



भारतीय रिज़र्व बैंक

RESERVE BANK OF INDIA

www.rbi.org.in

आरबीआय/ २०१२-१३/७३

डीबीओडी. क्र.डीआयआर. बीसी. ०७/०८.१२.००१/२०१२-१३

जुलै २, २०१२

११ आषाढ १९३४ (शक)

सर्व प्राधिकृत कमर्शियल बँक
(आरआरबीज् सोडून)

महोदय/महोदया,

महापरिपत्रक - गृह वित्त

आपणस माहितच आहे की, एखाद्या विषयावरील सर्व सूचना एकाच जागी मिळव्यात ह्यासाठी रिज़र्व बँकेने ह्या विषयावरील महापरिपत्रक, डीबीओडी. क्र. डी आय आर बीसी ०३/०८.१२.००१/२०११-१२ दि. जुलै १, २०११ दिले असून ते आता ३० जून २०१२ पर्यंत अद्यावत करण्यात आले आहे. हे महापरिपत्रक, रिज़र्व बँकेच्या (<http://www.rbi.org.in>). ह्या वेबसाईटवरही टाकण्यात आले आहे. महापरिपत्रकाची प्रत सोबत जोडली आहे.

आपली

(सुधा दामोदर)

मुख्य महाव्यवस्थापक

सह: वरीलप्रमाणे

बँक व्यवहार आणि विकास विभाग, १३ वा मजला, एनसीओबी, शहीद भगतसिंह मार्ग, मुंबई-४००००१/टेलिफोन क्र.: ९१-२२-२२६०१००० फॅक्स/ ९१-२२-२२७०१२४९ ईमेल : cgmicdbodco@rbi.org.in

डीबीओडी - एमसी - गृह वित्त २०१२

अनुक्रमणिका

| अनु.क्र. | | पान क्र. |
|----------|---|----------|
| अ | उद्दिष्ट | ३ |
| ब | वर्गीकरण | ३ |
| क | एकत्रित केलेल्या मागील सूचना | ३ |
| ड | उपयोगांची व्याप्ती | ३ |
| | रचना | |
| १ | परिचय | ४ |
| २ | थेट गृह कर्ज | ५ |
| ३ | अप्रत्यक्ष गृह निर्माण वित्त सहाय्य | ६ |
| ४ | प्राथमिक क्षेत्रांतर्गत दिले जाणारे गृहनिर्माण वित्तसहाय्य | ९ |
| ५ | आर बी आय पुर्नवित्त सहाय्य | ९ |
| ६ | बँकेचे कर्ज गृहनिर्माण वित्तसहाय्याच्या स्वरूपामध्ये मिळण्यासाठी पात्र ठरणाऱ्या बांधकाम कृती सूचना | ९ |
| ७ | बँकेच्या कर्जासाठी/क्रेडिटसाठी पात्र नसलेल्या बांधकाम कृती | १० |
| ८ | रिपोर्टिंग | १२ |
| ९ | एन एच बीची गृह निर्माण कर्ज खाते योजना (एच एल ए एस) | १२ |
| १० | स्थावर मालमत्ता क्षेत्रामध्ये बँकेचे प्रदर्शन | १३ |
| ११ | गृहनिर्माण वित्तसहाय्यामधल्या जोखमीची तीव्रता | १४ |
| १२ | कर्जचे मूल्याशी असलेले गुणोत्तर (एल टी वी) | १४ |
| १३ | दिल्ली उच्च न्यायालयाचा अनधिकृत बांधकामासंबंधीचा आदेश | १४ |
| १४ | तारण आधारित प्रतिभूर्तीध्ये (एमबीएस) बँकांच्या निवेशांसाठी अटी व शर्ती | १५ |
| १५ | जोडपत्र : सप्टेंबर ३०/मार्च रोजी 'गृहवित्त' ह्या वर्गाखाली अनुसूचित वाणिज्य बँकांनी दिलेले वित्तीय सहाय्य | १८ |
| १६ | परिशिष्ट: गृह वित्तावरील महापरिपत्रकात एकत्रित केलेल्या परिपत्रकांची यादी | २२ |

महापरिपत्रक - गृह वित्त

अ. उद्दिष्ट

गृह निर्माण वित्तावर रिझर्व बँकेने वेळोवेळी दिलेले नियम/विनियम आणि स्पष्टीकरणे ह्यांच्या रचना एकत्रित करणे.

ब. वर्गीकरण

बँकिंग विनियम अधिनियम, १९४९ च्या कलम २१ व ३५ अ ह्यांची दिलेल्या अधिकारांचा वापर करुन रिझर्व बँकेने दिलेला एका वैधानिक निदेश.

क. एकत्रित केलेल्या मागील सूचना

ह्या महापरिपत्रकात, परिशिष्टात ह्या वर्षामध्ये दिलेली परिपत्रके व स्पष्टीकरणे अद्यावत करुन एकत्रित करण्यात आली आहेत.

ड. उपयोगांची व्याप्ती

प्रादेशिक ग्रामीण बँकासोडून सर्व अनुसूचित वाणिज्य बँकांना लागू.

रचना

१. परिचय
२. थेट गृह कर्ज
३. अप्रत्यक्ष गृह निर्माण वित्त सहाय्य
४. प्राथमिक क्षेत्रांतर्गत दिले जाणारे गृहनिर्माण वित्तसहाय्य
५. आर बी आय पुर्नवित्त सहाय्य
६. बँकेचे कर्ज गृहनिर्माण वित्तसहाय्याच्या स्वरूपामध्ये मिळण्यासाठी पात्र ठरणाऱ्या बांधकाम कृती
७. बँकेच्या कर्जासाठी/क्रेडिटसाठी पात्र नसलेल्या बांधकाम कृती
८. सूचना
९. एन एच बीची गृह निर्माण कर्ज खाते योजना (एच एल ए एस)
१०. स्थावर मालमत्ता क्षेत्रामध्ये बँकेचे प्रदर्शन
११. गृहनिर्माण वित्तसहाय्यामधल्या जोखमीची तीव्रता
१२. कर्जचे मूल्याशी असलेले गुणोत्तर (एल टी वी)
१३. दिल्ली उच्च न्यायालयाचा अनधिकृत बांधकामासंबंधीचा आदेश
१४. तारण आधारित प्रतिभूर्तीध्ये (एमबीएस) बँकांच्या निवेशांसाठी अटी व शर्ती
१५. जोडपत्र: ३० सप्टेंबर /३१ मार्च रोजी 'गृहवित्त' ह्या वर्गाखाली अनुसूचित वाणिज्य बँकांनी दिलेले वित्तीय सहाय्य.
१५. परिशिष्ट: गृह वित्तावरील महापरिपत्रकात एकत्रित केलेल्या परिपत्रकांची यादी

१. परिचय

केंद्र सरकारच्या राष्ट्रीय गृहनिर्माण धोरणाला अनुसरण्यासाठी रिझर्व बँक ऑफ इंडिया गृहनिर्माण क्षेत्राला क्रेडिट/कर्ज प्रवाह उपलब्ध करून देत आहे. गृहनिर्माण बँकेच्या वित्तसहाय्याला मोठ्याप्रमाणामध्ये आकर्षित करणाऱ्या अनेक क्षेत्रांपैकी एक असलेले क्षेत्र म्हणून उदयास येत असल्यामुळे, आर बी आय नियमनाचे वर्तमान स्थितीमधले उद्देश्य म्हणजे बँकांच्या गृहनिर्माण कर्ज सूचीच्या क्रमवार विकासाची शाश्वती देणे असा आहे.

१.१.१ राष्ट्रीय गृहनिर्माण धोरण

प्रचंड मोठ्या प्रमाणातील गृह संग्रहाला टाळण्याच्या धोरणाचा एक भाग म्हणून, केंद्र शासनाने व्यापक स्वरूपाच्या राष्ट्रीय गृहनिर्माण धोरणाचा अंगिकार केला असून, खालील बाबींचा त्यात उल्लेख करण्यात आला आहे:

- (i) व्यवहार्य आणि अभिगम्य संस्थात्मक यंत्रणेचा गृहनिर्माण वित्तसहाय्याच्या तरतुदी करिता विकास करणे;
- (ii) अशी यंत्रणा प्रस्थापित करणे जिथे हाऊसिंग बोर्ड्स आणि विकास प्राधिकरण जमिनीच्या आणि संरचनेच्या ताब्यावर तसेच विकासावर लक्ष केंद्रित करू शकतील; आणि
- (iii) अशा स्थितीची निर्मिती करणे ज्यामध्ये व्यक्तींना घर/फ्लॅटच्या बांधकामासाठी/खरेदीसाठी संस्थात्मक वित्तसहाय्य सुलभ रितीने मिळू शकेल. यामध्ये सार्वजनिक एजन्सीच्या मर्यादे अंतर्गत असलेल्या किंवा त्यांनी बांधकाम केलेल्या घरांच्या/फ्लॅटच्या स्पष्ट खरेदीचा आंतर्भाव होतो.

संपूर्ण देशामध्ये मोठ्या प्रमाणावर शाखा असलेल्या बँका आर्थिक यंत्रणेमध्ये धोरणात्मक भूमिका बजावतात आणि त्यांनी गृहनिर्माण क्षेत्राला क्रेडिट उपलब्ध करून देण्यामध्ये राष्ट्रीय गृहनिर्माण धोरणाच्या अनुरूपतेमध्ये महत्वाची भूमिका बजावणे अतिशय गरजेचे असते.

१.१.२ गृहनिर्माण वित्तसहाय्य तरतुद

राष्ट्रीय गृहनिर्माण वित्तसहाय्य धोरणाच्या उद्देशाला लक्षात घेत, आर बी आय ने २००२-०३ वर्षापर्यंत, आधीच्या वर्षाच्या दरम्यान नोंद झालेल्या ठेवींच्या वाढीच्या आधारावर किमान गृहनिर्माण वित्तसहाय्य तरतुदीची वार्षिक तत्वावर घोषणा केली होती. बँका त्यांच्या निर्धीना गृहवित्त सहाय्य तरतुदी च्या अंतर्गत खालीलपैकी कोणत्याही तीन श्रेणींमध्ये बहाल करू शकतात.

(i)थेट /प्रत्यक्ष वित्तसहाय्य

(ii)अप्रत्यक्ष वित्त सहाय्य

(iii) एन एच बी/एच यु डी सी ओ बॉड्समध्ये किंवा त्यांच्या संमिश्रणामध्ये केलेली गुंतवणुक.

२. थेट गृह कर्ज

२.१ थेट गृह कर्ज म्हणजे व्यक्ती किंवा सहकारी सोसायटींना आंतर्भूत करून व्यक्तींच्या गटांना दिलेले वित्त सहाय्य होय.

२.२ प्रतिभूती, अतिरीक्त रक्कम, इमारतीचे आयुष्य, परताव्याचे वेळापत्रक या सारख्या विषयांवर बोर्डामार्फत/संचालक मंडळाच्या मंजूरी सोबत स्वतःच्या मार्गदर्शकांचा समावेश करण्याची बँकांना मुभा असते

२.३ इतर मार्गदर्शक

खाली नमुद केलेल्या बँकांचा थेट वित्त पुरवठ्यामध्ये समावेश केला जाऊ शकता

(i) शहर/गावामध्ये स्वतःच्या मालकिचे घर असणारी व्यक्ती बँकेकडून मिळालेल्या अर्थ सहाय्यामध्ये, त्याच किंवा दुसऱ्या शहरात/गावात स्वयंसोजगारासाठी दुसरे घर खरेदी करण्यासाठी/बांधण्यासाठी वाढ करू शकते.

(ii) मुख्य कार्यालय दुसऱ्या जागी स्थापित केल्यामुळे किंवा कर्मचाऱ्यांना राहण्यासाठी निवास उपलब्ध करून दिल्यासारख्या कारणांस्तव भाडेतत्वावर घर देण्याचे प्रास्ताविक करणाऱ्या कर्जदाराला घराच्या खरेदीसाठी बँक कर्जामध्ये वाढ करते.

(iii) भाडेकरू म्हणून सद्यस्थितीत राहत असलेल्या जुन्या घराला खरेदी करण्याचे प्रास्ताविक करणाऱ्या व्यक्तीला बँक कर्जामध्ये वाढ करून देते.

(iv) बँकेच्या अर्थसहाय्याच्या मदतीने किंवा बँकेने दिलेल्या विशिष्ट कालावधीमध्ये नमुद केलेल्या भूखंडावर घराचे बांधकाम करण्याच्या इच्छेचे जाहिरीकरण कर्जदाराने केले असल्याच्या स्थितीत, बँकेच्या कर्जाला केवळ भूखंडाच्या खरेदीसाठी मंजूरी दिली जाते.

(v) पूरक वित्त सहाय्य

(अ) बँकेमार्फत आधीपासून वित्तसहाय्य दिल्या गेलेल्या घराच्या/फ्लॅटच्या बदलांसाठी/ संकलनासाठी/ दुरुस्तीसाठी एकंदर मर्यादेच्या अंतर्गत बँक अतिरीक्त वित्तसहाय्याच्या निवेदनाचा कदाचित विचार करू शकते.

(ब) व्यक्तीने इतर स्रोतांच्या मदतीने जागेच्या बांधकामासाठी/ताब्यासाठी निधी उभारल्याच्या आणि त्याला बँकेकडून पूरक वित्तसहाय्याची गरज असल्याच्या स्थितीमध्ये इतर कर्जदात्यांकडे तारण ठेवलेल्या मालमत्तेवर आणि/किंवा ते सुयोग्य समजत असलेल्या इतर कोणत्याही सुरक्षा ठेवीवर/तारणावर पॅरी पासू किंवा द्वितीय तारण शुल्क मिळवल्यावर बँक अशा वित्तसहाय्याला कदाचित वाढवू शकते.

३. अप्रत्यक्ष गृह निर्माण वित्त सहाय्य

३.१ सामान्य

वित्त पुरवठा करणाऱ्या संस्था, हाऊसिंग बोर्ड, इतर सार्वजनिक हाऊसिंग एजन्सीज.ना मुख्यत्वे सेवा विभाग जमीन आणि बांधकाम झालेल्या घरांसाठी मुदत कर्जाच्या मार्गाने बँकांचे अप्रत्यक्ष वित्त सहाय्य केल्याची बँकांनी शाश्वती देणे अतिशय महत्वाचे आहे. या गोष्टीची शाश्वती दिली पाहिजे की, भूखंड/घरांच्या पुरवठ्याला कालमर्यादा असते आणि सार्वजनिक एजन्सीजनी बँकेच्या वित्त सहाय्याचा उपयोग केवळ जमिनीचा ताबा मिळविण्यासाठी करू नये. त्याच प्रमाणे सेवा उपलब्ध करून दिलेले सर्विस प्लॉट्स या एजन्सीजनी सहकारी सोसायट्या, व्यावसायिक विकासक(डेव्हलपर्स)आणि व्यक्तींना, घराचे बांधकाम तीन वर्षांपेक्षा जास्त नसलेल्या विशिष्ट कालावधीमध्ये पूर्ण होईल या पुष्टीसोबत विकावे. या उद्देशासाठी बँकांनी एन एच बीने सेवा उपलब्ध करून दिलेल्या जमिन आणि बांधकाम केलेल्या युनिट्स/घरांच्या पुरवठ्याच्या मंजूरीसाठी जाहिर केलेल्या अनेक मार्गदर्शकांचा लाभ घ्यावा.

३.२ मध्यस्थ गृहनिर्माण एजन्सीजना कर्ज देणे

३.२.१ गृहनिर्माण वित्तसहाय्यक संस्थांना कर्ज देणे

- (i) बँका गृह निर्माण वित्त सहाय्यक संस्थांना मुदत कर्ज मंजूर करू शकतात, यासाठी (दिर्घकालीन) डेब्ट-इक्विटी गुणोत्तर, मागील कार्यकारण-नोंदी, वसुली प्रदर्शन आणि इतर संबंधित घटकांना विचारात घेणे आवश्यक आहे.
- (ii) एन एच बी मार्गदर्शकांच्या बाबतीत, गृहनिर्माण वित्तसहाय्य कंपन्यांचे ठेवी, डिबेंचर्स/बाँड्स आणि बँकांकडून अग्रिम राशीच्या स्वरूपात किंवा एन एच बीचा आंतर्भाव करून वित्तसहाय्य संस्थांकडून घेतलेल्या कोणत्याही कर्जाच्या स्वरूपातील एकुण कर्ज , त्यांच्या निव्वळ मालकीच्या निधीच्या (म्हणजेच प्रदत्त भांडवल आणि मुक्त राखीव निधी वजा तोट्याची एकत्रित शेष रक्कम, विस्थगित महसूल खर्च आणि अमूर्त मालमत्तेच्या) १६ पटींएवढ्या रकमेला ओलांडता कामा नये.
- (iii) एन एच बीकडे नोंद झालेल्या सर्व गृहनिर्माण वित्तसहाय्यक कंपन्या एन एच बी कडून पूर्णवित्तसहाय्य घेण्याचे निवेदन करण्यासाठी पात्र असतील आणि त्या पूर्णवित्तसहाय्य धोरणाप्रमाणे पात्र असतील. मुदत कर्जाची त्यांना मंजूर केली गेलेली रक्कम निव्वळ मालकीच्या निधीसोबत जोडली जाणार नाही, कारण वर संदर्भ दिलेल्या गृह वित्तसहाय्य कंपन्यांच्या एकुण कर्जाच्या मर्यादेला एन एच बीने आधीच विहित केले आहे. एन एच बीकडे नोंद झालेल्या गृह निर्माण वित्तसहाय्य कंपन्यांची सूची एन एच बी कडून थेट मिळवता येईल किंवा www.nhb.org.in या संकेत स्थळावरून डाऊनलोड करून घेता येईल.

३.२.२ हाऊसिंग बोर्ड आणि इतर एजन्सीजना कर्ज देणे

राज्य पातळीवरील हाऊसिंग बोर्ड आणि इतर सार्वजनिक एजन्सीजना दिलेल्या कर्जामध्ये बँका वाढ करू शकतात. परंतु, आदर्श गृहनिर्माण वित्त यंत्रणा उभारण्यासाठी, असे करीत असताना, बँकांनी या एजन्सीजच्या भूतकाळातील प्रदर्शनाला विचारात घेण्यासोबत या बोर्डांमार्फत लाभधारकांकडून कर्जाच्या हप्त्यांच्या तत्पर आणि नियमित स्वरूपाच्या वसुलीची पुष्टि घेणे आवश्यक आहे.

३.२.३ जमिनीच्या ताब्यासाठी वित्तसहाय्य देणे.

जमिनीच्या आणि देशामधल्या हाऊसिंग स्टॉकच्या वाढीसाठी घरांसाठीच्या जागांच्या उपलब्धतेच्या दृष्टिने सार्वजनिक एजन्सीजना बँका वाढिव कर्ज देऊ शकतात परंतु, जल यंत्रणा, सांडपाणी, रस्ते, वीजेची तरतुद इ. सारख्या पायाभूत घटकांचा आंतर्भाव असलेल्या संपूर्ण प्रकल्पाचा एक भाग असल्या खेरीज, खाजगी विकासकांना (डेव्हलपर्सना) जमिनीच्या ताब्यासाठी किंवा विकासासाठी वाढिव कर्ज मिळत नाही. अशा प्रकारचे क्रेडिट मुदत कर्जाच्या स्वरूपात वाढवले जाते. प्रकल्प शक्य तेवढ्या लवकर पूर्ण करावा आणि कोणत्याही परिस्थितीमध्ये तीन वर्षांच्या आत तो पूर्ण करावा, त्यामुळे उत्तम परिणामांसाठी बँकेच्या निधीच्या तत्पर पुनरावर्तनाची शाश्वती देता येऊ शकते. जर प्रकल्पामध्ये घरांच्या बांधकामाचा आंतर्भाव असेल, तर व्यक्तीगत लाभधारकांसाठी दिली जाणारी कर्जवाढ थेट वित्तसहाय्यासाठीच्या अटि आणि नियमांप्रमाणे दिली जाईल.

असे निरीक्षण करण्यात आले आहे कि, स्थावर मालमत्तेचा विकास करणाऱ्या विकासकांना वित्त सहाय्य /कर्ज देते वेळी काही विशिष्ट बँका तारणासाठी जमिनीचे मूल्यांकन, विकास झाल्या नंतरच्या मालमत्तेच्या सूट दिलेल्या किमतीमधून विकासाच्या मूल्याला वजा करुन करतात. परंतु हे स्थापित मानकांच्या पुष्टिसोबत केलेले नसते. या संदर्भामध्ये, बँकांकडे त्यांच्या प्रदर्शनासाठी मान्य केलेल्या अनुषंगांना आंतरभूत करीत मालमत्तांच्या मूल्यांकनासाठी बोर्डामार्फत/संचालक मंडळामार्फत मंजूरी दिलेले धोरण असणे गरजेचे आहे आणि मूल्यांकन व्यावसायिक रित्या पात्र असलेल्या स्वतंत्र मूल्यांकनमार्फत होणे गरजेचे आहे. जमिनीच्या मूल्यांकनाच्या संदर्भामध्ये, जमिनीवर ताबा घेण्यासाठी आवश्यक असणाऱ्या वित्तसहाय्यासाठी जमिन आनुषंगिक मानण्यात येते, बँकांना खालील प्रमाणे मार्गदर्शन देण्यात येते:

अ) बँका सार्वजनिक एजन्सीजना कर्जवाढ करू शकतात, परंतु जल यंत्रणा, सांडपाणी, रस्ते, वीजेची तरतुद इ. सारख्या पायाभूत घटकांचा आंतर्भाव असलेल्या संपूर्ण प्रकल्पाचा एक भाग असल्या खेरीज, खाजगी विकासकांना (डेव्हलपर्सना) जमिनीच्या ताब्यासाठी किंवा विकासासाठी वाढिव कर्ज मिळत नाही. अशा मर्यादित स्थितीमध्ये, जिथे जमिनीच्या ताब्यासाठी वित्तसहाय्य दिले जाते, तिथे वित्तसहाय्य ताब्याची किंमत (वर्तमान किंमत) अधिक विकास मूल्य एवढी मर्यादित असते. अशा जमिनीचे मूल्यांकन प्रमुख तारणाच्या स्वरूपात करुन ते वर्तमान बाजारपेठ किमतीपर्यंत मर्यादित ठेवले जाणे गरजेचे आहे.

ब) जेव्हा जमिनीला आनुषंगिक मालमत्ता म्हणुन मंजूरी मिळते, तेव्हा अशा जागेचे मूल्यांकन केवळ सद्यस्थितीतील बाजारपेठ किमतीने केले जाणे गरजेचे आहे.

३.२.४ मध्यस्थ गृहनिर्माण एजन्सीजला कर्ज देण्यासंबंधीत नियम आणि अटी

(i) हाऊसिंग क्षेत्रासाठी स्रोतांमध्ये सुधारणा करण्यासाठी, बँकामार्फत मध्यस्थ गृहनिर्माण एजन्सीजना मुदत कर्ज दिली जातात, जी मंजूर केलेल्या/नंतर मंजूर करण्याचे प्रास्ताविक केलेल्या थेट कर्जावर दिली जातात, यासाठी या एजन्सीजमार्फत प्रति कर्जदार वाढवलेल्या कर्जाच्या रकमेचा विचार केला जात नाही.

(ii) बँका अनिवासी भारतीयांना त्यांच्या मार्फत थेट मंजूरी दिल्या गेलेल्या/मंजूरी देण्याचे प्रास्ताविक केलेल्या

कर्जावर देखील मध्यस्थ गृहनिर्माण एजन्सीजना मुदत कर्ज मंजूर करू शकतात. परंतु बँकांनी या गोष्टीची शाश्वती दिली पाहिजे की, त्यांच्या मार्फत वित्तसहाय्य दिल्या गेलेल्या मध्यस्थ एजन्सीजना अनिवासी भारतीयांना गृहनिर्माण कर्ज देण्याची आर बी आयने अधिकृतता दिली आहे, कारण सगळ्या मध्यस्थ वित्तसहाय्य संस्था एन आर आय/अनिवासी भारतीयांना गृह निर्माण कर्ज देण्यासाठी आर बी आय मार्फत अधिकृत नसतात.

- (iii) ३० जून २०१० पर्यंत बँचमार्क प्राईम लेंडिंग रेट्स(बी पी एल आर)चा संदर्भ न घेता, मध्यस्थ गृहनिर्माण एजन्सीजवर व्याज दर आकारण्याची बँकांना सवलत दिली गेली आहे. १ जुलै २०१० पासून आरंभ झालेल्या बेस रेट सिस्टिम(पायाभूत दर यंत्रणा) अंतर्गत सर्व कर्जासाठी किमान व्याज दर म्हणून समजण्यात येणाऱ्या पायाभूत दराचा संदर्भ घेऊन कर्जाच्या सर्व श्रेणींचे मूल्यांकन केले जाईल.

३.३ खाजगी विकासकांना दिलेली मुदत कर्जे

३.३.१ राज्य गृहनिर्माण बोर्ड आणि इतर सार्वजनिक एजन्सीजमार्फत जिथे जमिनी हस्तगत केल्या जातात आणि त्यांचा विकास केला जातो, त्यावेळी विशेषतः गृहनिर्माण क्षेत्रामध्ये बांधकाम सेवा देणाऱ्या व्यावसायिक विकासकांमार्फत बजावल्या जाणाऱ्या महत्वाच्या भूमिकेला विचारात घेऊन, व्यावसायिक बँका खाजगी विकासकांना व्यावसायिक अटिवर, प्रत्येक विशिष्ट प्रकल्पाशी जोडलेल्या कर्जाच्या स्वरूपात क्रेडिटमध्ये वाढवू शकतात. परंतु गृह निर्माण प्रकल्पाचा एक भाग असूनही बँकांना जमिनीवर ताबा घेण्यासाठी निधीवर आधारीत किंवा नॉन फंड आधारीत सुविधांना खाजगी विकासकांसाठी वाढविण्याची परवानगी नसते. बँकांमार्फत खाजगी विकासकांना दिल्या जाणाऱ्या कर्जाच्या वाढिव क्रेडिट कालावधीला बँका स्वतःच सर्वसाधारण सुरक्षिततांच्या आधारावर आणि बँक योग्य समजतील, अशा तारणाला मिळवल्या नंतर ठरवतात. ख्यातनाम विकसकांना, व्यावसायिक दृष्ट्या पात्र अधिकाऱ्यांची नेमणुक करून क्रेडिटमध्ये वाढ करण्यात येते. या निधीच्या कोणत्याही भागाचा जमिनीच्या व्यापारासाठी उपयोग केला जात नाही, याची सखोल तपासणीद्वारे शाश्वती करून घेणे आवश्यक असते.

लाभधारकांवर आकारण्यात आलेल्या किमतीमध्ये कोणत्याही व्यापारी घटकाचा आंतर्भाव होऊ नये याची देखील खबरदारी घेणे आवश्यक आहे, म्हणजेच किमती जमिनीच्या, बांधकामाच्या वास्तविक खर्चाच्या आणि नफ्याच्या योग्य त्या अतिरिक्त रकमेच्या केवळ दस्तऐवजात नमुद केलेल्या किमतीवर आधारीत असाव्यात.

- ३.३.२ इमारतींच्या सुरक्षिततेच्या दृष्टिकोनातून विशेषतः नैसर्गिक आपत्तींना सामोरे जाण्यासाठी बँकांनी ब्युरो ऑफ इंडियन स्टँडर्ड्स (बी आय एस)ने तयार केलेल्या राष्ट्रीय इमारत संहितेचे (एन बी सी)पालन करण्याचा सल्ला देण्यात येतो. बँका या मुद्द्याला त्यांच्या कर्ज धोरणांमध्ये स्थापित करण्यासाठी विचाराधीन घेऊ शकतात. बँकांनी राष्ट्रीय आपत्ती व्यवस्थापन प्राधिकरणाच्या मार्गदर्शकांचा (एन डी एम ए) देखील कार्यान्वयन करावा आणि त्यांना त्यांच्या कर्ज धोरणांचा, प्रकिया आणि दस्तऐवजीकरणाचा एक भाग म्हणून योग्य त्यापध्दतीने

स्थापित करावे.

३.३.३ पत्रके/मार्गदर्शन पुस्तिका/जाहिरातीमधल्या माहितीमध्ये बँकेकडे तारण ठेवल्या जाणाऱ्या मालमत्तेच्या संदर्भामध्ये नियम आणि अटीमध्ये पोटकलमांची स्थापना करणे.

सन्माननिय उच्च न्यायालय, मुंबई यांच्यासमोर आलेल्या स्थितीमध्ये सन्माननिय न्यायालयाने असे निरीक्षण केले की, गृहनिर्माण/विकास प्रकल्पांना वित्त सहाय्य देणाऱ्या बँकांनी विकासकाने/मालकाने फ्लॅट किंवा मालमत्तेच्या खरेदीसाठी जनतेला आमंत्रित करण्याच्या हेतुने प्रकाशित केलेल्या पत्रकांमध्ये/मार्गदर्शन पुस्तिकामध्ये शुल्क किंवा इतर देयाच्या जाहिरीकरणाबद्दल जोर दिला पाहिजे. न्यायालयाने हे देखील नमुद केले की याचा बँकेद्वारे मंजूर केल्या जाणाऱ्या कर्जाच्या नियम आणि अटीमध्ये याचा स्वाभाविकपणे आंतर्भाव केला जावा. वरील बाबींना विचाराधीन घेऊन, विशिष्ट गृहनिर्माण/विकास प्रकल्पांना वित्तसहाय्य करतेवेळी, बँकांनी नियम आणि अटीचा भाग म्हणून खालील बाबींचा आंतर्भाव करावा:

- (i) बिल्डर/विकासक/कंपनीने आपल्या पत्रकां/माहिती पुस्तिकांमध्ये मालमत्ता तारण ठेवल्या गेलेल्या बँकेच्या(बँकांच्या) नावाचा(नावांचा) उल्लेख करणे गरजेचे आहे.
- (ii) बिल्डर/विकासक/कंपनीने विशिष्ट योजनेला वर्तमानपत्रे/ मासिके इ.मध्ये प्रकाशित करतेवेळी तारणाच्या संबंधीत माहितीला जोडणे गरजेचे आहे.
- (iii) बिल्डर/विकासक/कंपनीने त्यांच्या पत्रकां/माहिती पुस्तिकांमध्ये, ते आवश्यकता भासल्यास फ्लॅट/ मालमत्तेच्या विक्रीसाठी तारण ठेवलेल्या बँकेचे ना हरकत प्रमाणपत्र(एन ओ सी)/मंजूरी उपलब्ध करून देण्याचे नमुद करावे.

बँकांना वरील नियम आणि अटीची पूर्तता होत असल्याची आणि वरील आवश्यकता पूर्ण केल्याखेरीज बिल्डर्स/विकासक/कंपनीला निधी न देण्याची देखील शाश्वती करण्याचा सल्ल दिला जातो.

४. प्राथमिक क्षेत्रांतर्गत दिले जाणारे गृहनिर्माण वित्तसहाय्य

बँका ग्रामिण नियोजन आणि क्रेडिट/ऋण विभागामार्फत वितरीत केल्या जाणाऱ्या प्राथमिक क्षेत्राला कर्ज देण्यासंबंधीतच्या मास्टर सर्क्युलरचा संदर्भ घेऊ शकतात.

५. आर बी आय पुर्नवित्त सहाय्य

बँकांनी दिलेले वित्तसहाय्य रिजर्व बँकेकडून पुर्नवित्तसहाय्य मिळविण्यास पात्र ठरणार नाही.

६. बँकेचे कर्ज गृहनिर्माण वित्तसहाय्याच्या स्वरूपामध्ये मिळण्यासाठी पात्र ठरणाऱ्या बांधकाम कृती

खालील प्रकारची बँकेची कर्जे/क्रेडिट्स गृहनिर्माण कर्ज म्हणून गणली जाण्यास पात्र असतील.

- (i) प्रति कुटुंबासाठी घराच्या खरेदी/बांधकामासाठी व्यक्तींना दिलेले कर्ज आणि कौटुंबिक घरांच्या दुरुस्तीसाठी दिले जाणारे कर्ज;
- (ii) हुडको, हाऊसिंग बोर्ड, स्थानिक प्राधिकरण, व्यक्ती, सहकारी सोसायटी, मालक यांच्यासारख्या सार्वजनिक गृहनिर्माण एजन्सीज मार्फत बांधकाम केल्याजाणाऱ्या रहिवासी घरांसाठी दिले जाणारे वित्तसहाय्य. आर्थिक दृष्ट्या दुर्बळ असलेल्या वर्गासाठी, कमी उत्पन्न गटांसाठी आणि मध्यम उत्पन्न गटांसाठी असलेल्या घरांच्या बांधकामासाठीच्या वित्तसहाय्याला प्राथमिकता दिली जाते.
- (iii) गृह निर्माण प्रकल्पाचा भाग असणाऱ्या, तसेच शहरीकरणासाठी आवश्यक असणाऱ्या शैक्षणिक, आरोग्य,

सामाजिक, सांस्कृतिक आणि इतर संस्था/केंद्रे यांच्या बांधकामासाठी दिले जाणारे वित्तसहाय्य;

- (iv) शॉपिंग कॉम्प्लेक्स, बाजारपेठा आणि वसाहतींमधल्या रहिवाश्यांच्या दैनंदिन गरजा पूर्ण करणाऱ्या आणि गृहनिर्माण प्रकल्पाचा भाग म्हणून गणला जाणाऱ्या इतर केंद्रांना दिलेले वित्तसहाय्य.
- (v) झोपडपट्टी विभागाच्या स्थितीना सुधारण्याच्या हेतुने केलेल्या बांधकामाला दिले जाणाऱ्या वित्तसहाय्यामध्ये शासनाच्या हमी वरून झोपडपट्टी रहिवाश्यांना थेट अतिरिक्त काळासाठी वाढ करून देण्यात येऊ शकते.
- (vi) झोपडपट्टी निर्मुलन बोर्ड आणि इतर सार्वजनिक एजन्सीज यांच्या मार्फत कार्यान्वयित केल्या जाणाऱ्या झोपडपट्टी सुधारणा योजनांसाठी दिले जाणारे बँक वित्तसहाय्य/कर्ज.
- (vii) खालील व्यक्तींना दिलेले वित्तसहाय्य -

(अ) घरांची दुरुस्ती करण्यासाठी स्थापना झालेली प्राधिकरणे आणि

(ब) इमारती/घर/फ्लॅटचे मालक, जरी सद्यस्थितीमध्ये तेथे राहत असले किंवा त्यांनी भाडेकरू ठेवले असले तरी, त्यांच्या दुरुस्ती /वाढीव कामासंबंधीत गरजा पूर्ण करण्यासाठी त्यांची स्वतःचे अंदाज केलेल्या खर्चाबद्दल समाधान झाल्यावर (यासाठी अभियंता/आर्किटेक कडून जेव्हा आवश्यकता भासेल तेव्हा प्रमाणपत्र मिळवणे गरजेचे आहे.) आणि योग्य ते तारण मिळविल्यावर दिले जाणारे वित्तसहाय्य;

- (viii) बँकामार्फत दिल्याजाणाऱ्या गृहनिर्माण वित्तसहाय्यासाठी राष्ट्रीय गृहनिर्माण बँकेकडून (एनएचबी) कडून पुर्णवित्तसहाय्य मिळवता येते.
- (ix) जेव्हा शाश्वती दिलेले बॉन्ड्स उपलब्ध नसतील तेव्हा शाश्वती नसलेल्या बॉन्ड्समध्ये गुंतवणुक केल्यास, शाश्वती असलेल्या/नसलेल्या बॉन्ड्समध्ये आणि एन एच बी/हुडकोच्या डिबेंचर्समध्ये प्राथमिक बाजारपेठेमध्ये केलेली गुंतवणुक

७. बँकेच्या कर्जासाठी/क्रेडिटसाठी पात्र नसलेल्या बांधकाम कृती

- ७.१ बँकांनी महानगरपालिका आणि पंचायत कार्याचा आंतर्भाव करणाऱ्या निव्वळ शासकिय/निम-शासकिय कार्यालयांसाठी बनलेल्या इमारतींच्या बांधकामासाठी वित्तसहाय्य देऊ नये. परंतु बँका कामकाजासाठी कदाचित कर्ज देऊ शकतात, या कार्यासाठी नाबार्डसारख्या संस्थांकडून पुर्णसहाय्य मिळू शकते
- ७.२ कॉर्पोरेट संस्था म्हणून गणण्यात न येणाऱ्या सार्वजनिक क्षेत्रातील संस्थांमार्फत चालवल्या जाणाऱ्या प्रकल्पांना (म्हणजेच, सार्वजनिक क्षेत्राची अशी कार्ये ज्यांची नोंदणी कंपनी अधिनियमाच्या अंतर्गत झालेली नाही किंवा जी संबंधीत/योग्य त्या अधिनियमाच्या अंतर्गत स्थापना झालेली प्राधिकरणे म्हणून गणली जात नाहीत.) बँकांकडून वित्तसहाय्य दिले जात नाही. कॉर्पोरेट प्राधिकरणांमार्फत हाताळल्या जाणाऱ्या प्रकल्पांच्या संदर्भामध्ये, वर दिल्या प्रमाणे हे प्रकल्प व्यावसायिक तत्वावर चालत असल्याची आणि बँकेचे वित्तसहाय्य इतर स्थानावर किंवा प्रकल्पासाठी परिकल्पित अर्थसंकल्पिय स्रोतांना विकल्प म्हणून वापरले जात नसल्याची शाश्वती करून घेणे गरजेचे आहे. तरी देखील प्रकल्प आराखड्यामध्ये पूरक स्रोत संकल्पित असल्यास, कर्जाला पूरक अर्थसंकल्पिय स्रोत असू शकतात. अशाप्रकारे व्यावसायिक तत्वावर प्रकल्प चालविला जात असलेल्या गृहनिर्माण प्रकल्पाच्या बाबतीत आणि जर शासन प्रकल्पाला समाजाच्या दुर्बळ घटकांसाठी प्रोत्साहन देण्यास तयार असल्यास किंवा प्रकल्प हाती घेणाऱ्या संस्थांच्या भांडवलाचा भाग आणि/किंवा सबसिडिमार्फत उपलब्ध शासनामार्फत प्रकल्पाच्या खर्चाचा भाग यांच्या बाबतीत बँकांचे वित्तसहाय्य एकुण प्रकल्प खर्चामधून शासनाकडून आणि शासनाकडून उपलब्ध करून दिलेल्या स्रोतांकडून मिळणारे अर्थसहाय्य वजा करून येणाऱ्या रकमीवढे मर्यादित केले जाते.

७.३ पूर्वी बँकांमार्फत राज्य पोलिस गृहनिर्माण प्राधिकरणासारख्या शासनामार्फत स्थापित करण्यात आलेल्या प्राधिकरणांना कर्मचाऱ्यांना देण्यात येणाऱ्या रहिवासी वसाहतींच्या बांधकामासाठी मंजूर केलेली मुदत कर्ज दिली जात असत, हि कर्ज अर्थसंकल्पीय तरतुदिमधुन फेडले जाण्याची परिकल्पना केली जात असे प्रकल्प व्यावसायिक तत्वावर चालवले जाणारे प्रकल्प म्हणुन गणले जात नसल्यामुळे, अशा प्रकल्पांना बँका वित्तसहाय्य देऊ शकत नाहीत.

८. सूचना

बँकांनी अर्धवार्षिक अंतराळाने गृहनिर्माण वित्तसहाय्यासंबंधीत माहितीची शेवटी दिलेल्या नमुन्याशी पडताळणी करणे आणि त्याला बँकेच्या अंतर्गत निरीक्षकासमोर/आर बी आय निरीक्षकासमोर सादर करण्यासाठी तयार ठेवणे गरजेचे आहे.

९. एन एच बीची गृह निर्माण कर्ज खाते योजना (एच एल ए एस)

९.१ इतर स्त्रोतांकडून मिळवलेले कर्जाचे प्रतिबंधन/फोरक्लोजर

९.१.१ एच एल ए एस अंतर्गत, एच एल ए एसचा सभासद किमान ५ वर्षांच्या कालावधीसाठी योजनेमध्ये प्रमाणीकरण केल्यावर कर्जासाठी पात्र ठरतो. सभासदाला या योजनेमध्ये सहभागी होताना/कर्जाचा लाभ घेताना हे जाहिर करावे लागते की त्याच्या/तीच्या नावावर कोणतेही घर/फ्लॅट नाही आहे. तरीसुद्धा, सार्वजनिक एजन्सीकडून /सहकारी /खाजगी बिल्डरकडून सर्वसामान्य व्याजदरावर बँकेकडून कर्ज घेण्यामार्फत किंवा नातेवाईकांकडून किंवा हाऊसिंग बोर्डाच्या/विकास प्राधिकरणाच्या हप्त्यांवर खरेदीच्या योजनेमार्फत घर किंवा फ्लॅट मिळवू शकतो.

९.१.२ एचएलएएस अंतर्गत विशेष बाब म्हणुन इतर स्त्रोतांमार्फत आधी सुरक्षित केलेल्या कर्जाचे प्रतिबंधन करण्यासाठी उपयोगात आणलेल्या कर्जावर आक्षेप घेतला जात नाही.

९.२ ठेवी/एच एल ए एस अंतर्गत घेतलेल्या कर्जाचे वर्गीकरण

एच एल ए एस अंतर्गत, सहभागी बँकेला एच एच बीच्या वतीने ठेवी मान्य कराव्या लागतात आणि या ठेवींचा उपयोग पुनर्वित्तसहाय्याच्या स्वरूपामध्ये एच बी बीमार्फत वेळोवेळी मंजूर केलेल्या कोणत्याही योजनेमध्ये करवा लागतो. अतिरिक्त निधी, जर असतील तर, आणि त्यांना वापरले गेले नसेल तर (म्हणजे, पुनर्वित्तसहाय्या विरुद्ध अतिरिक्त ठेवी.) एन एच बीकडे सहभागी बँकेमार्फत दिले जातात किंवा तिच्यामार्फत ठेवले जातात, हे कार्य खालील प्रमाणे संवैधानिक राखीव निधीच्या पूर्ततेसोबत केले जाते:

(i) एच एल ए योजने अंतर्गत असलेल्या ठेवी आवर्ती स्वरूपाच्या असतात; आणि त्यांना काल दायित्व म्हणुन हाताळले जाते, हे रिजर्व बँक ऑफ इंडिया अधिनियम १९३४ च्या खंड ४२(१) अन्वये असलेल्या तसेच बँकिंग नियमन अधिनियम १९४९च्या खंड २४ अंतर्गत असलेल्या राखीव निधीच्या गरजांच्या पूर्ततेसाठी अनिवार्य असते आणि फॉर्म 'ए' मध्ये घटक २ (अ)(२)म्हणुन अंतर्भूत केले जाते.

(ii) आर बी आय अधिनियमाच्या खंड ४२ च्या उपकलम १च्या स्पष्टिकरणाच्या खंड १च्या उपकलम २ अंतर्गत

डीबीओडी - एमसी - गृह वित्त २०१२

ज्याला राष्ट्रिय गृहनिर्माण अधिनियम १९८७ च्या दुसऱ्या विभागातील ३ऱ्या कलमाने बदलले गेल्याप्रमाणे दायित्वामध्ये एन एच बी कडून घेतलेल्या कोणत्याही कर्जाचा समावेश होत नाही. एन एच बी कडून पुर्नवित्तसहाय्याच्या स्वरूपात वापरल्या जाणाऱ्या ठेवींना एच एल ए योजने अंतर्गत मिळवलेल्या एकुण ठेवींमधुन वजा केले जाते, त्याच वेळेस राशीला फॉर्म 'ए' च्या घटक २(अ)(२)अंतर्गत घेतले जाते.

१०. स्थावर मालमत्ता क्षेत्रामध्ये बँकेचे प्रदर्शन

जेथे स्थावर मालमत्तेच्या विकासाचे स्वागत केले जाते, तेव्हा बँकांनी ज्यादा जोखीम निवडकपणाने आणि कर्ज प्रक्रियेच्या दृढिकरणामार्फत हाताळण्याची गरज भासते. शासकिय/स्थानिक शासकिय/इतर कायदेशिर प्राधिकरणांकडून, आवश्यकता असेल तेव्हा कर्जदाराने पूर्वपरवानगी घेतल्याची बँकांनी शाश्वती करुन घेणे गरजेचे आहे. सर्वसाधारण पध्दतीने प्रस्तावांची मंजूरी झाल्यानंतर, शासकिय प्राधिकरणांकडून आवश्यक ती मान्यता मिळवल्या नंतरच कर्जदाराला निधी सोपवावा.

११. गृहनिर्माण वित्तसहाय्यामधल्या जोखमीची तीव्रता

भांडवलाची मुबलकता आणि बाजारपेठेमधली शिस्त- भांडवल मुबलकतेच्या नवीन आराखड्याचा कार्यान्वय यासंबंधीत महापरिपत्रकांत मध्ये असणाऱ्या महत्वपूर्ण मार्गदर्शनाचा बँका संदर्भ घेऊ शकतात.

१२. कर्जचे मूल्याशी असलेले गुणोत्तर (एल टी वी)

अनाढायी लाभाला टाळण्यासाठी, गृहनिर्माण कर्जाच्या संबंधीत असलेले एल टी वी गुणोत्तर ८०/पेक्षा जास्त असू नये. परंतुअ लहान मूल्याच्या गृहनिर्माण कर्जाच्या बाबतीत, म्हणजे २० लाखा पर्यंतच्या कर्जासाठी (ज्यांना प्राथमिक क्षेत्र अग्रिम राशीच्या स्वरूपात श्रेणीकृत करण्यात आले आहे.), एल टी वी गुणोत्तर ९० टक्क्यांपेक्षा जास्त असता कामा नये.

आमच्या नजरेस आणण्यात आले आहे की, गृहकर्ज मंजूर करताना, बँका, गृह-मालमत्तेची किंमत ठरविण्यासाठी निरनिराळ्या पध्दती स्वीकारतात. काही बँका, मुद्रांक शुल्क, नोंदणी शुल्क आणि इतर कागदपत्रांचा खर्चही त्यात समाविष्ट करतात. ह्यामुळे त्या मालमत्तेचे वसुली-पात्र मूल्य वाढते. कारण, मुद्रांक शुल्क, नोंदणी शुल्क व कागदपत्रांचा खर्च वसुली-पात्र नाहीत व त्यामुळे मार्जिनमध्ये फरक पडतो. त्यानुसार बँकांनी, ते अर्थसहाय्य करीत असलेल्या, गृह मालमत्तेच्या मूल्यामध्ये असे खर्च समाविष्ट करू नयेत, परिणामी एलटीव्ही नॉर्म्सच्या परिणामकारकतेला बाधा येणार नाही

१३. दिल्ली उच्च न्यायालयाचा अनधिकृत बांधकामासंबंधीचा आदेश

सन्माननिय दिल्ली उच्च न्यायालयाने अनधिकृत बांधकाम, मालमत्तेचा गैरवापर, सार्वजनिक मालमत्ता असलेल्या जमिनीवरचे अतिक्रमण या मुद्द्यांसाठी स्थापन केलेल्या निरीक्षण समितीने बँक/वित्तसहाय्य संस्था यांनी तत्परतेने अनुकरण करण्यासाठी खालील निर्देश जाहिर केले आहेत:

अ. इमारतीच्या बांधकामासाठी दिलेले गृहनिर्माण कर्ज

i. अर्जदाराच्या मालकीचा प्लॉट/जमीन असताना त्याने बांधकामासाठी बँकेकडे कर्ज सुविधेसाठी संपर्क केल्याच्या स्थितीमध्ये, सुयोग्य प्राधिकरणा मार्फत कर्ज मागणाऱ्या व्यक्तीच्या नावाने मंजूर केलेल्या डीबीओडी - एमसी - गृह वित्त २०१२

आराखड्याची एक प्रत व्यक्तीला गृहनिर्माण कर्ज देण्या आगोदर बँक/वित्तसहाय्य संस्थांना दिली जाणे अनिवार्य आहे.

ii) कर्ज सुविधेसाठी निवेदन देणाऱ्या व्यक्ती कडून, ती व्यक्ती मंजूर केलेल्या आराखड्याचे उल्लंघन करणार नाही, आणि बांधकाम मंजूर केलेल्या आराखड्याप्रमाणेच सक्तीने केले जाईल आणि बांधकाम पूर्ण झाल्याच्या तीन महिन्यांच्या आत कार्यान्वयकाराने पूर्णत्व प्रमाणपत्र मिळवण्याची जबाबदारी घेण्याचे शपथपत्र किंवा वचन घेणे गरजेचे आहे, याचे पालन न झाल्यास बँकेला व्याज, शुल्क आणि इतर बँक शुल्कांसकट कर्जाची पूर्ण रक्कम वसूल करण्याचा अधिकार दिला जातो.

iii) बँकेद्वारे नियुक्त केलेल्या आर्किटेक्टने इमारतीचे बांधकाम मंजूर केलेल्या आराखड्याप्रमाणे होत आहे हे सिध्द करणाऱ्या इमारतीच्या बांधकामाच्या विविध पातळ्यांना प्रमाणित करणे आवश्यक आहे आणि सुयोग्य प्राधिकरणाकडून इमारतीचे पूर्णत्व प्रमाणपत्र एका विशिष्ट वेळेला मिळवल्याचे देखील प्रमाणित करणे आवश्यक आहे.

ब. बांधकाम केलेली/तयार मालमत्ता ह्यांच्या खरेदीसाठी गृहकर्ज

i) तयार असलेले घर/फ्लॅट विकत घेण्यास जेथे अर्जदार बँक/एफआयकडे जातो तेथे त्याने असे शपथपत्रासह घोषणापत्र देणे अपरिहार्य आहे की ती तयार मालमत्ता मंजुरीप्राप्त आराखड्यानुसार/इमारतीबाबतचे पोटनियम ह्यानुसारच बांधली गेली आहे व शक्यतो त्याचे पूर्णत्व प्रमाणपत्रही मिळाले आहे.

ii) ते कर्ज देण्यापूर्वी बँकेच्या आर्किटेक्टने करावे की ती तयार मालमत्ता मंजुरीप्राप्त आराखडा आणि/किंवा इमारतबांधणीच्या पोटनियमानुसार काटेकोरपणे तयार करण्यात आली आहे.

क. अनाधिकृत वसाहत

अनाधिकृत वसाहतीच्या बाबतीत त्या नियमित केल्या गेल्याशिवाय व त्यांचे निकास व इतर आकार दिले गेल्याशिवाय त्यांच्यासाठी कोणतेही कर्ज दिले जाऊ नये.

ड. व्यापारी मालमत्ता

निवासासाठी असलेल्या परंतु अर्जदार व्यापारी दृष्टीने वापर करू इच्छित असलेल्या व कर्ज घेतवेळी तसे घोषित करत असलेल्या मालमत्तांसाठी कोणतेही कर्ज दिले जाऊ नये.

१४. तारण आधारित प्रतिभूर्तीध्ये (एमबीएस) बँकांच्या निवेशांसाठी अटी व शर्ती

१४.१ बँकांच्या एमबीएसमधील गुंतवणुकीसाठी पुढील अटी व शर्ती चे पालन झाले असावे:

(i) एखाद्या एचएफसीचा, प्रतिभूतीत गृह कर्जे व त्याखालील असलेले येणे याबाबतचा हक्क, शीर्षक व लाभार्थ हा कधीही बदलता व येण्यासारखा, एखाद्या स्पेशल परपज व्हेईकल (एसपीव्ही)/ट्रस्ट च्या नावे असावा.

(ii) प्रतिभूतित गृह कर्जाबाबतच्या गहाण ठेवलेल्या प्रतिभूती, त्या एसपीव्ही/ट्रस्टने, केवळ निवेशकांच्या वतीने व त्यांच्या लाभार्थ धारण कराव्यात.

(iii) त्या एसपीव्ही किंवा ट्रस्टला, त्या प्रतिभूतित कर्जाखाली येणे असलेल्या रकमांचे, त्या एमबीएसच्या अटी व

शर्तीनुसार निवेशकांना वाटप करण्याचा हक्क असला पाहिजे. अशा प्रकारच्या व्यवस्थेत मूळ एचएफसी ही सेवा देणारी व प्रदान करणारी प्रतिनिधी म्हणून नेमली जाऊ शकते. तथापि, ह्या विक्रेता, व्यवस्थापक, सेवादाता किंवा तरलता सुविधा वर्धक म्हणून भाग घेणारी मूळ एचएफसी,

अ. त्या एसपीव्हीमध्ये कोणतेही भाग भांडवल ठेवणार नाही किंवा खारेदी करणण्यासाठी एक साधन म्हणून त्या ट्रस्टचा लाभार्थीओ होणार नाही. ह्यासाठीच्या भाग भांडवलात, सर्व प्रकारचे सर्वदाधारण व प्रिफर्ड भाग भांडवल समाविष्ट आहे.

ब. त्या बँकेशी संबंध असल्याचे दर्शवील असे नाव त्या एसपीव्हीला देणार नाही.

क. त्याचे संचालक मंडळ किमान तीन सभासदांचे असून स्वतंत्र संचालकांचे प्राधान्य असल्याशिवाय त्या एसपीव्हीच्या मंडळावर कोणतेही संचालक, अधिकारी किंवा कर्मचारी ठेवणार नाही, ह्याशिवाय त्या बँकेचे प्रतिनिधित्व करणाऱ्या अधिकाऱ्यांना व्हेटोचे अधिकार असणार नाही.

ड. प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्षपणे त्या एसपीव्हीचे नियंत्रण करणार नाही किंवा

ई. प्रतिभूती व्यवहारांमुळे निर्माण झालेले किंवा त्यात गुंतलेल्या निवेशकांचे तोटे सोसणार नाही किंवा त्या व्यवहाराचे आवर्ती खर्च सोसणार नाही.

(iv) प्रतिभूतित करावयाची कर्जे ही त्या व्यक्तींना निवासी मालमत्ता मिळविण्यासाठी/बांधण्यासाठी अग्रिम स्वरूपात दिलेली कर्जे असावीत आणि त्या मालमत्ता फास्ट चार्ज म्हणून एचएफसीकडे तारण ठेवलेल्या असाव्यात.

(v) एस पी व्ही कडे देतेवेळी, त्या प्रतिभूतित कर्जांना, कोणत्याही क्रेडिट रेटिंग एजन्सीने इनवेस्टमेंट ग्रेड क्रेडिट रेटिंग दिलेले असावे.

(vi) कसुरी झाल्यास, त्याची वसुली करण्यासाठी देणाऱ्या एसपीव्हीकडे जाण्याचा हक्क निवेशकांना असावा आणि त्या एमबीएस इश्युच्या अटीनुसार त्याचे उत्पन्न निवेशकांमध्ये वाटले जावे.

(vii) एमबीएसचा इश्यु चालित करणारी एसपीव्ही ही केवळ वैयक्तिक गृहकर्ज देणाऱ्या एमबीएस प्रशासित करण्याचा व्यवसाय करणारीच असावी.

(viii) एमबीएसचा इश्यु पाहण्यासाठी नेमलेली एसपीव्ही किंवा ट्रस्टी ह्यांचेवर इंडियन ट्रस्ट अधिनियम १८८२ चे नियंत्रण असेल.

१४.२ एमबीएसचा इश्यु वरील परिच्छेदामधील अटी व शर्तीनुसार असल्यास व त्यात स्पेशल परपज व्हेईकल (एसपीव्ही)/ट्रस्ट ह्यांनाच गृहकर्ज लाभाचे न बदलता येणारे हस्तांतरण व लाभ समाविष्ट आहेत. कोणत्याही बँकेने अशा एमबीएसमध्ये केलेली गुंतवणुक ही, ते प्रतिभूतित कर्ज सुरु करणाऱ्या बँकेवरील जोखीम म्हणून समजले जाणार नाही. तथापि, त्या एसपीव्ही/ट्रस्टच्या संबंधित मालमत्तेवरील जोखीम समजली जाईल.

गृहवित्त

(परिच्छेद ८ अन्वये)

३०सप्टेंबर /३१मार्च रोजी 'गृहवित्त' ह्या वर्गाखाली अनुसूचित
वाणिज्य बँकांनी दिलेले वित्तीय सहाय्य.

आरबीआयच्या उपयोगासाठी

| | | |
|--|--|--|
| | | |
|--|--|--|

१. बँकेचे नाव

बीएसआर बँक वर्किंग कोड

२. अखिल भारतीय/राज्य/केंद्रशासित प्रदेश

I. लाभार्थीना थेट कर्जे

(रक्कम रु लाख)

| क्र. | बाब | सहामाहीत वाटप केलेले | | | | | | सहामाहीच्या अखेरीस थकित | | | | | |
|------|------------------------------------|----------------------|-------|---------|-------|------------|-------|-------------------------|-------|---------|-------|------------|-------|
| | | एकूण | | | | | | एकूण | | | | | |
| | | | | ग्राम्य | | अर्ध-नागरी | | | | ग्राम्य | | अर्ध-नागरी | |
| | खात्यांच संख्या. | क्र. | रक्कम | क्र. | रक्कम | क्र. | रक्कम | क्र. | रक्कम | क्र. | रक्कम | क्र. | रक्कम |
| १. | २. | | ४. | ५. | ६. | ७. | ८. | ९. | १०. | ११. | १२. | १३. | १४. |
| १० | एकूण (११+१२+१३ +१४) | | | | | | | | | | | | |
| | कर्जाची रक्कम रु. ५०,००० पर्यंत | | | | | | | | | | | | |

डीबीओडी - एमसी - गृह वित्त २०१२

| | | | | | | | | | | | | | |
|----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| ११ | अनुसूचित जाती एससी)/अनुसूचित जमाती (एसटी) असलेल्या व्यक्ती/व्यक्तींचे गट (सहकारी गृह सोसायट्यांसह) | | | | | | | | | | | | |
| १२ | एससी/एसटी नसलेल्या व्यक्ती/व्यक्तींचे गट (सहकारी गृह सोसायट्यांसह) | | | | | | | | | | | | |
| | कर्जाची रक्कम रु. ५०,००० पेक्षा अधिक | | | | | | | | | | | | |
| १३ | अनुसूचित जाती एससी)/अनुसूचित जमाती (एसटी) असलेल्या व्यक्ती/व्यक्तींचे गट (सहकारी गृह सोसायट्यांसह) | | | | | | | | | | | | |
| १४ | एससी/एसटी नसलेल्या व्यक्ती/व्यक्तींचे गट (सहकारी गृह सोसायट्यांसह) | | | | | | | | | | | | |

II. एजन्सी/संस्था ह्यांच्यामार्फत कर्ज देणे (अप्रत्यक्ष कर्ज)

| क्र. | बाब | सहामाहीत वाटप केलेले | | सहामाहीच्या अखेरीस थकित | |
|------|--|----------------------|-------|-------------------------|-------|
| | | खात्यांची संख्या | रक्कम | खात्यांची संख्या | रक्कम |
| १. | २. | ३. | ४. | ५. | ६. |
| २० | एकूण (२१+२२+२३+२४+२५+२६) | | | | |
| २१ | हूडको | | | | |
| २२ | गृह राज्य बोर्ड | | | | |
| २३ | इतर राज्यस्तरीय एजन्सी | | | | |
| २४ | गृहवित्त संस्था (एचडीएफसीशिवाय अन्य) | | | | |
| २५ | एचडीएफसी | | | | |
| २६ | इतर | | | | |
| | एससी/एसटी साठी | | | | |
| ३० | एकूण (३१+३२+३३+३४+३५+३६) | | | | |
| ३१ | हूडको | | | | |
| ३२ | गृह राज्य बोर्ड | | | | |
| ३३ | इतर राज्यस्तरीय एजन्सी | | | | |
| ३४ | गृहवित्त संस्थेच (एचडीएफसीशिवाय अन्य) | | | | |
| ३५ | एचडीएफसी | | | | |
| ३६ | इतर | | | | |
| ४० | सब एकूण(१०+२०) | | | | |
| ४१ | सब एकूण(११+१३+३०) | | | | |

III. बाँड्स/डिबेंचर्समधील गुंतवणुक

| क्र. | बाब | सहामाहीत वाटप केलेल | | सहामाहीच्या अखेरीस थकित | |
|------|---------------------------------|---------------------|-------|-------------------------|-------|
| | | खात्यांची संख्या | रक्कम | खात्यांची संख्या | रक्कम |
| १. | २. | ३. | ४. | ५. | ६. |
| ५०. | एकूण(६०+७०+८०+९०) | X | | X | |
| | प्रतिभूतित बाँड्स/डिबेंचर्स | X | X | X | X |
| ६०. | राष्ट्रीय गृहवित्त बँका | X | | X | |
| ७०. | हूडको | X | | X | |
| | इतर बाँड्स (कोणतीही हमी नसलेले) | X | X | X | X |
| ८०. | राष्ट्रीय गृहवित्त बँका | X | | X | |
| ९०. | हूडको | X | | X | |
| १००. | एकूण बेरीज(४०+५०) | | | | |

हे विवरणपत्र तयार करण्यासाठी सूचना

- माहिती संगणकीकृत करण्यासाठी हे विवरणपत्र फुलस्केप कागदावर ३२ सेमी X २१ सेमी) आडवे तयार करण्यात यावे. ह्याशिवाय स्तंभ क्रमांक व बाब क्रमांक बदलू नयेत.
- ब्लॉक १ व २ मधील माहिती सर्व भारतासाठी तसेच प्रत्येक राज्य/केंद्र शासित प्रदेशासाठी वेगवेगळी दिली जावी. आणि ब्लॉक ३ मधील माहिती केवळ सर्व भारतासाठी दिली जावी.
- ब्लॉक १ मध्ये दर्शविलेल्या रकमांमध्ये, राष्ट्रीय गृह वित्त बँकेकडून पुनर्वित्ताबाबत घेतलेल्या गृहकर्जाचा समावेश असावा.
- बँकेच्या स्वतःच्या कर्मचाऱ्यांना दिलेली गृहकर्जे 'गृहवित्त' ह्या वर्गाखाली केला जाऊ नये व त्यांचा ह्या विवरणपत्रात समावेश करू नये.
- सहकारी गृह सोसायट्यांना दिलेली कर्जे, केवळ एकूण सभासदापैकी ५०% एससी/एसटी सभासद असल्यास, ब्लॉक १ मधील बाब ११ व १३ मध्ये समाविष्ट केली जावीत.
- ग्रामीण - १०,००० पर्यंत लोकसंख्या असलेले
अर्धनागरी १०,००० ते १,००,००० पर्यंत लोकसंख्या असलेले
- बाब २३ व ३३ मधील 'इतर राज्यस्तरीय एजन्सी'मध्ये, ग्रामीण/नागरी गृह निगम, झोपडपट्टी निर्मुलन मंडळे समाविष्ट आहेत.
- बाब २६ व ३६ मधील 'इतर' मध्ये शहर सुधारणा ट्रस्ट, शहर विकास प्राधिकरणे, स्थानिक संस्था, बांधकाम कंपनी, भुविकास संस्था समाविष्ट आहेत.

गृहवित्तावरील महापरिपत्रकात एकत्रित केलेल्या परिपत्रकांची यादी

| अनु.क्र. | परिपत्रक क्र. | दिनांक | विषय |
|----------|---|----------|---|
| १ | डीबीओडी.डीआयआर.बीसी.क्र. ७८/०८.१२.००१/२०११-१२ | ३.०२.१२ | वाणिज्य बँकांद्वारे गृह कर्जे - लोन टु व्हॅल्यु (एलटीव्ही) गुणोत्तर |
| २. | डीबीओडी.डीआयआर.बीसी.क्र.४५/०८. १२.०१५/२०११-१२ | ३.११.११ | कमर्शियल रियल इस्टेट (सीआरई) वरील मार्गदर्शक तत्वे. |
| ३. | डीबीओडी.डीआयआर.बीसी.क्र.९३ /०८.१२.१४/ २०१०-११ | १२.०५.११ | इमारती व पायाभूत सोयी ह्यांची आपत्ती रोधक बांधणी करण्यावरील राष्ट्रीय आपत्ती व्यवस्थापन मार्गदर्शक तत्वे |
| ४. | डीबीओडी.क्र.बीपी.बीसी.६९/०८.१२.०० १/२०१०-११ | २३.१२.१० | वाणिज्य बँकांद्वारे गृह कर्जे -एलटीव्ही रेशो, जोखीम भार व तरतुदीकरण |
| ५. | डीबीओडी.क्र. डीआयआर (हाउझिंग). बीसी.३१/ ०८.१२.००१/२००९-१० | २७.८.०९ | बँकेकडे मालमता गहाण ठेवण्याबाबतच्या हस्तपत्रके/पुस्तिका/जाहिराती ह्यामध्ये प्रकट करावयाच्या अटी व शर्ती दर्शविणारा खंड असलेले गृह प्रकल्प वित्त |
| ६. | डीबीओडी.डीआयआर (हाउझिंग.)बीसी.२७/०८.१२.०१/२००७ -०८ | २२.०८.०७ | गृह वित्त वाटपांवरील तिमाही विवरणपत्र देणे खंडित करण्याबाबत |
| ७. | डीबीओडी.डीआयआर .बीसी.क्र.४३/ २१.०१.००२/२००६-०७ | १७.११.०६ | गृह कर्जे - दिल्ली हायकोर्टाचे आदेश भारतीय संघराज्य व इतर ह्यांच्या विरुद्ध कल्याण संस्था कल्याण संघाने केलेला लेखी अर्ज - निदेशांची अंमलबजावणी |
| ८. | डीबीओडी.बीपी.बीसी.१७११/०८.१२.१४ /२००५-०६ | १२.०६.०६ | राष्ट्रीय बँकिंग कोडचे अनुसरण (एनबीसी) कर्जदायी संस्थांसाठी आवश्यक गुणविशेष |
| ९. | डीबीओडी. क्र.बीपी.बीसी.६५/ /०८.१२.०१/२००५-०६ | ०१.३.०६ | रियल इस्टेट क्षेत्रातील बँकांची जोखीम |
| १० | डीबीओडी.बीपी.बीसी.६१/ २१.०१.००२/ २००४-०५ | २३.१२.०४ | २००४-०५ सालच्या वार्षिक धोरण विवेचनाचा मध्यमुदत आढावा - गृहवित्त व ग्राहक कर्जावरील जोखीम भार |
| ११. | आरपीसीडी. क्र. प्लन. बीसी. ६४/ ०४.०९.०१/ २००४-०५ | १५.१२.०४ | प्राधान्य क्षेत्राला गृह कर्ज - विशिष्ट संस्थांनी दिलेल्या विशेष बाँड्समध्ये गुंतवणुक |
| १२. | आरपीसीडी.पीएलएनएफएस.बीसी.क्र. ४४/ ०६.११.०१/ २००४-०५ | २६.१०.०४ | प्राधान्य क्षेत्राला गृह कर्ज - मर्यादेत वाढ |
| १३. | डीबीओडी(आयईसीएस).क्र.४/ ०३.२७.२५/ २००४-०५ | ०३.०७.०४ | खरेदी केलेल्या भूखंडावर कर्जदारांनी घर बांधण्यासाठी ठरविण्यासाठी बँकांनी दिलेले स्वातंत्र्य |
| १४. | आयईसीडी. क्र. १४/ ०१.०१.४३/ २००३-०४ | ३०.०६.०४ | आयईसीडीच्या कार्याचे इतर विभागांमध्ये विसर्जन |
| १५. | आरपीसीडी. क्र. पीएलएनएफएस. बीसी. ९२/ ०६.११.०१/ २००२-०३ | २९.०४.०३ | प्राधान्य क्षेत्रातील अग्रिम राशी - घरांसाठी कर्जे |
| १६. | आरपीसीडी.क्र.पीएलएनएफएस.बीसी. ३०/०६.११.०१/ २००२-०३ | २९.१०.०२ | प्राधान्य क्षेत्रातील अग्रिम राशी - ग्रामीण व इतर भागातील घरांची दुरुस्ती |

| | | | |
|-----|--|----------|---|
| १७. | डीबीओडी.क्र.बीपी.बीसी.१०६/ २१.०१.००२/ २००१-०२ | १४.०५.०२ | गृहवित्त व तारण आधारित प्रतिभूतीवरील जोखीम भार |
| १८. | आयईसीडी.क्र.(एफ)५/०३:२७: २५/ १९-२००० | २९.१०.१९ | गृहवित्त - कर्जाच्या आकारामधील बदल. |
| १९. | आयईसीडी.क्र.(एचएफ)१२/ ०३.२७.२५/१८ | १५.०१.१९ | जुने घर विकत घेण्यासाठी थेट वित्त मिळविण्याबाबत अटी व शर्ती |
| २०. | आयईसीडी.क्र.(एचएफ) ४०/०३.२७.२५/१७ | १६.०४.१८ | थेट गृह कर्जासाठी अटि व शर्ती - पॅरामीटर्सचा आढावा |
| २१. | आयईसीडी.क्र.एचएफ.३७/ ०३.२७.२५/१७ | २७.०२.१८ | सहामाही गृहवित्त विवरणपत्रे सादर करणे-खंडित |
| २२. | आयईसीडी.क्र.एचएफ. २२/०३.२७.२५/१७ | ०६.१२.१७ | गृहवित्त - कर्जाच्या आकारामानातील बदल. |
| २३. | आरपीसीडी. क्र. पीएलएनएफएस. बीसी. ३७/ ०६.११.०१/ १७ | २१.१०.१७ | प्राधान्य क्षेत्रातील अग्रिम राशी - घरांसाठी कर्ज |
| २४. | आयईसीडी.क्र.५/०३.२७.२५/१७ | ३०.०८.१७ | राष्ट्रीय गृह बँकेकडून (एनएचबी) पुनर्वित्त मिळविण्यास पात्र असलेल्या गृह वित्त कंपन्यांना बँकेच्या वित्तसहाय्याचे प्रमाण |
| २५. | आयईसीडी.क्र.कम्ड. ८/०३:२७:२५/१५ | २७.०९.१५ | सरकारी अंदाजपत्रकाचा आधार असलेल्या घरबांधणी प्रकल्पांसाठी मुदत कर्जाची मंजूरी - परवानगी न मिळण्याबाबत |
| २६. | आयईसीडी.क्र.१/०३.२७.२५/१४ | ११.०७.१४ | थेट गृह वित्त |
| २७. | डीबीओडी.क्र.ब्ल.बीसी. १३२/सी.१६८(एम) | ११.०६.११ | विशेष गृह वित्त शाखा उघडणे |
| २८. | डीबीओडी.क्र.बीपी.बीसी.८८/६० | ०५.०४.१० | राष्ट्रीयगृह बँकेची होम लोन अकाउंट योजना (एचएलएएस) - इतर स्त्रोतांद्वारे मिळविलेली कर्जे फेडली जाणे |
| २९. | आयईसीडी.क्र.कम्ड.४. २४/एचएफ(पी) | ३०.०३.१० | गृह वित्त |
| ३०. | डीबीओडी.क्र.बीपी.१०७४/बीपी.६० | २३.०३.१० | गृह वित्त - विशिष्ट शाखा नेमणे |
| ३१. | डीबीओडी.क्र.बीपी.१०२२/बीपी.६० | १५.०३.१० | गृह वित्त - विशिष्ट शाखा नेमणे |
| ३२. | डीबीओडी. क्र. रेत.बीसी. ७५/ सी.१६ | १३.०२.१० | भारतीय रिझर्व बँक अनुसूचित बँका विनियमन, १९५१ - राष्ट्रीय गृह बँकेच्या होम लोन अकाउंट योजनेखाली स्वीकारलेल्या ठेवींचे वर्गीकरण |
| ३३. | आयईसीडी.क्र.कॅड.४. २२३/(एचएफ) | ०२.११.८८ | गृह वित्त - गृह वित्त संस्थांवरील अभ्यासगटाच्या शिफारशींवर आधारित बदल |
| ३४. | डीबीओडी.क्र.कास.बीसी. ७०/सी.४४६(एचएफ) | ०५.०६.८१ | गृह वित्त - सुधारित मार्गदर्शक तत्वे (सर्वसाधारण) |
| ३५. | डीबीओडी.क्र.कास.बीसी.७१/ सी.४४६(एचएफ) | ३१.०५.७९ | गृह वित्त - घरबांधणीसाठी वित्तसहाय्य उपलब्ध करण्यासाठी, बँकिंग प्रणालीच्या प्रणालीचे परीक्षण करणाऱ्या कार्यकारी गटाच्या शिफारशी |