



МОНГОЛБАНК  
МОНГОЛ УЛСЫН ТӨВ БАНК



# ЗЭЭЛ, САНХҮҮГИЙН ХЭРЭГЛЭГЧ ТАНАА

Улаанбаатар хот

2022 он

## 1. Зээл, зээлийн төрөл

### Зээл гэж юу вэ?

Зээл гэдгийг энгийнээр тодорхойбол санхүүгийн байгууллага эсвэл хувь хүнээс хувийн хэрэгцээндээ болон бизнесийн үйл ажиллагаандаа шаардлагатай санхүүжилтийг тодорхой хугацаатайгаар хүү төлж, эргүүлэн өгөх нөхцөлтэй авсан мөнгө юм.



Зураг 1. Зээл гэж юу вэ?

### ЗӨВЛӨГӨӨ:

Танд хэрэг болох зөвлөмж, зөвлөгөө ногоон дэвсгэр дээр, ногоон хүрээнд бичигдсэн болно.

### АНХААРАХ:

Таны анхаарууштай зүйлс улаан дэвсгэр дээр, улаан хүрээнд бичигдсэн болно.

Зээлийг зориулалт болон эргэн төлөгдөх эх үүсвэрийн хэлбэрээс нь хамааруулан дараах байдлаар ангилсан байдаг.

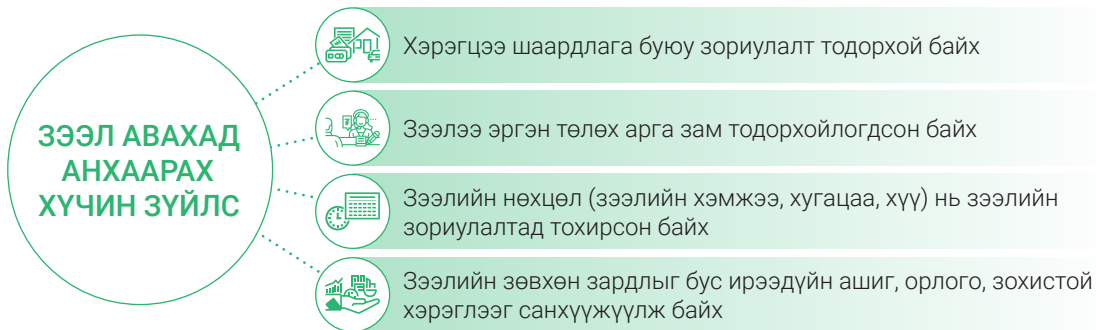


Зураг 2. Зээлийн ангилал

Иймд та зээл авах тухай бодохоосоо өмнө зээлийг хэрхэн, юунд зарцуулахаа тодорхойлсон байхаас гадна зээлийг хүүний хамт тогтмол давтамжтайгаар буцаан төлөх ирээдүйн орлогоо тооцоолсон байх ёстой.

## 2. Зээлийн бүтээгдэхүүний сонголт

Ямар төрлийн зээлийг сонгох нь таны хэрэгцээ шаардлагад нийцсэн, эрсдэлгүй, үр ашигтай байхыг урьдчилан судлах хэрэгтэй. Иймд зээл авахдаа дараах хүчин зүйлсийг тодорхойлох нь зүйтэй.



Зураг 3. Зээл авахад анхаарах хүчин зүйлс

## 3. Зээлийн хүү, төлбөрийн тооцоолол

Зээл авахаар төлөвлөж байгаа иргэд сар, улиралд буцаан төлөх зээл болон хүүний төлбөрийг урьдчилан тооцоолж, түүнийг төлж хүрэх мөнгөн орлогоо тооцоолдог анхан шатны чадвартай байх нь маш чухал.

### Зээлийн эргэн төлөгдөх хуваарь:

Зээлийн хугацааны туршид зээл, түүний хүүний төлбөрийг тодорхой давтамжтайгаар хэсэгчлэн төлөх үүргийг тохиролцсон хуваарь

### Хөнгөлөлтийн хугацаа:

Бизнесийн онцлог болон зээл эргэн төлөх орлогоос хамааран үндсэн зээлийн төлбөрийг төлөх үүргийг хойшлуулж, тодорхой хугацаанд зөвхөн хүүний төлбөр төлөх хугацаа

### Зээлийн урьдчилсан төлөлт:

Зээлийн төлбөрийг хуваарьт хугацаанаас нь өмнө үндсэн зээлийг хэсэгчлэн болон бүтнээр нь буцаан төлөх

Та зээлийн хүүний зардлаа энгийн байдлаар тооцоолоход, таны үндсэн зээл буюу авсан зээлийн үлдэгдэл, тухайн зээлийн жилийн хүү, зээл ашиглах хоног мэдэгдэж байхад л хангалттай.

$$\text{Зээлийн хүүний тооцоолол} = \frac{\text{Зээлийн үлдэгдэл} \times \text{Зээлийн жилийн хүү}}{365} \times \text{Зээлийн ашигласан хугацаа}$$

Жишээ №1 Иргэн Алимаа iPhone гар утасны хамгийн сүүлийн загварыг худалдан авахаар 4.5 сая төгрөг жилийн 18 хувийн хүүтэй банкнаас зээлэв. Түүний сарын орлого 1.0 сая төгрөг бөгөөд уг зээлээ 5 сарын хугацаатай авсан бол зээлийн хүүнд сард хэдэн төгрөг төлөхийг тооцож үзье.

$$\text{Сарын хүүний зардал} = \frac{4,500,000 \times 18\%}{365} \times 30 = 66,575 \text{ төгрөг}$$

Та тодорхой бизнесийн болон цалингийн орлоготой бол сар бүр зээлийн төлбөрөөс тодорхой хэсгийг зээлийн хүүтэй хамт төлүүлэхийг банкууд эрмэлздэг. Мэдээж зээлийг эргэн төлөх хуваарийг таны орлого орж ирэх хугацаа, ажил, болон бизнесийн үйл ажиллагааны онцлогтой уялдуулан банк төрөл бүрээр тооцоолон гаргадаг.

<b>Сар бүрийн тэнцүү төлбөр</b>	<b>Зээлийн хүү + Тодорхой хэмжээний үндсэн зээлийн төлбөр</b>	Давуу тал: Тогтмол цалинтай болон тогтмол орлоготой бизнес эрхлэгчдэд тохиромжтой
<b>Сар бүрийн тэнцүү үндсэн зээлийн төлбөр</b>	<b>Үндсэн зээлийн төлбөр + Зээлийн хүү</b>	Давуу тал: Тогтмол орлоготой хүнд тохиромжтой бөгөөд зээлийн хүүнд арай бага төлбөр төлөх нөхцөл болдог.
<b>Сар бүр зээлийн хүүг төлөх ба тодорхой саруудад үндсэн зээлийн төлбөрөөс чөлөөлөгдөж, бусад хугацаанд зээлийн төлбөр тэнцүү төлөх хуваарь</b>	<b>Сар бүр зээлийн хүү + Тодорхой саруудад үндсэн зээлийн төлбөрөөс чөлөөлөгдөж, бусад хугацаанд зээлийн төлбөр тэнцүү</b>	Давуу тал: Улирлын шинж чанартай тогтмол бус орлого олдог ажил, бизнес эрхэлдэг бол тохиромжтой.
<b>Сар бүр зээлийн хүүг төлөх ба тодорхой саруудад үндсэн зээлээ хувааж төлөх хуваарь</b>	<b>Сар бүр зээлийн хүү + Тодорхой саруудад үндсэн зээлээ хувааж төлөх</b>	Давуу тал: Улирлын шинж чанартай тогтмол бус орлоготой бизнес эрхлэгчдэд тохиромжтой.

Зураг 4. Зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарийн төрөл, хэлбэр

**ЗӨВЛӨГӨӨ:**

Дээрх аргуудын хувьд авч үзвэл үндсэн зээлээс өндөр дүнгээр төлж эхлэх нь нийт хүүнд төлөх төлбөрийг бууруулж байдаг. Хамгийн бага хүүний төлбөр II хувилбар дээр гарч байгаа хэдий ч банкуудын хувьд энэхүү зээл дээр цалингийн хувьд өндөр хэмжээтэй байхыг шаарддаг. Хамгийн өндөр хүүний төлбөр III дээр гарах боломжтой ба орлоготой уялдаагүй л бол үндсэн зээлээс чөлөөлүүлэх хүсэлт нь нэмэлт зардлыг бий болгож байгааг анхаарах хэрэгтэй.

Жишээ: Зээлийн төлбөр төлөх дээрх хувилбаруудаас сар бүрийн тэнцүү төлөлтийн аргачлалыг иргэн Гарьдын гэр бүл дээр авч үзье. Гарьдын гэр бүлийн авсан жилийн 14.4 хувийн хүүтэй, 30 сарын хугацаатай, 25.0 сая

**Хүснэгт 1. Төгрөгийн дүнтэй автомашины лизингийн зээлийн жишээн дээр тайлбарлав. хуваарь**

Зээл төлөх огноо	Үндсэн зээлийн төлбөр	Хүүгийн төлбөр	Нийт төлбөр	Үндсэн зээлийн үлдэгдэл
<b>Нийт</b>	<b>25,000,000</b>	<b>6,232,942</b>	<b>31,232,942</b>	<b>25,000,000</b>
2022.08.20	658,906	382,192	1,041,098	24,341,094
2022.09.20	680,983	360,115	1,041,098	23,660,110
2022.10.20	679,390	361,708	1,041,098	22,980,720
2022.11.20	701,109	339,989	1,041,098	22,279,611
2022.12.20	700,495	340,603	1,041,098	21,579,116

Зээлийн хүү зээлийн үндсэн үлдэгдлээс тооцогдох тул эхний саруудад хүүний төлбөр өндөр, үндсэн зээлийн төлбөр бага байгаа боловч Гарьдын гэр бүлийн сард төлөх хэмжээ ижил байна.

## 4. Зээлийн барьцаа, түүнд тавих шаардлага, үнэлгээ

### Барьцаа хөрөнгө

Зээлийн гэрээний үүрэг биелэхгүй байх нөхцөл ирээдүйд бий болох үед гэрээний үүргийг гүйцэтгүүлэх зорилготой хөдлөх болон үл хөдлөх эд хөрөнгө, бусдын өмчлөлд шилжүүлж болох эрх.

### Батлан даалт

Гуравдагч этгээд зээлдэгчийн нэрийн өмнөөс зээлийн гэрээний үүргийг эд хөрөнгөөр болон орлогоор хариуцан төлөх үүрэг хүлээсэн гэрээ



#### ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ

Үйлдвэрлэл, үйлчилгээний зориулалттай барилга, байгууламж, хувьчлагдсан орон сууц, амины сууц, хашаа байшин өмчлөх/эзэмших эрхтэй газрын хамт

Газар өмчлөх/эзэмших эрхийн гэрчилгээ

Газар эзэмших эрхийн гэрчилгээний тухайд зээлийн барьцаанд авч болох ба зээлийн барьцаа хөрөнгийн үнэлгээнд оруулж тооцохгүй



#### ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ

Тээврийн хэрэгсэл, тоног төхөөрөмж

Банкин дахь хугацаат хадгаламж

Үнэт эдлэл

Мал

Бизнесийн бараа материал



#### БИЕТ БУС ХӨРӨНГӨ

Ашигт малтмал ашиглалтын лиценз





Үнэт цаас, хувьцаа

Бүтээгдэхүүн нийлүүлэх, ажил үйлчилгээ үзүүлэх гэрээний орлого

Зураг 5. Барьцаа хөрөнгийн төрөл



Арилжааны банкууд зээлийн барьцаанд тавих хөрөнгөд дараах ерөнхий шаардлагуудыг тавьдаг. Үүнд:

-  Хөрөнгийг гэрчлэх баримт бичиг эрх зүйн хувьд зөрчилгүй, гэрчилгээтэй байх
-  Хөрөнгийн чанар байдал
-  Зах зээлд хэрэгтэй байх
-  Бусдын эзэмшлийн хөрөнгө барьцаалах бол эрх зүйн хувьд хүчин төгөлдөр зөвшөөрөлтэй байх

Хэдийгээр банк зээлдэгчдийн орлогод тулгуурлан зээл олгодогч ирээдүйд тохиолдох төлбөрийн эрсдэлийг бууруулах үүднээс барьцаа хөрөнгө шаарддаг. Нөгөө талаас, банк харилцагчдын итгэж хадгалуулсан хөрөнгөөр зээл олгодог учраас хадгаламж эзэмшигчдээ эрсдэлээс хамгаалах үүднээс барьцаа хөрөнгийг авдаг.

### ЗӨВЛӨГӨӨ:

Барьцаа хөрөнгийн дутагдалтай жижиг дунд бизнес эрхлэгчдэд зээлийн батлан даалтын үйлчилгээ үзүүлдэг байгууллага байдаг (Зээлийн батлан даалтын сан [www.igf.mn](http://www.igf.mn)).



## 5. ЗЭЭЛИЙН ЗАРДАЛ, ТҮҮНИЙ ЗОРИУЛАЛТ

Зээлийн зардалд үйлчилгээтэй холбогдон гардаг төрөл бүрийн шимтгэл хураамжууд ордог. Шимтгэлийг тодорхой үнийн дүнгээс хувиар тооцдог бол хураамж нь тогтмол дүнгээр илэрхийлэгдсэн байдаг.

Өргөдлийн хураамж		<p>Анх зээлийн хүсэлт гаргахад 1 удаа төлдөг 5000-15000 төгрөгийн хураамж</p>	<p>Зээлийн өргөдөл гаргаж буй хүн бүр зээлдэгч болдоггүй тул банк өөрийн үйл ажиллагааны зардлыг энэ хураамжид шингээсэн байдаг</p>
Зээл олголтын шимтгэл		<p>Зээлийн шийдвэр гарсны дараа зээл олгоход 1 удаа төлдөг зээлийн дүнгийн 0.5-1 хувьтай тэнцэх хураамж</p>	<p>Зээл олгосны дараа зээлийг ашиглах явцад банкнаас хийж буй зээлийн хяналт, зөвлөгөө мэдээллээр хангах, хамтын ажиллагаатай холбоотой зардал үүнд багтдаг.</p>
Нотариатын зардал		<p>Зээлийн шийдвэр гарсны дараа зээлийн гэрээг баталгаажуулах зардал бөгөөд гэрээний үнийн дүнгээс хамаарч үнэлгээ нь харилцан адилгүй байдаг.</p>	<p>Зээлийн гэрээг эрхзүйн хувьд хүчин төгөлдөр болгохтой холбоотой, гэрээ баталгаажуулах зардал юм.</p>

*Зураг 6. Зээлийн шимтгэл, хураамжийн төрөл, зориулалт, жишиг дүн*



## 6. Зээлийн гэрээ, талуудын үүрэг хариуцлага

Зээлийн гэрээ нь оролцогч 2 талын эрх, үүргийг зохицуулах бичиг баримт юм.

### ЗЭЭЛИЙН ГЭРЭЭ

Зээлдэгч болон зээлдүүлэгчийн хооронд зээл авах, зээлийг буцаан төлөхтэй холбоотой үүсэх бүхий л харилцааг зохицуулсан гэрээ

### БАРЬЦААНЫ ГЭРЭЭ

Зээлийн гэрээний үүргийг барьцаа хөрөнгөөр хангуулах нөхцөлийг тохирсон гэрээ

### ФИДУЦИЙН ГЭРЭЭ

Гэрээний үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулах зорилгоор хөдлөх эд хөрөнгийг үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн өмчлөлд шилжүүлэх, гэрээний үүргийг бүрэн гүйцэтгэсэн тохиолдолд эд хөрөнгийг буцаан шилжүүлэх нөхцөлийг тохирсон гэрээ

### АНХААРАХ:

Банкуудын зээлийн гэрээ стандартын зүйл заалттай байдаг хэдий ч байгуулахаасаа өмнө заавал нухацтай уншиж үзэж өөрийн эрх үүргийг мэдэж авах нь чухал. Магадгүй тухайн гэрээнд таны хүлээж чадахгүй үүргийг тусгасан байж болох юм

Зээлийн гэрээнд гарын үсэг зурахаас өмнө зээлийн гэрээтэй бүрэн танилцах шаардлагатай бөгөөд дараах заалтуудыг анхааралтай тогтож хараарай.

Зээлийн үндсэн нөхцөл /зээлийн хэмжээ, хугацаа, хүү, нэмэгдүүлсэн хүү/

Зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарь

Зээлдэгчийн эрх, үүрэг

Зээлийн төлбөрийг хугацаандаа төлөөгүй тохиолдолд хүлээх хариуцлага

Зээлийн барьцаа хөрөнгийг худалдан борлуулах нөхцөл

..... Зураг 7. Зээлийн гэрээ



### ЗӨВЛӨГӨӨ:

Зээлийн аливаа нэг хүндрэл үүсэхэд түүнийг шийдэх гарц байдаг. Хамгийн гол нь банктэйгаа нээлттэй илэн далангүй байж, нөхцөл байдлаа тайлбарлах нь ирээдүйд үүсэх том эрсдэлийг бууруулж болох юм. Тухайлбал, анхны байгуулсан зээлийн гэрээний нөхцөлийн дагуу зээлээ төлөх боломжгүй нөхцөл байдал үүссэн бол банкиндаа хандан зээлийн гэрээний анхны нөхцөлд өөрчлөлт оруулах нөхцөлийг тохирч гэрээг шинэчлэн байгуулах боломж байдгийг мэдэхэд илүүдэхгүй.

### АНХААРАХ:

Энэ тохиолдолд зээлийн гэрээний бүтцэд өөрчлөлт оруулсны шимтгэл гэж зээлийн үлдэгдэл дүнгийн 0.5-1 хувийн төлбөр авч, таны нөхцөлд тохирсон байдлаар гэрээг шинэчилдэг.

**Зээлийн гэрээтэй уншиж, танилцахгүйгээр гарын үсэг бүү зураарай !!!**

## 7. Зээлийн сайн түүх бүрдүүлэхийн ач холбогдол

Арилжааны банкууд зээлдэгчийн зээлээ цаг хугацаанд нь төлж байгаа байдлаас хамааруулан зээдэгчдээ үнэлгээ өгдөг, энэ мэдээллийг Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд оруулж өгдөг.





### Зээлийн мэдээлэл гэж юу вэ?

Зээлдүүлэгчийн өмнө хууль, гэрээгээр хүлээсэн зээлдэгчийн зээл, төлбөрийн талаарх мэдээлэл

### Зээлийн мэдээллийн сан:

Монголбанк болон зээлийн мэдээллийн үйлчилгээ үзүүлэгч этгээдийн эзэмшиж буй зээлдэгчийн зээлийн мэдээлэл

### Зээлийн мэдээллийн санд мэдээлэл нийлүүлэгч:

-  Банк, банк бус санхүүгийн байгууллага, хадгаламж зээлийн хоршоо;
-  Санхүүгийн түрээсийн компани;
-  Төрийн байгууллага (эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага болон татвар, нийгмийн даатгал, гааль, эрчим хүч, шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх)
-  Үүрэн холбооны операторууд болон гэрээний дагуу хуулийн бусад этгээд

### Зээлдэгч лавлагааг хаанаас авах вэ?

Өөрийн харилцдаг банкны төв салбарын зээлийн мэдээлэл хариуцсан ажилтнаас лавлах боломжтой.

**Хүснэгт 2. Банкны зээлийн мэдээллийн сан хариуцсан албаны утасны жагсаалттай танилцана уу. (2022 / III улирал)**






№	Банкны нэр	Утасны дугаар
1	Худалдаа хөгжлийн банк	19001977, 18001977
2	Хаан банк	18001917, 75153333
3	Голомт банк	7011 1646, 1800 1646
4	Тээвэр хөгжлийн банк	(976) 7716-9999, (976) 8888-4299
5	Ариг банк	7013 3060
6	Хас банк	18001888, 75771888 (188)
7	Капитрон банк	18002020
8	Үндэсний хөрөнгө оруулалтын банк	1800-1188 75757070-1018
9	Богд банк	(976) 7577 1199
10	Төрийн банк	1800-1881
11	Кредит банк	(976) 18001808
12	Чингис хаан банк	(976) 18001300

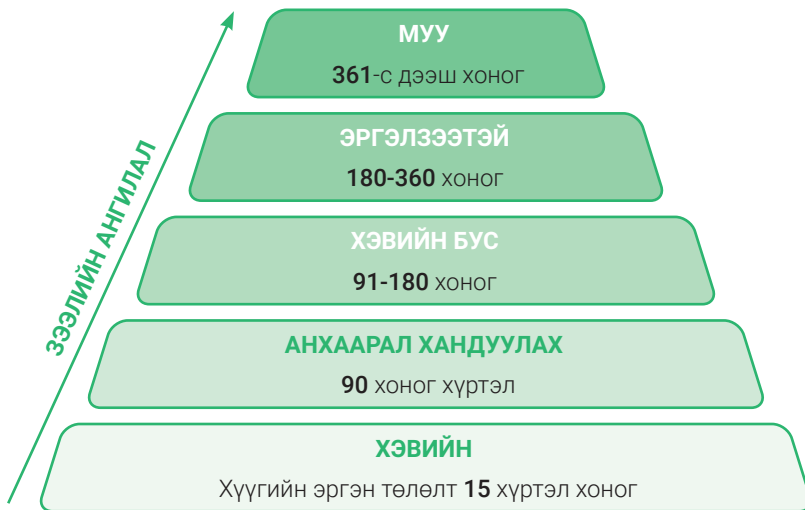
**Хүснэгт 3. Үүрэн телефоны оператор компанитай холбоотой зээлийн мэдээллийн санд орсон мэдээллийг лавлах утас**

№	Банкны нэр	Утасны дугаар
1	Юнител ХХК	77778080
2	Скайтел ХХК	9112-0202
3	Мобиком корпораци ХХК	7575-9944
4	Жи-мобайл ХХК	98106000

### Зээлдэгчийн зээлийн мэдээллийг хэрхэн ангилдаг вэ?

Монголбанкны Ерөнхийлөгч, Сангийн сайдын хамтарсан тушаалаар баталсан "Активыг ангилах, активын эрсдэлийн сан байгуулж, зарцуулах журам"-ын дагуу ангилна. Өр төлбөр төлөгдөх хугацаанаас хэтэрсэн хоногоор:



-  Зээл, зээлийн хүүгийн эргэн төлөлт 15 хүртэл хоног - Хэвийн
-  90 хоног хүртэл- Анхаарал хандуулах
-  91-180 хоног – Хэвийн бус
-  181 - 360 хоног – Эргэлзээтэй
-  361- дээш хоног – Муу



Зураг 8. Зээлийн ангилал


Энэхүү ангиллыг дараа дараагийн зээл олгох эсэх, зээлийн нөхцөл болох зээлийн хэмжээ, хугацаа, хүүг тогтооход ашигладаг. Өөрөөр хэлбэл, зээлээ цаг хугацаанд нь төлж чадвал банкны сайн зээлдэгч болж зээлдэгчийн сайн түүх бүрдүүлснээр танд эдийн засгийн хувьд ач холбогдолтой гэсэн үг юм.

Зээлээ хугацаа хэтрүүлдэг муу зээлдэгч

-  Зээлийн нөхцөл муудна.
-  Дахин зээл авч чадахгүй байх эрсдэлтэй







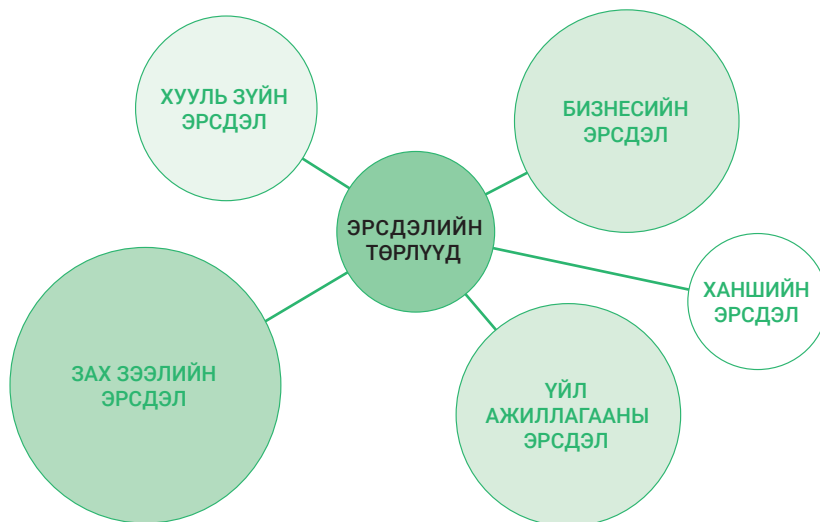
Зээлээ хугацаандаа төлдөг сайн зээлдэгч

-  Зээлийн нөхцөл сайжирна (хүү буурна, зээлийн хэмжээ нэмэгдэнэ, хугацаа уртсана).

## 8. Зээлийн эрсдэлээс сэргийлэх арга

Зээлийн эрсдэл нь зээлдэгч банктай байгуулсан зээлийн гэрээний үүргээ биелүүлэх боломжгүй болсны улмаас үүсэх алдагдал юм. Зээлийн эрсдэл нь маш олон макро болон микро хүчин зүйлсээс хамаарч байдаг. Та юун түрүүнд өөрөөс хамаарах зүйлсийг хянаж чадсанаар эрсдлээс тодорхой хэмжээнд хамгаалах боломжтой болно. Үүнд:

-  Зээл авахдаа сар бүр төлөх зээлийн хэмжээг өөрийн цэвэр орлоготой уялдуулан тооцох
-  Өөрийн хэрэгцээ, шаардлагад тохирсон нөхцөлтэй зээлийг сонгох буюу зээлийн бүтээгдэхүүнээ зөв сонгож, зээлийн хэмжээ, хугацаа, зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарийг өөрийн орлогын эх үүсвэр, түүний онцлогт тохируулан төлөх
-  Зээлээ төлөвлөгөөнийхөө дагуу ашиглаж, зарцуулах
-  Хувь хүн, байгууллага аль аль нь тодорхой хэмжээний сан, нөөцийг үүсгэж хуримтлуулах нь эрсдлээс хамгаалах нэг чухал хүчин зүйл болдог



Зураг 10. Зээлийн эрсдэлийн төрлүүд

## 9. Нийтлэг зээлийн бүтээгдэхүүнүүд

### Орон сууцны зээл

Орон сууцны зээл нь тогтмол орлоготой аливаа иргэнд амьдран суух зориулалтаар орон сууц худалдан авахад нь зориулж банкнаас олгож буй зээлийг хэлнэ. Зээлийг бүрэн төлж барагдуултал зээлээр авсан орон сууц тань зээлийн барьцаа баталгаа болдог ба хэрэв төлж чадахгүй тохиолдолд банк таны орон сууцыг өөртөө хураан авч зээлүүлсэн мөнгөө олж авахын тулд захиран зарцуулах эрхтэй болдог.

### Урьдчилгаа төлбөр

Орон сууц худалдан авахад шаардлагатай мөнгийг банк 100 хувь зээлдэггүй. Тухайн зээл хүсэгч нь худалдан авах орон сууцны нийт үнийн дүнгийн 30%-иас доошгүй хувийн урьдчилгаа төлбөр төлөх чадвартай тохиолдолд банк зээл олгодог.

### Орон сууцны зээлийн хугацаа

Орон сууцны зээлийг ихэвчлэн 10-30 жилийн хугацаатай олгодог. Жишээлбэл, та 10 жилийн хугацаатай орон сууцны зээл авсан бол зээлийн үндсэн төлбөрийг зээлийн хүү, шимтгэл, суутгалын хамт 10 жилийн дотор төлж барагдуулах болно. Урт хугацаатай орон сууцны зээлийн хувьд зээлийн эргэн төлөлтийн хугацаанаас хамаарч байгаа тул хүүнд багагүй хэмжээний мөнгө төлдөг. Энэ нь урт хугацаан дахь мөнгөний үнэ цэнийг хүүгээр баталгаажуулж, хамгаалж буй.

### Зээлийн төлбөрийн чадвараа тооцох

Үүнд зээлийн сарын төлбөрөөс гадна зээлийн баримт бичиг бүрдүүлэлтэд гарах зайлшгүй зардал, банкны зээлийн шимтгэл, зээлийн даатгалын хураамжтай холбоотой багагүй зардлууд гардаг болохыг харгалзан үзэх шаардлагатай. Мөн урт хугацааны зээл авахад зээлээ доголдолгүй төлөх хэмжээний тогтвор суурьшилтай ажил, орлогын эх үүсвэртэй байхыг банкнаас шаарддаг ба энэхүү сар тутмын зээлийн төлбөр нь тухайн өрхийн сарын хэрэглээнд тодорхой хэмжээнд хязгаарлалт тавьдаг.

### ЗӨВЛӨГӨӨ:

Орон сууцны зээл авахаас өмнө та ямар зардал төлөх хэрэгтэй болох, сард хэдэн төгрөг төлөх чадвартайгаа тодорхойлоорой.



### АНХААРАХ:

Таны санхүүгийн байдалд өөрчлөлт орсон тохиолдолд та өөрийгөө зээлээ төлөх чадвартай гэж бодож байгаа ч зээлдүүлэгчдээ нэн даруй мэдэгдэх шаардлагатай.

Орон сууц худалдан авах нь хүний амьдралд гаргаж буй хөрөнгө оруулалтын шийдвэрийн нэг билээ. Хэрэв та орон сууцаа банкны зээлээр худалдан авахаар шийдсэн тохиолдолд дараах зөвлөмжийг хүргэе.

### ЗӨВЛӨМЖ 1:

Банкны зээлийн эдийн засагчаас мэргэжлийн зөвлөгөө авч өөрт тохирсон зээлийг сонгох хэрэгтэй. Үүнд банкны зээлийн хүү, хугацаа, бодох аргачлал, зээлийн сарын төлбөрийн хэмжээ, зээлийн хугацааны туршид зээлийн хүүд төлөх дүн зэрэг зээлтэй холбоотой дэлгэрэнгүй мэдээллийг мэргэжилтнээс авч бусад банк, санхүүгийн байгууллагын орон сууцны бүтээгдэхүүнтэй харьцуулж үзэх нь зүйтэй.

### ЗӨВЛӨМЖ 2:

Түүнчлэн даатгалын бүтээгдэхүүнийг сайтар судалж, өөрийн хэрэгцээ шаардлагад тохирсон бүтээгдэхүүнийг сонгож даатгуулснаар ирээдүйд гарах аливаа эрсдлээс өөрийгөө болон гэр бүлээ хамгаалж чадах юм.

### Цалингийн зээл





#### Цалингийн зээлийн үйлчилгээ гэж юу вэ?

Цалингийн зээлийн үйлчилгээ нь арилжааны банкны голлон үзүүлдэг зээлийн үйлчилгээний нэг юм. Төрийн болон хувийн хэвшлийн байгууллагын ажиллагсдад зориулсан, зээлийн төлбөрөө ирээдүйн цалин, түүнтэй адилтгах нөхөн олговрын орлогоороо эргүүлэн төлөх нөхцөл бүхий зээлийг хэлдэг. Монголд тус зуучлалын үйлчилгээг үзүүлдэг нийт 12 Арилжааны банк байдаг. Эдгээр байгууллагын зээлийн нөхцөл, хүү, хугацаа, үнэлгээ зэрэг нь тус тусын онцлог, давуу талуудтай байдаг учир та өөрт тохирсон үйлчилгээг сонгох нь чухал.





### Банкнаас тавих шаардлага:

-  Банктай хамтарсан зээлээр хамтран ажиллах гэрээ байгуулсан байгууллагын ажилтан байх
-  Сүүлийн 6-12 орчим сарын хугацаанд тогтвор суурьшилтай ажилласан үндсэн ажилтан байх
-  Нийгмийн даатгалын байгууллагад бүртгүүлсэн байх
-  Аливаа чанаргүй зээлийн үлдэгдэл болон зээлийн муу түүхгүй байх г.м

## 10. Та зээл авахад бэлэн үү?

Та юуны өмнө зээлээр худалдан авахаар төлөвлөж буй зүйлийнхээ талаар үнэхээр хэрэгцээтэй эсэх, хэрэв хэрэгцээтэй бол зээл авалгүйгээр худалдан авах өөр арга зам буй эсэхийг судалж эргэцүүлэх нь зүйтэй. Тодруулбал, тухайн зээл тань "сайн" зээл байж чадах эсэхийг бодох хэрэгтэй. Сайн зээл гэдэг нь богино хугацаанд өгөөж олох боломжийг олгох, урт хугацаанд орлого олох боломжийг нэмэгдүүлэх, эсвэл танд зайлшгүй чухал зүйлийн хэрэгцээг хангахуйц байх ёстой. Харин муу зээл гэдэг нь танд төдийлөн шаардлагагүй, ирээдүйд танд орлого олоход туслахгүй зүйл худалдан авахыг хэлнэ.



# САНХҮҮГИЙН ХЭРЭГЛЭГЧ ТАНАА



**Орон сууцны ипотекийн зээлд хамрагдах хүсэлтэй байгаа бол иргэн та юуг анхаарах ёстой вэ?**

Доорх гурван хүснэгтээр 10, 15, 20 жилийн хугацаатай, жилийн 8.00% хүүтэй, 40, 50, 60 сая төгрөгийн орон сууцны ипотекийн зээлд хамрагдахад төлөх сарын тэнцүү төлбөрийг харьцуулж үзвэл:

**Хүснэгт 1. 10 жил 120 сар**

Зээлийн хэмжээ	Зээлийн хүү /жил/	Зээлийн хүү /сар/	Сарын тэнцүү төлбөр
40,000,000.00	8.00%	0.6667%	485,310.38
50,000,000.00	8.00%	0.6667%	606,637.97
60,000,000.00	8.00%	0.6667%	727,965.57

**Хүснэгт 2. 15 жил 180 сар**

Зээлийн хэмжээ	Зээлийн хүү /жил/	Зээлийн хүү /сар/	Сарын тэнцүү төлбөр
40,000,000.00	8.00%	0.6667%	382,260.83
50,000,000.00	8.00%	0.6667%	477,826.04
60,000,000.00	8.00%	0.6667%	573,391.25

**Хүснэгт 3. 20 жил 240 сар**

Зээлийн хэмжээ	Зээлийн хүү /жил/	Зээлийн хүү /сар/	Сарын тэнцүү төлбөр
40,000,000.00	8.00%	0.6667%	334,576.03
50,000,000.00	8.00%	0.6667%	418,220.03
60,000,000.00	8.00%	0.6667%	501,864.04



## 5. Зээлийн гэрээнд гарын үсэг зурах



### **Зээлийн гэрээ гэж юу вэ?**

Банкууд зээлийн зориулалт, хүүгийн хэмжээ, хугацаа болон бусад нөхцөлийг нийтэд санал болгож мэдээлдэг. Зээлийн гэрээг бичгээр байгуулах ба мөнгөн хөрөнгийг тодорхой хугацаатайгаар, зээлдэгчид шилжүүлэх, зээлдэгч нь гэрээнд заасан хугацаанд уг мөнгөн хөрөнгө, гэрээнд заасан бол түүний хүүг буцаан төлөх үүргийг тус тус хүлээдэг.



### **Гэрээнд гарын үсэг зурахдаа юуг анхаарах вэ?**

Зээлдэгч нь гэрээнд гарын үсэг зурахаас өмнө гэрээг сайн унших хэрэгтэй ба ойлгохгүй зүйл заалт байвал банкны ажилтнаар сайтар тайлбарлуулах хэрэгтэй. Ямар ч яаран сандран гарын үсэг зурж болохгүй. Нөгөө талаас банкууд харилцагчдад хугацаа өгч зээлийн гэрээтэй сайтар танилцах боломжийг өгч байх ёстой. Нэгэнт гэрээнд гарын үсэг зурж зээл авсан бол тэр гэрээ нь хүчин төгөлдөр болно гэсэн үг юм. Монголбанк ч талууд харилцан тохиролцон байгуулсан гэрээг өөрчлөх эрх байхгүй. Иймд банк ч тэр зээлдэгч ч мөн адил өөрийн санхүүгийн зан байдал, орлого, эргэн төлөх хуваарьт хугацаа зэргийг сайн тооцох хэрэгтэй. Зарим тохиолдолд зээл олгохгүй байх нь зээлдэгчийн төлөө шийдвэр ч байж болно.



### **Гэрээний гол нөхцөлүүд юу байх ёстой вэ?**

Ямар ч гэрээнд гэрээний хугацаа, хүү, нэмэгдүүлсэн хүү тооцох болон зээлийн эргэн төлөлт, зээлийн хугацаа хэтрүүлбэл хүлээх хариуцлага, барьцаа хөрөнгөөр зээл, хүү, нэмэгдүүлсэн хүү болон бусад зардлыг багтаан төлүүлэх асуудал заавал тусгагддаг.



### **Зээл хугацаандаа төлөхгүй байх болон төлж чадахгүй бол яах вэ?**

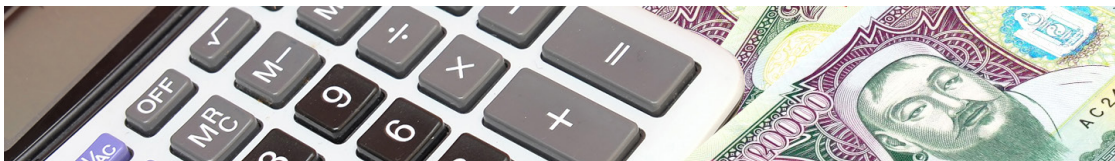
Энд хэд хэдэн үр дагавар үүсдэг. Санхүүгийн болон амьдралын хэвийн нөхцөл алдагдана. Зээлдэгч авсан зээлээ хугацаанд нь төлөөгүй бол хэтэрсэн хугацааны хүү, түүнчлэн хэрэв гэрээнд заасан бол нэмэгдүүлсэн хүү төлөх үүрэгтэй байдаг. Зээлийн барьцаанд тавьсан хөрөнгийг үл маргах журмаар зээлдүүлэгчид шилжүүлнэ. Мөн хөдлөх эд хөрөнгөд үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд барьцааны зүйлийг үл маргах журмаар зээлдүүлэгчид шилжүүлэхээр гэрээнд заасан бол тухайн барьцааны зүйлийг гэрээний хугацаа дууссан өдрөөс эхлэн зээлдүүлэгч захиран зарцуулах эрхтэй байдаг.

Зээлийн мэдээллийн санд буюу тухайн хүний зээлийн түүхэнд тэмдэглэгдэн үлдэнэ.

### **Зээлийн мэдээллийн санд бүртгэгдэнэ гэж юу гэсэн үг вэ?**

Зээлийн мэдээллийн тухай хуулиар зээл олгогч байгууллага зээлдэгчийн мэдээллийг түүний зөвшөөрөлтэйгээр "Зээлийн мэдээллийн сан"-д нийлүүлэх үүргийг хүлээсэн байдаг. Зөвшөөрөлтэйгээр гэдэг нь зээлийн гэрээнд заавал тусгагддаг заалт бөгөөд үүнийг зээлдэгч нар төдийлөн анзаардаггүй. Зээлийн мэдээллийн сан гэдэг нь зээлдэгч гэрээний үүргээ тухай бүр биелүүлсэн тохиолдолд банк санхүүгийн байгууллагаас найвдартай зээлдэгч байна хэмээн үзэж зээлийн хэмжээг өндрөөр тогтоох, хүүний хувийг багаар тооцох, хугацааг уртаар олгох зэрэг таатай нөхцөл бүхий шийдвэр гаргахад сайн үндэслэл болдог. Харин үүргээ биелүүлдэггүй зээлдэгчийн мэдээллийг бүртгэснээр банк эрсдэлтэй зээлдэгч гэж үзэн зээл олгохгүй байх шийдвэр гаргах магадлалтай өндөр байдаг. Гэсэн ч огт зээл олгож болохгүй гэсэн албан ёсны зохицуулалт байхгүй учраас зээл олгохгүй байх үндэслэл биш юм. Тиймээс тухайн банк, зээл олгож буй харилцагчаа үнэлэхэд ашиглагдаж буй мэдээлэл юм.





### **Хадгаламж барьцаалсан зээл авах хүсэлтэй байгаа бол иргэн та юуг анхаарах ёстой вэ?**

Танд богино хугацааны мөнгөний хэрэгцээ гарах үед өөрийн хугацаатай хадгаламжаа барьцаалан ямар нэгэн бичиг баримт бүрдүүлэхгүйгээр хүссэн газраасаа хүссэн банкнаасаа зээл авах боломжтой. Энэ нь таны санхүүгийн хэрэгцээг богино хугацаанд шийдвэрлэх мөн хугацаатай мөнгөн хадгаламжийн хүүгээ цуцлахгүй бөгөөд, хуримтлагдсан хүү хугацааг алдагдуулахгүйгээр зээлийг бүх төрлийн валютаар авах боломжтой юм.

Зээл авахын өмнө та банкнаас тавьж буй доорх нийтлэг шаардлагуудыг мэдсэн байвал зохино. Үүнд:

- 🏠 Хэмжээ: Банкны тухайн үед мөрдөж буй зээл /ҮХШЕН/-ийн нөхцөл үйлчилнэ,
- 🏠 Хугацаа: Хугацаатай хадгаламжийн дуусах хугацаанаас хамаарч, 1 жил хүртэл хугацаагаар олгоно.
- 🏠 Зээлийн хүү: Банкны тухайн үед мөрдөж буй Зээл/ҮХШЕН/-ийн нөхцөл үйлчилнэ.

Хадгаламж барьцаалсан онлайн зээлийг харилцагч өөрийн цахим банкны эрхээр хандаж авах ба хадгаламж барьцаалсан онлайн зээлийн гэрээ байгуулагдсан гэж үздэг.

Зээлийн хугацаа дуусах өдөр зээл, зээлийн хүүгийн төлбөрийг төлөөгүй тохиолдолд, тухайн банкин дах мөнгөн хадгаламжийн данс болон бусад данснаас зээлийн төлбөр болон бусад төлбөрийг үл маргах журмаар суутган авдаг тул иргэн та өөрийн хадгаламжаа барьцаалж зээл авах тохиолдолд гэрээтэйгээ сайтар уншиж танилцаж, гэрээнийхээ нөхцөлийг хүлээн зөвшөөрсөн тохиолдолд гэрээгээ хийнэ.

Хадгаламж барьцаалсан зээл нь зээлдэгчийн төлбөрөөс тэргүүн ээлжид зээлийн хүүг тооцон хасаж, үлдсэнийг үндсэн зээлийн төлбөрт суутгах зарчим баримталдаг. Хэрэв Зээлдэгч гэрээнд заасан хугацаанд зээлийн төлбөрийг барагдуулалгүй, хугацаа хэтэрч нэмэгдүүлсэн хүү төлөх тохиолдолд нэмэгдүүлсэн хүүг эхэлж төлүүлдэг. Иймд та зээлийн гэрээг хариуцлагатайгаар уншиж танилцаад банкнаас тавьж буй нөхцөлийг хүлээн зөвшөөрсөн тохиолдолд гэрээ хийхийг дахин анхаарна уу.



## 8. Даатгагдсан хадгаламж, хамгаалагдсан хуримтлал






Хадгаламж эзэмшигчдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор байгуулагдсан “Хадгаламжийн даатгалын корпораци” нь банкны харилцагчдын харилцах, хадгаламжийн 20 сая хүртэлх төгрөгийг даатгаж, эрсдэлээс хамгаалах үйл ажиллагаа явуулдаг.

### **Хадгаламжийн даатгалын тогтолцоо гэж юу вэ?**

Банк дампуурсан тохиолдолд Хадгаламжийн даатгалын сангаас таны тухайн банкин дахь харилцах хадгаламжийн дансан дахь нийт 20 сая хүртэлх төгрөгийн нөхөн олгох үйл ажиллагааг хэлнэ.

### **Хадгаламжийн даатгалын тогтолцоо ач холбогдол**

-  Санхүүгийн системийн тогтвортой байдлыг хангах
-  Иргэдийн банкинд итгэх итгэлийг бэхжүүлэх
-  Хадгаламж эзэмшигчийн эрх ашгийг хамгаалах

### **Даатгалд хэн хамрагдах вэ?**

Банкинд төгрөг болон валютын харилцах, хадгаламжийн данстай иргэн, аж ахуйн нэгж байгууллага бүр даатгалд хамрагдана.



**Даатгалд хэрхэн хамрагдах вэ?**

Хадгаламжийн даатгалд хамрагдахын тулд иргэн та ямар нэгэн төлбөр хураамж төлөх шаардлагагүй ба зөвхөн харилцагч банк тань хуульд заасны дагуу хадгаламжийн даатгалын хураамжийг харилцагчдынхаа өмнөөс төлдөг. Ингэснээр хадгаламж эзэмшигч та даатгалд хамрагдана.

**Даатгалын нөхөн төлбөрийн хэмжээг хэрхэн тодорхойлох вэ?**

Хадгаламж эзэмшигчийн хадгаламжийн дүн болон хуримтлагдсан хүүгийн дүнг банкны дампуурлыг албан ёсоор зарласан өдрийн байдлаар нэгтгэж, тухайн банкинд төлбөл зохих зээл хүүгийн хамт хасаж тодорхойлно.