



IPOTEKA

KREDIT STANDARTLARI



2026-yil

MUNDARIJA

Kirish	5
Asosiy atamalar va qisqartmalar	7
I bob. Kompaniya dasturining asosiy ishtirokchilariga qo'yiladigan talablar.....	10
1-§. Ishtirokchi moliyaviy tashkilotlar.....	10
2-§. Sug'urta kompaniyasi	11
3-§. Ko'chmas mulkni baholovchi	11
4-§. Xizmat ko'rsatuvchi agent.....	12
II bob. Kreditlarning asosiy parametrlariga qo'yiladigan talablar	14
1-§. Kompaniyaning joriy mahsulotlari.....	14
2-§. Qarz oluvchiga qo'yiladigan talablar.....	15
3-§. Ipoteka narsasiga (Turar-joyga) qo'yiladigan talablar	15
4-§. Sug'urtaga bo'lgan talablar	16
5-§. Ipoteka kreditlashning asosiy shartlariga qo'yiladigan talablar	18
III bob. Ipoteka kreditlarini rivojlantirish/targ'ib qilish.....	19
1-§. Kreditorning asosiy maqsadlari va vazifalari.....	19
IV bob. Ipoteka kreditlarini ajratish	21
1-§. Umumiy andarrayting talablari	21
2-§. Ipoteka krediti olish uchun ariza topshirish.....	22
3-§. Andarrayting o'tkazish tartibi	23
4-§. Qarz oluvchining andarrayting bosqichlari.....	24
5-§. Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi/kafilning moliyaviy holatini baholash.....	25
6-§. Qarz oluvchining to'lovga qobiliyatligini baholash	25
7-§. Qarz oluvchining to'lovga qobiliyatligini baholash - "Standart" ipoteka krediti.....	27
8-§. Qarz oluvchining to'lovga qobiliyatligini baholash - "Inklyuziv" ipoteka krediti	28
9-§. Kredit byurosi hisoboti axborotidan foydalanish	29
10-§. Ipoteka narsasini tekshirish va baholash	29
11-§. Kredit ajratish/rad etish qarorini qabul qilish.....	30
V bob. Ipoteka kreditlariga xizmat ko'rsatish.....	30
1-§. Kompaniya tomonidan kreditlar sotib olinganida ularga xizmati ko'rsatish	30

2-§. Kreditlar Kompaniya tomonidan qayta moliyalashtirilganida ularga servis xizmati ko'rsatish	31
3-§. Kreditni to'liq yoki qisman muddatidan oldin so'ndirish shartlari	31
4-§. Muddati o'tgan qarzдорlikni undirish tartibi	32
5-§. "Yashil ta'mir" kreditlari monitoringi.....	32
VI bob. Hujjatlar va tuzilayotgan shartnomalarga talablar	33
1-§. Ipoteka krediti shartnomasi	33
2-§. Turar-joyi oldi-sotdi shartnomasi	34
3-§. Ipoteka shartnomasi.....	35
4-§. Turar-joy (Ipoteka narsasi)ning sug'urta polisi	36
5-§. Turar-joyi baholash to'g'risidagi hisobot	37
6-§. Qarz oluvchining kredit jarayonlariga oid hujjatlar.....	38
7-§. Kompaniya va IMT o'rtasida BQMK, kredit ajratish/talabdan uchinchi shaxs foydasiga yon berish shartnomasi	38
8-§. Xizmat ko'rsatuvchi agentning hisobotlari.....	39
VII bob. Portfel bo'yicha kutilmalarni hisoblash metodologiyalari.....	39
1-§. Muddatidan oldin to'lovni hisoblash metodologiyasi	39
2-§. Muddati o'tgan qarzдорlikni hisoblash metodologiyasi.....	40
VIII bob. Yakuniy qoidalar	40
1-ilova "Muqobil" ipoteka mahsulotida mijozlarni baholash uchun skoring modeli	41
2-ilova Ariza	42
3-ilova Ko'chmas mulkni oldi-sotdi qilish bo'yicha dastlabki shartnoma	44
4-ilova Ipoteka krediti shartnomasi	46

Ushbu Ipoteka kreditlash standartlari O'zbekiston Respublikasida ipoteka kreditlash amaliyotini rivojlantirish, ipoteka kreditlarini ajratish jarayonlarida yagona yondashuvlarni shakllantirish hamda ilg'or xalqaro tajribalarni joriy etish maqsadida ishlab chiqildi.

Mazkur standartlarni ishlab chiqish jarayonida metodologik va ekspert yordamini ko'rsatgan Xalqaro moliya korporatsiyasiga (International Finance Corporation - IFC) hamda mamlakat moliya bozori va ipoteka sektori bo'yicha zarur ma'lumotlar hamda tavsiyalarni taqdim etgan O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankiga chuqur minnatdorchilik bildiramiz.

Shuningdek, tadqiqot davomida o'z fikr-mulohazalari, ma'lumotlari hamda amaliy tajribalari bilan o'rtoqlashgan barcha hamkor tashkilotlar, tijorat banklari va soha mutaxassislariga samimiy tashakkur izhor etamiz.

Ushbu hamkorlik mazkur tadqiqotning sifatli va har tomonlama tahliliy hujjat sifatida tayyorlanishiga xizmat qildi. Ipoteka kreditlash standartlari O'zbekistonning uy-joy va ipoteka bozorini tizimli shakllantirish yo'lidagi muhim bosqich bo'lib, mamlakat kun tartibidagi dolzarb iqtisodiy islohotlarni qo'llab-quvvatlashga xizmat qiladi.

KIRISH

Ipoteka kredit standartlari (keyingi o'rinlarda - Standartlar) - bu "O'zbekiston ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi" AJ (keyingi o'rinlarda - Kompaniya, O'zIQMK) tomonidan Ishtirokchi moliyaviy tashkilotlarga (IMT) qo'yiladigan talablar, hujjatlar shakllari va qoidalar majmuasidir. Ushbu Standartlar, shuningdek, Kompaniyaning Ipoteka kreditlashni rivojlantirish dasturi (Dastur) doirasida ishtirokchilar o'rtasidagi munosabatlarni tartibga soluvchi hujjatlar va shartnomalarning mazmuni, tuzilishi hamda rasmiylashtirish tartibini belgilaydi.

Standartlarda, ipoteka kreditlarini (Kreditlarni) ajratish va xizmat ko'rsatish shartlari, hujjatlari hamda tartib-taomillari bayon etilgan.

Mazkur Standartlar, agar muayyan band uchun boshqacha qoida nazarda tutilmagan bo'lsa, Kompaniya tomonidan sotib olinadigan yoki IMTlar portfelini qayta moliyalashtirish yoki sotib olish jarayonida garov sifatida qabul qilinadigan kreditlarga majburiy qo'llash uchun, shuningdek, ipoteka bozorining boshqa ishtirokchilari tomonidan shakllantiriladigan ipoteka kreditlariga ixtiyoriy qo'llanma sifatida foydalanishga mo'ljallangan.

Standartlarning asosiy maqsadlari:

a) aholining uy-joy moliyalashtirish imkoniyatlarini kengaytirish hamda ularning moliyaviy xizmatlar iste'molchisi sifatidagi qonuniy huquqlarini ta'minlash;

b) O'zbekiston Respublikasining normativ-huquqiy muhitiga moslashtirilgan ilg'or xalqaro tajribalarga asoslangan kreditlash, xizmat ko'rsatish va sekyuritizatsiya tartib-taomillarini joriy etish orqali ipoteka kreditlash va fond bozorini rivojlantirishga ko'maklashish;

d) Kompaniya Dasturining ishtirokchilari o'rtasida qo'llaniladigan huquqiy munosabatlar shakllari va uslublarining yagona va qonuniy tartibini ta'minlashdan iborat.

O'zIQMK Dasturi - bu Kompaniyaning O'zbekistonda ipoteka kreditlash tizimini rivojlantirishga qaratilgan kompleks chora-tadbirlari majmuasi bo'lib, unga IMTlar ipoteka kreditlarining ta'minoti asosida qayta moliyalashtirish, ipoteka kreditlarini sotib olish, standartlarni ishlab chiqish, yangilash va amaliyotga tatbiq etish, uy-joyni moliyalashtirishning normativ-huquqiy bazasini takomillashtirishda ishtirok etish, ipoteka bozori ishtirokchilarining kasbiy salohiyatini va ko'nikmalarini oshirish, ipoteka kreditlashning ilg'or xalqaro tajribalarini moslashtirish va ularni mahalliy sohada keng targ'ib etish kiradi.

O'zIQMK Dasturi doirasida Kompaniya quyidagi faoliyatlarni amalga oshiradi:

a) ipoteka kreditlari portfeli garovi ostida IMTlarga kreditlar ajratadi va bu orqali Kompaniya tomonidan qarz instrumentlari chiqarish imkoniyatini yaratadi (qayta moliyalashtirish);

b) IMTlardan ushbu Standartlarga mos shakllangan ipoteka kreditlarini qayta sotib olish huquqi bilan yoki bunday huquqsiz sotib oladi (sotib olish);

d) ipoteka qimmatli qog'ozlarini chiqarish (sekyuritizatsiya) bitimlarini tuzish va amalga oshirishda faol ishtirok etadi hamda fond bozorida ipoteka vositalarining normativ-huquqiy bazasini ishlab chiqish va takomillashtirishda qatnashadi;

e) O'zbekiston ipoteka bozori ishtirokchilarining muhokamalarida dolzarb sohaviy masalalarni hal etish va tizimni takomillashtirishga ko'maklashish maqsadida faol ishtirok etadi.

O'zIQMK Dasturi ishtirokchilari - bu Kompaniya bilan Dastur doirasida shartnoma asosida hamkorlik qiluvchi tashkilotlardir. Asosiy ishtirokchilar IMTlar, Sug'urta kompaniyalari va Baholovchi tashkilotlar hisoblanadi. Kompaniya, shuningdek, Dastur doirasida O'zbekistonning mahalliy va respublika miqyosidagi qonun chiqaruvchi hamda ijro etuvchi organlari, bank va moliya bozori regulyatorlari, xalqaro va jamoat tashkilotlari bilan hamkorlik qiladi.

Standartlar quyidagi tartibda qo'llaniladi:

a) majburiy tartibda - Dastur ishtirokchilari tomonidan;

b) ixtiyoriy tartibda - O'zbekistondagi boshqa ipoteka kreditlash bozorining ishtirokchilari tomonidan.

Kompaniya faqat Standartlar talablariga javob beradigan kreditlarni garov sifatida qabul qiladi yoki sotib oladi.

Standartlar ommaviy hujjat hisoblanadi, ularni to'liq yoki qisman qo'llashda Kompaniyaga mansubligi albatta ko'rsatilishi lozim.

O'zIQMK Standartlarga o'zgartirishlar kiritish bo'yicha mutlaq huquqqa ega bo'lib, bu haqda Dastur ishtirokchilarini o'z vaqtida xabardor qiladi.

Faqat Kompaniya tomonidan e'lon qilingan eng so'nggi (amaldagi) tahrirdagi Standartlardan foydalanishga ruxsat etiladi.

ASOSIY ATAMALAR VA QISQARTMALAR

Defolt	Qarz oluvchi tomonidan Ipoteka krediti shartnomasi va Ipoteka shartnomasi bo'yicha majburiyatlarni 90 kalendar kundan ortiq muddat davomida lozim darajada bajarilmasligi.
Ipoteka shartnomasi	Tomonlar o'rtasida O'zbekiston Respublikasining "Ipoteka to'g'risida"gi Qonuni va boshqa qonun hujjatlari talablariga muvofiq tuzilgan shartnoma bo'lib, unga ko'ra pul majburiyati bo'yicha Qarz oluvchi (Qarz oluvchi va garovga qo'yuvchi) ko'chmas mulkni garov (ipoteka) sifatida topshiradi, mazkur majburiyat bo'yicha kreditor (garovga oluvchi) esa boshqa kreditorlarga nisbatan ustuvorlik bilan garovga qo'yilgan mulk qiymati hisobidan Qarz oluvchiga nisbatan o'z pul talablari qanoatlantirilishini talab qilish huquqiga ega bo'ladi.
Turar-joy mulkini sotib olish va oldi-sotdi shartnomasi	Tomonlar o'rtasida O'zbekiston Respublikasi qonunchiligi talablariga muvofiq turar-joy binosi egasi (sotuvchi) va Qarz oluvchi (xaridor) o'rtasida tuzilgan shartnoma bo'lib, unga ko'ra sotuvchi turar-joy binosini Qarz oluvchining mulkiga o'tkazish majburiyatini oladi va Qarz oluvchi ushbu turar-joy binosining mulkini qabul qilish hamda buning uchun o'z mablag'larini, shartnomada ko'rsatilganidek jalb qilingan mablag'larni (binoning belgilangan narxini) to'lash majburiyatini oladi.
Muddatidan oldin to'lov	Kreditning qolgan asosiy qarzini grafikdan tashqari qisman yoki to'liq qaytarish
Turar-joy	a) Yakka tartibdagi uy - fuqarolarning ushbu binoda doimiy yashashlari bilan bog'liq maishiy va boshqa ehtiyojlarini qondirish uchun mo'ljallangan xonalar va yordamchi joylardan iborat hamda ushbu bino joylashgan yer uchastkasi bilan birgalikda qaraladigan qurib bitkazilgan bino; b) Kvartira - ko'p qavatli binodagi ushbu binodagi umumiy joylarga to'g'ridan - to'g'ri kirishni ta'minlaydigan va bir yoki bir nechta xonalardan iborat fuqarolarning maishiy va boshqa ehtiyojlarini bunday alohida joyda doimiy yashashlari bilan bog'liq holda qondirish uchun mo'ljallangan shuningdek, yordamchi joylardan iborat bo'lgan strukturaviy jihatdan alohida maydon.
Qarz oluvchi	Jismoniy shaxs - Ipoteka krediti shartnomasi tuzilgan sanada 18 yoshdan kichik bo'lmagan va Kreditni to'liq to'lash sanasida 75 yoshdan katta bo'lmagan, IMT bilan Ipoteka krediti shartnomasi va turar-joy binolarini sotib olish uchun ipoteka

	shartnomasini tuzadigan, ushbu shartnoma bo'yicha majburiyatlarni bajarishni ta'minlash uchun garovga taqdim qiladigan O'zbekiston Respublikasi fuqarosi yoki rezidenti.
Ipoteka garov xati	Egasining nomi yozilgan noemissiyaviy qimmatli qog'oz bo'lib, garov xati qonuniy egasining ipoteka bilan ta'minlangan pul majburiyatining, shu majburiyat mavjudligining boshqa dalillarini taqdim etmagan holda bajarilishiga erishish va ipoteka belgilangan mol-mulkka bo'lgan garov huquqlarini tasdiqlaydi.
Ipoteka krediti/Kredit	IMT (Kreditor va garovga oluvchi) tomonidan Qarz oluvchiga (garovga beruvchi) turar-joyni sotib olish, qurish, qayta qurish va ta'mirlash uchun uning garovi asosida beriladigan, Kredit va Ipoteka shartnomasi bilan rasmiylashtiriladigan hamda qonunchilik va mazkur Standartlar talablariga mos keladigan kredit.
Ipoteka narsasi	O'zbekiston Respublikasining "Ipoteka to'g'risida"gi Qonuni 6-moddasida nazarda tutilgan mol-mulk (turar-joy kesimida).
Ipoteka krediti shartnomasi	O'zbekiston Respublikasi qonunchiligi talablariga muvofiq Kreditor va Qarz oluvchi o'rtasida tuzilgan kelishuv bo'lib, unga ko'ra Kreditor shartnomada nazarda tutilgan miqdor va shartlarda pul mablag'larini (kreditni) Qarz oluvchining turar-joyini sotib olishi, qurishi, qayta qurishi, ta'mirlashi va uni garov (ipoteka) bilan ta'minlash uchun taqdim etishni zimmasiga oladi, Qarz oluvchi esa olingan pul mablag'larini qaytarish hamda ularga foizlar to'lash majburiyatini oladi.
Ipoteka krediti muvofiqlik mezonlari	Kompaniya tomonidan belgilanadigan va Ipoteka kreditlarini qayta moliyalashtirish maqsadida ularning muvofiqligini aniqlashda qo'llaniladigan mezonlar ¹ majmui.
Kompaniya mahsulotlari	Kompaniya tomonidan kontragentlarga, ipoteka kreditlarini ajratish va ularga xizmat ko'rsatish shartlari hamda tartib-taomillariga nisbatan qo'yiladigan, o'xshash xarakteristikalar va xususiyatlarga ega bo'lgan talablar yig'indisi. Masalan - rasmiy daromadli yoki muqobil daromadli

¹ <https://uzmrc.uz/refinance-programm/muvofiqlik-mezonlari/>

	(inklyuziv) Qarz oluvchilar uchun Turar-joyini sotib olish krediti mahsuloti.
Kredit bo'yicha muddati o'tgan qarz (yoki kechikish)	Qarz oluvchi tomonidan Ipoteka krediti shartnomasi va Ipoteka shartnomasi bo'yicha majburiyatlarning 1 yoki undan ortiq kun davomida lozim darajada bajarilmasligi. Kechikish bosqichlarga ajratiladi - standart kredit (1 dan 30 kungacha), substandart kredit (31 dan 90 kungacha) va defolt kredit (91 kun va undan ortiq).
Foiz davri/To'lov davri	Shartnoma bilan belgilangan va har bir davr tugaganida kredit foizlarini to'lashni belgilab beradigan muddat.
Ishtirokchi moliyaviy tashkilotlar (IMT)	Kompaniya bilan shartnoma munosabatlariga ega bo'lgan hamda mazkur Standartlarga muvofiq ipoteka va boshqa kreditlarni beruvchi va/yoki ularga xizmat ko'rsatuvchi Bank.
SHDS/CDR (Shartli defolt darajasi - Conditional Default Rate)	Ipoteka krediti portfeli tahlilini amalga oshirish uchun muayyan davrda avval defolt holatida bo'lmagan kreditlar portfeli bazasida defolt holatiga o'tgan kreditlar ulushini ifodalovchi ko'rsatkichi.
SHOSD/CPR (Shartli oldindan to'lov darajasi - Conditional Prepayment Rate)	Ipoteka krediti portfeli tahlilini amalga oshirish uchun shartli muddatidan oldin so'ndirish darajasini ifodalovchi ko'rsatkich. Muayyan davrda amaldagi (muddatidan oldin yopilmagan) kreditlar orasidan muddatidan oldin qisman yoki to'liq to'langan kreditlar ulushining yillik ekvivalentga keltirilgan ko'rsatkichi.
Asosiy qarz qoldig'i (AQQ)	Kredit bo'yicha to'lanishi kerak bo'lgan jami mablag'ning ma'lum bir vaqtda hali to'lanmagan qismi bo'lib, bunda mazkur summaga ushbu Kredit bo'yicha hisoblangan foizlar, jarimalar, penyalar va boshqa qo'shimcha to'lovlar kiritilmaydi.
Ish kuni	O'zbekiston Respublikasi qonunchiligiga muvofiq hisoblanadigan dam olish va ishlanmaydigan bayram kunlaridan tashqari har qanday kun.

I bob. Kompaniya dasturining asosiy ishtirokchilariga qo'yiladigan talablar

1-§. Ishtirokchi moliyaviy tashkilotlar

1.1 Kompaniya bilan shartnomaviy o'zaro munosabatlar kontekstida IMTning asosiy funksiyalari Kreditlarni berish va ularga xizmat ko'rsatish, shu jumladan, mazkur Standartlarga muvofiq defolt Kreditlarga maxsus xizmat ko'rsatishdan iborat.

1.2 IMTga qo'yiladigan asosiy talablar quyidagilarni o'z ichiga oladi:

- mazkur Standartlarga muvofiq Kompaniya bilan qayta moliyalashtirish to'g'risida Bosh qayta moliyalashtirish kelishuvini (BQMK) tuzish;
- kamida 3 (uch) yil muddatga ipoteka kreditlari berish tajribasining mavjudligi yoki keyingi 12 (o'n ikki) oy davomida ipoteka kreditlashni joriy etishning tegishli ravishda tasdiqlangan ichki rejasining mavjudligi;
- Ipoteka kreditlashni amalga oshiruvchi ixtisoslashgan funksional bo'linmaning va malakali kadrlar, shu jumladan, vakolatli ta'lim yoki konsalting tashkilotlarida ipoteka kreditlash bo'yicha o'qitilgan xodimlarning mavjudligi;
- uy-joy moliyalashtirish amaliyoti va strategiyasini tartibga soluvchi, mazkur Standartlar va amaldagi qonunchilik talablariga mos keladigan ichki hujjatlarning mavjudligi;
- Ipoteka kreditlashning barcha bosqichlarini, shu jumladan, Qarz oluvchi va Turar-joy (Ipoteka narsasi)ni andarrayting qilish, Kreditlarni berish va ularga xizmat ko'rsatish, qarzni undirish infratuzilmaning mavjudligi;
- mazkur Standartlarga muvofiq Kompaniyaga o'z vaqtida to'liq ishonchli hisobot taqdim etish imkonini beruvchi axborot infratuzilmasi mavjudligi;
- mazkur Standartlarga muvofiq belgilangan shakl va muddatlarda Kompaniyaga to'liq ishonchli axborotni, shu jumladan, hisobotni o'z vaqtida taqdim etish;
- O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki tomonidan belgilangan prudensial normativlarga, jumladan kapital monandligi va likvidlilik normativlariga rioya qilish;
- ekologik va ijtimoiy standartlarga rioya qilish bo'yicha, shu jumladan, ipoteka kreditlari hisobidan moliyalashtirilgan loyihalarni amalga oshirish bo'yicha Qarz oluvchilarning majburiyatlariga rioya etilishini monitoring qilish qismida ichki tartib-taomillarning mavjudligi.

1.3 Quyidagilar bilan tasdiqlangan moliyaviy barqarorlik:

- Moliyaviy hisobotning xalqaro standartlariga (MHXS) muvofiq tuzilgan so'nggi ikki hisobot davri uchun moliyaviy hisobotning audit natijalariga ko'ra mustaqil auditor tomonidan ijobiy auditorlik xulosasining berilganligi;
- to'lovga qobiliyatsizlik (bankrotlik) belgilarining yo'qligi;
- IMTga nisbatan uning ipoteka dasturlarida ishtirok etishiga to'sqinlik qiluvchi nazorat choralari qo'llanilmasligi.

1.4 Quyidagilarni o'z ichiga oluvchi korporativ boshqaruv tizimining mavjudligi:

- Ichki nazorat tizimi;
- Komplayens va risklarni boshqarish tartib-taomillari (shu jumladan, kredit, bozor, operatsion va likvidlik risklari);
- qonunchilik talablari va xalqaro amaliyotga muvofiq axborotni oshkor etish mexanizmlari.

1.5 IMT quyidagi talablarga majburiy rioya etishi:

- mijozlarni identifikatsiya qilish va tekshirish (KYC), shuningdek, jinoiy faoliyatdan olingan daromadlarni legallashtirishga, terrorizmni moliyalashtirishga va ommaviy qirg'in qurolini tarqatishni moliyalashtirishga qarshi kurashish (AML/CFT) talablariga muvofiq operatsiyalarni monitoring qilish;
- Qarz oluvchi, birgalikda qarz oluvchi, kafil va bitimning boshqa ishtirokchilarini sanksiyalar ro'yxatlari bo'yicha tekshirish;
- korrupsiyaviy harakatlar, manfaatlar to'qnashuvi va noqonuniy manfaatdorlik holatlariga yo'l qo'ymaslik;
- shubhali operatsiyalar aniqlanganda qonunchilikda belgilangan tartibda tegishli choralarni ko'rish;
- mijoz va bitimga oid ma'lumotlarning maxfiyligi, yaxlitligi va xavfsizligini ta'minlash.

2-§. Sug'urta kompaniyasi

1.6 Sug'urtalovchi (keyingi o'rinlarda - Sug'urta Kompaniyasi) - O'zbekiston Respublikasi qonunchiligiga muvofiq sug'urta faoliyatini amalga oshiruvchi yuridik shaxs.

1.7 Sug'urtalovchiga qo'yiladigan asosiy talablar quyidagilarni o'z ichiga oladi:

- ko'chmas mulk sug'urtasi va/yoki mazkur Standartlarda nazarda tutilgan boshqa sug'urta turlari uchun qonun shaklida belgilangan litsenziyaning mavjudligi;
- amaldagi qonunchilikka muvofiq belgilangan minimal darajadan kam bo'lmagan miqdorda ustav kapitalining mavjudligi.

1.8 Sug'urtalovchi quyidagilarga majbur:

Kompaniya va IMT o'rtasida qayta moliyalashtirish shartnomasi yoki Kreditlar portfelini oldi-sotdi shartnomasi tuzilgan paytda - Kompaniyaga bunday portfel tarkibidagi ipoteka kreditlari bo'yicha Qarz oluvchilar bilan tuzilgan Sug'urta shartnomalari to'g'risidagi axborotni taqdim etish.

3-§. Ko'chmas mulkni baholovchi

1.9 Baholovchi – O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuniga va boshqa normativ-huquqiy hujjatlariga muvofiq faoliyatni amalga oshiruvchi yuridik shaxs.

1.10 Baholovchiga qo'yiladigan asosiy talablar quyidagilarni o'z ichiga oladi:

- qonunchilikda belgilangan mezonlar bo'yicha mustaqillik ta'minlanganligi;
- amaldagi qonunchilikka muvofiq belgilangan minimal ustav kapitalidan kam bo'lmagan miqdorda xususiy kapitalning mavjudligi;
- "O'zbekiston baholovchilar jamiyati" (O'BJ)ga a'zolik va O'BJ qoidalariga muvofiq "B"dan past bo'lmagan reytingning mavjudligi.

4-§. Xizmat ko'rsatuvchi agent

1.11 Xizmat ko'rsatuvchi agent - Kompaniya bilan Kreditlar portfeliga xizmat ko'rsatish (qo'llab-quvvatlash) bo'yicha Xizmat ko'rsatish shartnomasini tuzgan bank. IMT ushbu IMT yoki boshqa kreditor tomonidan berilgan Kreditlar bo'yicha ham xizmat ko'rsatuvchi agent funksiyalarini bajarishi mumkin.

1.12 Xizmat ko'rsatuvchi agentning asosiy funksional vazifalari:

- Qarz oluvchilar tomonidan Ipoteka krediti shartnomasi, Ipoteka shartnomasi, shuningdek kredit olish va unga xizmat ko'rsatish kontekstidagi boshqa shartnomalarga, shu jumladan Ipoteka narsasini sug'urtalash shartnomasiga muvofiq qabul qilingan majburiyatlarning lozim darajada bajarilishini monitoring va nazorat qilish;
- Qarz oluvchining Ipoteka krediti shartnomasiga muvofiq oylik rejalashtirilgan va muddatidan oldin to'lovlarini qabul qilish hamda ularni Xizmat ko'rsatish shartnomasiga muvofiq rekvizitlar va shartlar asosida Kompaniyaga o'tkazish;
- kredit axboroti almashinuvi to'g'risidagi qonunchilik hujjatlariga muvofiq xizmat ko'rsatadigan ipoteka kreditlari to'g'risidagi axborotni Kredit axborotining davlat reyestriga va kredit byurolariga taqdim etish;
- xizmat ko'rsatish shartnomasida nazarda tutilgan hollarda Ipoteka narsasi saqlanishi ustidan nazorat qilish;
- Qarz oluvchilarning boshqa ta'minot turlarining amal qilishini saqlab qolish bo'yicha majburiyatlari va sug'urta shartnomalari bo'yicha sug'urta badallarini Qarz oluvchi tomonidan o'z vaqtida to'lash ustidan nazorat qilish;
- mazkur Standartlarga muvofiq muddati o'tgan Qarzdorlikni undirish/qaytarish bo'yicha harakatlarni amalga oshirish;
- mazkur Standartlarga muvofiq Kreditlarni restrukturizatsiya qilish bo'yicha harakatlarni amalga oshirish;
- Qarz oluvchilarning Ipoteka krediti shartnomasi shartlariga o'zgartirish va qo'shimchalar kiritish bo'yicha arizalarini ko'rib chiqish, tegishli xulosalarni tayyorlash hamda mazkur Standartlar va Xizmatlar ko'rsatish shartnomasiga muvofiq belgilangan tartibda o'zgartirishlarni rasmiylashtirish;
- Kreditlar Kompaniyaga sotilganida bunday shart mavjud bo'lgan taqdirda maqbullik mezonlariga mos kelmagan defolt Kreditlarni qayta sotib olish;

- O'zbekiston qonunchiligiga muvofiq garovga qo'yilgan ipoteka obyektiga nisbatan undiruvni qaratish va uni realizatsiya qilish, shuningdek, sobiq Qarz oluvchilar (Garovga beruvchilar)ning ipoteka narsasidan ko'chirilishini amalga oshirish;

- Kompaniyaga mazkur Standartlarga muvofiq davriylikda xizmat ko'rsatishda (kuzatuvda) bo'lgan Kreditlar portfeli holati to'g'risida hisobotni va rasmiy buxgalteriya hisobotlarini taqdim etish.

1.13 Xizmat ko'rsatuvchi agent uchun asosiy talablar:

- mazkur Standartlarga muvofiq Kompaniya bilan qayta moliyalashtirish to'g'risida BQMKni tuzish;

- kamida 3 (uch) yil muddatga ipoteka kreditlari berish tajribasining mavjudligi yoki keyingi 12 (o'n ikki) oy davomida ipoteka kreditlashni joriy etishning tegishli ravishda tasdiqlangan ichki rejasining mavjudligi;

- Ipoteka kreditlashni amalga oshiruvchi ixtisoslashgan funksional bo'linmaning va malakali kadrlar, shu jumladan, vakolatli ta'lim yoki konsalting tashkilotlarida ipoteka kreditlash bo'yicha o'qitilgan xodimlarning mavjudligi;

- uy-joy moliyalashtirish amaliyoti va strategiyasini tartibga soluvchi, mazkur Standartlar va amaldagi qonunchilik talablariga mos keladigan ichki hujjatlarning mavjudligi;

- Ipoteka kreditlashning barcha bosqichlarini, shu jumladan, Qarz oluvchi va Turar-joy (Ipoteka narsasi)ni andarrayting qilish, Kreditlarni berish va ularga xizmat ko'rsatish, qarzni undirish va Qarz oluvchi defoltga yo'l qo'ygan taqdirda garovdagi mol-mulkni mazkur Standartlarga muvofiq O'zbekiston Respublikasining kamida uchta ma'muriy-hududiy birligi hududida realizatsiya qilishni ta'minlovchi operatsion infratuzilmaning mavjudligi;

- mazkur Standartlarga muvofiq Kompaniyaga o'z vaqtida to'liq ishonchli hisobot taqdim etish imkonini beruvchi axborot infratuzilmasi mavjudligi;

- Kompaniyaga mazkur Standartlarga muvofiq belgilangan shakl va muddatlarda to'liq ishonchli axborotni, shu jumladan, hisobotni o'z vaqtida taqdim etish;

- O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki tomonidan belgilangan barcha qo'llaniladigan normativlarga, shu jumladan, kapital yetarliligi normativi va likvidlilik normativlariga rioya qilish;

- Ekologik va ijtimoiy standartlarga rioya qilish bo'yicha, shu jumladan, Kreditlar hisobidan moliyalashtirilgan loyihalarni amalga oshirish bo'yicha Qarz oluvchilarning majburiyatlariga rioya etilishini monitoring qilish qismida ichki tartib-taomillarning mavjudligi.

1.14 Moliyaviy barqarorlik, quyidagilar bilan tasdiqlangan:

- MHXSga muvofiq tuzilgan so'nggi ikki hisobot davri uchun moliyaviy hisobotning audit natijalariga ko'ra mustaqil auditor tomonidan ijobiy auditorlik xulosasining berilganligi;

- to'lovga qobiliyatsizlik (bankrotlik) belgilarining, regulyatorlar va kreditorlar oldidagi muddati o'tgan majburiyatlarning yo'qligi;

- Xizmat ko'rsatuvchi agentga nisbatan uning ipoteka dasturlarida ishtirok etishiga to'sqinlik qiluvchi nazorat choralari qo'llanilmasligi.

Quyidagilarni o'z ichiga oluvchi korporativ boshqaruv tizimining mavjudligi:

- Ichki nazorat tizimi;
- Komplayens va risklarni boshqarish tartib-taomillari (shu jumladan, kredit, bozor, operatsion va ALM risklari);
- qonunchilik talablari va xalqaro amaliyotga muvofiq axborotni oshkor etish mexanizmlari;
- Kompaniya hisob-kitoblariga asosan Xizmat ko'rsatuvchi agentga uning javobgarligi (to'lovga qobiliyatligi) limiti, ya'ni uning qo'llab-quvvatlashiga berilishi mumkin bo'lgan Kreditlarning maksimal hajmi belgilanadi.

II bob. Kreditlarning asosiy parametrlariga qo'yiladigan talablar

1-§. Kompaniyaning joriy mahsulotlari

2.1 Qarz oluvchining daromad manbaiga asosan tasniflangan mahsulotlar quyidagilardir:

- "Standart" - amaldagi qonunchilik va mazkur Standartlarga muvofiq rasmiy mehnat munosabatlarida bo'lgan va ish haqi ko'rinishida rasman tasdiqlangan asosiy daromad manbaiga ega bo'lgan Qarz oluvchiga (garovga beruvchi) berilgan Ipoteka krediti;
- "Inklyuziv" - amaldagi qonunchilik hamda mazkur Standartlarga muvofiq rasmiy mehnat munosabatlarida bo'lmagan va ish haqi ko'rinishida rasman tasdiqlangan asosiy daromad manbaiga ega bo'lmagan Qarz oluvchiga (garovga beruvchi) berilgan Ipoteka krediti.

2.2 Kredit mablag'larini ishlatish maqsadiga asosan tasniflangan mahsulotlar quyidagilardir:

- "Turar-joyini sotib olish" - amaldagi qonunchilik va mazkur Standartlarga muvofiq rasmiy yoki muqobil daromad manbalariga ega bo'lgan Qarz oluvchi (garovga beruvchi) tomonidan Turar-joyini sotib olish uchun berilgan Ipoteka krediti;
- "Ta'mir" - amaldagi qonunchilik va mazkur Standartlarga muvofiq rasmiy yoki muqobil daromad manbalariga ega bo'lgan Qarz oluvchi (garovga beruvchi) tomonidan Turar-joyini ta'mirlash uchun berilgan Ipoteka krediti;
- "Yashil ta'mir" - ta'mir kreditining bir turi bo'lib, kredit mablag'lari hisobiga sotib olinayotgan tovarlar, Kompaniya muvofiqlik mezonlariga² mos ravishda materiallar yoki xizmatlar [www.green.uzmrc.uz](https://uzmrc.uz/refinance-programm/muvofiqlik-mezonlari/) platformasida "Yashil" deb baholanishi zarur sanaladi.

² <https://uzmrc.uz/refinance-programm/muvofiqlik-mezonlari/>

2.3 Kompaniyada yuzaga kelishi mumkin bo'lgan kredit riskidan kelib chiqib, agar boshqacha belgilanmagan bo'lsa, Kompaniyaning muvofiqlik mezonlarida belgilangan tarixga ega bo'lgan kreditlar mahsulotlar kesimida qayta moliyalashtiradi yoki sotib oladi.

2-§. Qarz oluvchiga qo'yiladigan talablar

2.4 Mazkur bandga muvofiq Standartlarning Qarz oluvchiga nisbatan talablari, agar boshqacha belgilanmagan bo'lsa, Kompaniyaning barcha mahsulotlariga taalluqlidir.

2.5 Kredit bo'yicha Qarz oluvchi sifatida O'zbekiston Respublikasining muomalaga layoqatli jismoniy shaxsi - fuqarosi yoki rezidenti ishtirok etishi mumkin. Qarz oluvchiga nisbatan uni muomalaga layoqatsiz yoki muomalaga layoqati cheklangan deb topish to'g'risidagi sud jarayonlari olib borilmayotgan bo'lishi lozim.

2.6 Ipoteka krediti shartnomasi tuzilgan sanada Qarz oluvchining yoshi 18 yoshdan kichik bo'lmasligi lozim.

2.7 Qarz oluvchi ipoteka krediti to'lovlarini belgilangan muddatda to'lab borish uchun yetarli bo'lgan barqaror daromadga ega bo'lishi kerak. Mazkur Standartlarga muvofiq rasmiy va muqobil daromad manbalaridan foydalanish va ularni tasdiqlashga ruxsat berishi lozim.

2.8 Qarz oluvchi Kreditor tomonidan mazkur Standartlarga muvofiq talab qilinadigan shaxsini, oilaviy holatini, daromadlarini va boshqa ma'lumotlarni tasdiqlovchi barcha zaruriy hujjatlarni taqdim etishi lozim.

2.9 Qarz oluvchi quyidagi talablarga javob berishi lozim:

- noqonuniy faoliyat bilan bog'liq emasligi, shu jumladan, jinoiy daromadlarni legallashtirish yoki terrorizmni moliyalashtirish bilan aloqador emasligi;
- amaldagi sanksiyalar ro'yxatlarida mavjud emasligi;
- taqdim etilgan ma'lumotlar va hujjatlarning haqqoniyligi va to'liqligi.

2.10 Birgalikda qarz oluvchilar mavjud bo'lgan taqdirda, ularning maqomi, to'lovga qobiliyatligi va Kredit bo'yicha majburiyatlarni bajarishdagi ishtiroki mazkur Standartlarga muvofiq asosiy Qarz oluvchi bilan teng ravishda baholanadi.

2.11 Quyidagi holatlar mavjud bo'lsa, kredit ajratilmaydi:

- noto'g'ri yoki soxta ma'lumotlar taqdim etilgan bo'lsa;
- mijoz yoki bitim ishtirokchilari sanksiyalar ro'yxatida aniqlansa;
- operatsiya shubhali deb topilsa yoki AML/CFT talablariga zid bo'lsa.

3-§. Ipoteka narsasiga (Turar-joyga) qo'yiladigan talablar

2.12 Mazkur bandga muvofiq Standartlarning Turar-joy (ipoteka narsasi)ga nisbatan talablari, agar boshqacha belgilanmagan bo'lsa, Kompaniyaning barcha mahsulotlariga taalluqlidir.

2.13 Ipoteka narsasi O'zbekiston Respublikasi hududida joylashgan va O'zbekiston qonunchiligi hamda mazkur Standartlar talablariga mos keladigan Turar-joy hisoblanadi.

2.14 Ipoteka narsasi taqiqlardan, xatlovlar, sud nizolari va boshqa cheklovlardan holi bo'lishi lozim, qonunchilik yoki mazkur Standartlar tomonidan ruxsat berilgan hollar bundan mustasno.

2.15 Ipoteka narsasi likvidli bo'lishi va mazkur Standartlar talablariga muvofiq mustaqil baholovchining xulosasi (hisoboti) bo'yicha bozor qiymatiga ega bo'lishi kerak.

2.16 Ipoteka narsasi sifatida quyidagilar ishtirok etishi mumkin:

- yakka tartibdagi turar-joy binolari;
- ko'p kvartirali turar-joy binolaridagi kvartiralar.

2.17 Ipoteka narsasi mazkur Standartlar talablariga muvofiq shikastlanish va yo'q bo'lib ketish tavakkalchiliklaridan majburiy sug'urtalanishi (mol-mulk sug'urtasi) lozim. Shuningdek, Bank Qarz oluvchini baxtsiz hodisalar, kasallik yoki hayotdan ko'z yumish kabi holatlarda moliyaviy himoya qilish maqsadida hayot sug'urtasini rasmiylashtirishi mumkin.

4-§. Sug'urtaga bo'lgan talablar

2.18 Mazkur bandga muvofiq Standartlarning Turar-joy (ipoteka narsasi)ni sug'urtalashga nisbatan talablari, agar muayyan mahsulot uchun qo'llaniladigan boshqacha qoida nazarda tutilmagan bo'lsa, Kompaniyaning barcha mahsulotlariga taalluqlidir.

2.19 Ipoteka narsasini to'liq yoki qisman yo'q qilinish, zararlanish, tabiiy ofatlar, yong'in, suv bosishi, portlash hamda O'zbekiston Respublikasi sug'urta sohasidagi qonunchiligida nazarda tutilgan boshqa xavflar bo'yicha sug'urtalash Ipoteka krediti bo'yicha majburiyatlar ijrosini ta'minlashning majburiy elementi hisoblanadi. Sug'urta xavflari ro'yxati mazkur Standartlar va O'zbekiston Respublikasining amaldagi qonunchiligi talablariga muvofiq belgilanadi.

2.20 Sug'urta shartnomasiga qo'yiladigan talablar:

- har bir ipoteka narsasi ipoteka krediti amal qilishining butun muddati davomida asosiy mulkiy xavflardan amaldagi sug'urta shartnomasi bilan ta'minlangan bo'lishi kerak. Sug'urta shartnomasi kamida 1 (bir) kalendar yil muddatga tuziladi va ta'minlangan majburiyat to'liq bajarilgunga qadar Sug'urta shartnomasi muddati navbatdagi yilga yoki Sug'urta shartnomasida nazarda tutilgan boshqa muddatga uzaytirilishi yoki yangi Sug'urta shartnomasi har yili qayta rasmiylashtirilishi lozim;

- Ipoteka shartnomasida Qarz oluvchi sug'urta shartnomasini uzaytirish yoki ipoteka bilan ta'minlangan majburiyat to'liq bajarilgunga qadar boshqa sug'urta shartnomasi rasmiylashtirish majburiyatini buzgan taqdirda, IMT tomonidan ipoteka bilan ta'minlangan majburiyatni muddatidan oldin bajarishni talab qilish huquqi nazarda tutilishi lozim;

- sug'urta shartnomasida Ipotekaga qo'yuvchi sug'urta qildiruvchi sifatida ishtirok etadi. Sug'urta mukofoti ipotekaga qo'yuvchining topshirig'i asosida (misol uchun, eskrou hisobvarag'i orqali) IMT tomonidan ham to'lab borilishi mumkin.

2.21 Sug'urta summasi:

- sug'urta summasi kreditning butun muddati davomida kamida garov qiymatiga teng bo'lishi kerak;
- har qanday holatda ham sug'urta summasi sug'urta shartnomasi tuzilayotgan yoki uzaytirilayotgan paytdagi qarz oluvchining ipoteka krediti bo'yicha qarzдорlik qoldig'idan kam bo'lishi mumkin emas.

2.22 Naf oluvchi (benefitsiar):

- sug'urta shartnomalari bo'yicha birinchi naf oluvchi Turar-joyini sotib olish uchun kredit ajratgan IMT hisoblanadi;
- sug'urta shartnomasida Naf oluvchi (benefitsiar)ning huquqlari sug'urtalovchi va sug'urta qildiruvchining roziligisiz, biroq ularni xabardor qilgan holda, Naf oluvchi (benefitsiar) o'rnini egallagan har qanday shaxsga (shu jumladan talab qilish huquqlari o'tkazilganda yoki huquqiy vorislik tartibida) o'tishi nazarda tutilishi lozim. Bunda Naf oluvchi (benefitsiar) o'rnini egallagan shaxs, sug'urta polisida u Naf oluvchi(benefitsiar) sifatida ko'rsatilmagan bo'lsa ham, Naf oluvchi (benefitsiar) o'rniga sug'urta qoplamasini talab qilish va olishga haqli ekanligi nazarda tutilgan bo'lishi lozim.

2.23 Sug'urta kompaniyasi quyidagi talablarga bir vaqtning o'zida javob berishi lozim:

- O'zbekiston Respublikasi hududida sug'urta faoliyatini amalga oshirish uchun amaldagi litsenziyaga ega bo'lishi;
- Ipoteka predmetlarini sug'urtalash maqsadida IMT tomonidan tasdiqlangan sug'urta kompaniyalari reyestriga (keyingi o'rinlarda - Tasdiqlangan sug'urtalovchilar reyestri) kiritilgan bo'lishi hamda qarz oluvchi tomonidan mustaqil tanlangan bo'lishi;
- IMT tomonidan belgilangan va kamida yiliga bir marotaba qayta ko'rib chiqiladigan moliyaviy barqarorlikning minimal talablariga muvofiq bo'lishi;
- tugatish, qayta tashkil etish jarayonida yoki vakolatli organ tomonidan vaqtinchalik boshqaruv ostida bo'lmasligi lozim.

2.24 Sug'urta hodisasi yuz berganda tomonlarning harakatlari tartibi:

- Sug'urta qildiruvchi sug'urta hodisasi yuz bergani haqida zudlik bilan, biroq o'ziga ma'lum bo'lgan paytdan boshlab 3 (uch) ish kunidan kechiktirmay tegishli sug'urta hodisasi haqida sug'urtalovchi va IMTni xabardor qilishi shart;
- agar Sug'urta qildiruvchi sug'urta hodisasi yuz bergan kundan boshlab 5 (besh) ish kuni ichida sug'urta tovonini to'lash talabi bilan sug'urtalovchiga murojaat qilmasa, IMT naf oluvchi sifatida buni mustaqil ravishda, sug'urta shartnomasida kelishilgan sug'urta hodisasini tasdiqlovchi hujjatlarni to'liq taqdim etish orqali amalga oshirishga haqli;
- sug'urta tovonini bevosita IMTga ipoteka bilan ta'minlangan majburiyatni so'ndirish hisobiga o'tkaziladi. Agar tovon summasi qarzдорlik qoldig'i summasidan ortiq bo'lsa, ortib qoladigan summa qarz oluvchiga o'tkazib beriladi;
- Ipoteka narsasi qisman shikastlanganda, tomonlar o'zaro kelishuvga ko'ra sug'urta tovonini mol-mulkni tiklash (ta'mirlash)ga yo'naltirishlari mumkin, bunda tiklanganidan so'ng

uning qiymati qarzdorlik qoldig'ini ta'minlash uchun yetarli bo'lishi lozim. Bunday kelishuv sug'urta qildiruvchi, sug'urtalovchi va IMT o'rtasida tuziladigan sug'urta shartnomasiga qo'shimcha kelishuv bilan rasmiylashtiriladi. Agar sug'urta hodisasi yuz bergan paytda IMT huquqlari boshqa shaxsga o'tgan bo'lsa, kelishuv sug'urta qildiruvchi, sug'urtalovchi va ushbu shaxs (IMT huquqlari o'tgan shaxs) o'rtasida alohida rasmiylashtiriladi;

- sug'urtalovchi sug'urta tovonini to'lashni rad etgan yoki to'lov muddatlarini buzgan taqdirda, IMT sug'urtalovchi bilan nizoni hal etish bo'yicha mustaqil choralar ko'rishga, shu jumladan sug'urta faoliyatini tartibga soluvchi vakolatli organga yoki sudga murojaat qilishga haqli. Qarz oluvchi bunday nizoni hal etishda IMTga ko'maklashishi shart.

5-§. Ipoteka kreditlashning asosiy shartlariga qo'yiladigan talablar

2.25 Mazkur bandga muvofiq Standartlarning ipoteka kreditlashning asosiy shartlariga nisbatan talablari, agar boshqacha belgilanmagan bo'lsa, Kompaniyaning barcha mahsulotlariga taalluqlidir.

2.26 Mazkur Standartlar talablariga muvofiq ipoteka kreditlari berilayotganda, Kreditor ushbu Standartlar va O'zbekiston Respublikasi qonunchiligi talablariga muvofiq majburiy tartibda elektron garov xatini rasmiylashtiradi.

2.27 Kompaniya ichki hujjatlariga asosan belgilangan mezonlarga³ muvofiq Kreditlar Kompaniya tomonidan qayta moliyalashtiriladi yoki sotib olinadi.

2.28 Kreditni so'ndirish va foizlarni to'lash bo'yicha to'lovlar Kreditor va Qarz oluvchi o'rtasidagi kelishuvga muvofiq quyidagi usullardan biri bilan hisoblanishi mumkin:

- Annuitet grafigi bo'yicha, bunda butun kreditlash muddati davomida oylik fiksatsiya qilingan (o'zgarmas) to'lov quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$PMT = (P \times r) / [1 - (1 + r)^{-n}],$$

bunda:

PMT	oylik to'lov (annuitet)
P	kredit summasi (asosiy qarz)
r	oylik foiz stavkasi (kasr shaklida, ya'ni yillik foiz stavkasini 12 ga va 100 ga bo'linadi)
n	umumiy oylar soni (kredit muddati oylarda)

- Qarz oluvchining birinchi to'lovi kredit amalda berilgan sanadan boshlab foiz davrining oxirgi sanasigacha bo'lgan davr uchun hisoblangan foizlarni o'z ichiga olishi lozim.

³ <https://uzmrc.uz/refinance-programm/muvofiqlik-mezonlari/>

Birinchi to'lov, agar zarur bo'lsa, ikkinchi annuitet to'lov davrida ikkinchi davr uchun hisoblangan annuitet to'lovi bilan birga, ya'ni ikkinchi to'lov davri uchun to'lov bilan bir vaqtda kiritilishi mumkin;

- keyingi to'lovlar (oxirgi to'lovdan tashqari) asosiy qarzni so'ndirish va kreditdan foydalanganlik uchun foizlarni to'lash summalarini o'z ichiga olgan oylik to'lovlardan iborat bo'lishi lozim;

- kredit bo'yicha oxirgi to'lov qarzning barcha qolgan summasini qaytarish to'lovini va hisoblangan foizlar to'lashni o'z ichiga olishi lozim;

- differensial grafik bo'yicha, bunda oylik to'lov miqdori kredit bo'yicha asosiy qarzni so'ndirishga muvofiq vaqt o'tishi bilan kamayib boradi;

- bunday holda, Ipoteka krediti shartnomasi shartlariga muvofiq kreditning dastlabki miqdori to'lov davrlari (oylar) soniga bo'linadi va bu summa asosiy qarzni so'ndirishga to'liq hisoblanadigan oylik to'lovning birinchi qismini tashkil qiladi;

- keyinchalik, har oy to'lov davrining boshidagi asosiy qarz qoldig'i va Ipoteka krediti shartnomasidagi foiz stavkasiga muvofiq kreditdan foydalanish bo'yicha foiz summasi hisoblanadi va bu summa oylik to'lovning ikkinchi qismini tashkil qiladi;

- IMT Qarz oluvchiga so'ndirish jadvalini taqdim etadi, unda butun rejalashtirilgan Kreditni qaytarish muddati davomida har bir oy uchun majburiy to'lov summasi, barcha to'lovlar summasi va foizlar bo'yicha umumiy summa ko'rsatiladi.

III bob. Ipoteka kreditlarini rivojlantirish/targ'ib qilish

1-§. Kreditorning asosiy maqsadlari va vazifalari

3.1 Mazkur bandga muvofiq Standartlarning Kreditlarni targ'ib qilishga nisbatan talablari, agar boshqacha belgilanmagan bo'lsa, Kompaniyaning barcha mahsulotlariga taalluqlidir.

3.2 Kreditorning ipoteka kreditlarini targ'ib qilishdagi asosiy maqsadi Qarz oluvchi uchun Kreditni olganda qabul qilinayotgan moliyaviy va boshqa tavakkalchiliklarning to'g'ri baholay olishni nazarda tutgan holda, Kredit to'g'risidagi axborotni, shu jumladan Qarz oluvchi uchun qarz bo'yicha barcha ma'lumotlarni to'liq ochib berishdan iborat.

3.3 Kompaniya xalqaro eng yaxshi tajribalarga asoslangan holda hamda mahalliy bozor kontekstidan kelib chiqib muvofiqlik mezonlarini⁴ ishlab chiqadi hamda ushbu talablar asosida ipoteka kreditlarini qayta moliyalashtiradi. Kompaniya tomonidan bozor talabidan kelib chiqib ushbu muvofiqlik mezonlariga o'zgartirishlar kiritilishi mumkin.

⁴ <https://uzmrc.uz/refinance-programm/muvofiqlik-mezonlari/>

3.4 Kreditor potensial Qarz oluvchi Kreditni olishning barcha jihatlarini, undan kelib chiquvchi o'zining huquqlari va majburiyatlarini hamda ularni lozim darajada bajarmaganlik uchun javobgarligini to'liq tushunib yetganiga ishonch hosil qilishi lozim.

3.5 Agar potensial Qarz oluvchining imkoniyatlari va ehtiyojlari Kredit shartlariga bartaraf etib bo'lmaydigan darajada mos kelmasligi aniqlansa, IMT bunday Qarz oluvchiga Kredit berishni rad etishi lozim.

3.6 Kreditor, o'z navbatida Kreditor xodimlari orqali, quyidagilarni bajarishi lozim:

- potensial Qarz oluvchi to'g'risida to'liq va ishonchli ma'lumotlarni aniqlash, ya'ni uning daromadlari darajasi va manbalari, oilaviy ahvoli, ko'chmas mulkni sotib olish uchun istagi borligi va hokazolarni aniqlash hamda potensial Qarz oluvchining ehtiyojlari va imkoniyatlari to'g'risida tushuncha shakllantirish;
- potensial Qarz oluvchiga moliyaviy xizmatlarning oqilona iste'molchisi uchun oddiy va tushunarli shaklda tushuntirish berish;
- IMT tomonidan taklif etilayotgan Kreditlar shartlarini va Qarz oluvchining ehtiyojlari va imkoniyatlariga eng mos keladigan Kredit shartlarini tanlashda ko'maklashish;
- Kredit doirasida Qarz oluvchi va Kreditorning huquq va majburiyatlarini, xususan, butun kreditlash muddati davomida to'lov intizomi (barcha majburiy davriy to'lovlarni o'z vaqtida va to'liq to'lash) zarurligini va uni buzganlik oqibatlarini - Turar-joy (Ipoteka narsasi)ni olib qo'yishgacha bo'lgan choralarni tushuntirish.

3.7 Kreditor, Kreditni targ'ib qilish va sotish kanalidan qat'i nazar, Kreditni olish bilan bog'liq shartnomalarning barcha muhim atamalari, shartlari va tushunchalari Qarz oluvchiga tushunarli ekanligiga ishonch hosil qilishi lozim.

3.8 Kreditor xodimlari potensial Qarz oluvchi bilan muloqotda bo'lganda umumiy qabul qilingan atamalar va iboralardan, xususan, qonun hujjatlari va normativ hujjatlarda aks ettirilgan atamalardan foydalanishi lozim.

3.9 Kreditor potensial Qarz oluvchiga qonunchilik va mazkur Standartlar talablariga muvofiq Kredit to'g'risidagi quyidagi:

- Kreditning to'liq qiymati (KTQ), ya'ni yillik foiz stavkasi bo'lib, uning hisob-kitobida Qarz oluvchining barcha bir martalik va davriy to'lovlari, shu jumladan, uchinchi shaxslar foydasiga kreditni olish va xizmat ko'rsatishga aloqador majburiy bo'lgan to'lovlar (sug'urta to'lovlari, Ipoteka narsasiga soliqlar, komissiyalar, oylik to'lovlar, va b.q.) to'g'risida;
- KTQga kiritilgan barcha to'lovlar haqida (oylik, bir martalik va davriy xarajatlarga ajratgan holda);
- KTQ va nominal foiz stavkasi o'rtasidagi farq to'g'risida, bunda KTQda hisobga olingan barcha to'lovlar kreditga xizmat ko'rsatish uchun majburiy ekanligi va ularni o'z vaqtida to'lamaslik muddati o'tgan qarz yoki defoltning vujudga kelishiga hamda, buning natijasida, Kreditor talabi bilan kreditning muddatidan oldin so'ndirilishiga olib kelishi mumkinligini;
- Kredit bo'yicha oylik to'lovlarni va boshqa majburiy to'lovlarni amalga oshirishning mumkin bo'lgan usullari (kassa orqali, bank kartalari, mobil ilovalar, onlayn-banking va b.q.) to'g'risida;

- Turar-joyni uzoq muddatli garovga qo'yishning mohiyati va oqibatlari to'g'risida, xususan, Ipoteka krediti shartnomasi amal qilish davrida Kreditorning roziligisiz garovdagi mol-mulkni begonalashtirish yoki qayta rasmiylashtirish mumkin emasligi to'g'risida;
- amaldagi davlat dasturlari doirasida imtiyozlar va subsidiyalardan (mavjud bo'lgan taqdirda) foydalanish imkoniyati to'g'risida;
- Qarz oluvchining Kreditni to'liq yoki qisman muddatidan oldin so'ndirish huquqi va muddatidan oldin so'ndirish bilan bog'liq bo'lgan xarajatlar (mavjud bo'lgan taqdirda) to'g'risida;
- Qarz oluvchida moliyaviy qiyinchiliklar yuzaga kelgan taqdirda vaziyatni hal qilishi mumkin bo'lgan variantlari (restrukturizatsiya, Ipoteka narsasini sotish, kreditdan "chiqish"ning boshqa shakllari) to'g'risida;
- Qarz oluvchida kreditga majburiyatlarini bajarishda qiyinchiliklar yuzaga kelgan taqdirda Kreditorni o'z vaqtida xabardor qilishga bo'lgan huquqi va majburiyati, shuningdek, bunday xabarnomani yuborish usullari (yozma shaklda, elektron kanallar orqali, kontakt-markaz) to'g'risida;
- Qarz oluvchi Ipoteka krediti shartnomasi bo'yicha o'z majburiyatlarini o'z vaqtida bajarmagan taqdirda jarimalar, penyalar va boshqa qo'shimcha to'lovlarni hisoblashning tartibi va miqdori to'g'risida;
- Kredit bo'yicha to'lovlarni o'z vaqtida amalga oshirishning muhimligi va muddati o'tgan qarzning oqibatlari (kredit tarixi yomonlashuvi, Ipoteka narsasi orqali qarz oluvchi majburiyatlari qoplanishi mumkinligi, yangi kredit mahsulotlari olishga imkoniyatning cheklanishi) to'g'risida axborotlarni yozma shaklda taqdim etishi lozim.

IV bob. Ipoteka kreditlarini ajratish

1-§. Umumiy anderryayting talablari

4.1 Kreditlarni anderryayting qilish IMT tomonidan shaffoflik, axborotning to'liqligi va ishonchliligi tamoyillari asosida amalga oshiriladi. Anderryayting tartib-taomillari Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchining to'lov qobiliyatini, shuningdek Turar-joy (garov)ning bozor qiymati, likvidliligi hamda qonuniyligini adolatli, obyektiv baholashni ta'minlashi lozim.

4.2 Anderryaytingning maqsadlari quyidagilardan iborat:

- Qarz oluvchining barcha daromad manbalari (rasmiy va muqobil), xarajatlari va majburiyatlarini hisobga olgan holda uning to'lovga qobiliyatligini tasdiqlash;
- Qarz oluvchining Standartlar va O'zbekiston Respublikasi qonunchiligi bilan belgilangan minimal talablarga mos kelishini tekshirish;
- Turar-joy (garov)ning huquqiy maqomi, bozor qiymati va likvidliligini tekshirish;
- yagona tartib-taomillar va mezonlarni qo'llash hisobiga IMT va Kompaniya portfelidagi kredit va operatsion tavakkalchiliklarni minimallashtirish.

4.3 Kreditor Qarz oluvchi uchun Ipoteka krediti berish to'g'risidagi arizani va zaruriy hujjatlarni topshirishning kamida bitta usuli mavjudligini ta'minlashi, jumladan shaxsiy oflayn tarzda yoki Kreditorning onlayn resurslari orqali topshirish imkoniyati mavjud bo'lishi lozim.

4.4 Qarz oluvchi tomonidan taqdim etiladigan hujjatlar va axborot ro'yxati uning to'lovga qobiliyatligini lozim darajada tekshirish hamda Ipoteka narsasini baholash uchun yetarli va bank uchun maqbul bo'lishi lozim.

4.5 Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi/kafilga uning kreditga layoqatliligini baholash yoki Ipoteka narsasini baholash uchun zarur bo'lgan taqdim etilgan hujjatlar yoki axborot to'liq bo'lmaganda Kreditor qonunchilikda belgilangan muddatlarda bu to'g'risida xabar berishi shart.

2-§. Ipoteka krediti olish uchun ariza topshirish

4.6 Ipoteka krediti olish uchun ariza Qarz oluvchi yoki uning vakolatli vakili tomonidan yozma shaklda yoki axborot tizimlari (shu jumladan, my.gov.uz portali va boshqa integratsiyalashgan platformalar orqali) elektron shaklda topshiriladi.

4.7 Arizani topshirish uchun potensial Qarz oluvchi bank tomonidan belgilangan namunadagi so'rovnoma-arizani to'ldiradi va unda quyidagilar ko'rsatiladi (2-ildovaga muvofiq):

- Qarz oluvchining shaxsiy ma'lumotlari;
- oila tarkibi va qaramog'idagilar to'g'risidagi ma'lumotlar;
- daromadlar darajasi (asosiy va qo'shimcha manbalar), joriy moliyaviy majburiyatlar to'g'risidagi ma'lumotlar;
- Ipoteka kreditini olish maqsadi (sotib olish, qurilish, rekonstruksiya, ta'mirlash);
- Kredit parametrlari (summasi, muddati);
- (Kutilayotgan) Turar-joy (Ipoteka narsasi) to'g'risidagi ma'lumotlar (manzili, kadastr raqami, xususiyatlari).

4.8 Arizaga quyidagi majburiy hujjatlar ilova qilinadi:

- Qarz oluvchi va birgalikda qarz oluvchilarning Pasporti/ID kartasi (solishtirish uchun asliga ega bo'lgan holda);
- oxirgi 12 oy uchun daromadlar to'g'risidagi ma'lumotnoma (yoki daromad manbalarini tasdiqlash imkonini beruvchi boshqa hujjatlar/ma'lumotlar);
- (Kutilayotgan) Turar-joy (Ipoteka narsasi) bo'yicha hujjatlar (huquqni tasdiqlovchi hujjatlar, kadastr ko'chirmasi, zarurat bo'lganda ta'mirlash ishlari rejasi);
- Kredit byurosida kredit tarixini tekshirishga Qarz oluvchining roziligi;
- shaxsiy ma'lumotlardan foydalanishga Qarz oluvchining roziligi;
- ipotekaga qo'yuvchi turmush o'rtog'ining (mavjud bo'lsa) notarial tasdiqlangan roziligi.

4.9 Potensial Qarz oluvchi tomonidan topshiriladigan hujjatlar asl nusxada yoki belgilangan tartibda tasdiqlangan nusxa shaklida taqdim etilishi mumkin. Qonunchilik va Kreditorning ichki tartib-taomillarida nazarda tutilgan hollarda, ayrim ma'lumotlar ishonchli davlat yoki boshqa vakolatli axborot resurslari orqali elektron shaklda olinishi mumkin. Xususan, Qarz oluvchining ish haqi to'g'risidagi axborot rasmiy manbalardan (davlat reyestrlari, soliq organlari, integratsiyalashgan onlayn platformalar) elektron shaklda olinishi mumkin.

4.10 Hujjatlarni qabul qilishda Kreditor hujjatlarni:

- taqdim etilgan sanada amalda bo'lishiga;
- O'zbekiston qonunchiligiga mos kelishiga;
- o'z ichiga olgan axborot mazmunga ega bo'lishi va bir-biriga zid bo'lmasligi;
- Kreditor talablariga muvofiq to'liq taqdim etilishiga ishonch hosil qilishi lozim.

4.11 Qarz oluvchidan hujjatlarni qabul qilgunga qadar Kreditor O'zbekiston qonunchiligiga muvofiq shaxsini tasdiqlovchi hujjatlarni tekshirish yo'li bilan Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi/kafilning shaxsini identifikatsiya qilishni ta'minlashi lozim hamda uni sanksiyalar ro'yxatlari va boshqa tegishli ma'lumotlar bazalari bo'yicha tekshirishi shart.

4.12 Kreditor Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi/kafilning anderraytingini o'tkazish va kutilayotgan Ipoteka narsasini (garov)ni baholash uchun zarur bo'lgan shaxsiy ma'lumotlarni qayta ishlashga va Kreditorning boshqa harakatlariga Qarz oluvchining roziligini olishi lozim.

4.13 Zaruriy hujjatlar taqdim etilmaganligi aniqlangan taqdirda Kreditor qonunchilikda belgilangan muddatlarda Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi/kafilga bu haqida xabar berishi shart. Majburiy hujjatlar taqdim etilmagan taqdirda Kreditor kamchiliklar bartaraf etilguniga qadar arizani qabul qilishni rad etishga haqli.

3-§. Anderrayting o'tkazish tartibi

4.14 Qarz oluvchidan Ipoteka kreditini berish to'g'risidagi ariza va zaruriy hujjatlar olingandan so'ng Kreditor Qarz oluvchi va Ipoteka narsasining anderraytingini o'tkazishi lozim, bu o'z ichiga quyidagilarni oladi:

- Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi/kafilni identifikatsiyalash;
- Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi/kafil tomonidan taqdim etilgan hujjatlar va axborotning ishonchliligini tekshirish;
- Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi/kafilning moliyaviy holatini baholash;
- agar Qarz oluvchi muayyan mahsulot doirasida Kredit olish to'g'risida ariza topshirgan bo'lsa, Qarz oluvchining ushbu ipoteka mahsulotining maxsus talablari va shartlariga mos kelishini baholash;
- Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi/kafilning kredit tarixini tekshirish;
- Ipoteka krediti shartnomasi bo'yicha Qarz oluvchining majburiyatlari ijrosini ta'minlash sifatida Ipoteka narsasi (garov)ning maqbulligini baholash.

4-§. Qarz oluvchining anderryayting bosqichlari

4.15 Qarz oluvchini anderryayting qilishdan maqsad Kreditor tomonidan ko'rib chiqilgan hujjatlar va olingan axborot asosida Qarz oluvchining Ipoteka kreditining butun muddati davomida Ipoteka krediti shartnomasida belgilangan miqdorda oylik to'lovlarni amalga oshirish qobiliyatini xolisona baholash zaruriyatidan iborat.

4.16 Rasmiy daromadga ega bo'lgan Qarz oluvchining anderryaytingi quyidagilarni o'z ichiga oladi:

- Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi/kafil tomonidan taqdim etilgan hujjatlar va axborotni tasdiqlash:
 - potensial Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi/kafilning shaxsiy ma'lumotlari;
 - potensial Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi/kafilning daromad miqdori va manbalari to'g'risidagi ma'lumotlar.
- Kredit byuolarida Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi/kafilning ma'lumotlarini qayta ishlashga rozilik olish;
- Qarz oluvchining moliyaviy holatini baholash:
 - Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi/kafilning to'lovga qobiliyatligini baholash;
 - Kredit byurosidan olingan kredit tarixi (tarixlari) asosida Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi/kafilning kredit intizomini baholash.
- Qarz oluvchiga Ipoteka krediti berish imkoniyatini, shuningdek, uning cheklangan summasini va boshqa shartlarini aniqlash.

4.17 Muqobil daromadga ega bo'lgan Qarz oluvchi anderryaytingi quyidagilarni o'z ichiga oladi:

- Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi/kafil tomonidan taqdim etilgan axborotni tasdiqlash:
 - potensial Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi/kafilning shaxsiy ma'lumotlari;
 - Muqobil daromad manbalari to'g'risidagi ma'lumot⁵.
- Kredit byuolarida Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi/kafilning shaxsiy ma'lumotlaridan foydalanishga rozilik olish.

4.18 Qarz oluvchining moliyaviy holatini baholash:

- Qarz oluvchining daromadlarning muntazamligi va barqarorligini mavsumiylik, ehtimoliy o'zgarishlarni inobatga olgan holda tahlil qilish;

⁵ <https://uzmrc.uz/refinance-programm/muvofiqlik-mezonlari/>

- Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi/kafilning mavjud kredit tarixi va/yoki muqobil vositalar (karta aylanmalari, pul o'tkazmalari, omonatlar tarixi) asosida kredit intizomini tekshirish;
- to'lovga qobiliyatlilikka ta'sir etuvchi ijtimoiy omillarni (qaramog'ida bo'lgan shaxslarning mavjudligi, xorijda ishlash holati, pul o'tkazmalari manbasining barqarorligi) inobatga olish, baholash;
- Qarz oluvchiga Ipoteka krediti berish imkoniyatini, shuningdek, eng yuqori miqdori va boshqa shartlarini aniqlash.

5-§. Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi/kafilning moliyaviy holatini baholash

4.19 Potensial Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi/kafilning to'lovga qobiliyatlilikini tahlil qilishda Kreditor:

- Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi/kafilning to'liq qarz yukini, ya'ni bajarilishi majburiy bo'lgan barcha qarz majburiyatlarini hisobga olgan holda daromadining yetarliligini;
- Kredit byurosi ma'lumotlariga muvofiq Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi/kafilning kredit intizomini baholashi lozim.

4.20 Standartlar tomonidan tavsiya etilgan qarz yuki ko'rsatkichi (To'lov/daromad)ga qo'yiladigan talablarga rioya qilinishidan qat'i nazar, Kreditor Qarz oluvchining Ipoteka krediti shartnomasi bo'yicha majburiyatlar bajarilganidan so'ng qoladigan mablag'larining yetarliligini, xususan:

- Qarz oluvchining barcha boshqa xarajatlarining qoplanishi;
- potensial Qarz oluvchi oilasining turmush darajasi va iste'molini maqbul darajada saqlab turilishini baholashi lozim.

6-§. Qarz oluvchining to'lovga qobiliyatlilikini baholash

4.21 Mazkur bo'limda belgilangan Qarz oluvchining to'lovga qobiliyatlilikini baholash (anderrayting) talablari, agar boshqacha belgilanmagan bo'lsa, Kompaniyaning barcha mahsulotlariga taalluqlidir.

4.22 Kreditor Qarz oluvchi tomonidan Kreditni qaytarish va hisoblangan foizlarni to'lash bo'yicha majburiyatlarni bajarish imkoniyatini baholash uchun mazkur Standartlarga muvofiq Qarz oluvchining daromadlari to'g'risida to'liq, ishonchli va tasdiqlangan ma'lumotlarni olishi hamda mazkur ma'lumotlarni tahlil qilishi lozim.

4.23 Qarz oluvchining to'lovga qobiliyatliliği Kreditning maksimal ruxsat etilgan miqdorini belgilovchi asosiy mezonlardan biri hisoblanadi va quyidagi ko'rsatkichlarni hisobga olgan holda baholanadi:

Qarz oluvchining daromadlari, mavjud va kutilayotgan kredit majburiyatlari asosida aniqlangan qarz yuki ko'rsatkichi;

Kreditning uy qiymatiga nisbati ko'rsatkichi (K/Q);

Qarz oluvchi daromadlarining barqarorligi;

va mazkur Standartlarda belgilangan boshqa muvofiqlik mezonlari.

4.24 Qarz yuki ko'rsatkichi Qarz oluvchining barcha qarz beruvchilar bilan amalda bo'lgan qarz majburiyatlari, shuningdek yangi qarz majburiyatini olish bo'yicha ko'rib chiqilayotgan murojaatlari bo'yicha o'rtacha oylik to'lovlarining Qarz oluvchining o'rtacha oylik daromadiga nisbatini ifodalaydi. Qarz yuki ko'rsatkichi mazkur Standartlar hamda amaldagi qonunchilik hujjatlarida, shu jumladan O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining 3618-son Nizomida belgilangan tartibda hisoblanadi.

4.25 Kredit qayta moliyalashtirilayotgan yoki unga doir huquqlar (talablar) sotib olinayotgan hollarda, qayta moliyalashtirilayotgan Kredit bo'yicha o'rtacha oylik to'lovlar Qarz yuki ko'rsatkichi hisob-kitobida takroran hisobga olinmasligi lozim.

4.26 O'rtacha oylik to'lovlar miqdorini aniqlashda Kredit bo'yicha asosiy qarz, foizlar, Kredit shartnomasini tuzish vaqtida ma'lum bo'lgan boshqa to'lovlar, shu jumladan shartnoma shartlaridan kelib chiqadigan va uchinchi shaxslar foydasiga to'lanadigan to'lovlar hisobga olinadi. O'rtacha oylik to'lovlarni aniqlash tartibi amaldagi qonunchilik hujjatlari, shu jumladan O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining 3618-son Nizomida belgilangan talablar asosida amalga oshiriladi.

4.27 Qarz oluvchining o'rtacha oylik daromadi uning mehnatga haq to'lash tarzidagi daromadlari, pensiya va qonunchilik hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa daromadlaridan kelib chiqib aniqlanadi. Daromadlar Qarz yuki ko'rsatkichi hisob-kitobida soliqlar chegirib tashlangan holda hisobga olinadi. O'rtacha oylik daromadni aniqlashda Qarz oluvchining tegishli davr mobaynida olgan daromadlari to'g'risidagi hujjatlar, Kreditorning axborot tizimlari, kredit byurosi ma'lumotlari va boshqa rasmiy manbalardan foydalaniladi.

4.28 Qarz oluvchining o'rtacha oylik daromadi Qarz oluvchi murojaat qilgan sanadan oldingi kamida 6 oy uchun uzluksiz, biroq 12 oydan oshmagan davrda olingan daromadlarning o'rtacha arifmetik qiymati asosida, O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining 3618-son Nizomda nazarda tutilgan hollarda esa mazkur Nizomda belgilangan boshqa tartiblar asosida aniqlanadi.

4.29 Qarz yuki ko'rsatkichini hisoblashda Kreditor Qarz oluvchining barcha amaldagi kredit majburiyatlari, shu jumladan boshqa qarz beruvchilar bilan tuzilgan kredit shartnomalari bo'yicha majburiyatlarini aniqlashi lozim. Bunda tegishli ma'lumotlar Kreditorning axborot tizimlari, kredit byurosi hisobotlari va boshqa rasmiy manbalar asosida olinadi.

4.30 Qarz yuki ko'rsatkichi Kreditor tomonidan Kredit berish to'g'risida qaror qabul qilinishidan oldin aniqlanadi. Qarz yuki ko'rsatkichini hisoblash va Kredit berilishi o'rtasidagi davr amaldagi qonunchilik hujjatlarida belgilangan muddatdan oshmasligi lozim.

4.31 Qarz oluvchiga beriladigan Kredit bo'yicha Qarz yuki ko'rsatkichi 50 foizdan oshmasligi lozim, bundan qonunchilik hujjatlarida nazarda tutilgan istisno holatlar mustasno. Kompaniya qayta moliyalashtirishga qabul qilinadigan ipoteka kreditlari uchun mazkur ko'rsatkich bo'yicha qonunchilikda belgilangan talabdan qat'iyroq talablarni belgilash huquqiga ega.

4.32 K/Q ko'rsatkichi - Kreditning ajratilayotgan summasi (kredit ajratilganidan so'ng qoldiq summasi) bilan Turar-joyning qiymati o'rtasidagi nisbat bo'lib, Turar-joyning qiymati: (a) mustaqil baholovchining hisoboti bo'yicha Turar-joyning bozor qiymati, (b) Turar-joyni oldi-sotdi shartnomasi bo'yicha bitim narxining eng kichigi sifatida belgilanadi. Ta'mir (yashil ta'mir) kreditlarida oldi-sotdi qiymati mavjud bo'lmaganligi sababli mustaqil baholovchining hisoboti bo'yicha Turar-joyning bozor qiymati va ajratilishi rejalashtirilgan kredit summasi asosida Bank garoviga qabul qilinadigan qiymat olinadi.

4.33 Beriladigan Kreditning maksimal miqdori mazkur Standartlarga muvofiq K/Q, qarz yuki ko'rsatkichlari asosida hisoblanadi va har qanday holatda baholash hisobotida ko'rsatilgan Turar-joyning likvid (tugatish) qiymatidan oshmasligi kerak.

4.34 Qarz oluvchining to'lovga qobiliyatligini baholash jarayonida aniqlangan ma'lumotlar, hisob-kitoblar va tasdiqlovchi hujjatlar Kreditor tomonidan qonunchilik hujjatlari va uning ichki hujjatlarida belgilangan tartibda saqlanishi va qayta tiklanishi mumkin bo'lgan shaklda yuritilishi lozim.

7-§. Qarz oluvchining to'lovga qobiliyatligini baholash - "Standart" ipoteka krediti

4.35 "Standart" ipoteka krediti bo'yicha Qarz oluvchining daromadlari:

- Asosiy - mehnatga haq to'lash tarzidagi daromadlar va ish joyidan olinadigan boshqa muntazam to'lovlar;
- Qo'shimcha - dividendlar, foizlar, ko'chmas mulkni ijaraga berishdan olinadigan daromadlar, sug'urta to'lovlari va qonunchilik hamda mazkur Standartlarga muvofiq tasdiqlangan boshqa daromatlardan iborat bo'lishi mumkin.

4.36 Qarz oluvchining daromadlari ularning manbasi, miqdori va davriyligini tasdiqlovchi hujjatlar va/yoki qonunchilikda nazarda tutilgan rasmiy ma'lumotlar asosida aniqlanishi lozim.

4.37 Qo'shimcha daromadlar faqat ularning mavjudligi va miqdori ishonchli ma'lumotlar bilan tasdiqlangan taqdirda Qarz yuki ko'rsatkichi hisob-kitobida hisobga olinadi.

4.38 Qo'shimcha daromad manbalari mavjud bo'lgan taqdirda, ular Kreditor ixtiyoriga ko'ra kamaytiruvchi koeffitsiyent qo'llagan holda, biroq kamida 15% miqdorida hisobga olinadi - ya'ni oylik o'rtacha arifmetik daromad ushbu koeffitsiyentga ko'paytiriladi.

4.39 Birgalikda qarz oluvchi mavjud bo'lgan taqdirda, uning daromadlari Qarz yuki ko'rsatkichi hisob-kitobida faqat qonunchilik hujjatlari va mazkur Standartlarda belgilangan talablarga muvofiq hisobga olinadi. Bunda birgalikda qarz oluvchining tegishli kredit majburiyatlari ham hisobga olinishi lozim.

4.40 "Standart" ipoteka krediti bo'yicha qarz yuki va K/Q ko'rsatkichlari quyidagicha belgilanadi:

Qarz yuki ko'rsatkichining maksimal qiymati - 50%⁶.

K/Q ko'rsatkichining maksimal qiymati - 75%.

4.41 Qonunchilik hujjatlarida mazkur Standartlarda belgilangan talablardan qat'iyroq talablar belgilangan taqdirda, qat'iyroq talablar qo'llaniladi.

8-§. Qarz oluvchining to'lovga qobiliyatligini baholash - "Inklyuziv" ipoteka krediti

4.42 Asosiy daromad manbalari - yakka tartibdagi tadbirkor (YaTT) yoki o'zini-o'zi band qilgan shaxs sifatidagi daromadlari, xorijdan pul o'tkazmalari, dividendlardan, sug'urta to'lovlaridan, ko'chmas mulkni ijaraga berishdan olinadigan tushumlar.

4.43 Asosiy daromad manbalari Kompaniya muvofiqlik mezonlarida belgilangan davr mobaynida bank yoki brokerlik hisobvarag'idan ko'chirma, sug'urta polisi, soliq hujjatlari va amaldagi qonunchilikka muvofiq boshqa vositalardan foydalangan holda hujjatlar orqali tasdiqlanishi lozim.

4.44 Kreditor andarrayting o'tkazilayotgan sana holatiga ko'ra band bo'lgan taqdirda, potensial Qarz oluvchidan uning daromadlarini baholash maqsadida quyidagi ma'lumotlarni hisobga olishi mumkin:

- Qarz oluvchining bank hisobvaraqlari bo'yicha Kompaniya muvofiqlik mezonlarida⁷ belgilangan davr davomida pul mablag'lari harakati tarixi, bunda ushbu tarix Qarz oluvchining bank hisobvaraqlari muntazam to'ldirib borilganini hamda har oydagi qoldig'i Kredit bo'yicha kutilayotgan oylik to'lov summasidan yuqori miqdorda oshib borayotganini ko'rsatishi lozim;

- yuqoridagi kabi tarix mavjud bo'lmagan taqdirda, potensial Qarz oluvchi Kreditni olishdan oldin kamida Kompaniya muvofiqlik mezonlarida belgilangan davrga teng muddatga omonat hisobvarag'ini ochishi va muddat davomida muntazam ravishda to'ldirib borilishi hamda har oydagi qoldig'i Kredit bo'yicha kutilayotgan oylik to'lov summasidan yuqori miqdorda oshib borishi shart sanaladi.

4.45 Potensial Qarz oluvchi (mijoz)ni andarrayting o'tkazish jarayonida Kreditor uning to'lovga layoqatliligini baholash uchun quyidagi elementlardan foydalanishi hamda Kompaniyaga taqdim etish uchun quyidagicha hisobotlarni shakllantirishi lozim:

- potensial Qarz oluvchining faoliyat sohasi, daromadlar va xarajatlar darajasi, pul mablag'lari tushumining mavsumiyligini tahlil qilish, o'z sohasidagi bozor holatini tahlil qilish maqsadida u bilan intervyu o'tkazish;

⁶ O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining amaldagi DSTI normasiga muvofiq, Standart qo'shimcha cheklov sifatida qo'llaniladi.

⁷ <https://uzmrc.uz/refinance-programm/muvofiqlik-mezonlari/>

- potensial Qarz oluvchining faoliyatni amalga oshirish joyiga borish, daromadning amalda olinishini tekshirish, tovar-moddiy zaxiralar yoki boshqa aktivlarning mavjudligini va ularning e'lon qilingan daromadlarga mos kelishini baholash;
- potensial Qarz oluvchining xo'jalik faoliyatini kuzatish va fotofiksatsiya qilish, kunlik/haftalik/mavsumiy tushumlar asosida taxmin qilinadigan oylik daromadni hisoblash, so'rovnomalar ma'lumotlari bilan solishtirish;
- potensial Qarz oluvchining ro'yxatdan o'tgan joyi bo'yicha kamida 12 oy uchun kommunal to'lovlar tarixini tekshirish;
- Kredit mutaxassisining aniqlagan daromadlari potensial Qarz oluvchining oylik to'lovi summasini kamida 2 (ikki) barobar miqdorida qoplashini aniqlash.

4.46 Kreditor Qarz oluvchining to'lovga qobiliyatligini baholashning qo'shimcha vositasi sifatida 1-ilovaga muvofiq Kompaniya tomonidan tavsiya etilgan skoring modelidan foydalanishi mumkin. Ushbu modelga muvofiq, maksimal mumkin bo'lgan ballning 50 foizdan ko'p ball to'plagan mijozlarga kredit berilishi mumkin. Kreditor modelni o'zining ichki siyosati va ruxsat etilgan tavakkalchilik darajasiga muvofiq moslashtirishga va uni Kompaniyaga tasdiqlash uchun taqdim etishga haqli.

4.47 Anderrayting o'tkazilgan sanada Qarz oluvchining kredit tarixi, qarz yuki va K/Q koeffitsiyentlari Kompaniyaning amaldagi Muvofiqlik mezonlarida belgilangan talablarga muvofiq bo'lishi lozim.

9-§. Kredit byurosi hisoboti axborotidan foydalanish

4.48 Kreditor Qarzdor bo'yicha to'lov intizomi darajasini hamda mavjud qarzdorliklarni aniqlash maqsadida kredit byurosida mavjud bo'lgan ma'lumotlarni kamida oxirgi 12 oy uchun tahlil qilishi va o'tkazilgan tahlil natijasiga ko'ra hisobot/ma'lumotnoma shakllantirishi lozim.

10-§. Ipoteka narsasini tekshirish va baholash

4.49 IMT Ipoteka narsasining huquqiy "toza" ekanligiga ishonch hosil qilishi, ya'ni unga cheklov/taqiqlar qo'yilmaganini va nizolar mavjud emasligini, Turar-joy sotuvchisining mulk huquqi to'liqligini aniqlashi lozim.

4.50 Ipoteka narsasining bozor qiymatini baholash O'zbekiston Respublikasi qonunchiligi va mazkur Standartlar talablarini hisobga olgan holda amalga oshiriladi.

4.51 Baholovchi Turar-joyning batafsil tavsifini, shuningdek uning likvidligi va bozor qiymati bo'yicha bahosini, xususan ochiq bozorda raqobat sharoitida bitim tomonlari barcha zarur axborotga ega bo'lgan holda oqilona harakat qilgan va bitim narxiga hech qanday favqulodda holatlar ta'sir ko'rsatmagan sharoitda uni realizatsiya qilish mumkin bo'lgan eng ehtimoliy narxni taqdim etishi lozim.

4.52 Turar-joyning bozor qiymatini baholash to'g'risidagi hisobot Turar-joy bilan taqqoslanadigan ko'chmas mulk obyektlarining bozor qiymati to'g'risidagi axborotni (ko'chmas mulk xususiyatlari va sotish-sotib olish bitimlari narxini) o'z ichiga olishi lozim.

4.53 IMT Turar-joyning bozor qiymatini baholashda u bilan taqqoslanadigan ko'chmas mulk obyektlaridan sezilarli (15 foizdan yuqori/past) farq mavjud bo'lgan taqdirda, o'z mablag'lari hisobidan Ipoteka narsasining bozor qiymatini qo'shimcha baholashni o'tkazishi maqsadga muvofiq sanaladi. Har qanday holda, Kreditor bunday Kreditni qayta moliyalashtirish yoki sotib olishdan oldin, Kompaniyaga bunday farqning Kompaniya uchun qoniqarli bo'lgan izohini yozma shaklda taqdim etishi lozim.

4.54 Turar-joyning bozor qiymatini baholash to'g'risidagi hisobot potensial Qarz oluvchi tomonidan buyurtma qilinadi va uning hisobidan to'lanadi. Kreditor o'z mablag'lari hisobidan Ipoteka narsasining bozor qiymatini qo'shimcha baholash huquqiga ega.

11-§. Kredit ajratish/rad etish qarorini qabul qilish

4.55 Kreditor Qarz oluvchining Kredit ajratish to'g'risidagi arizasi, potensial Qarz oluvchi va Ipoteka narsasining andarraytingi natijalari asosida Kredit berishning mumkinligi yoki mumkin emasligi to'g'risida qaror qabul qiladi.

4.56 Kreditor potensial Qarz oluvchini Kredit berish yoki bermaslik to'g'risidagi qabul qilingan qaror haqida tasdiqlovchi hujjat/ma'lumotnoma asosida, Kredit berishning ma'qullangan shartlari yoki rad etish sabablarini ko'rsatgan holda belgilangan muddatlarda xabardor qilishi shart.

V bob. Ipoteka kreditlariga xizmat ko'rsatish

1-§. Kompaniya tomonidan kreditlar sotib olinganida ularga xizmati ko'rsatish

5.1 Kreditlarga xizmat ko'rsatish (qo'llab-quvvatlash va monitoring qilish) Qarz oluvchi tomonidan Kredit bo'yicha oylik to'lovlar, sug'urta shartnomalari bo'yicha sug'urta badallarining o'z vaqtida to'lanishini nazorat qilishni hamda Ipoteka krediti shartnomasi va Ipoteka shartnomasiga muvofiq Qarz oluvchining boshqa majburiyatlari bajarilishini o'z ichiga oladi.

5.2 Kreditlar IMTdan sotib olinganda (ular bo'yicha huquqlarni IMTdan Kompaniyaga o'tkazishda) Kompaniya Xizmat ko'rsatuvchi agent bilan Kreditlar portfeliga xizmat ko'rsatish to'g'risida xizmat ko'rsatish shartnomasini oldindan tuzadi.

5.3 Xizmat ko'rsatuvchi agent o'z nomidan, Kompaniya manfaatlari yo'lida va uning topshirig'iga binoan, xizmat ko'rsatish shartnomasiga muvofiq sotib olingan Kreditlar kuzatuvini amalga oshiradi va mazkur bo'limda ko'rsatilgan hisobotlarni Kompaniyaga taqdim etadi.

5.4 Xizmat ko'rsatuvchi agentning asosiy majburiyatlari mazkur Standartlarning 1-bob 4-paragrafida ko'rsatilgan. Kompaniya balansidagi Kreditlar portfeliga Kompaniya ixtiyoriga ko'ra bir yoki bir nechta Xizmat ko'rsatuvchi agentlari tomonidan servis xizmati ko'rsatilishi mumkin.

5.5 Xizmat ko'rsatuvchi agentga Kompaniya tomonidan ushbu Xizmat ko'rsatuvchi agenti bilan tuzilgan Xizmat ko'rsatish shartnomasida belgilangan miqdorda va shartlar asosida

oylik mukofot to'lanadi. Bunday mukofot ushbu Xizmat ko'rsatuvchi agent tomonidan servis xizmati ko'rsatiladigan Kreditlar portfeli bo'yicha hisobot oyi oxiridagi qarz qoldig'ining umumiy summasidan foiz (ulush) hisobida hisoblanadi.

2-§. Kreditlar Kompaniya tomonidan qayta moliyalashtirilganida ularga servis xizmati ko'rsatish

5.6 Qayta moliyalashtirish holatida, ya'ni Kompaniya tomonidan IMTga ipoteka Kreditlar bo'yicha talab qilish huquqini garovga olgan holda kredit resursi berilganida, Xizmat ko'rsatuvchi agentning Kreditlar portfeliga servis xizmati ko'rsatish bo'yicha majburiyatlari Kompaniya va IMT o'rtasida tuzilgan shartnoma shartlari va Kompaniyaning Qayta moliyalashtirish qoidalari bilan tartibga solinadi.

3-§. Kreditni to'liq yoki qisman muddatidan oldin so'ndirish shartlari

5.7 Kreditni to'liq yoki qisman muddatidan oldin so'ndirish Qarz oluvchi tomonidan Kreditorga xabarnoma jo'natilganidan so'ng navbatdagi rejadagi oylik to'lov sanasida amalga oshiriladi.

5.8 Kreditni to'liq yoki qisman muddatidan oldin so'ndirish hech qanday jarima sanksiyalari yoki boshqa qo'shimcha to'lovlarsiz amalga oshiriladi.

5.9 Muddatidan oldin to'lov summasi - Qarz oluvchi tomonidan amalga oshirilgan to'lovning rejadagi to'lovdan oshgan qismi - Kreditor tomonidan to'liq Kredit bo'yicha asosiy qarz qoldig'ini kamaytirishga yo'naltiriladi.

5.10 Qisman muddatidan oldin so'ndirishdan so'ng:

- annuitet asosidagi oylik to'lov o'zgarmasdan qoldirilishi mumkin, bunda:

a) Kredit muddati Kredit muddatining oxiridagi to'lovlar sonini kamaytirish (tail reduction) hisobiga qisqartiriladi; yoki

b) Kredit muddati o'zgarmasdan qoldirilishi mumkin, bunda Qarz oluvchining annuitet to'lovlari tarkibida asosiy qarzni so'ndirish majburiyati vaqtincha yuzaga kelmaydi hamda so'ndirish jadvali o'zgartirilmagan holda, Kredit bo'yicha amaldagi qarzdorlik so'ndirish jadvalidagi qarzdorlikka mos keladigan sanagacha saqlanadi, bunda Kreditning amaldagi qoldig'iga nisbatan foizlar hisoblanadi va Ipoteka krediti shartnomasi shartlariga muvofiq to'lanadi; yoki

- agar bu Ipoteka krediti shartnomasi da nazarda tutilgan bo'lsa yoki qisman muddatidan oldin so'ndirish sanasida Qarz oluvchi bilan kelishilgan bo'lsa, annuitet asosidagi oylik to'lov Kreditni so'ndirishgacha bo'lgan qolgan rejalashtirilgan muddat va Kredit bo'yicha kamaygan asosiy qarz qoldig'idan kelib chiqib qayta hisoblab chiqilishi mumkin.

5.11 Kompaniya kelgusida mazkur bandning 5.10 a-kichik bandida nazarda tutilgan yondashuvni (tail reduction) yanada kengroq qo'llashni tavsiya etadi, chunki ushbu yondashuv

pul oqimlarining yuqori aniqlikda rejalashtirilishini va kreditlarning o'zaro taqqoslanishini ta'minlaydi hamda qayta moliyalashtirish, sekyuritizatsiya maqsadlari uchun maqbul hisoblanadi. Kelgusida qayta moliyalashtirish uchun olinadigan kreditlarni tanlashda Kompaniya mazkur yondashuv qo'llanilgan kreditlarga ustuvorlik beradi.

5.12 Agar Kredit to'liq muddatidan oldin to'langan va Qarzdor Ipoteka krediti shartnomasi hamda Ipoteka shartnomasiga muvofiq boshqa barcha majburiyatlarini to'liq bajargan bo'lsa, Qarzdor O'zbekiston qonunchiligiga muvofiq Ipoteka narsasiga qo'yilgan ipoteka cheklovini bekor qilish bo'yicha harakatlarni amalga oshirishni talab qilib, Kreditorga murojaat qilish huquqiga ega.

4-§. Muddati o'tgan qarzdorlikni undirish tartibi

5.13 Ipoteka kreditlari bo'yicha muddati o'tgan qarzdorlikni undirish mazkur Standartlar va O'zbekiston Respublikasi qonunchiligiga muvofiq bosqichma-bosqich amalga oshiriladi. Kreditlarning sifati bo'yicha muddati o'tgan qarzning davomiyligiga qarab tasniflanishi O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki talablariga muvofiq amalga oshiriladi.

5.14 Undirish tartibiga qo'yiladigan minimal talablar uch bosqichni o'z ichiga oladi:

- birlamchi undirish - 1-29 kun muddatida muddati o'tgan qarz yuzaga kelganida qo'llaniladi va Qarz oluvchini telefon qo'ng'iroqlari, SMS-xabarnomalar, elektron xabarlar hamda boshqa aloqa shakllari orqali qarzdorlik mavjudligi to'g'risida xabardor qilish va eslatishni o'z ichiga oladi;
- Sudgacha undirish - 30-90 kun muddatida muddati o'tgan qarz yuzaga kelganida qo'llaniladi va Qarz oluvchiga yozma xabarnomalar yuborish, Qarz oluvchining yoniga tashrif buyurish, qarzdorlikni restrukturizatsiya qilish va O'zbekiston Respublikasi qonunchiligiga mos keladigan boshqa choralar ko'rishni o'z ichiga oladi;
- Sud orqali undirish - 90 kundan ko'proq muddatda muddati o'tgan qarz yuzaga kelganida qo'llaniladi va undiruvni Ipoteka narsasiga qaratish bo'yicha huquqiy tartib-taomillarni boshlash va boshqa huquqiy xarakterdagi choralarni o'z ichiga oladi;
- Kredit qarzdorligi qonunchilik hujjatlarida nazarda tutilgan tartibda sudsiz tartibda ham undirib olinishi ham mumkin.

5.15 IMT qo'llanilgan undirish choralari qayd etishi va tegishli hujjatlarni Qarz oluvchining kredit yig'ma jildida saqlashi shart.

5-§. "Yashil ta'mir" kreditlari monitoringi

5.16 Mazkur band talablari "Yashil ta'mir" mahsuloti bo'yicha kredit mablag'larining maqsadli ishlatilishini monitoring qilishning tavsiyaviy tartibini belgilaydi.

5.17 Monitoringning asosiy maqsadi kredit mablag'larining ushbu Standartlarda belgilangan talab va maqsadlarga muvofiq ishlatilganligini tasdiqlashdan iborat.

5.18 Monitoring kredit mablag'lari to'liq o'zlashtirilgandan so'ng yoki bosqichma-bosqich moliyalashtirish amalga oshirilganda har bir bosqich yakunida o'tkaziladi.

5.19 Monitoring quyidagi usullar orqali amalga oshiriladi:

- kredit mablag'lari hisobidan xarid qilingan tovarlar, materiallar va xizmatlar bo'yicha hisob-fakturalar, fiskal cheklar hamda boshqa tasdiqlovchi hujjatlarni ko'rib chiqish;
- bajarilgan ishlar bo'yicha foto va video materiallarni tahlil qilish;
- obyektni joyiga chiqib ko'zdan kechirish;
- xarid qilingan mahsulotlarning green.uzmrc.uz platformasidagi "Yashil" mahsulotlar ro'yxatiga muvofiqligini tekshirish;
- IMT tomonidan zarur deb topilgan boshqa hujjatlar va ma'lumotlarni o'rganish.

5.20 IMTlar yashil ta'mir ishlari natijasida erishilgan energiya samaradorligi ko'rsatkichlarini baholash maqsadida energiya samaradorligi auditini tashkil etishi mumkin. Energiya samaradorligi auditini amaldagi qonunchilikka muvofiq sertifikatlangan mustaqil energiya auditorlari tomonidan amalga oshiriladi.

5.21 Monitoring natijalari IMTning ichki hujjatlarida belgilangan tartibda rasmiylashtiriladi va zaruratga ko'ra Kompaniyaga taqdim etiladi.

5.22 "Yashil" mahsulotlar ulushi kredit mablag'lari hisobidan xarid qilingan tovarlar, materiallar va xizmatlarning tasdiqlovchi hujjatlarida ko'rsatilgan qiymatlar asosida aniqlanadi.

VI bob. Hujjatlar va tuzilayotgan shartnomalarga talablar

1-§. Ipoteka krediti shartnomasi

6.1 Mazkur bo'lim Ipoteka krediti shartnomasiga qo'yiladigan minimal talablarni belgilaydi (4-ildan muvofiq):

- tomonlarning (IMT va Qarz oluvchi/birgalikda qarz oluvchi) to'liq nomlari, ularning rekvizitlari;
- Kreditni berish va so'ndirish summasi va valyutasi, agar mavjud bo'lsa, summani qayta ko'rib chiqish shartlari;
- Kreditning maqsadi - birlamchi/ikkilamchi bozorda Turar-joyini sotib olish, ta'mirlash; shuningdek uni maqsadsiz ishlatish taqiqlanishi to'g'risida bevosita ko'rsatma;
- Kreditlash muddati, ya'ni shartnomaning kuchga kirish va tugash sanalari, uzaytirish yoki muddatidan oldin so'ndirish shartlari ko'rsatilgan holda, bunda Qarz oluvchining Kreditni Kreditorga hech qanday jarimalar yoki to'lovlarsiz to'liq yoki qisman muddatidan oldin so'ndirish huquqi;
- Kreditorni Qarz oluvchining rozilgisiz xabarnoma tartibida, biroq majburiy ravishda xabardor qilish sharti bilan almashtirilishi mumkinligi.

6.2 Foiz stavkasi shartlari va so'ndirish jadvali:

- Stavkaning turi - fiksirlangan bo'lib, Qarz oluvchining rozilgisiz Kreditor tomonidan bir tomonlama tartibda o'zgartirilishi mumkin emas. Shartlarni o'zgartirish faqat tomonlarning kelishuviga binoan amalga oshirilishi mumkin;

- Kreditning butun amal qilish muddati davomida asosiy qarzni so'ndirish va foizlarni to'lash bo'yicha detallashtirilgan so'ndirish jadvali;
- To'lovlar davriyligi - masalan har oyda;
- Turar-joyning tavsifi va ipotekani ro'yxatdan o'tkazish shartlari;
- Turar-joyni majburiy sug'urtalash shartlari va sug'urta qoplamasi taqdim etilishi lozim bo'lgan sug'urta tavakkalchiliklari ro'yxati.

6.3 Tomonlarning majburiyatlari va javobgarligi:

- Qarz oluvchining ishonchli axborotni taqdim etish va shartnoma shartlarini lozim darajada bajarish bo'yicha majburiyatlari;
- Kreditorning Qarz oluvchini xabardor qilish va kreditga xizmat ko'rsatish bo'yicha javobgarligi.

6.4 Tomonlarning o'zaro hamkorlik tartibi:

- aloqa kanallari va shakllari, shu jumladan muddati o'tgan qarzlar, shartlar o'zgarishi to'g'risidagi xabarnomalar va boshqalar;
- nizolarni hal qilish tartibi.

6.5 Taqiqlangan faoliyat bilan shug'ullanmaslik to'g'risida talablar:

- tomonlarning qonunchilik bilan belgilangan tartibda faoliyat yuritish majburiyati;
- komplayens masalalarida har qanday qoidabuzarlik holatlari haqida zudlik bilan xabardor qilishi.

6.6 Fors-major va to'lovga qobiliyatsizlik holatlari:

- fors-major holatlarning ta'rifi;
- to'lovlarni to'xtatib turish yoki restrukturizatsiya qilish mexanizmi.

6.7 Yakunlovchi qoidalar:

- Shartnomani o'zgartirish va bekor qilish shartlari;
- ilovalar ro'yxati (so'ndirish jadvali);
- tomonlarning imzolari, shartnoma tuzilgan sana va joy.

2-§. Turar-joyni oldi-sotdi shartnomasi

6.8 Qarz oluvchi bankka kredit olish uchun murojaat qilganida, Qarz oluvchi (sotib oluvchi) va sotuvchi o'rtasida dastlabki oldi-sotdi shartnomasini imzolaydi (3-ilovaga muvofiq). Qarz oluvchiga Kredit ajratilishi muvofiq deb topilgan taqdirda, turar-joyni oldi-sotdi shartnomasi notarius orqali imzolanadi.

6.9 Oldi-sotdi shartnomasini notarial tartibda rasmiylashtirish jarayonida IMT oldi-sotdi shartnomasi bo'yicha to'lov belgilangan muddatda amalga oshirilishi to'g'risida kafolat xati yoki shunga tenglashtirilgan boshqa hujjatni taqdim etiladi.

6.10 Turar-joyni oldi-sotdi shartnomasi quyidagi muhim shartlarni o'z ichiga olishi lozim:

- Turar-joyning joylashuvini (yakka tartibdagi turar uy-joylar uchun - yer uchastkasining), manzilini, Turar-joyning (kvartiraning) ko'p kvartirali turar-joy binosi tarkibidagi joylashuvini, xonalar sonini, umumiy va yashash maydonini hamda boshqa muhim axborotlarni belgilovchi ma'lumotlar;
- Turar-joyning oldi-sotdi narxi;
- Turar-joyning kredit mablag'lari hisobidan sotib olinayotganligi ko'rsatilishi, bunda Ipoteka krediti shartnomasining rekvizitlari (sanasi va/yoki raqami), uni tuzgan tomonlar, kredit summasi, berilgan muddati, kreditdan foydalanganlik uchun foizlar miqdori tavsiflanadi;
- Turar-joyning mulk (umumiy, xususiy, ulushli) qilib sotib olinayotganligi ko'rsatilishi, bunda egalari sanab o'tiladi. Shu bilan birga, egalarining soni va ma'lumotlari Ipoteka krediti shartnomasida ko'rsatilgan ma'lumotlardan farq qilmasligi lozim;
- Shartnoma tuzilgan paytda Turar-joyning hech kimga sotilmaganligi, hadya qilinmaganligi, garovga qo'yilmaganligi, nizoda emasligi, xatlov (arest) ostida yoki taqiqda emasligi, renta, ijara, yollash yoki boshqa biron-bir majburiyat bilan yuklanmaganligi to'g'risidagi shart, yoki agar bunday yuklamalar yoki bitimlar mavjud bo'lsa, ularni ko'rsatish;
- sotish paytida Turar-joyda ro'yxatdan o'tgan shaxslar yo'qligi to'g'risidagi shart, yoki bunday shaxslar ro'yxatdan chiqarilishi lozim bo'lgan aniq muddat belgilanishi. Kredit Kompaniya tomonidan sotib olinganda (yoki garov xati orqali garov egasi o'zgartirilganda) Turar-joyda faqat Garovga qo'yuvchi va uning oila a'zolari ro'yxatdan o'tgan bo'lishi mumkin.

3-§. Ipoteka shartnomasi

6.11 Ipoteka shartnomasi yozma shaklda tuziladi hamda belgilangan tartibda notarial rasmiylashtirish va qonunchilikda belgilangan tartibda majburiy davlat ro'yxatidan o'tkazilishi lozim.

6.12 Mazkur bo'lim ipoteka shartnomasiga qo'yiladigan minimal talablarni belgilaydi.

6.13 Ipoteka shartnomasi quyidagi majburiy shartlarni o'z ichiga olishi lozim:

- Ipoteka narsasi - ko'chmas mulk obyekti bo'lib, unda uning nomlanishi, joylashgan manzili, uni yetarli darajada identifikatsiya qilish imkonini beruvchi tavsifi, bahosi, ipoteka bilan ta'minlanayotgan majburiyatning mohiyati, miqdori va bajarish muddati, garovga qo'yilgan mol-mulk qaysi tomonda ekanligi to'g'risidagi ma'lumotlar, shuningdek tomonlar o'rtasida kelishilgan boshqa ma'lumotlar, jumladan kadastr ma'lumotlari va xususiyatlari ko'rsatilishi lozim;
- Ta'minlanayotgan majburiyat - Ipoteka krediti shartnomasi bo'yicha majburiyatning summasi va bajarish muddati;
- Shartnoma tomonlari - garovga qo'yuvchi (Qarz oluvchi) va garovda ushlab turuvchi (Kreditor) ma'lumotlari;

- Tomonlarning huquqlari va majburiyatlari - shu jumladan Qarz oluvchining Ipoteka narsasini saqlash va butligini ta'minlash bo'yicha majburiyati;
- Undirish tartibi - majburiyatlar bajarilmagan taqdirda Ipoteka narsasiga undiruvni qaratish shartlari va mexanizmi;
- Ipoteka narsasini sug'urtalash - Qarz oluvchining ko'chmas mulk obyektini Ipoteka krediti shartnomasining butun amal qilish muddati davomida manfaatdor shaxs - Kreditor ko'rsatilgan holda sug'urtalash bo'yicha majburiyati;
- Shartnomani ro'yxatdan o'tkazish - ipoteka shartnomasini davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi to'g'risidagi belgi;
- Garovda ushlab turuvchining o'zgarishi mumkinligi to'g'risidagi shart, ya'ni garovga qo'yuvchini (Qarz oluvchini) majburiy ravishda xabardor qilgan holda, ammo uning roziligini olish zaruratisiz.

4-§. Turar-joy (Ipoteka narsasi)ning sug'urta polisi

6.14 Turar-joyni sug'urtalash shartnomasi (polisi) Sug'urta kompaniyasi (Sug'urtalovchi) va Turar-joyning egasi (Ipotekaga qo'yuvchi) bo'lgan Kredit bo'yicha Qarz oluvchi (Sug'urta qildiruvchi) o'rtasida tuziladi.

6.15 Turar-joyni sug'urtalash shartnomasi (polisi) quyidagi muhim shartlarni o'z ichiga olishi lozim:

- Ipoteka krediti shartnomasining ma'lumotlari, shu jumladan uning raqami, tuzilgan sanasi, berish maqsadi, so'ndirish muddati, summasi va sug'urta qildiruvchi - Ipoteka krediti shartnomasi bo'yicha Qarz oluvchining ma'lumotlari;
- Sug'urta obyektining (Turar-joyning) tavsifi va joylashuv manzili;
- Sug'urtalash muddati.

6.16 Naf oluvchi (benefitsiar), uning ma'lumotlari va joylashuv manzili, shuningdek Kredit yoki Garov xati (agar rasmiylashtirilgan bo'lsa) bo'yicha huquqlar o'tkazilgan taqdirda, Naf oluvchini o'zgartirish shartlari, sug'urta qildiruvchi va sug'urtalovchini xabardor qilish tartibi belgilanishi lozim.

6.17 Sug'urta kompaniyasining Ipoteka narsasi to'liq yo'q qilingan taqdirda sug'urta summasini Naf oluvchiga to'liq hajmda to'lash majburiyati, Ipoteka narsasi qisman yo'q qilinganida (shikastlanganida) esa - Ipoteka narsasiga yetkazilgan zarar miqdorida, lekin (a) sug'urta summasining miqdori va (b) Kredit bo'yicha asosiy qarzning so'ndirilmagan qoldig'ining eng kattasidan oshmasligi lozim.

6.18 Sug'urta shartnomasi Sug'urta qildiruvchi (Ipotekaga qo'yuvchi) va ushbu shartnoma bo'yicha sug'urtalangan barcha shaxslarning imzolarini nazarda tutishi lozim.

6.19 Sug'urta shartnomasi sug'urta qamrab oladigan va mol-mulkning quyidagilar natijasida nobud bo'lishi va shikastlanishini o'z ichiga olgan Sug'urta tavakkalchiliklarini sanab o'tishi lozim:

- yong'in, shu jumladan portlash, chaqmoq urishi yoki yong'inni o'chirishga qaratilgan harakatlar natijasida kelib chiqqan yong'in;
- suv ta'minoti, isitish, kanalizatsiya yoki yong'inni o'chirish tizimlaridagi avariya natijasida suyuqlik bilan qoplanishi, shuningdek, Sug'urta qildiruvchiga tegishli bo'lmagan boshqa xonalardan suv yoki boshqa suyuqliklarning kirib kelishi;
- tabiiy ofat (suv toshqini, yer sathi suv ostida qolishi; zilzila; yer ko'chkisi, o'pirilishi yoki tuproqning boshqa harakati; havo massalarining harakati – bo'ron, dovul, to'fon; ushbu hudud uchun odatiy bo'lmagan yog'inlar);
- Sug'urta shartnomasi tuzilayotgan paytda Sug'urta qildiruvchiga noma'lum bo'lgan bino (inshoot, qurilma)ning konstruktiv nuqsonlari;
- avtotransport vositalarining urilishi (alohida turgan binolar va inshootlar uchun);
- uchuvchi apparat yoki uning qismlarining qulashi;
- uchinchi shaxslarning g'ayriqonuniy harakatlari (vandalizm harakatlari, o't qo'yish, portlovchi moddalar yoki o'q-dorilarni portlatish va boshqa ehtiyotsiz harakatlar).

6.20 Sug'urta shartnomasida Turar-joyning shikastlanishi yoki yo'qotilishi quyidagilar natijasida sodir bo'lgan taqdirda, ular sug'urta hodisasi hisoblanmasligi to'g'risidagi ko'rsatma bo'lishi lozim:

- yadroviy portlash, radiatsiya yoki radioaktiv ifloslanish ta'siri;
- urush yoki harbiy harakatlar, manyovrlar yoki boshqa harbiy tadbirlar;
- qo'zg'alon, inqilob, isyon, g'alayon, lokaut, fuqarolarning tartibsizliklari, ommaviy tartibsizliklar yoki ish tashlashlar;
- sug'urtalangan mol-mulkni davlat organlarining farmoyishiga binoan musodara qilish (konfiskatsiya), rekvizitsiya, xatlash (arest) yoki yo'q qilish;
- Sug'urta qildiruvchi yoki Manfaatdor shaxsning sug'urtalangan mol-mulkni yo'q qilish yoki shikastlashga qaratilgan qasddan qilgan harakatlari;
- sug'urtalangan mol-mulkni uning maqsadiga mos kelmaydigan maqsadlarda ishlatish;
- Hokimiyatni noqonuniy egallanishi, fitna, terrorchilik harakatlari.

5-§. Turar-joyni baholash to'g'risidagi hisobot

6.21 Ipoteka kreditini qayta moliyalashtirish portfeliga kiritish uchun ta'minotga qabul qilingan Turar-joyni baholash to'g'risidagi hisobotning mavjudligi majburiy hisoblanadi.

6.22 Baholash to'g'risidagi hisobot amaldagi sertifikatga yoki vakolatga ega bo'lgan mustaqil baholovchi tomonidan O'zbekiston Respublikasi qonunchiligi va xalqaro baholash standartlari talablariga muvofiq tayyorlangan bo'lishi lozim.

6.23 Baholash to'g'risidagi hisobot quyidagilarni o'z ichiga olishi lozim:

- ko'chmas mulk obyektining tavsifi (manzili, kadastr ma'lumotlari, texnik xususiyatlari);
- qo'llanilgan baholash usulining ko'rsatilishi;
- obyektning bozor qiymati va likvidligini aniqlash;
- qiymatga ta'sir etuvchi huquqiy cheklovlar yoki yuklamalarning yo'qligi to'g'risidagi tasdiqni ko'rsatish;
- baholash o'tkazilgan sanani ko'rsatish.

6-§. Qarz oluvchining kredit jarayonlariga oid hujjatlar

6.24 Ushbu standartlarga binoan Kreditor Qarz oluvchining kredit olish jarayoniga doir quyidagi hujjatlarni Qarz oluvchining kredit yig'ma jildida (elektron yoki qog'oz ko'rinishida) yig'ib boradi. Zarurat tug'ilganida Kompaniya tomonidan ushbu yig'ma jildlarni kredit to'g'risida batafsil ma'lumot olish uchun o'rganib chiqishi mumkin:

- Qarz oluvchining arizasi (ariza-anketa) ilova qilingan majburiy hujjatlar bilan birga;
- Vakolatli moliyaviy muassasa (IMT)ning Qarz oluvchi va Turar-joyini tahlil qilish (andarrayting o'tkazish) to'g'risidagi hisoboti;
- KATM hujjati (Qarz oluvchi, birgalikda qarz oluvchi yoki kafilning kredit tarixi);
- Qarz oluvchi, birgalikda qarz oluvchi yoki kafilning pasporti;
- Qarz oluvchining daromadlari va majburiyatlarini tasdiqlovchi hujjatlar;
- Ipoteka krediti shartnomasi;
- Ipoteka shartnomasi (yoki ko'chmas mulkka ulush kiritish bo'yicha huquqlarni garovga qo'yish shartnomasi);
- Ipoteka narsasini sug'urtalash bo'yicha hujjatlar;
- Turar-joyini baholash to'g'risidagi hisobot;
- Kafillik shartnomasi (agar mavjud bo'lsa);
- Bankning ichki tartib-taomillari va mazkur Standartlarda nazarda tutilgan boshqa hujjatlar;
- Garov xati (zakladnaya).

7-§. Kompaniya va IMT o'rtasida BQMK, kredit ajratish/talabdan uchinchi shaxs foydasiga yon berish shartnomasi

6.25 Kompaniya va IMT o'rtasida taraflarning umumiy huquq va majburiyatlarini belgilab olish uchun BQMK imzolanadi. BQMK Kompaniya va IMTlar o'rtasida kelishilgan namunaga asosan yuritiladi.

6.26 Kompaniya va IMT o'rtasidagi faoliyatni takomillashtirish maqsadida BQMKga ikki tomon kelishuviga binoan o'zgartirishlar kiritib boriladi.

6.27 IMTga kredit mablag'i ajratilayotganida har bir tranzaksiya uchun alohida kredit ajratish shartnomasi, Kreditlar sotib olinayotganida talabdan uchinchi shaxs foydasiga yon berish shartnomasi imzolaniadi. Ushbu shartnomalar Kompaniya va IMTlar o'rtasida kelishilgan namunaga asosan yuritiladi.

6.28 Shuningdek, amalga oshirilayotgan tranzaksiyaning o'ziga xos xususiyatiga asosan ikki tomon kelishuviga binoan namunaga o'zgartirishlar kiritib boriladi.

6.29 Kompaniya quyidagi holatlarda kredit ajratish shartnomasi, talabdan uchinchi shaxs foydasiga yon berish shartnomasi imzolashni rad etish huquqiga ega:

- qonunchilik va komplayens talablari buzilgan bo'lsa;
- AML/CFT yoki sanksiyalar bilan bog'liq risklar aniqlansa;
- taqdim etilgan ma'lumotlar ishonchsiz deb topilsa;
- manfaatlar to'qnashuvi aniqlansa.

8-§. Xizmat ko'rsatuvchi agentning hisobotlari

6.30 Ushbu standartlarga binoan Kreditor Kompaniya sotib olgan ipoteka kreditlariga xizmat ko'rsatuvchi agent sifatida Kompaniya bilan hamkorlik qilgan taqdirda quyida keltirilgan hisobotlarni yuritadi va xizmat ko'rsatish shartnomasida belgilangan muddatlarda Kompaniyaga taqdim qilib boradi:

- garovdagi Kredit portfelining holati to'g'risidagi hisobot;
- Qarz oluvchilar tomonidan amalda qilingan to'lovlar to'g'risidagi hisobot;
- Qarz oluvchilardan kelib tushmagan to'lovlar to'g'risidagi hisobot.

VII bob. Portfel bo'yicha kutilmalarni hisoblash metodologiyalari

1-§. Muddatidan oldin to'lovni hisoblash metodologiyasi

7.1 Mazkur metodika Kreditlar bo'yicha muddatidan oldin to'lovlar dinamikasini yagona tarzda tushunish, hisoblash va ma'lumotlarni taqdim etish maqsadida qo'llaniladi. Kredit bo'yicha Asosiy qarz qoldig'i (AQQ)ni muddatidan oldin so'ndirish CPR/SHOSD (Shartli muddatidan oldin so'ndirish darajasi - Conditional Prepayment Rate) ko'rsatkichida yillik o'lchovda ifodalanadi.

7.2 Ushbu ko'rsatkichni hisoblashda quyidagilar ishlatiladi: Kreditlar portfelining har bir oyi oxirida boshlang'ich balans (Bt-1), joriy balans (Bt), ushbu portfel bo'yicha AQQni so'ndirish bo'yicha rejadagi (PPT) va amaldagi (PFT) to'lovlar.

7.3 Oylik muddatidan oldin to'lov ko'rsatkichi (SMMt) ushbu oyda amalga oshirilgan muddatidan oldin to'lov summasining (PFT - PPT) rejadagi so'ndirish jadvaliga muvofiq portfel balansiga (Bt-1 - PPT) nisbati sifatida hisoblanadi:

$$SMM_t = (PF_t - PP_t) / B_{t-1} - PP_t;$$

Shartli muddatidan oldin so'ndirish darajasi (CPR) t-oydagi muddatidan oldin so'ndirish foizini yillik ifodada ifodalaydi, ya'ni:

$$CPR = 1 - (1 - SMM_t)^{12}.$$

2-§. Muddati o'tgan qarzdorlikni hisoblash metodologiyasi

7.4 Mazkur metodika Kreditlar bo'yicha muddati o'tgan qarzdorlik dinamikasini yagona tarzda tushunish, hisoblash va ma'lumotlarni taqdim etish maqsadida qo'llaniladi. Kredit bo'yicha muddati o'tgan qarzdorlik miqdori SHDS/CDR (Shartli defolt darajasi-Constant Default Rate) ko'rsatkichida - oylik va yillik o'lchovlarda ifodalanadi.

7.5 CDR/SHDS ni hisoblash CPR/SHOSD ni hisoblash metodikasi bilan bir xil sanaladi.

VIII bob. Yakuniy qoidalar

8.1 Mazkur Standartlar kuchga kirgan sanadan boshlab, Kompaniya tomonidan qayta moliyalashtiriladigan yoki sotib olinadigan yangi ipoteka kreditlariga nisbatan qo'llaniladi. Standartlar kuchga kiringunga qadar ajratilgan ipoteka kreditlariga nisbatan ushbu Standartlar talablari qo'llanilmaydi, bundan Kompaniya va IMT o'rtasidagi shartnomalarda boshqacha qoida nazarda tutilgan hollar mustasno.

8.2 Kompaniya mazkur Standartlarga o'zgartirish va qo'shimchalar kiritish huquqiga ega bo'lib, bunday o'zgartirishlar to'g'risida Dastur ishtirokchilari belgilangan tartibda oldindan xabardor qilinadi.

8.3 Mazkur Standartlarning amaldagi tahriri Kompaniyaning rasmiy manbalarida e'lon qilingan versiya hisoblanadi.

8.4 Ushbu Standartlarning 1-4-illovalari namunaviy hujjat shakllari hisoblanadi. Mazkur shakllar tavsiyaviy xususiyatga ega bo'lib, IMTlar tomonidan amaldagi qonunchilik, shuningdek o'z ichki siyosatlari va tartib-taomillaridan kelib chiqib moslashtirilishi mumkin.

1-ilova

“Muqobil” ipoteka mahsulotida mijozlarni baholash uchun skoring modeli

T/r	Mezonlar	Ballar
1.	Mijozning kredit tarixi (pandemiya davridagi kredit ta'tilini inobatga olmagan holda):	
	So'nggi 3 yil ichida 5 kundan oshiq muddati o'tgan Qarz oluvchiliklar yo'q	10
	So'nggi 3 yil ichida 6-30 kun orasidagi muddati o'tgan Qarz oluvchiliklari bo'lgan*	5
	Kredit tarixi mavjud emas	4
	So'nggi 3 yil ichida muddati o'tgan Qarz oluvchiliklar 30 kundan o'tgan Qarz oluvchiliklari bor	0
2.	Birgalikda qarz oluvchi:	
	Rasmiy daromadga ega: birgalikda qarz oluvchi rasmiy daromadga ega	15
	Muqobil (norasmiy) daromad: ammo, Markaziy Bank talablariga asosan o'rtacha oylik daromadni aniqlashda tasdiqlovchi hujjatlardan foydalanish huquqiga zid emas	10
	Mavjud emas: birgalikda qarz oluvchi mavjud emas	5
3.	Plastik kartadagi o'rtacha oylik tushumlari davomiyligi:	
	1 yildan ortiq aylanmasi bor: har bir oyning tushumi bo'yicha $DTI \leq 50\%$	15
	6 oydan 1 yilgacha aylanmasi bor: har bir oyning tushumi bo'yicha	13
	6 oygacha aylanmasi bor: har bir oyning tushumi bo'yicha $DTI \leq 50\%$	10
	1 yildan ortiq aylanmasi bor: har bir oyning tushumi bo'yicha $100\% \geq DTI \geq 50\%$	10
	6 oydan 1 yilgacha aylanmasi bor: har bir oyning tushumi bo'yicha $100\% \geq DTI \geq 50\%$	7
	6 oygacha aylanmasi bor: har bir oyning tushumi bo'yicha $100\% \geq DTI \geq 50\%$	5
	Plastik kartada aylanmaga ega emas yoki yuqoridagi mezonlarga mos emas	0
4.	Qarz oluvchining aktivlari:	
	Uylar, kottejlar va boshqa ko'chmas mulk: Qarz oluvchi/turmush o'rtog'iga tegishli	10
	Transport vositasi bor: Qarz oluvchi/turmush o'rtog'iga tegishli	8
	Mavjud emas: Qarz oluvchi aktivlari mavjud emas	0
5.	Kommunal xizmatlardan qarzi yo'q (elektr energiyasi, gaz, maishiy chiqindi, sovuq suv, issiq suv va isitish tizimi)	
	Qarz oluvchining kommunal xizmatlardan qarzi yo'q	10
	Qarz oluvchining kommunal xizmatlardan 2 BHMdan kichik qarzlari mavjud	5
	Qarz oluvchining kommunal xizmatlardan 2 BHMdan katta qarzlari mavjud	0
6.	Mijozning yoshiga bo'lgan chegara:	
	Mijoz 18 yoshdan 25 yoshgacha	4
	Mijoz 26 yoshdan 39 yoshgacha	5
	Mijoz 40 yoshdan 50 yoshgacha	2
	Yuqoridagi mezonlardan farqli	0
7.	Mijozning oilaviy holati:	
	Turmush qurgan	5
	Turmush qurmagan	4
	Ajrashgan	1

* Muddati o'tgan qarzidorlik mijozning to'lov intizomini baholashda muhim ko'rsatkich hisoblanadi. Agar mijozning boshqa kredit majburiyatlari bo'yicha 30 kundan ortiq muddati o'tgan qarzidorlik holatlari ikki va undan ortiq marotaba kuzatilgan bo'lsa, bunday qarz oluvchiga Kompaniya resurslari hisobidan ipoteka krediti ajratish tavsiya etilmaydi.

Shu bilan birga, muddati o'tgan qarzidorlik 30 kundan kam bo'lgan taqdirda ham, mazkur holat anderrayting jarayonida, shuningdek, mijozning to'lovga qobiliyati va to'lov intizomini baholashda majburiy tartibda inobatga olinishi lozim.

2-ilova

(Bank filial nomi)

rahbariga

F.I.Sh.: _____

JShShIR: _____

Pasport (ID karta): _____

Telefon: _____

Yashash manzili: _____

ARIZA

Menga _____ maqsadida (turar-joy sotib olish / yakka tartibdagi uy-joy qurish / rekonstruksiya qilish / yashil ta'mir / boshqa) quyidagi shartlarda ipoteka krediti ajratishingizni so'rayman:

Kredit summasi: _____

Kredit muddati: _____

Foiz stavkasi: _____

Moliyalashtirilayotgan obyekt qiymati: _____

Boshlang'ich badal: _____

Mazkur kredit bo'yicha birgalikdagi qarz oluvchi sifatida quyidagi shaxs(lar) ishtirok etadi (mavjud bo'lsa):

1. _____
2. _____
3. _____

Mazkur arizada va unga ilova qilingan hujjatlarda keltirilgan ma'lumotlarning to'g'riligini tasdiqlayman hamda noto'g'ri yoki to'liq bo'lmagan ma'lumotlar taqdim etilganligi aniqlangan taqdirda, Bank tomonidan kredit ajratishni rad etish yoki qonunchilik hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa choralarni qo'llash mumkinligini bilaman.

Shuningdek:

- taqdim etilgan ma'lumotlarni tekshirish;

- kreditga layoqatlilikni baholash maqsadida zarur ma'lumotlarni vakolatli davlat organlari, kredit byurolari va boshqa tegishli tashkilotlardan olish;
- shaxsga doir ma'lumotlarimni amaldagi qonunchilikka muvofiq qayta ishlash uchun o'z roziligimni bildiraman.

Arizaga ilova qilinadigan hujjatlar:

1. Shaxsni tasdiqlovchi hujjat nusxasi;
2. Daromadni tasdiqlovchi hujjatlar;
3. Moliyalashtirilayotgan ko'chmas mulkka oid hujjatlar;
4. Mustaqil baholash hisoboti (talab etilganda);
5. Boshlang'ich badal mavjudligini tasdiqlovchi hujjat (talab etilganda);
6. Bank tomonidan talab qilinadigan boshqa hujjatlar.

“__” _____ 20 __ yil

Imzo

F.I.Sh.: _____

3-ilova**Ko'chmas mulkni oldi-sotdi qilish bo'yicha dastlabki shartnoma**

____ -son

_____ shahar

“ ____ ” _____ 20__ yil

Bir tomondan _____ (bundan buyon matnda – Sotuvchi) va ikkinchi tomondan _____ (bundan buyon matnda – Xaridor) quyidagilar haqida mazkur Dastlabki oldi-sotdi shartnomasini (bundan buyon matnda – Shartnoma) tuzdilar.

1-bob. Shartnoma predmeti

1.1. Sotuvchi o'ziga mulk huquqi asosida tegishli bo'lgan ko'chmas mulkni Xaridorga sotish, Xaridor esa uni sotib olish majburiyatini oladi.

1.2. Ko'chmas mulkning tavsifi:

- Obyekt turi;
- Manzil;
- Umumiy maydoni;
- Yashash maydoni;
- Yer uchastkasi maydoni (mavjud bo'lsa).

1.3. Tomonlar mazkur Shartnomani tuzish orqali kelgusida asosiy oldi-sotdi shartnomasini qonunchilik hujjatlarida belgilangan tartibda tuzishga rozilik bildiradilar.

2-bob. Sotuv narxi va hisob-kitob qilish tartibi

2.1. Ko'chmas mulkning kelishilgan sotuv narxi _____ so'mni tashkil etadi.

2.2. Xaridor mazkur narxni quyidagi manbalar hisobidan to'laydi:

- Xaridorning o'z mablag'i;
- Ipoteka krediti;
- Boshqa mablag'lar (mavjud bo'lsa).

2.3. Xaridorning o'z mablag'lari asosiy oldi-sotdi shartnomasi tuzilgunga qadar yoki Tomonlar kelishgan boshqa muddatda to'lanadi.

2.4. Ipoteka krediti hisobidan to'lanadigan mablag'lar Bank tomonidan kredit ajratilgandan so'ng asosiy oldi-sotdi shartnomasiga muvofiq o'tkaziladi.

3-bob. Tomonlarning huquq va majburiyatlari

3.1. Sotuvchi quyidagilarga majbur:

- Ko'chmas mulkka oid hujjatlarni Xaridor va Bankka taqdim etish;

- Asosiy oldi-sotdi shartnomasini belgilangan muddatda tuzishda ishtirok etish.

3.2. Xaridor quyidagilarga majbur:

- Ipoteka krediti olish uchun zarur hujjatlarni Bankka taqdim etish;
- Asosiy oldi-sotdi shartnomasi tuzilgandan so'ng sotuv narxini mazkur Shartnomaga muvofiq to'lash;
- Qonunchilik hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa majburiyatlarni bajarish.

4-bob. Tomonlarning kafolatlari

4.1. Sotuvchi ko'chmas mulk o'ziga mulk huquqi asosida tegishli ekanligini kafolatlaydi.

4.2. Sotuvchi, agar boshqacha belgilanmagan bo'lsa, ko'chmas mulk garovda emasligi, xatlanmaganligi, nizoli emasligi hamda uchinchi shaxslarning huquqlari bilan yuklanmaganligini tasdiqlaydi.

4.3. Xaridor mazkur Shartnomani tuzish vaqtida ko'chmas mulkning holati bilan tanishganligini tasdiqlaydi.

5-bob. Yakuniy qoidalar

5.1. Mazkur Shartnoma Tomonlar tomonidan imzolangan kundan boshlab kuchga kiradi.

5.2. Asosiy oldi-sotdi shartnomasi Tomonlarning kelishuviga hamda ipoteka krediti ajratilgan taqdirda Ipoteka krediti shartnomasi tuzilganidan so'ng qonunchilik hujjatlarida belgilangan tartibda rasmiylashtiriladi.

5.3. Mazkur Shartnomaga o'zgartirish va qo'shimchalar faqat yozma shaklda Tomonlarning o'zaro kelishuvi bilan kiritiladi.

5.4. Mazkur Shartnomadan kelib chiqadigan nizolar O'zbekiston Respublikasi qonunchiligiga muvofiq hal etiladi.

Tomonlarning rekvizitlari

Sotuvchi	Xaridor
F.I.Sh.: _____	F.I.Sh.: _____
Pasport/JShShIR: _____	Pasport/JShShIR: _____
Manzil: _____	Manzil: _____
Telefon: _____	Telefon: _____
Imzo: _____	Imzo: _____

4-ilova**Ipoteka krediti shartnomasi**

____ -son

____ shahar

“ ____ ” ____ 20__ yil

Ushbu kredit shartnomasi (bundan buyon matnda – Shartnoma) bir tomondan _____ (bundan buyon matnda – Bank), nomidan _____ Nizom (yoki ishonchnoma) asosida ish yurituvchi _____ hamda ikkinchi tomondan fuqaro _____ (bundan buyon matnda – Qarz oluvchi) o'rtasida quyidagilar haqida tuzildi.

Qarz oluvchining majburiyatlari uchinchi shaxs tomonidan ta'minlangan hollarda, mazkur Shartnoma bo'yicha garovga qo'yuvchi, kafil yoki boshqa ta'minot taqdim etuvchi shaxslar ushbu Shartnomaning tegishli qoidalariga muvofiq taraf sifatida ishtirok etadi.

1-bob. Umumiy qoidalar**1.1. Atamalar**

Kredit – Bank tomonidan Qarz oluvchiga mazkur Shartnomada nazarda tutilgan shartlarda qaytarishlilik, muddatlilik va to'lovlilik asosida ajratilgan pul mablag'lari.

Kredit bo'yicha qarzдорlik – kreditning asosiy qarzi, hisoblangan foizlar, neustoyka (jarima, penya), komissiyalar (agar mavjud bo'lsa) hamda Qarz oluvchining mazkur Shartnoma bo'yicha boshqa pul majburiyatlari yig'indisi.

To'lov jadvali – kreditning asosiy qarzi va foizlarini to'lash muddatlari hamda summalari ko'rsatilgan, mazkur Shartnomaning ajralmas qismi hisoblangan hujjat.

1.2. Shartnoma predmeti

1.2.1. Bank mazkur Shartnomada belgilangan shartlarda Qarz oluvchiga ipoteka krediti ajratadi, Qarz oluvchi esa kredit mablag'laridan belgilangan maqsadda foydalanish, kreditni belgilangan muddatlarda qaytarish hamda foizlar va boshqa to'lovlarni ushbu Shartnomaga muvofiq to'lash majburiyatini oladi.

1.2.2. Kredit quyidagi maqsadlardan biri uchun ajratiladi:

- Turar-joy sotib olish;
- Yakka tartibdagi uy-joy qurish;
- Yakka tartibdagi uy-joyni rekonstruksiya qilish;
- “Yashil” ta'mirni moliyalashtirish;
- Bank kredit mahsulotida nazarda tutilgan boshqa maqsadlar.

1.2.3. Kreditning maqsadi, summasi, muddati, foiz stavkasi va boshqa asosiy shartlari Bankning kredit ajratish to'g'risidagi qaroriga muvofiq belgilanadi.

2-bob. Kreditning asosiy shartlari

2.1. Kreditning asosiy shartlari quyidagilarni o'z ichiga oladi:

- Kredit summasi;
- Kredit valyutasi;
- Kredit muddati;
- Foiz stavkasi va uni qo'llash tartibi;
- Kreditning maqsadi;
- Kreditni ajratish usuli va shartlari;
- Kreditni qaytarish usuli va muddati;
- To'lov davriyligi;
- Kredit bo'yicha ta'minot turi.

2.2. Kreditning asosiy shartlariga o'zgartirish va qo'shimchalar tomonlarning o'zaro kelishuviga asosan, amaldagi qonunchilik hamda Bankning ichki tartib-taomillariga muvofiq kiritiladi, qonunchilik hujjatlarida yoki mazkur Shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan hollar bundan mustasno.

2.3. Kredit bo'yicha foizlar mazkur Shartnomada belgilangan foiz stavkasi asosida kredit mablag'lari amalda foydalanilgan davr uchun hisoblanadi.

2.4. Kredit bo'yicha asosiy qarz va foizlarni to'lash muddatlari hamda summalari To'lov jadvalida belgilanadi. To'lov jadvali mazkur Shartnomaning ajralmas qismi hisoblanadi.

2.5. Kredit mablag'lari faqat mazkur Shartnomada nazarda tutilgan maqsadlarda foydalaniladi. Kredit mablag'laridan boshqa maqsadlarda foydalanishga yo'l qo'yilmaydi, qonunchilik hujjatlarida yoki Bankning ichki tartib-taomillarida nazarda tutilgan hollar bundan mustasno.

2.6. Kredit "Yashil ta'mir" mahsuloti doirasida ajratilgan bo'lsa, kredit mablag'laridan foydalanish Kompaniyaning yashil ta'mir bo'yicha talablariga muvofiq amalga oshiriladi.

2.7. Kredit bo'yicha ta'minot mazkur Shartnomada va tegishli ta'minot shartnomalarida nazarda tutilgan tartibda rasmiylashtiriladi.

2.8. Kreditning asosiy shartlari mazkur Shartnomaning amal qilish muddati davomida tomonlar uchun majburiy hisoblanadi, qonunchilik hujjatlarida yoki mazkur Shartnomada nazarda tutilgan hollar bundan mustasno.

3-bob. Kreditni ajratish tartibi

3.1. Bank kreditni mazkur Shartnomada, Bankning ichki hujjatlarida hamda amaldagi qonunchilikda belgilangan shartlar bajarilgandan so'ng ajratadi.

3.2. Kredit quyidagi shartlar bajarilgandan keyin ajratiladi:

- Mazkur Shartnoma va kredit ta'minoti bilan bog'liq shartnomalar belgilangan tartibda imzolangan bo'lsa;
- Kredit ta'minoti qonunchilik hujjatlarida nazarda tutilgan hollarda belgilangan tartibda rasmiylashtirilgan bo'lsa;
- Qarz oluvchi tomonidan kredit ajratish uchun zarur bo'lgan hujjatlar Bankka taqdim etilgan bo'lsa;
- Bankning kredit ajratish to'g'risidagi qarorida belgilangan boshqa shartlar bajarilgan bo'lsa.

3.3. Kredit mablag'lari kredit maqsadidan kelib chiqib:

- Qarz oluvchining Bank hisobvarag'iga;
- Turar-joy sotuvchisining yoki pudratchining Bank hisobvarag'iga;
- Qonunchilik hujjatlariga zid bo'lmagan boshqa tartibda o'tkazilishi mumkin.

3.4. Kredit mablag'lari bir martalik yoki bosqichma-bosqich ajratilishi mumkin. Kreditni ajratish tartibi va bosqichlari Kreditning asosiy shartlarida belgilanadi.

3.5. Kredit mablag'lari faqat Shartnomada ko'rsatilgan maqsadlarda foydalaniladi.

3.6. Bank kredit mablag'larining maqsadli ishlatilishini qonunchilik hujjatlari, ipotekani kredit standartlari hamda Bankning ichki hujjatlariga muvofiq monitoring qilish huquqiga ega.

3.7. Qarz oluvchi Bankning talabiga ko'ra kredit mablag'larining maqsadli ishlatilganligini tasdiqlovchi hujjatlarni, shu jumladan shartnomalar, hisob-fakturalar, fiskal cheklar, bajarilgan ishlar dalolatnomalari hamda boshqa tasdiqlovchi hujjatlarni taqdim etadi.

3.8. Agar kredit "Yashil ta'mir" mahsulotini moliyalashtirish uchun ajratilgan bo'lsa, Qarz oluvchi Standartda nazarda tutilgan yashil ta'mir talablari va monitoring jarayonida talab etilishi mumkin bo'lgan hujjatlarni Bankka taqdim etadi.

3.9. Kredit mablag'larining Shartnomada belgilangan maqsadlarda ishlatilmaganligi aniqlangan taqdirda, Bank qonunchilik hujjatlari, mazkur Shartnoma hamda o'zining ichki hujjatlariga muvofiq tegishli choralarni ko'rishga haqli.

3.10. Kredit ajratilgan sana kredit mablag'lari Qarz oluvchining yoki kredit mablag'larini oluvchi shaxsning Bank hisobvarag'iga o'tkazilgan sana hisoblanadi.

4-bob. Tomonlarning huquq va majburiyatlari

4.1. Bankning huquqlari

4.1.1. Bank quyidagi huquqlarga ega:

- Qarz oluvchidan mazkur Shartnoma bo'yicha majburiyatlarning o'z vaqtida va to'liq bajarilishini talab qilish;

- Kredit mablag'larining maqsadli ishlatilishini tekshirish hamda zarur hujjat va ma'lumotlarni talab qilish;
- Kredit va unga hisoblangan foizlarning mazkur Shartnomada belgilangan muddatlarda qaytarilishini talab qilish;
- Qarz oluvchidan kreditni ta'minlash bilan bog'liq hujjatlar va ma'lumotlarni taqdim etishni talab qilish;
- Mazkur Shartnoma hamda qonunchilik hujjatlarida nazarda tutilgan hollarda kredit ajratishni rad etish, to'xtatib turish yoki bekor qilish;
- Kredit bo'yicha qarzдорlik yuzaga kelganda uni undirish yuzasidan qonunchilik hujjatlarida va mazkur Shartnomada nazarda tutilgan choralarni ko'rish;
- Qonunchilik hujjatlariga muvofiq boshqa huquqlardan foydalanish.

4.2. Bankning majburiyatlari

4.2.1. Bank quyidagi majburiyatlarga ega:

- Kreditni mazkur Shartnomada belgilangan shartlar va muddatlarda ajratish;
- Qarz oluvchiga kreditning asosiy shartlari, foiz stavkasi, to'lov tartibi hamda kredit bo'yicha yuzaga keladigan majburiyatlar to'g'risida to'liq va ishonchli axborot taqdim etish;
- Qarz oluvchining shaxsiy va moliyaviy ma'lumotlarining maxfiyligini qonunchilik hujjatlariga muvofiq ta'minlash;
- Qarz oluvchidan olingan murojaatlarni qonunchilik hujjatlarida hamda Bankning ichki tartib-taomillarida belgilangan muddatlarda ko'rib chiqish;
- Mazkur Shartnoma va qonunchilik hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa majburiyatlarni bajarish.

4.3. Qarz oluvchining huquqlari

4.3.1. Qarz oluvchi quyidagi huquqlarga ega:

- Kreditni mazkur Shartnomada belgilangan shartlarda olish;
- Kredit bo'yicha qarzдорlik, hisoblangan foizlar, amalga oshirilgan to'lovlar hamda qolgan qarzдорlik to'g'risida Bankdan axborot olish;
- Kreditni qonunchilik hujjatlari va mazkur Shartnomada belgilangan tartibda muddatidan oldin to'liq yoki qisman so'ndirish;
- Kredit shartlarini o'zgartirish bo'yicha Bankka murojaat qilish;
- Qonunchilik hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa huquqlardan foydalanish.

4.4. Qarz oluvchining majburiyatlari

4.4.1. Qarz oluvchi quyidagi majburiyatlarga ega:

- Kredit mablag'laridan faqat mazkur Shartnomada belgilangan maqsadlarda foydalanish;
- Kreditning asosiy qarzi, foizlari va boshqa to'lovlarni mazkur Shartnomada belgilangan muddatlarda to'lash;
- Bankning talabiga ko'ra kredit mablag'larining maqsadli ishlatilganligini tasdiqlovchi hujjatlar va ma'lumotlarni taqdim etish;
- Kreditni ta'minlash predmetini but saqlash hamda uning qiymatini pasaytirishga olib keluvchi harakatlarga yo'l qo'ymaslik;
- Yashash manzili, aloqa vositalari, ish joyi yoki boshqa muhim ma'lumotlar o'zgargan taqdirda bu haqda Bankni belgilangan muddatlarda xabardor qilish;
- Bankning rozilgisiz kreditni ta'minlash predmetini qonunchilik hujjatlarida yoki tegishli ta'minot shartnomasida taqiqlangan hollarda boshqa shaxsga o'tkazmaslik yoki boshqacha tarzda tasarruf etmaslik;
- Qonunchilik hujjatlari va mazkur Shartnomada nazarda tutilgan boshqa majburiyatlarni bajarish.

4.5. Tomonlarning hamkorligi

4.5.1. Tomonlar mazkur Shartnoma bo'yicha o'z majburiyatlarini vijdonan bajarish, o'zaro hamkorlik qilish hamda bir-birini Shartnomani bajarishga ta'sir ko'rsatishi mumkin bo'lgan holatlar haqida o'z vaqtida xabardor qilish majburiyatini oladi.

4.5.2. Tomonlar o'rtasidagi yozishmalar va xabarnomalar yozma shaklda yoki qonunchilik hujjatlarida ruxsat etilgan elektron aloqa vositalari orqali amalga oshirilishi mumkin.

5-bob. Tomonlarning javobgarligi

5.1. Tomonlar mazkur Shartnoma bo'yicha o'z majburiyatlarini bajarmaganligi yoki lozim darajada bajarmaganligi uchun O'zbekiston Respublikasi qonunchiligi hamda mazkur Shartnomaga muvofiq javobgar bo'ladi.

5.2. Qarz oluvchi kreditning asosiy qarzini, foizlarni va boshqa to'lovlarni mazkur Shartnomada belgilangan muddatlarda to'lash uchun javobgar hisoblanadi.

5.3. Qarz oluvchi tomonidan kredit bo'yicha to'lov majburiyatlari belgilangan muddatlarda bajarilmagan taqdirda, Bank qonunchilik hujjatlari va mazkur Shartnomada nazarda tutilgan tartibda neustoyka (jarima yoki penya) hisoblash hamda qarzdorlikni undirish choralari ko'rishga haqli.

5.4. Qarz oluvchi kredit mablag'laridan mazkur Shartnomada belgilangan maqsadlardan tashqari foydalanganligi aniqlangan taqdirda, Bank qonunchilik hujjatlari va mazkur Shartnomaga muvofiq kreditni muddatidan oldin qaytarishni talab qilish yoki boshqa choralarni qo'llashga haqli.

5.5. Quyidagi holatlar defolt holatlari hisoblanadi:

- Kreditning asosiy qarzi yoki foizlari bo'yicha to'lovlarning belgilangan muddatlarda amalga oshirilmasligi;
- Kredit mablag'laridan maqsadsiz foydalanilganligi aniqlanishi;
- Qarz oluvchi tomonidan Bankka taqdim etilgan hujjatlar yoki ma'lumotlarning soxta yoki noto'g'ri ekanligi aniqlanishi;
- Kredit ta'minoti bilan bog'liq majburiyatlarning buzilishi;
- Qonunchilik hujjatlarida yoki mazkur Shartnomada nazarda tutilgan boshqa holatlar.

5.6. Defolt holati yuzaga kelgan taqdirda Bank:

- a) Qarz oluvchidan aniqlangan qoidabuzarliklarni bartaraf etishni talab qilish;
- b) kredit mablag'larining keyingi qismini ajratishni to'xtatib turish (agar kredit bosqichma-bosqich ajratilayotgan bo'lsa);
- d) kredit bo'yicha qarzдорlikni muddatidan oldin to'liq yoki qisman so'ndirishni talab qilish;
- e) kredit ta'minotini undirish bilan bog'liq choralarni qonunchilik hujjatlarida belgilangan tartibda qo'llash;
- f) qonunchilik hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa huquqlardan foydalanishga haqli.

5.7. Bank kredit ajratish, kredit hisobini yuritish yoki mazkur Shartnoma bo'yicha boshqa majburiyatlarini bajarmaganligi natijasida Qarz oluvchiga yetkazilgan zarar uchun qonunchilik hujjatlariga muvofiq javobgar bo'ladi.

5.8. Tomonlar majburiyatlarning bajarilmasligi yoki lozim darajada bajarilmasligi oqibatida yetkazilgan zararlarni qonunchilik hujjatlarida belgilangan tartibda qoplaydi.

5.9. Mazkur bobda nazarda tutilgan javobgarlik choralarining qo'llanilishi Tomonlarni mazkur Shartnoma bo'yicha o'z majburiyatlarini bajarishdan ozod etmaydi.

6-bob. Fors-major

6.1. Tomonlar mazkur Shartnoma bo'yicha o'z majburiyatlarini bajarishi ular irodasi va nazoratidan tashqarida yuzaga kelgan, oldindan ko'rish yoki oqilona choralar ko'rish orqali oldini olish mumkin bo'lmagan fors-major holatlari oqibatida imkonsiz bo'lib qolgan taqdirda, bunday majburiyatlarni bajarmaganlik uchun javobgarlikdan ozod etiladi.

6.2. Fors-major holatlariga, jumladan, tabiiy ofatlar, yong'inlar, zilzilalar, suv toshqinlari, epidemiya yoki pandemiyalar, harbiy harakatlar, terrorchilik harakatlari, davlat organlari tomonidan qabul qilingan va mazkur Shartnoma bo'yicha majburiyatlarni bajarishni bevosita imkonsiz qiladigan qarorlar hamda tomonlarning irodasi va nazoratidan tashqarida bo'lgan boshqa holatlar kiradi.

6.3. Fors-major holatlari yuzaga kelgan Tomon ushbu holatlar vujudga kelgan kundan e'tiboran imkon qadar qisqa muddatda, biroq 10 (o'n) ish kunidan kechiktirmay, boshqa Tomonni yozma yoki elektron shaklda xabardor qilishi lozim.

6.4. Fors-major holatining mavjudligi va uning davom etish muddati qonunchilik hujjatlarida belgilangan tartibda tasdiqlanadi.

6.5. Fors-major holatlari amal qilayotgan davrda Tomonlarning mazkur Shartnoma bo'yicha majburiyatlarini bajarish muddati ushbu holatlar davom etgan muddatga mutanosib ravishda uzaytiriladi, agar Tomonlar boshqacha kelishmagan bo'lsa.

6.6. Agar fors-major holatlari uzluksiz 3 (uch) oydan ortiq davom etsa va Tomonlar mazkur Shartnomani bajarishning boshqa maqbul usuli bo'yicha kelishuvga erisha olmasa, Tomonlardan har biri qonunchilik hujjatlariga muvofiq mazkur Shartnomani o'zgartirish yoki bekor qilish masalasini ko'rib chiqishni talab qilishga haqli.

7-bob. Nizolarni hal etish tartibi

7.1. Mazkur Shartnomani tuzish, ijro etish, o'zgartirish, bekor qilish yoki talqin etish bilan bog'liq nizolar va kelishmovchiliklar, imkon qadar, Tomonlar o'rtasidagi muzokaralar orqali hal etiladi.

7.2. Tomonlardan biri ikkinchi Tomonga nizo yuzasidan yozma da'vo (talabnoma) yuborishga haqli. Da'voni olgan Tomon uni qonunchilik hujjatlarida yoki mazkur Shartnomada belgilangan muddatlarda ko'rib chiqadi hamda natijasi haqida yozma ravishda javob beradi.

7.3. Muzokaralar yoki da'vo tartibida kelishuvga erishilmagan taqdirda, nizo O'zbekiston Respublikasi qonunchiligida belgilangan tartibda vakolatli sud tomonidan ko'rib chiqiladi.

7.4. Nizoni ko'rib chiqish jarayonida Tomonlar mazkur Shartnoma bo'yicha nizo predmeti hisoblanmagan majburiyatlarini bajarishni davom ettiradilar.

7.5. Mazkur Shartnoma bo'yicha qo'llaniladigan huquq O'zbekiston Respublikasining qonunchiligi hisoblanadi.

8-bob. Yakuniy qoidalar

8.1. Mazkur Shartnoma Tomonlar tomonidan imzolangan kundan e'tiboran kuchga kiradi hamda Tomonlar o'z majburiyatlarini to'liq bajargunga qadar amal qiladi, qonunchilik hujjatlarida yoki mazkur Shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan hollar bundan mustasno.

8.2. Mazkur Shartnomaga o'zgartirish va qo'shimchalar Tomonlarning o'zaro kelishuviga asosan yozma shaklda rasmiylashtiriladi hamda Tomonlar tomonidan imzolangan kundan e'tiboran mazkur Shartnomaning ajralmas qismi hisoblanadi, qonunchilik hujjatlarida boshqacha tartib nazarda tutilgan hollar bundan mustasno.

8.3. Mazkur Shartnomada nazarda tutilmagan masalalar O'zbekiston Respublikasi qonunchiligi hamda Bankning ichki hujjatlariga muvofiq tartibga solinadi.

8.4. Qarz oluvchi mazkur Shartnomani imzolash orqali Shartnoma shartlari, kreditning asosiy shartlari, kredit bo'yicha o'z huquq va majburiyatlari, kreditni qaytarish tartibi hamda kredit bo'yicha yuzaga kelishi mumkin bo'lgan oqibatlar bilan tanishganligini va ularga roziligini tasdiqlaydi.