भारतीय रिज़र्व बैंक
RESERVE BANK OF INDIA
www.rbi.org.in

आरबीआय /२०११-१२/३२
डीएनबीएस (पीडी-एमजीसी) सी.सी. क्र. ८/ २३.११.०१ / २०११-१२ **जुलै १, २०११**

सर्व गहाण हमी कंपन्यांचे अध्यक्ष/सीईओ,

महोदय,

जुन ३० २०११ पर्यंत दुरुस्त केलेल्या अधिसूचना – "तारण हमी कंपनी (रिझर्व बँक) मार्गदर्शके, २००८"

आपणस माहितच आहे की, ह्या विषयावरील सर्व विद्यमान सूचना एकाच ठिकाणी मिळाव्यात ह्यासाठी रिझर्व बँक अद्यावत केलेली परिपत्रके/अधिसूचना देत असते. जून ३०, २०११ रोजी अद्यावत केलेल्या अधिसूचना क्र. डीएनबीएस (एमजीसी) ३/सीजीएम(पीके)- २००८ दि फेब्रुवारी १५, २००८ मधील सूचना खाली दिल्या आहेत. ही अद्यावत केलेली अधिसूचना आरबीआयच्या वेबसाईटवरही http://www.rbi.org.in टाकण्यात आली आहे.

आपली,

(उमा सुब्रम्हण्यम्)

प्रभारी मुख्य महाव्यवस्थापक

रिझर्व बँक ऑफ इंडिया
अबँकीय पर्यवेक्षणचे विभाग खाते
केंद्रीय कार्यालय, सेंटर १,
वर्ल्ड ट्रेड सेंटर,
कफ परेड, कोलाबा,
मुंबई - ४०००05

अधिसूचना डीएनबीएस(पीडी)एमजीसी क्र.३ /सीजीएम(पीके) - २००८ दिनांक फेब्रुवारी १५, २००८

आरबीआय अधिनियम, १९३४च्या भाग ४५ एल (१)(बी) अंतर्गत तारण हमी कंपनीच्या नोंदणी आणि व्यवहारासंबंधी मार्गदर्शन

रिझर्व बँक इंडिया अधिनियम,१९३४ (१९३४ मधले २) मधल्या भाग ४५ आय (एफ)(३)संबंधीत डीएनबीएस(पीडी)एमजीसी क्र.३ /सीजीएम(पीके) १५ जानेवारी २००८मध्ये प्रकाशित झाल्याप्रमाणे आणि या अधिनियमाची पूर्तता केल्यावर सदर कायद्याच्या भाग ४५ एल(१)(बी) अन्वये अधिकाराचा कार्यान्वय केल्यावर, आणि या संबंधामध्ये सर्व अधिकार सक्षम करण्यासाठी येथे निर्देशित केलेल्या तारण हमीचा व्यवसाय चालवणाऱ्या प्रत्येक नॉन बँकिंग वित्तव्यवस्था कंपनीने पालन करण्यासाठी हे मार्गदर्शक प्रकाशित करण्यात येत आहेत.

१. **लघु शिर्षक, सुरुवात आणि निर्देशांची व्यावहारिकताः**

या मार्गदर्शकांना तारण हमी कंपनी (रिझर्व बँक) मार्गदर्शक, २००८ असे संबोधिले जाईल.

या मार्गदर्शकांचा तात्काळ कार्यान्वय केला जाईल.

विस्तार

या मार्गदर्शकांमार्फत भारतील तारण हमी कंपन्यांच्या नोंदणी आणि कार्याची संकल्पना उपलब्ध करुन दिली जाते.

व्याख्या

२. (१) या मार्गदर्शकांमध्ये संदर्भ दिल्याखेरीज आवश्यकता असल्यास

(अ) 'बँक' म्हणजे-

(i) बँकिंग कंपनी ; किंवा
(ii) समरुप असलेली नवीन बँक किंवा
(iii) स्टेट बँक ऑफ इंडिया किंवा
(iv) सहाय्यक बँक; किंवा
(v) अशी कोणतीही बँक जीला रिझर्व बँकेने सूचनेमार्फत या मागदर्शकांसाठी कदाचित निर्देशित केले असेल किंवा
(vi) बँकिंग विनीयम अधिनियम १९४९ (१९४९चे १०वे)अंतर्गत तयार केली गेलेली सहकारी बँक होय.

ब) 'बँकिंग कंपनी' म्हणजे बँकिंग विनियम अधिनियम,१९४९(१९४९चे १०वे)च्या भाग ५(सी)मध्ये निर्देशित केलेली बँकिंग कंपनी होय.

क) 'कर्जदार' म्हणजे कोणत्याही ऋणदाता संस्थेमार्फत किंवा वेळोवेळी रिझर्व बँक ऑफ इंडियाने निर्देशित केलेल्या अन्य कोणत्याही संस्थेमार्फत गृह निर्माण कर्ज दिले गेले आहे, अशी कोणतीही व्यक्ती किंवा संस्था होय.

ड) 'ऋणदाता संस्था' म्हणजे बँक किंवा गृह वित्तव्यवस्था कंपनी होय.

(ई) 'कंपनी' म्हणजे कंपनी अधिनियम १९५६च्या भाग ३ अंतर्गत नोंदणी झालेली कंपनी होय.

(एफ) 'सहाय्यक नवीन बँक' म्हणजे बँकिंग विनियम अधिनियम १९४९च्या भाग ५ मधल्या खंड/पोटकलम (डि ए) अंतर्गत निर्देशित केलेली संस्था होय.

(ग) 'डिफॉल्ट' म्हणजे कोणत्याही मुद्दल कर्जाच्या देय तारखेस रक्कम भरपाई(प्रदान) न करणे किंवा कोणत्याही ऋणदाता संस्थेला कर्जदाराकडुन व्याजाची रक्कम दिली न जाणे;

(ह) 'हमी' म्हणजे भारतीय करारनामा अधिनियम १८७२, (१८७२चे ९वे) मध्ये निर्देशित केल्या प्रमाणे असलेला हमीचा करारनामा होय.

(आय) 'गृह वित्तव्यवस्था कंपनी' म्हणजे प्राथमिक व्यवहार करणारी कंपनी किंवा राष्ट्रीय गृह बँक अधिनियम, १९८७ मध्ये निर्देशित केल्याप्रमाणे, गृहनिर्माणासाठी वित्तव्यवस्था उपलब्ध करण्याच्या व्यवसायिक व्यवहाराचे प्रमुख उद्देश असलेली संस्था होय.

(जे) 'गृह कर्ज' म्हणजे व्यक्ती किंवा इतर कोणत्याही संस्थेला मंजुर केलेले ऋण किंवा आगाऊ रक्कम, जीला घर किंवा रहिवास मालमत्ता किंवा घर किंवा रहिवाशी मालमत्ता प्राप्ती किंवा घर आणि रहिवास संपत्ती या दोहोंच्या बांधकाम/दुरुस्ती/सुधारणा यासारख्या उद्देशांसाठी मंजूर केले जाते.

स्पष्टिकरणः 'इतर संस्थांमध्ये' हाऊसिंग सोसायटी आणि हाऊसिंग कोऑपरेटिवज संस्थांचा वर नमुद केलेल्या 'गृह कर्ज'संकल्पनेमध्ये समाविष्ट केले जाते.

(के) 'तारण हमी' म्हणजे तारण हमी कंपनीकडुन थकबाकी असलेल्या गृह कर्जाच्या भरपाईसाठी उपलब्ध करुन दिलेली हमी होय आणि घटनेच्या कारणाच्या घडण्यावर कर्जदार संस्थेला दिलेले हमीच्या रकमेवरील प्रोदभूत व्याज होय.

(एल) 'तारण हमी कंपनी' म्हणजे तारण हमीला उपलब्ध करुन देण्याच्या व्यवसायामध्ये प्राथमिक तत्वावर व्यवहार करणारी कंपनी होय.

(एम) 'तारण हमी करार' म्हणजे कर्जदार, ऋणदाता संस्था आणि तारण हमी कंपनी यांच्यामध्ये झालेला त्रिभागीय करार होय, ज्यामुळे तारण हमी उपलब्ध करुन दिली जाते.

(एन) 'राष्ट्रीय गृहनिर्माण बँक' म्हणजे राष्ट्रीय गृहनिर्माण बँक अधिनियम १९८७(१९८७चे ५३वे) अंतर्गत स्थापना झालेली राष्ट्रीय गृह निर्माण बँक होय.

(ओ) माालकिचा निव्वळ निधी' तारण हमी कंपन्यांसाठीच्या प्रुडेंशिअल नॉर्म्समध्ये सूचित केल्या प्रमाणे असेल.

(पी) 'प्रदर्शन न करणारी संपत्ती' म्हणजे कर्जदाराचे खाते, जे ऋणदाता संस्थेमार्फत निकृष्ट, संशयास्पद किंवा नुकसानातील मालमत्ता असे घोषित केले गेले आहे, ही घोषणा रिझर्व बँक ऑफ किंवा राष्ट्रीय गृहनिर्माण बँकेने

संपत्ती वर्गीकरणाबद्दल दिलेल्या निर्देशांनुसार किंवा मार्गदर्शकांनुसार असेल, अशा स्थितीत कदाचित,

(क्यु) 'रिझर्व बँक' म्हणजे रिझर्व बँक ऑफ इंडिया अधिनियम १९३४ (१९३४चे २ रे)अंतर्गत स्थापना झालेली रिझर्व बँक ऑफ इंडिया होय.

(आर) 'पुरेश्या प्रमाणातील व्याज' म्हणजे व्यक्ती किंवा तीचा जोडिदार किंवा अज्ञान मुल यांच्यामार्फत धारण केलेले लाभदायी व्याज होय, जे एकट्याने किंवा कंपनीच्या समभागांमध्ये एकत्रित पध्दतीने घेता येते, हि रक्कम कंपनीच्या भरण केलेल्या भांडवलाच्या किंवा भागीदारी संस्थेच्या सर्व भागीदारांमार्फत दिलेल्या भांडवलाच्या दहा टक्क्यांपेक्षा जास्त नसावे;

(एस) 'घटनेचे कारण' म्हणजे ऋणदाता संस्थेच्या पुस्तकांमध्ये कर्जदाराच्या खात्यामध्ये प्रदर्शन न करणारी मालमत्ता-असे वर्गीकरण होणे होय.

(टी)'उलाढाल किंवा व्यावसायिक उलाढाल' म्हणजे वर्षभरात हातात घेतलेल्या इतर कृतींपैकी (विशेषतः आर बी आय ने मंजुर केलेल्या)व्यवसायाच्या आवाक्यासोबत एकत्रितपणे प्रवेश केलेले एकंदरीत तारण हमी करार होय;

२. शब्द किंवा उच्चारण ज्यांना निर्देशित केले गेले नसले तरी कंपनी अधिनियम, १९५६,(१९५६चे १ले) किंवा चार्टर्ड अकाऊंटंट्स ऑफ इंडियाच्या लेखापरीक्षण मान्यतांमार्फत उपयोगात आणले गेले आहे, ज्यांचा अर्थ, ते ज्या अधिनियमात किंवा लेखापरीक्षण मान्यतांमध्ये निर्देशित केले गेले असते, त्याप्रमाणे असतो.

३. रिझर्व बँक ऑफ इंडियासोबतीची नोंदणी

खालील बाबींची पूर्तता केल्यावर तारण हमी कंपनी, तीचा तारण हमी उपलब्ध करुन देण्याचा व्यवसाय सुरु करु शकतेः

अ) रिझर्व बँक ऑफ इंडियाकडून नोंदणी प्रमाणपत्र मिळवल्यावर आणि;
ब) १०० करोड रुपयांचा निव्वळ मालकीचा निधी किंवा त्यासारखी आणखी उच्च रक्कम, जी रिझर्व बँकेने सूचित केल्याप्रमाणे असेल.

४. प्रत्येक तारण हमी कंपनीने रिझर्व बँकेकडे, रिझर्व बँक ऑफ इंडियाने अशा उद्देशासाठी निर्देशित केलेल्या पध्दतीने निवेदन तयार केले पाहिजे.

५. रिझर्व बँक ऑफ इंडियाने नोंदणीसाठी निवेदन विचाराधीन घेण्यासाठी, खालील अटींची पूर्तता केली जाणे आवश्यक आहेः

अ) तारण हमी कंपनी मुख्यत्वे तारण हमी उपलब्ध करुन देण्याचे व्यवहार करण्याचा व्यवसाय करेल. तारण हमी कंपनी या अटिची पूर्तता तेव्हाच करु शकते, जेव्हा तारण हमी व्यवसाय,व्यवसायाच्या उलाढालीच्या किमान ९०/ असेल किंवा एकुण उत्पन्नाच्या किमान ९०/ उत्पन्न तारण हमी व्यवसायातुन येणे गरजेचे आहे(ज्यामध्ये तारण हमी व्यवसायातील मिळवलेले उत्पन्न पुर्नगुंतवणुक करुन मिळालेल्या उत्पन्नाचा समावेश होतो.);

ब) तारण हमी कंपनी तीच्यामार्फत प्रवेश केलेल्या हमी करारांची देय्य रक्कम देण्याच्या स्थितीत असावी किंवा असू शकावी;

क) तारण हमी कंपनीकडे परीच्छेद क्र.११ ते १३ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे पुरेश्या प्रमाणातली भांडवल संरचना असावी आणि तारण हमी व्यवसायातुन पुरेश्याप्रमाणात उत्पन्न मिळवण्याच्या अपेक्षा असाव्यात;

ड) व्यवस्थापनाचा सर्वसामान्य गुणधर्म किंवा हमी तारण कंपनीचे प्रास्ताविक व्यव्स्थापन सार्वजनिक हितासंबंधी अपकारक नसावे;

ई) अशा तारण हमी कंपनीच्या संचालक मंडळामध्ये एकुण संख्येच्या अर्ध्या भागापेक्षा कमी संख्येमध्ये पुरेश्या हितासोबतचे कोणत्याही भागधारकाचे वारस असलेले किंवा पुरेश्या हितासोबत भागधारकांशी कोणत्याही प्रकारे संबध असलेले भागधारक किंवा कंपनी भागधारक असल्यास, पुरेश्या फायद्यासोबत कुठल्याही सहकारी कंपनीचे भागीधारक असणारे संचालक असतील;

(एफ) (i) तारण हमी कंपनीमध्ये विविध प्रकारची भागधारकता असावी;

(ii) तारण हमी कंपनी भारता बाहेरील कोणत्याही प्रचलित कायद्याच्या अंतर्गत नोंदणी किंवा स्थापना झालेल्या कंपनीचा समावेश करणाऱ्या इतर कोणत्याही कंपनीची सहकारी कंपनी नसेल;

(iii) कोणतीही व्यक्ती, सभा आणि संस्था जी भागीदारी संस्था म्हणुन नोंद झालेली असेल किंवा नसेल किंवा भारता बाहेरील कोणत्याही प्रचलित कायद्याच्या अंतर्गत नोंदणी किंवा स्थापना झालेली कंपनी प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्षपणे तारण हमी कंपनीमध्ये कोणत्याही प्रकारची नियंत्रणात्मक रुची दाखवू शकणार नाही;

ग) तारण हमी कंपनीच्या इक्विटीमध्ये गुंतवणुक करण्यास पात्र असलेल्या परदेशी प्रत्यक्ष स्वरुपाच्या गुंतवणुकिला एफ आय पी बीची पूर्व परवानगी घेणे अनिवार्य असेल. जर एफ आय पी बी/एफ ई डी मंजुरी मिळालेली परदेशी संस्था निवेदक तारण हमी कंपनीमध्ये पुरेशी रुची दाखवत असण्याच्या स्थितीमध्ये तीचे नियमन स्वदेशी देशाच्या वित्त नियमकामार्फत होणे अनिवार्यतेचे आहे आणि शक्यतो ती स्वतःएक तारण हमी कंपनी असावी आणि तारण हमी कंपनी म्हणुन कार्यभार पहत असताना तीची पत चांगली असणे गरजेचे आहे. परंतु वर दिलेले नियम, जर तारण हमी कंपनीच्या इक्विटीमध्ये गुंतवणुक करणारी संस्था आंतराष्ट्रीय वित्त संस्था असल्यास लागू होत नाहीत.

ह) भारतामध्ये व्यवसायाची सुरुवात करण्यासाठी किंवा व्यवसाय चालवण्यासाठी तारण हमी कंपनीला दिले गेलेले नोंदणी प्रमाणपत्र जनहित जपणारे असावे;

i) नोंदणीचे प्रमाणपत्र प्रस्तुतीकरणामुळे देशाच्या गृह वित्त क्षेत्राच्या कार्यामध्ये आणि विकासामध्ये कोणताही अडथळा येणार नाही याची खात्री करणे गरजेचे आहे;

जे) अशा कंपन्यांमध्ये परदेशी गुंतवणुक करण्याच्या आवश्यक नियमांची पूर्तता करण्यास तारण हमी कंपनी पात्र असावी; आणि

के) इतर कोणत्याही स्थितीत, ज्याची रिझर्व बँक ऑफ इंडियाच्या मते पूर्तता करणे गरजेचे असेल, ज्यामार्फत तारण हमी कंपनीच्या भारतामध्ये व्यवसायाची सुरुवात करण्याची किंवा व्यवसाय चालवण्याची मनिषा सार्वजनिक हितासाठी आणि भारतातील गृह कर्ज वित्त व्यवस्था क्षेत्रासाठी अपायकारक ठरणार नाही याची हमी दिली जाईल.

६. रिझर्व ऑफ इंडिया परीच्छेद क्रमांक ५च्या उप-परीच्छेदांमध्ये दिलेल्या अटिंची पूर्तता झाल्याबद्दल समाधानी असल्यास अशा लागु करण्यासाठी पात्र मानल्या जाणाऱ्या अटिंच्या संबंधातले नोंदणी प्रमाणपत्र देते.

७. तारण हमी कंपनी रिझर्व बँक ऑफ इंडियाच्या नियमक आणि निरीक्षक अधिकार क्षेत्राच्या अंतर्गत असते.

८. खालील स्थितींमध्ये रिझर्व बँक ऑफ इंडिया तारण हमी कंपनीचे नोंदणी प्रमाणपत्र रद्द करु शकतेः

अ. जर कंपनीच्या भारतातील तारण हमी देण्याच्या व्यवसायावर स्थगिती आणली जाते ; किंवा

ब. कंपनी तीला वितरीत केल्या गेलेल्या नोंदणी प्रमाणपत्राशी संबंधीत कोणत्याही अटीची पूर्तता करण्यास अयशस्वी ठरते; किंवा

क. तिने प्रवेश केलेल्या किंवा ती प्रवेश होऊ इच्छित असलेल्या हमी करारांच्या दाव्यांना वेळेवर पूर्ण करण्यास अयशस्वी ठरल्यास;

(ड) किंवा कोणत्याही वेळी परीच्छेद ५ आणि ६ मधल्या कोणत्याही अटि पूर्ण करु न शकल्यास किंवा

(ई) खालील बाबतीत अयशस्वी ठरल्यास-

i) रिझर्व बँक ऑफ इंडियाने प्रसिध्द केलेल्या निर्देशांस पात्र होण्यास; किंवा

ii) रिझर्व बँक इंडियाने प्रसिध्द केलेल्या कुठल्याही अधिनियम किंवा निर्देश किंवा आदेशांच्या गरजांनुसार आपल्या आर्थिक स्थितीच्या लेखा प्रतिपाळ, प्रसिध्द किंवा व्यक्त करु शकण्यामध्ये; किंवा

iii) रिझर्व बँक ऑफ इंडियाने मागणी केल्यावर तीची लेखा पुस्तके परीक्षणासाठी प्रस्तुत किंवा देऊ करण्यास.

तारण हमीचे महत्वाचे गुणधर्म

९. तारण हमी कराराचे महत्वाचे गुणधर्म खालीलप्रमाणे आहेतः

अ. हमी करारनामा भारतीय करार अधिनियम १८७२,च्या भाग १२६ अंतर्गत येणारा असावा;

ब. तारण हमी करारनामा अटिविरहित आणि अचल असावा, तसेच मिळवलेली हमी जबरदस्ती, अवास्तव प्रभाव, फसवणुक, गैरसमज, आणि/किंवा भारतीय करार संविधान, १८७२ अन्वये चुका विरहित असावी;

क. हा करार, हमीच्या रकमे पर्यंत कर्जदारावर असलेल्या गृह कर्जाच्या बाकी असलेल्या मुद्दलाची आणि व्याजाची हमी देणारा असावा;

ई. हमी देणाऱ्या व्यक्तीने निवेदनावर हमी दिलेल्या रकमेची, तारण मालमत्तेच्या वसुली रकमेवर कोणतीही तडजोड न करता भरपाई करावी;

ई. हा करार त्रिदलीय करार असावा जो कर्जदार, कर्जदेणारी संस्था आणि तारण हमी कंपनी यांच्यामध्ये घडला असून, जो तारण हमी उपलब्ध करुन देईल.

१०. तारण कंपनी विमा व्यवसाय चालवणार नाही.

किमान भांडवल आवश्यकता

११. तारण हमी कंपनीच्या मालकिचा किमान १०० करोड रुपये एवढा निधी व्यवसायाची सुरुवात करताना असणे

गरजचे आहे, हा निधी तीन वर्षांनंतर सुधारणेसाठी पुर्ननविकृत केला जाईल.

भांडवल मुबलकता

१२. तारण हमी कंपनी ताळेबंदावर असणाऱ्या तीच्या एकुण जोखीमीच्या तुलनेच्या मालमत्तेच्या किंवा जोखमीची जुळवणी केलेल्या किमतीच्या ताळेबंदावर नसलेल्या घटकांच्या मूल्यांच्या १० टक्के किंवा रिझर्व बँक ऑफ इंडियाने वेळोवेळी या उद्देशासाठी नमुद केलेल्या इतर टक्केवारीमध्ये भांडवल मुबलकता गुणोत्तर कायम ठेवले पाहिजे.

१३. तारण हमी कंपनीने ताळेबंदावरच्या तीच्या एकुण जोखीमीच्या तुलनेतील मालमत्तेच्या आणि १ल्या श्रेणीचे भांडवल म्हणुन ताळेबंदावर नसलेल्या घटकांच्या जोखीम जुळवणी मूल्याच्या किमान ६/ कायम राखले पाहिजेत.

प्रुडेंशिअल आणि जमाखर्च मानक

१४. तारण हमी कंपनीला उत्पन्न स्विकृती, संपत्ती वर्गिकरण, तरतुद, वर्गिकरण करणे आणि गुंतवणुकींचे मूल्यांकन करणे आणि वेळोवेळी रिझर्व बँक ऑफ इंडियाने जाहिर केलेल्या प्रुडेंशिअल जाहिरीकरणांना पात्र ठरणे गरजेचे आहे.

१५. तारण हमी कंपनीने इन्स्टिट्युट ऑफ चार्टर्ड अकाऊंटंट्स ऑफ इंडियाने वेळोवेळी जाहिर केलेल्या संबंधीत लेखा मानक आणि मार्गदर्शकांना देखील पात्र असणे गरजेचे आहे.

१६. कोणतीही हमी कंपनीच्या १ल्या आणि २ऱ्या श्रेणीच्या भांडवलाच्या १०/ पेक्षा जास्त नसावी.

निधीचे विकल्प

१७. सार्वजनिक ठेवींची स्विकृती- तारण हमी कंपनी सार्वजनिक ठेवींचा स्विकार करणार नाही.

१७. (२) बाह्य व्यावसायिक ऋण- तारण हमी कंपनी बाह्य व्यावसायिक ऋण घेणार नाही.

राखीव निधीची निर्मिती आणि प्रतिपाळ अकस्मिक राखीव

निधीः

१८. तारण कंपनी अविरत तत्वावर अकस्मिक राखीव निधीची निर्मिती आणि प्रतिपाळ करते. तारण हमी कंपनीः

अ. प्रत्येक वर्षी सदर लेखावर्षामध्ये/आर्थिक वर्षामध्ये, लाभांशाच्या किंवा मिळवलेल्या शुल्काच्या किमान ४०/ किंवा (तरतुदी आणि करांनंतर) नफ्याच्या २५/ यापैकी जास्त असणारी रक्कम अकस्मिक राखीव निधीच्या स्वरुपात ठेवेल.

ब. अपुऱ्या नफ्याच्या स्थितीत, अशी तरतुद तोट्याला पुढे नेण्यामध्ये किंवा तोट्याला पुढे नेण्याच्या रकमेत होणाऱ्या वाढीमध्ये परिणामीत होते.

क. कोणत्याही लेखावर्षामध्ये/आर्थिक वर्षामध्ये तारण हमी दाव्यांच्या हिशोबपूर्तीमधल्या तोट्यासाठी ठेवलेली रक्कम त्यावर्षातल्या लाभांश किंवा मिळवलेल्या शुल्काच्या ३५/ टक्क्यांपेक्षा जास्त असल्यास लाभांश किंवा मिळवलेल्या शुल्काची कमी टक्केवारी राखुन ठेवू शकते.

ड .एकुण थकबाकी असलेल्या तारण हमी वचनबध्दतांच्या किमान पाच टक्के अकस्मिक राखीव निधी उभारल्या

जाण्याची खात्री करेल.

ई. किमान लागोपाठ ७ वर्षांच्या कालावधीपर्यंत प्रत्येक वर्षी अकस्मिक निधी रक्कम ठेवली जाईल, जीला वर दिलेल्या अट क्रमांक १८(डी)च्या संदर्भामध्ये केवळ आठव्या वर्षी परिवर्तनासाठी पात्र ठरवले जाईल.

एफ. रिझर्व बँक ऑफ इंडियाची पूर्वानुमती मिळवल्यावरच अकस्मिक राखीव निधीचा उपयोग करेल.

ग. ताळेबंदाच्या दायित्व बाजुला वेगळ्या ओळीवर अकस्मिक राखीव निधीची रक्कम दाखवेल, तरीसुध्दा मालकी असलेल्या निव्वळ निधीच्या उद्देशासाठी अकस्मिक राखीव निधी मुक्त राखीव निधीच्या स्वरुपामध्ये प्रबंधित केला जाईल.

न मिळवलेल्या लाभाचे लेखांकन

१९. तारण हमी कंपनी तारण हमी करारावरच्या लाभांश किंवा शुल्काचे लेखांकन नफा आणि तोटा खात्यामध्ये उत्पन्नाच्या स्वरुपात करेल, हे लेखांकन इनस्टिट्युट ऑफ चार्टर्ड अकाऊंटट्स ऑफ इंडियाने जाहिर केलेल्या लेखाकंन मानकांप्रमाणे असेल.न मिळवलेल्या लाभांशाची रक्कम ताळेबंदाच्या दायित्व बाजुला वेगळ्या ओळीवर दाखविली जाईल..

उपयोग केलेल्या हमींवर केलेली तोट्यांची तरतुद

२०. हमीचा जेव्हा उपयोग केला जातो, तेव्हा तारण हमी कंपनीला तोट्याला सामोरे जावे लागु शकते. संपत्तीच्या बाकी वसुलीवर अशा उपयोग केलेल्या हमींसाठी तारण हमी कंपन्या तोट्याची तरतुद करतात. तरतुद केलेल्या रकमेचे हमी आवाहान केल्या गेलेल्या प्रत्येक गृह कर्जाच्या संदर्भातील संपतीच्या विक्री होण्यायोग्य मूल्याची जुळवणी केल्या नंतर, कराराप्रमाणे आवाहन केलेल्या एकुण रकमे एवढे असणे गरजेचे आहे. आवाहन केलेल्या हमीच्या संदर्भामध्ये कोणत्याही संपत्तीची विक्री होण्यायोग्य किंमत, जर आवाहन केलेल्या रकमेपेक्षा जास्त असेल, तर अतिरीक्त रक्कम इतर आवाहन केलेल्या हमीच्या कमतरतेमध्ये जुळवली जाते. वर गणना केल्या प्रमाणे अतिरीक्त रकमेवर केलेल्या तरतुदीच्या स्थितीमध्ये, अतिरीक्त रक्कम राखीव निधी नसते. नफा आणि तोटा खात्यामध्ये प्रत्येक वर्षी केलेली तरतुद वेगळ्या ओळीच्या घटकाच्या स्वरुपामध्ये दाखविली जाते. आवाहन केलेल्या तरतुदींच्या भरपाईवर होणाऱ्या तोट्याच्या तरतुदीची रक्कम ताळेबंदाच्या दायित्व बाजुला वेगळ्या ओळीवर दाखविली जाते.

'व्यय केलेले असूनही न सूचित केलेल्या (आय बी एन आर) तोट्यांसाठीची' तरतुद

२१. तारण हमी कंपनी मार्फत हमी दिली गेलेल्या गृह कर्जाच्या हप्त्याची रक्कम भरली न गेल्यास तारण हमी कंपनीला नुकसान सोसावे लागु शकते. तारण हमी कंपन्या अशा अद्याप न घडलेल्या किंवा हमी आवाहन करणे अद्याप बाकी असलेल्या गृह कर्जांच्या हप्त्यांसाठी तरतुद करते. तारण हमी हमी कंपनीमार्फत सोसल्या जाणाऱ्या तोट्याला "व्यय केलेला असूनही न सूचित केलेला (आय बी एन आर) तोटा"असे संबोधले जाते. केलेल्या तरतुदिची रक्कम तोट्याच्या वारंवारीतेच्या अंदाजावर आणि इतिहासजमा माहिती, ट्रेड्स, आर्थिक घटक आणि भरपाई केलेल्या दाव्यांच्या संदर्भातील इतर सांख्यिकीय माहिती, भरपाई केलेल्या दाव्यांसाठी केलेली तरतुद, जोखीम सांख्यिकी इ. पासुन मिळवलेल्या माहितीवरुन व्यय केलेल्या परंतु सूचित न केलेल्या नुकसानाच्या

तीव्रतेवर आधारीत विमांकिक तत्वावर येणे गरजेचे असते. वर गणना केल्या प्रमाणे अतिरीक्त रकमेवर केलेल्या तरतुदिच्या स्थितीमध्ये , अतिरीक्त रक्कम राखीव निधी नसते. नफा आणि तोटा खात्यामध्ये प्रत्येक वर्षी केलेली तरतुद वेगळ्या ओळीच्या घटकाच्या स्वरुपामध्ये दाखविली जाते. व्यय केलेले असूनही न सूचित केलेल्या (आय बी एन आर) तोट्यांसाठीच्या तरतुदिची रक्कम ताळेबंदाच्या दायित्व बाजुला वेगळ्या ओळीवर दाखविली जाते. वर गणना केल्या प्रमाणे अतिरीक्त रकमेवर केलेल्या तरतुदिच्या स्थितीमध्ये , अतिरीक्त रक्कम राखीव निधी नसते. नफा आणि तोटा खात्यामध्ये प्रत्येक वर्षी केलेली तरतुद वेगळ्या ओळीच्या घटकाच्या स्वरुपामध्ये दाखविली जाते. व्यय केलेले असूनही न सूचित केलेल्या (आय बी एन आर) तोट्यांसाठीच्या तरतुदिची रक्कम ताळेबंदाच्या दायित्व बाजुला वेगळ्या ओळीवर दाखविली जाते.

हमीच्या नोंदणी पुस्तकाचा प्रतिपाळ करण्याची आवश्यकता

२२. प्रत्येक तारण हमी कंपनी एक किंवा एकापेक्षा जास्त नोंदणी पुस्तिका ठेवते, ज्यामध्ये कंपनीमार्फत उपलब्ध करुन दिलेल्या हमीची माहिती नोंदवली जाते, ती खालील प्रमाणे असतेः

अ. कर्जदार/सह-कर्जदाराचे नाव आणि पत्ता,

ब. कर्जदाराला मंजुर केलेल्या कर्जाचा दिनांक आणि रक्कम,

क. संपत्तीची साईट/स्थळ यांचा आंतर्भाव करुन कंपनीचे केलेले संक्षिप्त वर्णन,

ड. कर्जासाठी उपलब्ध असलेल्या सुरक्षिततेचा प्रकार,

ई. कर्जाचा कालावधी,

एफ. प्रत्येक हप्त्याची रक्कम आणि प्रत्येक हप्ता देय असलेला दिनांक

ग. हमी उपलब्ध करुन दिली जात असलेल्या बँक किंवा गृहकर्ज वित्तव्यवस्था कंपनीचे नाव आणि पत्ता,

ह. हमीचा दिनांक आणि रक्कम, तसेच

i. हमीचा कालावधी

तारण हमी कंपनीची दायित्वे

२३. कर्जदाता संस्थेकडुन मंजुर केलेल्या सुरक्षित गृह कर्जाच्या संदर्भातील तारण हमी कंपनीचे दायित्व, जिथे तारण हमी कंपनीने तारण हमी कंपनी, कर्जदाता संस्था आणि कर्जदार यांच्यामध्ये झालेल्या हमी करारामधल्या अपेक्षेनुसार हमी दिली आहे.

२४. घटनेच्या कारणा नंतर कुठल्याही दिवशी, तारण हमी कंपनी कडुन हमी मिळवलेली कर्जदाता संस्था, तारण हमी कंपनी विरुध्द हमीचे आवाहन करण्यास पात्र ठरते.

२५. तारण हमी कंपनी कोणत्याही हरकती शिवाय चांगल्या दर्जाचे हमी दायित्व बनवू शकते, जेव्हा कधीही हमी दायित्वाची भरपाई करण्याच्या मागणीची सूचना मिळते, ही सूचना तारण कंपनीने बँकेच्या किंवा गृह कर्ज कंपनीच्या बाजुने असलेल्या तारण हमीच्या उपलब्ध करुन दिल्याच्या संदर्भात असते.

२६. गृह कर्ज प्रदर्शन न देणाऱ्या संपत्तीत रुपांतरीत झाल्यास आणि कर्जदाता संस्थेने आर्थिक संपत्ती तपासणे आणि पुनर्रचना आणि सुरक्षा व्याज आचरण अधिनियम २००२ मध्ये नमुद केलेल्या शीघ्र वसुली पध्दतींनुसार प्रथम कर्ज वसुली करण्यास पसंती दर्शवित असल्यास, तसेच कर्जदाता संस्थेने, कर्जदाराकडुन कर्जाच्या एकुण रकमेपैकी काही रक्कम वसुल केल्यास, तारण हमी कंपनीचे कर्जाच्या संदर्भातील दायित्व, तेवढ्या दराने कमी होते.

२७. ९०/ आणि एल टी व्ही गुणोत्तराच्या वरच्या गृह कर्जासाठी कोणतीही तारण हमी कंपनी तारण हमी उपलब्ध करुन देत नाही.

तारण हमी कंपनी मार्फत कार्यान्वयीत केली जाणारी तत्परताः

२८. गृह कर्जाची भरपाई करण्यासाठी हमी उपलब्ध करुन देण्याआधी, तारण हमी कंपनीला खालील बाबींसोबत इतरांना संतुष्ट करावे लागतेः

अ. वैध तारणाने कर्ज सुरक्षित केले गेले आहे.

ब. कर्जदाता संस्थेने संपत्तीचे शिर्षक, संपत्तीची बाजारपेठ सक्षमता आणि कर्जदाराचा ऋण पात्रता यांची सत्यता पडताळून पाहिली आहे;

ड. कर्जदाता संस्थेने घर किंवा रहिवासी मालमत्तेची उभारणी होत असलेल्या जमिनीचा उपयोग किंवा तीचा मार्फत घेतलेल्या कर्जामधुन प्रास्ताविक झालेल्या बांधकामाची सत्यता पडताळली आहे.

ई. कर्जदाता संस्थेने योग्य प्राधिकरणांकडुन घर किंवा रहिवासी मालमत्तेच्या बांधकामासाठी मिळालेल्या मंजुरीची प्रत कर्जदाराकडुन मिळवून सत्यस्थापित केली आहे; आणि

एफ. कर्जदाता संस्थेने कर्जदाराला दिलेले कर्ज संपत्तीच्या मूल्याच्या ९०/ पेक्षा जास्त नाही.

प्रतिबंध

२९.(१) घर /रहिवास मालमत्तेच्या वैध तारणाने सुरक्षित नसलेले गृह कर्ज किंवा वैध घर/संपत्तीच्या तारणाने न मिळवले गेलेले कर्ज तारण कंपनीकडुन तारण हमी मिळविण्यास पात्र ठरत नाही.

कोणतेही कमिशन, सुट किंवा प्रलोभन यांचा अभाव

२९.(२) तारण हमी कंपनी कोणत्याही व्यक्तीला तारण हमी व्यवसायाच्या संदर्भात कोणतेही कमिशन, सुट किंवा इतर प्रलोभने देणार नाही.

संबंधीत पक्षाच्या तारण आरंभावरील हमीवरचा प्रतिबंध

२९.(३) तारण हमी कंपनी आयोजक, त्यांच्या सहयोगी कंपन्या, सहकारी आणि संबंधीत पक्ष किंवा सहकारी कंपन्या, सहयोगी आणि तारण हमी कंपनीची गुंतवणुक असलेले किंवा तारण कंपनीचे समभागाच्या पाच टक्के किंवा त्यापेक्षा जास्त व्याज असलेले संबंधीत पक्ष यांच्या तारण आरंभावर हमी उपलब्ध करुन देणार नाही.

गुंतवणुकी

२९.(४) तारण हमी कंपनी नोट्स किंवा तारणाने सुरक्षित असलेल्या कर्जांच्या पुराव्यांमध्ये किंवा प्रत्यक्ष संपत्ती वरच्या इतर दाव्यांमध्ये गुंतवणुक करणार नाही. हा भाग प्रत्यक्ष संपत्तीने सुरक्षित केलेल्या दायित्वांवर किंवा

प्रत्यक्ष संपत्तीच्या विक्री करारांवर लागु होत नाही, जी दायित्वे किंवा विक्री करार दाव्यांच्या उत्तम विश्वासार्ह भरपाईवर तारण हमी कंपनीने जाहिर केलेल्या नितींच्या अंतर्गत किंवा मिळवलेल्या प्रत्यक्ष संपत्तीच्या उत्तम विश्वासार्ह प्रबंधांवर मिळवलेले असतात.

लेखापरिक्षण समितीची स्थापना

३०. तारण हमी कंपनी ३ पेक्षा कमी संख्येमध्ये कंपनीच्या अकार्यकारी संचालकांचा सहभाग असणारी लेखापरिक्षण समितीची स्थापना करेल, ज्यापैकी किमान एक व्यक्ती चार्टर्ड अकाऊंटंट असेल.

हमी देण्याची निती

३१. तारण हमी कंपनीच्या संचालक मंडळातर्फे कंपनीसाठी नितीचा आराखडा तयार केला जाईल, ज्याच्या मार्फत खालील कर्जदाता संस्थांना तारण हमी दिली जाईल. अशा नितीमध्ये इतर विषयांसोबत, खालील माहितीचा समावेश असेलः-

अ. शुल्क किंवा कर्जाची रक्कम; एल टी व्ही गुणोत्तर; कर्जदाराचा दायित्व दर्जा आणि बँकेच्या किंवा गृहकर्ज वित्त व्यवस्था कंपनीच्या दायित्व तपासणी/दायित्व जोखमीच्या व्यवस्थापन कौशल्यांचा आंतर्भाव करुन एका विशिष्ठ निकषाच्या आधारावर तारण हमी उपलब्ध करुन देण्यासाठी आकारला जाणारा लाभांश.

ब. तारण हमी उपलब्ध करुन देण्याच्या क्षमतेचे प्रतिनिधीत्व करणे आणि हमी करारामध्ये करारबध्द होणे.

क. बँकांकडून मिळालेले चांगले दावे करण्याचा निर्णय घेण्याच्या अधिकाराचे प्रतिनीधीत्व करणे, आणि

ड. कर्जदारांकडुन आपली थकबाकी वसुल करण्याच्या प्रक्रियेची सुरुवात करण्याच्या अधिकाराचे प्रतिनिधीत्व करणे.

तारण हमीची योजना

३२. तारण हमी उपलब्ध करुन देण्यासाठी, तारण हमी कंपनी आपल्या संचालक मंडळाकडुन मंजुरी मिळालेल्या सविस्तर योजनेची आखणी करते. योजनेमध्ये इतर घटकांच्या सोबत खालील बाबींचा समावेश होतोः-

अ. गृह कर्जाचा दर्जा

ब. बँकेकडुन किंवा कर्जदाराला गृहकर्ज वित्तव्यवस्था कंपनीकडुन मंजुरी मिळालेला गृहकर्जाचा कमाल भाग, जो हमीच्या करारा अंतर्गत समाविष्ट केला जाऊ शकतो.

क. गृहकर्जाचे किमान आणि कमाल एल टीवी गुणोत्तर , जे हमीच्या कराराअंतर्गत समाविष्ट केल्याचे प्रास्ताविक करण्यात आले आहे.

ड. शुल्क किंवा लाभांश किंवा हमीच्या करारासाठी विचाराधीन असलेला आकार जो कर्जदारामार्फत तारण हमी कंपनीला केल्या जाणाऱ्या भरपाईच्या प्रकाराला दर्शवतो,

ई. तारण हमी कंपनीचे दायित्व, कर्जदारापर्यंत दायित्व सहविस्तृत असेल, का आणि

एफ. समस्येचे नियंत्रण करणाऱ्या स्थिती, ज्यांना तारण हमी कंपनीचा पक्ष किंवा बँक/गृहकर्ज वित्तव्यवस्था कंपनी , तारण हमी आमंत्रित केल्यावर कर्जदाराकडुन थकबाकी वसुल करण्यासाठी आचरणात आणतात आणि तारण हमी कंपनीकडुन बँक किंवा गृहकर्ज वित्तव्यवस्था कंपनीसाठी हमी दायित्व चांगले बनवते.

प्रतिकूलता-हमी

३३. जेव्हा केव्हा तारण हमी कंपनी इतर तारतीने हमी दिलेल्या गृहकर्जांच्या संदर्भामध्ये प्रतिकूलता-हमी मिळवते, तेव्हा तारण हमी कंपनी आणि प्रतिकूलता-हमी कंपनी भारतामध्ये तारण हमी कंपनीला आवश्यक असणाऱ्या राखीव निधीचा प्रतिपाळ करते, हा निधी मूळ तारण हमी कंपनीकडुन जोखमीच्या योग्य त्या प्रमाणामध्ये ठेवला जातो आणि प्रतिकूलता-हमी कंपनीला गृहित धरुन स्थानांतरीत केला जातो, त्यामुळे स्थापित केलेला एकुण राखीव निधी, तारण हमी कंपनीसाठी भारतीय अधिनियमाप्रमाणे आवश्यक असलेल्या राखीव निधींपेक्षा कमी नसावा. प्रतिकूलता-हमी कंपनीचे नियमन भारतामधल्या नियमका(कां) कडुन केले जात नसल्याच्या स्थितीमध्ये, दाव्यांना हमी देणारी तारण हमी कंपनी संबंधीत राखीव निधी आणि तरतुदिंचे जतन करेल, जे तीव्ने वितरीत केलेल्या सर्व थकबाकी असलेल्या तारण हमी करारांच्या संदर्भात असेल.

सुट

३४. रिझर्व बँक ऑफ इंडिया कष्ट वाचवण्यासाठी आवश्यक म्हणुन विचाराधीन घेत असेल किंवा इतर कोणत्याही पुरेश्या कारणासाठी, पालन करण्याच्या दृष्टीने वेळ वाढवून देत असेल किंवा कोणत्याही तारण हमी कंपनीला किंवा तारण हमी कंपन्यांच्या श्रेणीला किंवा सर्व तारण हमी कंपन्यांना या मार्गदर्शकातील सर्व किंवा विशिष्ट तरतुदिंमधुन सर्वसामान्यपणे किंवा विशिष्ट कालावधीसाठी सुट देते, हे रिझर्व बँकेने लागु करु शकत असलेल्या अशा प्रकारच्या अटीं विषयी असते.

३५. रिझर्व बँक ऑफ इंडिया वर दिलेल्या मार्गदर्शकांसंबंधी कोणतेही स्पष्टिकरण देऊ शकते आणि ही स्पष्टिकरणे या मार्गदर्शकांचा एक भाग म्हणुन गणली जातात. बँकेतर्फे या मार्गदर्शकांमध्ये वेळोवेळी बदल केले जाऊ शकतात.

(पी. क्रिष्णामूर्ती)
प्रभारी मुख्य महाव्यवस्थापक