

मास्टर परिपत्र

आवास योजनाओं के लिए वित्त

विषय वस्तु

1	सामान्य	1
2	उधारकर्ताओं की पात्र श्रेणी	1
3	पात्र आवास योजनाएं	1
4	आवास ऋण की शर्तें	2
4.1	अधिकतम ऋण राशि और मार्जिन	2
4.2	ब्याज	3
4.3	दंडात्मक ब्याज लगाना	3
4.4	जमानत	3
4.5	ऋण की अवधि	3
4.6	प्रगामी किस्तें	3
4.7	आवास ऋणी संपूर्ण सीमा	4
5	अतिरिक्त / अनुपूरक वित्त.....	4
6	हाउसिंग बोर्डों को उधार	4
7	भवन- निर्माताओं / ठेकेदारों को अग्रिम.....	4
8	प्राथमिकताप्राप्त क्षेत्र के अंतर्गत आवास ऋण	5
9	सावधानियां	6
10	राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता	6
•	अनुबंध I	7
•	परिशिष्ट	8

मास्टर परिपत्र

आवास योजनाओं के लिए वित्त

1. सामान्य

- 1.1. आवास वित्त प्रदान करने में प्राथमिक शहरी सहकारी बैंकों की भूमिका की समय-समय पर समीक्षा की गई है। अपने विस्तृत नेटवर्क के जरिए वित्तीय प्रणाली में इन बैंकों का एक अहम स्थान है तथा ये गृहनिर्माण क्षेत्र को ऋण प्रदान करने में महत्वपूर्ण भूमिका निभा रहे हैं। इसके अलावा, विशिष्ट श्रेणियों को निर्धारित सीमा तक प्रदान किये गये वित्त को प्राथमिकताप्राप्त क्षेत्र को दिए गए ऋण माना जाता है, इसीलिए बैंकिंग प्रणाली के सामने उपस्थित सामाजिक उद्देश्यों को पूरा करने के लिए प्राथमिकताप्राप्त क्षेत्र को ऋण देने वाले शहरी सहकारी बैंकों की तीव्र आवश्यकता महसूस की गई।
- 1.2. इसलिए, शहरी सहकारी बैंक आवास योजनाओं को, विशेषतः कमजोर वर्ग के समुदाय को, वित्त-प्रदान करने में महत्वपूर्ण भूमिका निभा सकें, इसलिए इन बैंकों को नीचे दिए गए दिशानिर्देशों के अधीन अपने स्रोतों से आवास योजनाओं को विशिष्ट निर्धारित सीमा तक आवास ऋण प्रदान करने की अनुमति दी गयी है।
- 1.3. इस संबंध में, जिन बड़े बैंकों के पास अतिरिक्त संसाधन हैं, उन्हें आवास प्रयोजनों के लिए बड़ी मात्रा में ऋण देने चाहिए क्योंकि इससे उनकी अतिरिक्त निधियों को निवेश करने के लाभकारी अवसर प्राप्त होंगे।
- 1.4. जहाँ, हाउसिंग सोसायटियों को वित्त प्रदान करने के लिए बैंकों को प्रत्येक मामले में अब भी पंजीयक की विशेष अनुमति लेनी आवश्यक है, यह सुझाव दिया जाता है कि ऐसे बैंकों को इस प्रयोजन के लिए निर्धारित की गई शर्तों के अधीन हाउसिंग सोसायटियों को वित्त प्रदान करने के लिए सामान्य अनुमति प्राप्त कर लेनी चाहिए।

2. उधारकर्ताओं की पात्र श्रेणियां

शहरी सहकारी बैंक निम्नलिखित श्रेणियों के उधारकर्ताओं को ऋण दे सकते हैं;

- (i) व्यक्ति और सहकारी/ग्रुप हाउसिंग सोसायटियां।
- (ii) आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग, निम्न आय ग्रुप और मध्यस्तरीय आय ग्रुप के लिए आवास परियोजनाएं/योजनाएं चलानेवाले हाउसिंग बोर्ड
- (iii) मकानों /फ्लैटों के मालिकों को मकानों/फ्लैटों के बड़े मरम्मत कार्य सहित उनका विस्तार और दर्जा-उन्नयन के लिए।

3. पात्र हाउसिंग योजनाएं

उक्त श्रेणी के उधारकर्ता निम्न प्रकार की आवास योजनाओं के लिए वित्तपोषण प्राप्त करने के पात्र होंगे;

- (i) व्यक्तियों द्वारा मकान / फ्लैट बनाने / खरीदने के लिए
- (ii) व्यक्तियों द्वारा मकानों / फ्लैटों में मरम्मत, फेरबदल, परिवर्धन करने के लिए
- (iii) अनुसूचित जातियों / जनजातियों के लिए आवास और होटल निर्माण योजनाएं
- (iv) झुग्गी-झोपड़ियां हटाओ योजनाओं के अंतर्गत
 - (क) सरकारी गारंटी पर झुग्गी-झोपड़ीवासियों को सीधे, या
 - (ख) इस प्रयोजन के लिए स्थापित सांविधिक बोर्डों के मार्फत अप्रत्यक्ष रूप से ।
- (v) शैक्षणिक, स्वास्थ्य, सामाजिक, सांस्कृतिक या अन्य संस्थाएं /केंद्र जो हाउसिंग परियोजना का एक हिस्सा हैं और जिन्हें निवासियों के विकास के लिए या शहरीकरण के लिए आवश्यक समझा गया हो।
- (vi) शॉपिंग सेंटर्स, मार्केटों और ऐसे ही अन्य केंद्र जो हाउसिंग कालोनियों के निवासियों की दैनिक जरूरतों को पूरा करते हैं और जो हाउसिंग परियोजनाओं का एक हिस्सा हैं।

4. आवास ऋण की शर्तें

शहरी सहकारी बैंकों द्वारा पात्र हाउसिंग योजनाओं के उधारकर्ताओं की पात्र श्रेणियों को प्रदान किया गया वित्त निम्नलिखित शर्तों के अधीन होगा:

4.1 अधिकतम ऋण राशि और मार्जिन

- (i) शहरी सहकारी बैंक अपने वाणिज्यिक निर्णयों और अन्य विवेकशील व्यावसायिक पहलुओं पर विचार करते हुए, अपने निदेशक मंडल की अनुमति से पात्र उधारकर्ताओं की पहचान करने, मार्जिन तय करने तथा उनकी पुनर्भुगतान क्षमता को ध्यान में रखते हुए आवास ऋण प्रदान करने के लिए स्वतंत्र हैं ।
- (ii) बैंक किसी निवासी इकाई के प्रत्येक लाभार्थी को 25.00 लाख रुपये की अधिकतम सीमा तक ऋण दे सकते हैं। तथापि, टियर II शहरी सहकारी बैंक (वे अन्य सभी बैंक जो टियर I बैंक नहीं हैं *) किसी निवासी इकाई के प्रत्येक लाभार्थी को मौजूदा विवेकपूर्ण ऋण-सीमाओं के अंतर्गत 50.00 लाख रुपये की अधिकतम सीमा तक वयैक्तिक आवास ऋण दे सकते हैं।
- (iii) वैयक्तिक उधारकर्ताओं के मामलों में ऋण की अधिकतम सीमा बैंक की पूंजीगत निधियों के 15 प्रतिशत से और ग्रुप उधारकर्ताओं के मामलों में पूंजीगत निधियों के 40 प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए। इस प्रयोजन के लिए पूंजीगत निधियों में टियर I पूंजी तथा टियर II पूंजी शामिल होगी।

* टियर I शहरी सहकारी बैंकों को निम्नानुसार श्रेणीबद्ध किया गया है:

- यूनिट बैंक अर्थात् एकमात्र शाखा/प्रधान कार्यालय वाले बैंकों तथा 100 करोड़ रुपये से कम जमाराशि वाले ऐसे बैंक जिनकी शाखाएं केवल एक जिले में स्थित हों।

- ऐसे बैंक जिनकी जमाराशि 100 करोड़ रुपये से कम हो तथा जिनकी शाखाएं एक से अधिक जिलों में स्थित हों, बशर्ते वे शाखाएं सटे हुए जिलों में स्थित हों तथा किसी एक जिले की शाखाओं की जमाराशियां एवं अग्रिम बैंक की अलग-अलग क्रमशः कुल जमाराशियों एवं अग्रिमों का कम से कम 95% हों, तथा
- ऐसे बैंक जिनकी जमाराशि 100 करोड़ रुपये से कम हो और जिसकी शाखाएं मूल रूप से एक ही जिले में थीं लेकिन बाद में वे बैंक जिले के पुनर्गठन के कारण बहु-जनपदीय हो गए हों।

4.2 ब्याज

बैंक अपने बोर्डों के अनुमोदन से, ऋण की मात्रा, जोखिम की मात्रा और अन्य संबंधित पहलुओं के मद्देनजर ब्याज निश्चित करें।

4.3 दंडात्मक ब्याज लगाना

बैंक अपने बोर्डों के अनुमोदन से, पुनर्भुगतान करने में चूक, वित्तीय विवरण प्रस्तुत न करने आदि जैसे कारणों, जहाँ लागू हों, की वजह से लगाए जानेवाले दंडात्मक ब्याज की दरें तय करने के लिए पारदर्शी नीति बनाएं। यह नीति पारदर्शिता के सुस्वीकृत सिद्धांतों, सुस्पष्टता, ऋण की चुकौती के लिए प्रोत्साहन और ग्राहकों की वास्तविक कठिनाइयों को ध्यान में रखकर बनाई जानी चाहिए।

4.4 जमानत

- (i) शहरी सहकारी बैंक निम्नलिखित रूप में आवास ऋण की जमानत प्राप्त कर सकते हैं,
 - (क) संपत्ति को दृष्टिबंधक रखकर, या
 - (ख) जहाँ उपलब्ध हो, सरकारी गारंटी लेकर, या
 - (ग) दोनों लेकर
- (ii) जहां यह संभव न हो, वहाँ बैंक जीवन बीमा पॉलिसियों, सरकारी वचनपत्रों, शेयरों / डिबेंचरों, स्वर्णभूषणों और ऐसी अन्य प्रतिभूतियों जिन्हें बैंक उचित समझें, के पर्याप्त मूल्यों के रूप में जमानत स्वीकार कर सकते हैं।

4.5 ऋण की अवधि

- (i) आवास ऋण, अधिस्थगन अवधि या चुकौती अवधि में छूट सहित 15 वर्ष की अवधि में चुकाया जाए ।
- (ii) अधिस्थगन अवधि या चुकौती अवधि में छूट -
 - (क) लाभार्थी के विकल्पानुसार, या
 - (ख) निर्माण कार्य पूरा होने तक या ऋण की पहली किस्त वितरित करने की तारीख से 18 माह, इनमें से जो भी पहले हो, स्वीकृत की जा सकती है।

4.6 प्रगामी किस्ते

- (i) किस्ते उधारकर्ता की चुकौती क्षमता को ध्यान में रखकर वास्तविक आधार पर तय की जानी चाहिए।
- (ii) आवास वित्त को वहन करने योग्य बनाने के लिए, यदि आनेवाले वर्षों में उधारकर्ता की आय में यथोचित वृद्धि होने के आसार हों तो, बैंक प्रगामी आधार पर किस्ते तय कर सकते हैं। प्रगामी आधार का मतलब है आरंभ के वर्षों में चुकौती की न्यूनतम किस्ते तय करना और आगामी वर्षों में आय की प्रत्याशित वृद्धि से तालमेल रखते हुए आगामी वर्षों की किस्तों में वृद्धि करना।

4.7 आवास वित्त के लिए संपूर्ण सीमा

- 4.7.1 शहरी सहकारी बैंक अपनी कुल जमाराशि संसाधनों का 15 प्रतिशत हिस्सा आवास ऋण तथा अन्य ब्लॉक पूंजीगत ऋण प्रदान करने में लगा सकते हैं।
- 4.7.2 तथापि, उपर्युक्त सीमा उच्चतर वित्तपोषण एजेंसियों से प्राप्त निधियों तथा राष्ट्रीय आवास बैंक से प्राप्त पुनर्वित्त की सीमा तक बढ़ायी जा सकती है।

5. अतिरिक्त /अनुपूरक वित्त

- 5.1 शहरी सहकारी बैंक उधारकर्ता की चुकौती क्षमता को देखते हुए पहले से वित्तपोषित मकानों / फ्लैटों में फेरबदल करने, परिवर्धन करने, मरम्मत करने के लिए अतिरिक्त वित्त प्रदान कर सकते हैं।
- 5.2 उन व्यक्तियों के मामले में जिन्होंने मकान बनाने/लेने के लिए अन्य स्रोतों से निधियां जुटाई हैं, और वे अनुपूरक वित्तीय सहायता लेना चाहते हैं, वहाँ बैंक अन्य वित्तपोषकों के पक्ष में बंधक रखी संपत्ति पर पैरीपैसू या दूसरा बंधक प्रभार प्राप्त करने के बाद और /या ऐसे उधारकर्ताओं की सकल चुकौती क्षमता का मूल्यांकन करने के बाद किसी जमानत पर जिसे वे उचित समझे ऋण प्रदान कर सकते हैं।
- 5.3 यथोचित जमानत प्राप्त करने के बाद मरम्मत, परिवर्धन, फेरबदल करने आदि के लिए मकान/फ्लैट के मालिक को, बैंक इस बात पर विचार न करते हुए कि मकान/फ्लैट मालिक के कब्जे में है या किराए पर, ग्रामीण क्षेत्रों में अधिकतम 1.00 लाख रुपये तक और अर्द्धशहरी क्षेत्रों में अधिकतम 2.00 लाख रुपये तक के जरूरत आधारित ऋण दे सकते हैं। वे मरम्मत, परिवर्धन की मात्रा, उसमें लगने वाली, सामग्री, मजदूरी और अन्य प्रभारों को ध्यान में रखते हुए मरम्मत, परिवर्धन आदि की कुल लागत के बारे में और यदि आवश्यक हो तो, उस बारे में योग्य इंजिनियर/आर्किटेक्ट से प्रमाणपत्र प्राप्त करके स्वतः:आश्वस्त हो लें।
- 5.4 अतिरिक्त /अनुपूरक वित्त के संबंध में मार्जिन, ब्याज दर, चुकौती अवधि आदि की शर्तें वही होंगी जो मकान बनाने / लेने के लिए दिए जाने वाले ऋणों के लिए होती हैं।

6. हाउसिंग बोर्डों को उधार

- 6.1 शहरी सहकारी बैंक अपने राज्य के अंदर हाउसिंग बोर्डों को ऋण दे सकते हैं। ऐसे बोर्डों को दिए जाने

वाले ऋण पर लगाई जानेवाली ब्याज दर बैंक अपने विवेकानुसार तय कर सकते हैं।

6.2 ऐसे ऋण प्रदान करते समय बैंक केवल लाभार्थियों से वसूली के मामले में हाउसिंग बोर्डों के पिछले कार्यानिष्पादन को ही न देखें बल्कि उन्हें यह निर्धारण भी लागाना चाहिए कि बोर्ड लाभार्थियों से तत्पर और नियमित रूप से वसूली सुनिश्चित करेगा।

7. भवन-निर्माताओं / ठेकेदारों को अग्रिम

7.1 भवन-निर्माताओं / ठेकेदारों को सामान्यतः बड़ी मात्रा में निधियों की जरूरत होती है। वे भावी क्रेताओं से या उन व्यक्तियों से जिनकी ओर से निर्माण कार्य किया जाना है, अग्रिम भुगतान प्राप्त करते हैं। इसलिए उन्हें आम तौर पर बैंक वित्त की आवश्यकता नहीं होती है। शहरी सहकारी बैंकों द्वारा उन्हें दी गई किसी प्रकार की वित्तीय सहायता दोहरे वित्तपोषण का कारण बन सकती है। इसलिए, बैंकों को आम तौर पर इस श्रेणी के उधारकर्ताओं को ऋण और अग्रिम मंजूर नहीं करना चाहिए।

7.2 तथापि, जहां ठेकेदार स्वयं अपने स्रोतों से (जब उन्होंने उस प्रयोजन के लिए अग्रिम भुगतान प्राप्त न किया हो) काफी छोटी मात्रा में भवन निर्माण कर रहे हों, वहां बैंक निर्माण-सामग्री को बंधक रख कर उन्हें वित्तीय सहायता दे सकते हैं, बशर्ते ऐसे ऋण व अग्रिम बैंक की उप-विधियों और भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा समय-समय पर जारी अनुदेशों / निदेशों के अनुस्यू हों।

7.3 ऐसे प्रत्येक मामले में बैंकों को संबंधित ऋण आवेदनों की उचित संवीक्षा करनी चाहिए और स्वयं, अन्य बातों के साथ साथ, ऋण लेने के उद्देश्य की वास्तविकता, अपेक्षित वित्तीय सहायता की मात्रा, उधारकर्ता की ऋण चुकाने की क्षमता, उसकी चुकौती क्षमता आदि से आश्वस्त हो लेना चाहिए और आवधिक स्टॉक विवरण मंगाना, आवधिक निरीक्षण करना, आहरण शक्ति को पूर्णतः धारित स्टॉक के आधार पर निश्चित करना, कम से कम 40 से 50 प्रतिशत मार्जिन बनाए रखना आदि जैसे नेमी सुरक्षा उपायों का भी पालन करना चाहिए। वे यह भी सुनिश्चित करें कि निर्माण कार्य में इस्तेमाल की गई सामग्री को आहरण शक्ति तय करने के प्रयोजन के लिए स्टॉक विवरण में शामिल नहीं किया गया है।

7.4 **भूमि का मूल्यन:** यह पाया गया है कि भवन निर्माताओं/ठेकेदारों को वित्तपोषित करते समय कतिपय बैंक संवीक्षा के प्रयोजन से भूमि का मूल्य निर्धारण भूमि पर निर्माण के बाद उसमें से निर्माण पर हुए खर्च को घटाकर संपत्ति के घटे हुए मूल्य के आधार पर कर रहे हैं। यह प्रक्रिया स्थापित मानदंडों के विरुद्ध है। इस संबंध में यह स्पष्ट किया जाता है कि शहरी सहकारी बैंकों द्वारा भवन निर्माताओं/ठेकेदारों को किसी आवास परियोजना के हिस्से के रूप में भी भूमि के अधिग्रहण के लिए निधि-आधारित/गैर निधि-आधारित सुविधाएं मुहैया नहीं की जानी चाहिए। इसके अतिरिक्त, जहाँ भूमि को संपार्श्विक जमानत के रूप में स्वीकृत किया गया हो वहाँ इस तरह की भूमि का मूल्य निर्धारण चालू बाजार मूल्य पर ही किया जाना चाहिए।

7.5 बैंक जहाँ-जहाँ उपलब्ध हो, वहाँ-वहाँ संपार्श्विक जमानत भी प्राप्त करें। निर्माण कार्य में जैसे-जैसे प्रगति होगी, ठेकेदार भुगतान प्राप्त करते रहेंगे और ऐसे भुगतानों को उधार खातों की शेष राशि को कम करने में लगाया जाना चाहिए। यदि संभव हो, तो बैंक उधारकर्ता और उसके ग्राहकों के साथ विशेषतः उन मामलों में जब ऐसे अग्रिमों के लिए कोई संपार्श्विक जमानत उपलब्ध न हो, त्रिपक्षीय

करार कर सकते हैं।

7.6 ऐसे वित्तपोषण को आवास वित्त नहीं समझना चाहिए।

8. प्राथमिकताप्राप्त क्षेत्र के अंतर्गत आवास ऋण

8.1 निम्नलिखित आवास वित्त ऋणों को प्राथमिकताप्राप्त क्षेत्र अग्रिम माना जाएगा:

(i) व्यक्तियों द्वारा प्रति परिवार एक आवासीय इकाई खरीदने / बनाने के लिए लिये गए 20 लाख

रुपये तक के ऋण, (बैंकों द्वारा अपने कर्मचारियों को दिए गए ऋणों को छोड़कर)। इस प्रयोजन

के लिए परिवार का अर्थ है सदस्य की पत्नी तथा उस पर आश्रित बच्चे, माता-पिता, भाई एवं

बहनें लेकिन इसके दायरे में कानूनी रूप से अलग हो चुका/चुकी पति/पत्नी नहीं आएगी।

(ii) परिवारों को क्षतिग्रस्त आवासीय इकाइयों की मरम्मत के लिए दिए गए ग्रामीण और अर्द्धशहरी इलाकों में 1.00 लाख रुपये तक के ऋण और शहरी और महानगरीय इलाकों में 2.00 लाख रुपये तक के ऋण।

(iii) किसी भी सरकारी एजेंसी को आवासीय इकाइयों के निर्माण अथवा झुग्गी-झोपड़ियों को हटाने

और झुग्गीवासियों के पुनर्वास के लिए प्रति आवासीय इकाई के लिए 5 लाख रुपये की

उच्चतम सीमा के अधीन दी गई वित्तीय सहायता।

(iv) प्रति आवासीय इकाई के लिए 5 लाख रुपये की उच्चतम सीमा के अधीन आवासीय इकाइयों के निर्माण/पुनर्निर्माण अथवा झुग्गी-झोपड़ियों को हटाने और झुग्गीवासियों के पुनर्वास के लिए पुनर्वित्त के प्रयोजन के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा अनुमोदित किसी गैर-सरकारी एजेंसी को दी गई वित्तीय सहायता।

8.2 एनएचबी/हुडको द्वारा जारी बाण्डों में शहरी सहकारी बैंकों द्वारा 01 अप्रैल 2007 को अथवा उसके बाद किए गए निवेश प्राथमिकताप्राप्त क्षेत्र को ऋण के अंतर्गत वर्गीकरण के पात्र नहीं होंगे।

9 सावधानियां

9.1 भारतीय रिजर्व बैंक के ध्यान में ऐसे कई मामले आए हैं जहां बेईमान व्यक्तियों ने आवास ऋण प्राप्त करने के लिए मूल दस्तावेजों के कई सेट बनाकर और उन्हें भिन्न-भिन्न बैंकों में प्रस्तुत करके एक ही संपत्ति की जमानत पर बहु-बैंक वित्त प्राप्त करके बैंकों को धोखा दिया है। इसी प्रकार कतिपय

सरकारी क्षेत्र के उपक्रमों के कर्मचारियों के जाली वेतन प्रमाणपत्र तैयार किए गए ताकि बैंक की आवश्यकताओं को पूरा कर ज्यादा से ज्यादा ऋण प्राप्त किया जा सके। अनुमानित लागत भी अधिक बताई गई ताकि उधारकर्ता की ओर से दी जानेवाली मार्जिन राशि की अदायगी से बचा जा सके। इस प्रकार की धोखाधड़ियां बैंक अधिकारियों की ओर से उधारकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों की असलीयत का स्वतंत्र रूप से अपने वकीलों / सॉलिडिटीयर्स से सत्यापन करवाने के लिए निर्धारित क्रियाविधि का पालन करने में बरती गई ढीलार्ई के कारण हो सकती हैं। अतः बैंकों को विभिन्न दस्तावेज प्राप्त करते समय आवश्यक सावधानियां बरतनी चाहिए।

10. राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता

भारतीय मानक ब्यूरो ने भारत की राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता (एनबीसी), 2005 नामक एक विस्तृत भवन निर्माण संहिता तैयार की है जिसमें देश-भर में भवन निर्माण की गतिविधियों को विनियमित करने के लिए दिशानिर्देश दिए गए हैं। उक्त संहिता के अंतर्गत सुरक्षित तथा सुव्यवस्थित भवन निर्माण के विकास से जुड़े सभी महत्वपूर्ण पहलुओं मसलन प्रशासनिक विनियमन, विकास नियंत्रण संबंधी नियम तथा भवन की सामान्य आवश्यकताओं, अग्निरोधक सुरक्षा के उपायों, भवन निर्माण की सामग्रियों, भवन संरचना के खाका तथा निर्माण (सुरक्षा सहित) से संबंधित निर्धारणों और निर्माण एवं नलसाजी की सेवाओं को शामिल किया गया है। भवनों की सुरक्षा खास तौर से प्राकृतिक आपदाओं से सुरक्षा के महत्व को ध्यान में रखते हुए राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता का पालन करना उचित है। बैंकों के निदेशक मंडल अपनी ऋण नीति में इस पहलू को अंगीकार करने पर विचार करें। राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता से संबंधित अधिक जानकारी भारतीय मानक ब्यूरो की वेबसाइट (www.bis.org.in) से हासिल की जा सकती है।

माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय के आदेश -

यह सुनिश्चित करने की प्रक्रिया कि अभीष्ट ऋण प्राधिकृत संरचना के लिए है:

क. भवन निर्माण के लिए आवास ऋण

- i) जिन मामलों में आवेदक के पास भूखंड/भूमि है और वह मकान बनवाने के लिए ऋण सुविधा हेतु बैंकों/वित्तीय संस्थाओं के पास आता है तो बैंकों/वित्तीय संस्थाओं को गृह ऋण मंजूर करने के पहले, ऋण सुविधा के लिए आवेदन करनेवाले व्यक्ति के नाम सक्षम प्राधिकारी द्वारा मंजूर योजना की एक प्रति प्राप्त करनी होगी।
- ii) ऐसी ऋण सुविधा के लिए आवेदन करनेवाले व्यक्ति से एक शपथपत्र-व-वचनपत्र प्राप्त करना होगा कि वह मंजूर योजना का उल्लंघन नहीं करेगा, निर्माण कार्य पूर्णतः मंजूर योजना के मुताबिक होगा और ऐसा निष्पादन करनेवाले की यह जिम्मेदारी होगी कि निर्माण कार्य पूरा हो जाने के 3 महीने के भीतर वह पूर्णता प्रमाणपत्र प्राप्त करें। ऐसा न करने पाने पर ब्याज, लागत और अन्य प्रचलित बैंक प्रभारों सहित सारा ऋण वापस मांगने का अधिकार बैंक को होगा।
- iii) बैंक द्वारा नियुक्त किसी वास्तुविद को भी भवन निर्माण के विभिन्न स्तरों पर यह प्रमाणित करना होगा कि भवन निर्माण पूरी तरह मंजूर योजना के मुताबिक है तथा उसे एक विशिष्ट समय पर यह भी प्रमाणित करना होगा कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया जानेवाला भवन संबंधी पूर्णता प्रमाणपत्र प्राप्त किया गया है।

ख. निर्मित संपत्ति/तैयार संपत्ति की खरीद के लिए आवास ऋण

- i) जिन मामलों में आवेदक तैयार मकान/फ्लैट खरीदने के लिए ऋण सुविधा हेतु बैंकों/वित्तीय संस्थाओं के पास आता है, तो उदके लिए शपथपत्र-व-वचनपत्र के जरिए यह घोषित करना अनिवार्य होना चाहिए कि तैयार संपत्ति मंजूर योजना और/या भवन उप-विधियों के मुताबिक बनाई गई है और जहाँ तक संभव हो सके उसे पूर्णता प्रमाणपत्र भी मिल चुका है।
- ii) ऋण के संवितरण के पहले, बैंक द्वारा नियुक्त किसी वास्तुविद को भी यह प्रमाणित करना होगा कि तैयार संपत्ति पूरी तरह मंजूर योजना के मुताबिक और/या भवन उप-विधियों के मुताबिक है।

ग. जो संपत्ति अनधिकृत कॉलोनियों की श्रेणी में आती है उनके मामले में तब तक ऋण नहीं दिया जाना चाहिए जब तक वे विनियमित नहीं की जातीं और विकास तथा अन्य प्रभार अदा नहीं किए जाते।

घ. आवासीय इस्तेमाल के लिए बनी परंतु आवेदक जिसका उपयोग वाणिज्य प्रयोजन के लिए करना चाहता है और ऋण के लिए आवेदन करते समय वैसा घोषित करता है तो ऐसी संपत्तियों के मामले में भी ऋण नहीं

दिया जाना चाहिए।

ड. उपर्युक्त निदेश कृषि भूमि पर फार्महाउस के निर्माण पर लागू नहीं होंगे क्योंकि कृषि भूमि ग्राम पंचायतों तथा नगरपालिका परिषदों के दायरे से बाहर है और चूंकि ये प्राधिकारी न तो किसानों द्वारा कृषि भूमि पर फार्महाउसों के निर्माण की योजनाएं मंजूर करते हैं और न ही उन्हें काम पूरा होने का प्रमाणपत्र ही जारी करता है। ऐसे सभी मामलों में स्थानीय नियम लागू होंगे।

परिशिष्ट

मास्टर परिपत्र - आवास योजनाओं के लिए वित्त

क. मास्टर परिपत्र में समेकित परिपत्रों की सूची

सं.	परिपत्र सं.	तारीख	विषय
1.	शबैवि.पीसीबी.परि.सं.30/ 09.09.001/08-09	08.12.2008	आवास ऋण - दिल्ली उच्च न्यायालय के आदेश - भारत संघ तथा अन्य के विरुद्ध कल्याण संस्था वेलफेयर आर्गनाइजेशन द्वारा रिट याचिका - निदेशों का कार्यान्वयन
2.	शबैवि.यूसीबी.परि.सं.42/0 9.09.01/08-09	15.05.2008	वैयक्तिक आवास ऋण सीमा में संशोधन - वर्ष 2008-09 का वार्षिक नीति वक्तव्य
3.	शबैवि.केंका.बीपीडी.यूसीबी. परि. सं.33/13.05.000/07- 08	29.02.2008	भवन निर्माताओं/ठेकेदारों को अग्रिम
4.	शबैवि.यूसीबी.परि.सं.40/1 3.05.000/06-07	04.05.2007	वर्ष 2007-08 का वार्षिक नीति वक्तव्य - आवासीय गृह ऋण: जोखिम-भार में कमी
5.	शबैवि.यूसीबी.परि.सं.20/0 9.09.01/06-07	22.11.2006	आवास ऋण-दिल्ली उच्च न्यायालय के आदेश-भारत संघ तथा अन्य के विरुद्ध कल्याण संस्था वेलफेयर आर्गनाइजेशन की रिट याचिका
6.	शबैवि.पीसीबी.परि.सं.58/ 09.09.01/05-06	19.06.2006	ऋणदात्री संस्थाओं के लिए आवश्यक राष्ट्रीय भवन संहिता (एनबीसी) संबंधी विनिर्देशों का पालन
7.	शबैवि.पीसीबी.परि.सं.55/ 09.11.600/05-06	01.06.2006	वर्ष 2006-07 के लिए वार्षिक नीति वक्तव्य - वाणिज्यिक स्थावर संपदा (रियल इस्टेट) को दिए गए ऋणों पर जोखिम भार
8.	शबैवि.पीसीबी.परि.सं.8/0 9.11.600/05-06	09.08.2005	पूंजी पर्याप्तता संबंधी विवेकपूर्ण मानदंड-आवास वित्त/वाणिज्यिक स्थावर संपदा को दिए गए ऋणों पर जोखिम भार
9.	शबैवि.बीपीडी (पीसीबी)परि.29/09.09.	14.12.2004	प्राथमिकताप्राप्त क्षेत्र को ऋण-आवास ऋण-शहरी सहकारी बैंकों के लिए ऋण की उच्चतम

	01/2004-05		सीमा में वृद्धि
10	शबैवि.पीसीबी.सं.30/09.2 2.01/2003-04	16.01.2004	आवास ऋण के लिए संपत्ति के जाली स्वत्वाधिकार प्रलेख / जाली वेतन प्रमाणपत्र जमा करके धोखाधड़ी करना
11	शबैवि.बीपीडी.सं.45/09.0 9.01/2002-03	14.5.2003	2003-04 के लिए ऋण नीति - प्राथमिकताप्राप्त क्षेत्र अग्रिम
12	शबैवि.बीपीडी.पीसीबी.सं.3 1/09. 09.01/2002-03	30.12.2003	प्राथमिकताप्राप्त क्षेत्र के अग्रिम
13	शबैवि.सं.प्लान.परि.आरसी एस. 2/09.22.01/98-99	15.3.1999	आवास योजनाओं के लिए वित्त- प्राथमिक (शहरी) सहकारी बैंक
14	शबैवि.सं.प्लान.आरओ.49 /09. 22.01/ 1997-98	17.6.1998	आवास योजनाओं के लिए वित्त- प्राथमिक (शहरी) सहकारी बैंक
15	शबैवि.सं.प्लान.परि(आरसी एस) 9/09.22.01/95- 96	1.9.1995	आवास योजनाओं के लिए वित्त- प्राथमिक (शहरी) सहकारी बैंक
16	शबैवि.सं.प्लान/परि(आरसी एस) 8/09.22.01/94- 95	11.01.1995	आवास योजनाओं के लिए वित्त- प्राथमिक (शहरी) सहकारी बैंक
17	शबैवि.सं.पीएण्डओ.10/यू पी-31/91-92	26.3.1992	आवास योजनाओं के लिए वित्त- प्राथमिक (शहरी) सहकारी बैंक
18	शबैवि.सं.पीएण्डओ.108/यू बी. 31/88-89	5.4.1989	आवास योजनाओं के लिए वित्त- प्राथमिक (शहरी) सहकारी बैंक
19	शबैवि.डीसी.1/आर.1- 87/88	3.7.1987	अग्रिमों की अधिकतम सीमा
20	शबैवि.(डीसी)2/आर.1- 87/88	3.7.1987	अग्रिमों की अधिकतम सीमा
21	डीबीओडी.यूबीडी.पीएण्डओ . 161/यूबी.31/83-84	2.9.1983	आवास योजनाओं के लिए शहरी सहकारी बैंकों द्वारा वित्त
22	डीबीओडी.यूबीडी.पीएण्डओ . 229/यूबी.31/82-83	5.11.1982	आवास योजनाओं के लिए सहकारी बैंकों द्वारा वित्तपोषण
23	डीबीओडी.यूबीडी.पीएण्डओ . 230/यूबी.31/82-83	5.11.1982	समाज के आर्थिक स्तर से कमजोर वर्गों के लिए आवास योजना के लिए सहकारी बैंकों द्वारा वित्तपोषण
24	एसीडी.प्लान.(एसजेड)40 1/ पीआर.338/81-82	17.08.1981	आवास योजनाओं के लिए सहकारी बैंकों द्वारा वित्तपोषण
25	एसीडी.प्लान.1502/पीआर . 338/76-77	11.10.1976	समाज के आर्थिक स्तर से कमजोर वर्गों के लिए आवास योजना के लिए सहकारी बैंकों द्वारा वित्तपोषण
26	एसीडी.प्लान.(781)पीआर	24.8.1976	समाज के आर्थिक स्तर से कमजोर वर्गों के लिए

	.338/ 76-77		आवास योजना के लिए सहकारी बैंकों द्वारा वित्तपोषण
--	-------------	--	--

ख. अन्य परिपत्रों की सूची जिनसे आवास वित्त से संबंधित अनुदेशों को मास्टर परिपत्र में शामिल किया गया है :

सं.	परिपत्र संख्या	तारीख	विषय
1.	शबैवि.केका.एलएस.परि.सं.66/07.01.00 0/2008-09	06.05.200 9	वर्ष 2009-10 के लिए वार्षिक नीति वक्तव्य - परिचालन क्षेत्र का विस्तार - उदारीकरण
2.	शबैवि.यूसीबी.परि.सं.11/09.09.01/200 7-08	30.08.200 7	प्राथमिकताप्राप्त क्षेत्र को उधार संबंधी संशोधित दिशानिर्देश
3.	शबैवि.यूसीबी.बीपीडी.1/09.09.01/2006 -07	11.07.200 6	प्राथमिकताप्राप्त क्षेत्र को उधार-एनएचबी/हुडको द्वारा जारी विशेष बांडों में निवेश
4.	शबैवि.यूसीबी.परि.सं.16/09.09.01/200 6-07	17.10.200 6	प्राथमिकताप्राप्त क्षेत्र को उधार-आवास ऋण-उच्चतम सीमा में वृद्धि
5.	शबैवि.डीएस.परि.सं.44/13.05.00/200 4-05	15.04.200 5	अग्रिमों की उच्चतम की सीमा-ऋण की सीमा
6.	शबैवि.सं.डीएस.परि.31/13.05.00/199 9-2000	01.04.200 0	अग्रिमों की अधिकतम सीमा-ऋण सीमा
7.	शबैवि.प्लान.पीसीबी.7/09.09.01/1999- 2000	22.12.199 9	प्राथमिकताप्राप्त क्षेत्र को उधार-आवास वित्त
8.	शबैवि.सं.प्लान.पीसीबी.24/09.09.01/ 1997-98	1.12.1997	प्राथमिक (शहरी) सहकारी बैंकों द्वारा प्राथमिकताप्राप्त क्षेत्र को उधार
9.	शबैवि.सं.डीएस.पीसीबी.परि.39/13.05.0 0/ 1995-96	16.01.199 6	प्राथमिक (शहरी) सहकारी बैंकों द्वारा दिए जाने वाले अग्रिमों की अधिकतम सीमा
10	शबैवि.सं.प्लान.(पीसीबी)6/09.09.01/ 1994-95	22.07.199 4	प्राथमिक (शहरी) सहकारी बैंकों द्वारा प्राथमिकताप्राप्त क्षेत्र को उधार
11	शबैवि.सं.प्लान.68/09.09.01/1993- !994	09.05.199 4	प्राथमिक (शहरी) सहकारी बैंकों द्वारा प्राथमिकताप्राप्त क्षेत्र को उधार
12	शबैवि.डीसी.536/आर.1.84-85	16.10.198 4	अग्रिमों की अधिकतम सीमा