

آر بی آئی۔ 2008-2007-71

یو بی ڈی۔ پی سی بی۔ ایم سی ہمز 5/09-22.010/2007-08

2 جولائی، 2007

چیف ایکویٹیو افسران

سبھی پرائمری (شہری) کوآپریٹو بینک

ڈیئر جناب / محترمہ

ہاؤسنگ اسکیم۔ یو سی بی کے فنڈس سے متعلق ماسٹر سرکلر

اس موضوع سے متعلق برائے مہربانی ہمارے ماسٹر سرکلر نمبر یو بی ڈی، بی پی ڈی (پی سی بی) ایم سی نمبر 07-2006-010/22-09-6-7 جولائی 2006 کا حوالہ لیں (آر بی آئی کی ویب سائٹ ڈبلو ڈبلیو ڈبلیو۔ آر بی آئی، آرگ، ان، پرفراہمی۔ منسلک ماسٹر سرکلر میں سبھی ہدایات / رہنما خطوط 30 جون 2007 تک مع اضافہ شامل ہیں۔  
2۔ برائے مہربانی ریزرو بینک کے متعلقہ ریجنل آفس پراس کی موصولی کی رسید دیں۔

آپ کا خیر اندیش

(این ایس دشوناتھن)

چیف جنرل مینجراپنارج

ماسٽر سرڪلر  
برائے ھاؤسنگ اسڪيس فنانس  
(30 جون 2007 تک مع اضافہ)

(ماسٽر سرڪلر آربي آئي كي ويب سائٽ ڊبليو ڊبليو ڊبليو آربي آئي۔ آرگ۔ ان پر بهي فراهم ہے اور يهاں سے اسے ڏاؤن لوڊ ڪيا جاسڪتا ہے۔)

ريزرو بنڪ آف انڊيا

شعبه شهري بنڪ

سينٽرل آفس

ممبئي

ہاؤسنگ اسکیم کیلئے فنانس  
موضوعاتی فہرست

1	عام۔۔	1
1	قرض لینے والوں کی موزوں کٹیگری۔۔۔	2
1	موزوں ہاؤسنگ اسکیم۔۔	3
2	ہاؤسنگ قرض کی اصول و شرائط۔۔۔	4
	4.1.1 زیادہ سے زیادہ قرض کی رقم اور اوسط	
	4.1.2 سود	
2	4.1.3 بطور سزا سود کی وصولیابی	
3	4.1.4 ضامن۔۔۔	
3	4.1.5 قرض کا عرصہ۔۔۔	
3	4.1.6 سلسلہ وار قسط۔	
3	ایڈیشنل/سپلیمنٹری فنانس	5
4	ہاؤسنگ بورڈ سے قرض کی حصولی	6
4	ہاؤسنگ فنانس قرض کی حد	7
4	مکان ساز/ٹھیکہ دار کو پیشگی	8
5	ترجیحی زمرے کے تحت ہاؤسنگ قرض	9
5	9.1 بانڈ میں سرمایہ کاری	
6	احتیاط	10
6	غیر منقولہ املاک میں ممکنہ خطرات	11
6	قومی تعمیر سازی کوڈ	12
7	انیکس-1	☆
9	اپنڈیکس	☆

# ماسٹر سرکلر

## وسنگ اسکیم کیلئے فنانس

- 1 عام
- 1.1 پرائمری و شہری کوآپریٹو بینکوں (پی سی بی) کے ذریعہ ہاوسنگ فنانس کی فراہمی کے متعلق وقتاً فوقتاً جائزہ لیا جاتا رہا ہے۔ مذکورہ بینکوں نے اپنے وسیع نیٹ ورک کے ذریعہ فنانشیل نظام میں اسٹریٹیجک پوزیشن پر قبضہ حاصل کر رکھا ہے اور ہاوسنگ زمرے میں انھیں قرض فراہم کرانے کے متعلق اہم کارکردگی انجام دینا ہے۔ ہاوسنگ فنانس میں مخصوص درجہ بندی کے تحت جو حد مقرر کر دی گئی ہے اس کو قرض کا ترجیحی زمرہ قرار دیا گیا ہے اور پی سی بی کے ذریعہ قرض کی فراہمی کی ضرورت کو رفتہ رفتہ بطور سماجی مقاصد بینکنگ نظام میں تسلیم کیا جا رہا ہے۔
- 1.2 پی ایس بی اس طرح ہاوسنگ اسکیم میں مالی امداد دینے سے تعلق زیادہ مثبت کردار خصوصاً سماج کے کمزور طبقات کیلئے ادا کر سکتے ہیں۔ ان بینکوں کو ہاوسنگ اسکیم کے تحت ایک مخصوص حد تک اپنے ذرائع سے حسب ذیل رہنما خطوط کے مطابق قرض دینے کی اجازت دی گئی ہے۔
- 1.3 بڑے بینک جنکے پاس بڑے سرپلس کے ذرائع ہوتے ہیں وہ ہاوسنگ کے مقصد سے بڑے پیمانے پر قرض دے سکتے ہیں اور انھیں اپنے سرپلس فنڈ کی سرمایہ کاری کیلئے ایک سود مند راستہ بھی مل جائے گا۔
- 1.4 ہاوسنگ سوسائٹیوں کو فنانسنگ کیلئے بینکوں کو رجسٹرار کی اجازت کی ضرورت ہر ایک معاملہ میں پڑتی ہے۔ اس لئے ان بینکوں کو مشورہ دیا جاتا ہے کہ ہاوسنگ سوسائٹیوں کو قرض دینے سے متعلق پیشگی اجازت لے کر انھیں جس میں اس مقصد سے متعلق اصول و شرائط کی تشریح کی گئی ہو۔ کو قرض فراہم کریں۔

## 2 قرض خواہوں کی استحقاق کا درجہ

- 2.1 پی سی بی حسب ذیل درجے کے قرض خواہوں کو قرض فراہم کر سکتے ہیں۔
- (i) تنہا اور کوآپریٹو/گروپ ہاوسنگ سوسائٹیاں
- (ii) ہاوسنگ پروجیکٹ کے زیر انتظام ہاوسنگ بورڈ یا معاشی طور سے کمزور افراد (ای ڈی بیو ایس) اسکیم، کم آمدنی والے گروپ (ایل آئی جی) اور درمیانہ آمدنی والے گروپ (ایم آئی جی)
- (iii) مکان/فلینٹس کے مالکان جو توسیع مع مرمت کے خواہاں ہوں۔

## 3 اہل ہاوسنگ اسکیم

3.1 مذکورہ بالا درجہ کے قرض خواہوں حسب ذیل ہاوسنگ اسکیموں میں فنانس کے اہل ہوں گے۔

- (i) مکان/فلینٹ کی انفرادی طور پر تعمیر/خرید
- (ii) انفرادی طور پر مکان/فلینٹ کی مرمت، تہہ پٹی اور اضافہ وغیرہ
- (iii) درج فہرست ذات و اقوام و قبائل کی لئے ہاوسنگ اور ہاسٹل کی اسکیم
- (iv) جھگی جھونپڑی خاتمہ اسکیم کے تحت
- (الف) حکومت کی گاڑی پر براہ راست جھگی جھونپڑی والے

یا

(ب) اس مقصد کیلئے تشکیل مجاز بورڈ کے ذریعہ یا بالواسطہ طور پر

(v) تعلیم، صحت، سماجی، ثقافتی یا دیگر ادارے/مراکز جو کہ ہاوسنگ پروجیکٹ کا حصہ ہوں اور فروغ کیلئے نہایت لازمی تصور کیے جاتے ہوں یا ٹاؤن شپ

وغیرہ۔

(vi) شاپنگ مراکز، بازار اور دیگر مراکز جو دن بہ دن ہاؤسنگ کالونیوں کے مکینوں کی ضروریات فراہم کرانے میں معاون ہوں اور ہاؤسنگ پروجیکٹ کی تعمیر میں حصہ دار ہوں۔

## 4 ہاؤسنگ قرض کے اصول و شرائط

4.1 موزوں ہاؤسنگ اسکیم کے تحت اہل درجہ کے قرض خواہوں کو حسب ذیل اصول و شرائط کے تحت پی سی بی مالی امداد فراہم کرائیں گے

4.1.1 زیادہ سے زیادہ اور اوسط قرض کی رقم

(i) پی سی بی اپنے بورڈ آف ڈائریکٹرز کی اجازت سے اپنے کمرشیل فیصلہ اور دیگر تجارتی مفادات کے پیش نظر اہل قرض خواہوں کی شناخت کے لئے آزاد ہیں اور وہ اوسط اور ہاؤسنگ قرض کی رقم کا انحصار قرض خواہوں کی قرض ادا یگی پر منحصر ہوگی۔

(ii) بینک ہر ایک فائدہ حاصل کرنے والے کو ہاؤسنگ قرض کے طور پر زیادہ سے زیادہ 25.00 لاکھ روپے رہائش مکان کی بنیاد پر دے سکتا ہے۔

(iii) تنہا قرض خواہ کے معاملہ میں بینک کا قرض 15 فیصد کیپٹل فنڈ سے تجاوز نہیں کر سکتا اور گروپ قرض خواہوں کے معاملہ میں 40 فیصد سے تجاوز ممکن نہیں اس مقصد کے لئے کیپٹل فنڈ میں ٹائر i پٹل اور ٹائر ii کیپٹل دونوں شامل ہوں گے۔

4.1.2 سود

بینک اپنے بورڈ کی اجازت سے شرح سود کا تعین کر سکتے ہیں۔ اس کے ساتھ رہائش کا رقبہ، خطرات کی صلاحیت اور دیگر تعلقہ معاملات میں شامل ہوں گے۔

4.1.3 تادیبی سود کی وصولیابی

قرض کی ادا یگی کے سلسلہ میں بدعنوانی ہونے پر بینک اپنے بورڈ کی اجازت سے شرح سود کا تعین کر سکتے ہیں اسکی وجوہات ادا یگی میں تاخیر فنڈنگ اسٹیٹ منٹ وقت پر جمع نہ ہونا جہاں ضرورت ہو پالیسی شفافیت کے قابل قبول اصول کے تحت ہی موثر ہوگی۔ اس کے تحت صارفین کی جائز مشکلات کو احترام کی نظر سے دیکھنا ہوگا تاکہ وہ قرضہ کی ادا یگی کرنے میں فخر محسوس کریں۔

4.1.4 امانت

(i) پی سی بی ہاؤسنگ قرض کے متعلق حسب ذیل امانت قبول کرتے ہیں:

(الف) جائیداد کو گروی رکھ کر یا۔

(ب) اگر کوئی سرکاری گارنٹی ہو یا

(ج) دونوں ہو

(ii) اگر یہ ممکن نہیں تو بینک اتنے ہی قیمت کے ایل آئی سی پالیسی، سرکاری تمسک، شیئر/ بانڈ سونے کے زیورات یا اسی قسم کی دوسرے امانت جو اسی طرح کی ہوں قابل قبول ہوگی۔

4.1.5 قرض کا عرصہ

(i) ہاؤسنگ قرض 15 برسوں کے اندر ادا کر دیئے جانے چاہئے جس میں فوری طور پر مہلت یا ادا یگی کے دن کی چھٹی بھی شامل ہے۔

(ii) فوری طور پر پابندی یا ادا یگی چھٹی کی اجازت ہے۔

(الف) فائدہ حاصل کرنے والے کی مرضی یا

(ب) تعمیر مکمل ہونے تک، یا قرض کی پہلی قسط جمع ہونے 18 ویں ماہ میں، جو بھی پہلے ہو۔

4.1.6 ترتیب وار قسط

(i) قسط کا تعین اس حقیقت کے پیش نظر کیا جاتا ہے کہ قرض دار کی ادا یگی صلاحیت کیا ہے۔

(ii) اگر قرض دار کی آمدنی میں رفتہ رفتہ اضافے کی امید ہوتی ہے تو بینک ہاؤسنگ قرض کے وقت ترتیب وار قسط کا تعین کرتے ہیں ترتیب وار کا مطلب ہے کہ

شروع میں کم قسط کا تعین کیا جائے اور آنے والے برسوں میں ترتیب وار اضافہ کیا جائے وہ اس بنا پر کہ قرض دار کی آمدنی میں اضافہ متوقع ہو۔

## 5 اضافی/سپلیمنٹری فنانس

- 5.1 پی سی بی مکانات/فلیٹ میں تبدیلی، توسیع اور مرمت کے لئے بھی مالی مدد قرض دار کی قرض واپسی کی صلاحیت کے پیش نظر کرتے ہیں۔
- 5.2 تنہا آدمی کے معاملہ میں جس نے کسی دوسرے ذرائع سے مکان کی تعمیر کے سلسلہ میں رقم فراہم کی ہے اگر اسے بھی سپلیمنٹری فنانس کی ضرورت ہو تو بنک گروی رکھی شے پر دوہرا چارج لگا قرض دے سکتے ہیں۔ یا اس کے علاوہ کوئی دوسری شے بھی بطور امانت پیش کر سکتے ہیں۔ اس بات کا اندازہ کر کے کہ قرض دار کی ادائیگی کی صلاحیت کتنی ہے؟
- 5.3 ضرورت پر منحصر قرض کے معاملہ میں دیہی یا نیم شہری علاقہ میں روپے 1.00 لاکھ اور شہری علاقے میں 2.00 لاکھ روپے تک کا قرض مکانات/فلیٹ کی مرمت، توسیع وغیرہ کے لئے مکان مالکان کو دے سکتے ہیں۔ اگر مکان/فلیٹ پر اس کے مالک کا قبضہ ہو یا کرایہ دار کا قبضہ ہو تو ایسی صورت میں بنک مناسب امانت لے سکتا ہے۔ بنک خود کو مطمئن کر لے کہ قرض مانگی گئی رقم سے باسانی مکان کی مرمت، توسیع وغیرہ ہو سکتی ہے اگر ضروری محسوس کرے تو وہ میٹرل، مزدوری اور دیگر اخراجات کے سلسلہ میں کسی انجینئر/آرکیٹیکٹ کا حقیقت بھی طلب کر سکتے ہیں۔
- 5.4 مارجن، شرح سود، قرض ادائیگی کی مدت وغیرہ سے تعلق اصول و شرائط وغیرہ کا نفاذ/سپلیمنٹری قرض برائے تعمیر/قبضہ مکان کے سلسلے میں بھی ہوگا

## 6 ہاوسنگ بورڈ کو قابل واپسی قرض۔

- 6.1 پی سی بی ہاوسنگ بورڈ کو ان کے معیار کے مطابق قرض دے سکتے ہیں۔ قرض کے متعلق شرح سود کا تعین بورڈ بنک کی مرضی کے مطابق کریں گے۔
- 6.2 ہاوسنگ بورڈ کو قرض دیتے وقت بنک صرف بورڈ کی گذشتہ کارروائیوں پر ہی نگاہ قرض ادائیگی کے سلسلہ میں رکھیں گے بلکہ اس بات کو بھی یقینی بنائیں گے کہ کیا بورڈ قرض داروں سے قرض کی قسط پابندی سے حاصل کر سکتا ہے۔

## 7 ہاوسنگ فنانس کی مجموعی حد۔

- 7.1 پی سی بی اپنے ڈپازٹ کا 15 فیصد ہاوسنگ قرض یا دیگر بڑے قرض پر اٹھا سکتے ہیں۔
- 7.2 مجموعی حد میں اضافہ اس وقت ممکن ہے جب کہ اس مد میں بڑی مالیاتی ایجنسیاں دوبارہ قومی ہاوسنگ بنک کو فن دیں۔

## 8 بلڈر/ٹھیکہ دار کو ایڈوانس

- 8.1 بلڈر/ٹھیکہ داروں کو عموماً بڑی رقم کی ضرورت رہتی ہے اس لئے وہ ایڈوانس رقم دوسروں سے لیتے ہیں یا ان سے لیتے ہیں جن کے نام سے ٹھیکہ ہوتا ہے۔ اس طرح انہیں اس کام کیلئے بنکوں سے مالی مدد کی کوئی خاص ضرورت نہیں ہوتی۔ پرائمری (اربن) کو آپریٹو بنکوں کے ذریعہ انہیں دی جانے والی کوئی بھی مالی مدد و حصوں میں ہوتی ہے۔ پہلے بنک قرض منظور کرتے ہیں پھر اس طرح کی کیٹگری کے قرض خواہوں کو ایڈوانس دیتے ہیں۔
- 8.2 اگر ٹھیکہ دار اپنے کام کے مقابلہ کوئی چھوٹا کام (اس کام کیلئے انہوں نے کوئی پیشگی رقم نہ لی ہو) لیتے ہیں تو بنک کو یہ اختیار ہوگا کہ وہ تعمیر میں استعمال ہونے والے میٹرل کو گروی رکھ کر اس طرح کے قرض مہیا کر سکتے ہیں اور ریزرو بنک کے ذریعہ جاری وقتاً فوقتاً ہدایات/رہنما خطوط کی روشنی میں بنک بائی لاز کے مطابق پیشگی رقم دے سکتے ہیں۔
- 8.3 بنکوں کو قرض کی درخواستوں کی گہرائی سے جانچ کرنا ہوگی اور خود مطمئن ہونا ہوگا کہ قرض لینے کا مقصد واجبی ہے اور مالی امداد کی حقیقتاً ضروری ہے قرض خواہ کی خرید صلاحیت، اس کی قرض ادائیگی کی اہلیت وغیرہ کا بھی اندازہ لگانا ہوگا۔ اسکے علاوہ کچھ احتیاطی تدابیر کا بھی جائزہ لینا ہوگا مثلاً اسٹاک اسٹیٹمنٹ، معائنہ کر کے اسٹاک کے ذریعہ صلاحیت کا اندازہ کرنا ہوگا اور مارجن کو 40 سے 50 فیصد سے کم ہونا چاہئے۔ بنک کو اس بات کو بھی یقینی بنانا ہوگا کہ تعمیر کاموں میں استعمال کیا جانے والا میٹرل اسٹاک اس میں شامل نہ ہو۔
- 8.4 بنکوں کو جمع کرنے کی بھی سیکورٹی لینا ہوگی جہاں ضرورت ہو جب تعمیر کام ہو تو ٹھیکہ داروں کو رقم دی جائے اور اس طرح کی ادائیگی کو قرض دار کے بیننس سے کاٹ لیا جائے۔ اگر ممکن ہو تو بنک تین حصوں میں منقسم معاہدہ قرض لینے اور اپنے کلائنٹ سے کرے۔ خصوصاً اپنی صورت حال میں جب اس طرح کی پیشگی معاملہ میں جمع سازی کی

کوئی سہولت مہیا نہ ہو

8.5 اس طرح کے فنانس بطور ہاوسنگ فنانس نہیں تسلیم کیے جائیں گے۔

## 9 ترجیحی زمرے کے تحت ہاوسنگ قرض

9.1 حسب ذیل طرح قرض جو تعمیر مکان کے متعلق لئے جائیں ترجیحی زمرے کے تحت اہل درجہ بندی میں آتے ہیں۔

(i) مکان کی تعمیر کیلئے 15 لاکھ تک کا تنہا شخص کو دیا جانے والا قرض 15 لاکھ روپے سے زیادہ کا ہاوسنگ فنانس کے تحت دیا جانے والا قرض ترجیحی زمرے کا قرض نہیں شمار کیا جائے گا۔

(ii) مرمت، توسیع یا تبدیلی کے لئے دیہی یا قصباتی علاقہ میں تنہا شخص کو 1.5 لاکھ روپے تک اور چھوٹے شہری علاقوں میں 2.00 لاکھ روپے تک دیا جانے والا قرض کسی بھی

(iii) سرکاری ایجنسی سے مدد یافتہ

(الف) درج فہرست ذات و اقوام قبائل کیلئے تعمیر کردہ مکانات، ہاوسنگ یونٹ کی جانب سے 5 لاکھ روپے تک کا قرض یا

(ب) جھگی جھونپڑی ہٹانے اور یہاں رہنے والوں کی بازآباد کاری۔

(iv) نیشنل ہاوسنگ بینک سے منظور شدہ کسی غیر سرکاری ایجنسی کو مدد مکانات کی تعمیر میں مالی امداد یا جھگی جھونپڑی ہٹانے اور یہاں رہنے والوں کی بازآباد کاری کیلئے مدد بشرطیکہ اس کی حد 5.00 لاکھ روپے کی قرض سے زیادہ نہ ہو۔

9.2 پی سی بی کے ذریعہ بانڈ کی شکل سرمایہ کاری جو این ایچ بی/ ہڈ کو کے ذریعہ یا یکم اپریل 2007 کے بعد جاری کئے گئے ہیں ترجیحی زمرے کے قرض کی درجہ بندی میں شامل کرنے کا قانونی طور پر مجاز نہیں ہوں گے۔

9.3 مکان کی تعمیر کیلئے کسی بھی سرکاری ایجنسی کی مالی مدد جس میں درج فہرست ذات و اقوام قبائل کی حیثیت سے فوائد بھی شامل ہوں گے فی پونٹ 2 لاکھ روپے اور جبکہ جھونپڑی ہٹا کر یہاں رہنے والی کی بازآباد کاری وغیرہ میں بطور کمزور طبقات ایڈوانس درجہ بندی کی جائے گی۔

## 10 احتیاط

10.1 ریزرو بنک کے علم میں اس طرح کے بہت سے معاملات آئے ہیں کہ ذاتی بد احتیاطی سے کچھ لوگوں نے بنکوں سے دھوکہ دہی کی ہے بنکوں سے کثیر مقاصد فی فنانس کے تحت قرض لینے کے لئے ایک ہی جائداد سے متعلق اصل کاغذات کے کئی سٹ تیار کر کے ہاوسنگ قرض کیلئے بیک وقت کئی بنکوں میں جمع کئے گئے۔ اس طرح پبلک سیکٹر انڈر ٹیکنگ کے ملازمین کے تنخواہ سرٹیفکیٹ میں بھی غلط بیانی سے کام لیا جاتا ہے۔ اس لیے زیادہ رقم کے قرض دینے وقت اصل سے اس کا ملان ضروری ہے۔ تخمینہ بھی عموماً بڑھا چڑھا کر ہی پیش کئے جاتے ہیں ایسے قرض خواہوں کی مارکم منی کے تعاون سے پررین کیا جانا چاہئے۔

10.2 اس طرح کی دھوکہ دہی بنک افسران کی نرمی کی وجہ سے ہوتی ہے کیونکہ قرض خواہوں کے ذریعہ پیش کردہ دستاویزات میں قرض خواہ اپنے وکیل کے ذریعہ قرض کی ضرورت سے تعلق جو حلف نامہ پیش کرتے ہیں جانچ کے دوران اس کی صداقت کو تسلیم کر لیا جاتا ہے۔ بنکوں کو چاہئے کہ مختلف قسم کے دستاویزات قبول کرتے وقت ہوشیاری اور احتیاط سے کام لے۔

10.3 بنکوں کو خود مطمئن ہونے کی ضرورت ہے کہ ان کے ذریعہ جو قرض منظور کیا جا رہا ہے وہ کس ناجائز تعمیر کیلئے یا املاک کے غلط استعمال/ عوامی زمین پر ناجائز قبضہ وغیرہ کیلئے تو نہیں ہے۔ انہیں انکیس میں دیئے گئے طریقہ کار کے تحت پوری کارروائی کو سختی سے جانچ کے بعد ہی تسلیم کرنا چاہئے۔

## 11 غیر منقولہ املاک میں خطرات کا بچاؤ

11.1 ہاوسنگ قرض میں رقم پوری طرح محفوظ ہوتی ہے کیونکہ اس میں رہائشی مکانات گروئی رہتے ہیں۔ اس میں تنہا شخص کو قرض کا 50 فیصد یعنی 20 لاکھ گروئی روپے تک قرض دیا جاتا ہے جب قرض اس مد سے تجاوز کر جاتا ہے تب بھی خطرات کا بچاؤ لگا تار 75% رہتا ہے۔

11.2 کمرشیل جائداد میں بلڈرس اور ٹھیکیداروں کو قرض کی رقم میں بینکوں کو خطرات کا وزن 150% موجودہ وقت میں آنگا گیا ہے۔ اس مقصد کیلئے کمرشیل جائداد میں خطرات کو بے نقاب کرنے میں فنڈ کی بنیاد اور غیر فنڈ کی بنیاد الگ سے دکھائی دیتی ہیں جو کہ جائداد کو گروئی رکھ کر پوری کجیاتی ہیں یہ اس طرح ہیں (دفتر کی عمارت، کھدرہ بکری کی

جگہ، کثیر المقاصد کمرشیل جگہیں، کثیر خاندانی رہائشی عمارتیں کثیر الکر ایہ داری کی جگہیں۔ صنعتی اور بڑی اکائیاں، ہوٹل وغیرہ) 11.3 کوآپریٹو/گروپ ہاؤسنگ سوسائٹیوں اور ہاؤسنگ بورڈ میں کسی بھی مقصد سے لئے گئے قرض اور ایڈوائس کا خطرے کا بچاؤ 100 فیصد ہے۔

## 12 نیشنل بلڈنگ کوڈ

انڈین اسٹینڈرڈ بیورو (بی آئی ایس) نے بلڈنگ کوڈ کی تشکیل کی ہے جس کا نام نیشنل بلڈنگ کوڈ (این بی سی) ہندوستان، 2005 رکھا گیا ہے اس کے تحت ملک بھر میں عمارت سازی سے متعلق ہدایات اور رہنما خطوط مہیا کرائے گئے ہیں کوڈ میں عمارت سازی سے متعلق محفوظ اور سبھی قانونی پہلوؤں پر تفصیل سے روشنی ڈالی گئی ہے۔ ڈیولپمنٹ کنٹرول قانونی اور عام عمارت کی ضروریات مثلاً آگ سے بچاؤ کی ضروریات، معاہدہ سے متعلق میٹریل، ڈھانچے کا نقشہ اور تعمیر (بشمول حفاظت) اور تعمیر اور پلمبنگ کی خدمات وغیرہ۔ این بی سی عمارت کے تحفظ خصوصاً قدرتی آفات کے تدارک سے متعلق مشورے دے گی۔ بنکوں کے بورڈوں کو چاہئے کہ قرض کی پالیسی میں ان تمام پہلوؤں کو بھی پیش نظر رکھیں۔ این بی سی سے متعلق مزید معلومات بیورو آف انڈین اسٹینڈرڈ (www. bis.org.in) کی ویب سائٹ پر دیکھیں۔



## عزت مآب دہلی ہائی کورٹ کی ہدایت

قانونی ڈھانچہ کی تعمیر سے متعلق قرض کو یقینی بنانے کا طریقہ کار

### الف۔ تعمیر سازی کیلئے ہاوسنگ لون

- (i) جب ایک درخواست گزار پلاٹ/ زمین خرید کر بنک/ ایف آئی کے پاس مکان کی تعمیر کیلئے پیسے کی سہولت حاصل کرنے جاتا ہے تو بنکوں ایف آئی کے ذریعہ ہوم لون منظور کرنے سے قبل درخواست گزار سے موزوں اتھارٹی کے ذریعہ عرضی گزار کے نام سے منظور شدہ پلان کیلئے کریڈٹ سہولت کی سفارش والی کاپی مانگی جانا چاہئے۔
- (ii) کریڈٹ کی سہولت چاہنے والے شخص کو ایک حلف نامہ پیش کرنا ہوگا وہ منظور شدہ پلان کی خلاف ورزی نہیں کرے گا۔ تعمیر منظور شدہ پلان کے مطابق ہی کرائی جائے گی اور یہ بھی ذمہ داری ہوگی کہ وہ تعمیری کام کے مکمل ہونے کے 3 ماہ کے اندر کام کی تکمیل کا سرٹیفکیٹ جمع کرا دے۔ ایسا نہ کرنے پر بنک کو یہ اختیار حاصل ہوگا کہ وہ پورے قرض کی واپسی مع سود اور دیگر بنک چارج کے کرا دے۔
- (iii) بنک کے ذریعہ مقرر کردہ آرکیٹیکٹ کی ذمہ داری ہے کہ وہ تعمیری کام کے مختلف مراحل پر اس بات کی تصدیق کرے کہ تعمیری کام منظور شدہ پلان پر سختی سے عمل پیرا ہے اور اسے اس بات کی بھی تصدیق کرنا ہوگی کہ کام کی تکمیل سے متعلق پیش کردہ سرٹیفکیٹ میں وقت کا ذکر درست ہے۔

### ب۔ تعمیر شدہ/ بنی بنائی املاک کی خرید سے متعلق ہاوسنگ قرض

- (i) جب درخواست گزار بنک ایف آئی کے پاس تعمیر شدہ مکان فلیٹ خریدنے کے لئے رقم کی سہولت کا مطالبہ کرے تو اسے یہ لازم ہے کہ وہ حلف نامہ کے ذریعہ اس بات کا اعلان کرے کہ تعمیر شدہ املاک منظور شدہ پلان کے مطابق اور یا بلڈنگ ضوابط کے مطابق تعمیر ہے اس کے ساتھ کام کی تکمیل کا سرٹیفکیٹ بھی پیش کرنا ہوگا۔
- (ii) بنک کے ذریعہ مقرر کردہ آرکیٹیکٹ کی ذمہ داری ہوگی کہ وہ قرض کی منظوری سے قبل اس بات کی تصدیق کرے کہ تعمیر شدہ املاک کی تعمیر میں سختی سے منظور شدہ پلان اور یا بلڈنگ بائی لاز کی پیروی کی گئی ہے۔
- ج۔ ان جائداد پر کسی بھی قسم کا قرضہ نہیں دینا چاہئے جو ناجائز کالونیوں کے زمرہ میں آتی ہیں جب تک وہ قانون کے مطابق باضابطہ نہ ہو جائیں اور ان پر تکمیل اخراجات ادا کر دیئے گئے ہوں۔
- د۔ ان جائدادوں پر جو رہائشی مقاصد کیلئے بنائی گئی ہوں لیکن درخواست دہندہ اس کو تجارتی مقاصد کیلئے استعمال کر رہا ہو اور وہ قرض حاصل کرنے کیلئے ایسا اقرار بھی کر رہا ہو۔ کو قرض فراہم نہیں کرنا چاہئے

ہاوسنگ اسکیموں کے فنانس کیلئے ماسٹر سرکلر

الف - سرکلر کی فہرست جن کی تصدیق ماسٹر سرکلر میں کی گئی ہے۔

نمبر شمار	سرکلر نمبر	تاریخ	موضوع
1	یو بی ڈی - پی سی بی سرکلر نمبر	04-05-2007	رہائشی پارکنگ لون - خطرات کے وزن میں تخفیف، سالانہ پالیسی اسٹیٹمنٹ برائے سال 2007-8
2	یو بی ڈی - پی سی بی سرکلر نمبر 20/09-001/06-07	22-11-2006	ہاوسنگ قرض - دہلی ہائی کورٹ کا فیصلہ۔ کلیان سنسٹھا بنام حکومت ہند اور دیگر ہدایات کے نفاذ
3	یو بی ڈی - پی سی بی سرکلر نمبر 58/09-09.01/05-06	19-06-2006	قومی بلڈنگ کوڈر (این بی سی) قرض دینے والے اداروں کی خصوصی ہدایات
4	یو بی ڈی - پی سی بی سرکلر نمبر 55/09-11-600/05-06	01-06-2006	سالانہ پالیسی اسٹیٹمنٹ برائے 2006-07 کمرشیل غیر منقولہ املاک پر خطاب کم کرنے سے متعلق
5	یو بی ڈی - پی سی بی سرکلر نمبر 8/09-11-600/0-06	09-08-2005	ہاوسنگ فنانس / کمرشیل غیر منقولہ املاک میں پونجی کے خلاف کوم کم کرنے سے متعلق بنیادی اصول
6	یو بی ڈی - پی بی ڈی سرکلر نمبر 29/09-09-01/2004-05	14-12-2004	ترجیحی زمرے کے تحت ہاوسنگ لون کے تحت یو اس بی کے سیلنگ معیار کو بہتر کرنا
7	یو بی ڈی - پی بی ڈی سرکلر نمبر 30/09-22-01/2002-03	16-01-2004	املاک کے مالکانہ حق کے جعلی کاغذات / ہاوسنگ لون کے متعلق خصوصی تنخواہ سٹوکیٹ جمع کرنا
8	یو بی ڈی - پی بی ڈی سرکلر نمبر 45/09-09-01/2002-03	14-05-2003	کریڈٹ پالیسی برائے 2003-04 ترجیحی سیکر ایڈوانس ترجیحی سیکٹر کے ایڈوانس
9	یو بی ڈی - پی بی ڈی سرکلر نمبر 31/09-09-01/2002-03	30-12-02	ترجیحی سیکٹر کے ایڈوانس
10	یو بی ڈی نمبر پلان / آر سی ایس 2/09-22-01/98-99	15-03-1999	ہاوسنگ اسکیم کے لئے فنانس - پرائمری (اربن) کوآپریٹو بینک
11	یو بی ڈی نمبر پلان / آراو 49/09-22-01/97-98	17-06-1998	ہاوسنگ اسکیم کے لئے فنانس - پرائمری (اربن) کوآپریٹو بینک

ہاوسنگ اسکیم کے لئے فنانس۔ پرائمری (اربن) کوآپریٹو بینک	01-09-1995	یو بی ڈی نمبر پلان سی آئی آر (آر سی ایس) 9/09-22-01/94-95	12
ہاوسنگ اسکیم کے لئے فنانس۔ پرائمری (اربن) کوآپریٹو بینک	11-01-1995	یو بی ڈی نمبر پلان سی آئی آر (آر سی ایس) 8/09-22-01/94-95	13
ہاوسنگ اسکیم کے لئے فنانس۔ پرائمری (اربن) کوآپریٹو بینک	26-03-1992	یو بی ڈی نمبر پی اور او 10/یو بی/31/91-92	14
ہاوسنگ اسکیم کے لئے فنانس۔ پرائمری (اربن) کوآپریٹو بینک	05-04/1998	یو بی ڈی نمبر پی اور او 108/89/یو بی/31	15
ایڈوانس کی آخری حد	03-07-1987	یو بی ڈی سی آر-1/87-88	16
ایڈوانس کی آخری حد	03-07-1987	یو بی ڈی نمبر (ڈی سی) 2/آر-1/87-88	17
ہاوسنگ اسکیم کیلئے اربن کوآپریٹو بینک سے فنانس	02-09-1983	ڈی۔ بی او ڈی۔ یو بی ڈی پی او 229/یو بی/31-82/83	18
ہاوسنگ اسکیم کیلئے اربن کوآپریٹو بینک سے فنانس	05-11-1982	ڈی بی او ڈی۔ یو بی ڈی پی او 229/یو بی/31-82/83	19
انسانی سماج کے معاشی طور پر کمزور افراد کیلئے ہاوسنگ اسکیم میں کوآپریٹو بینک کا فنانس	05-11-1982	ڈی بی او ڈی۔ یو بی ڈی پی اور او 230/UB-31-82/83	20
ہاوسنگ اسکیم کیلئے کوآپریٹو بینک کا فنانس	17-08-1981	اے سی ڈی پلان (ایس زیڈ) 401/پی آر 338-81/82	21
انسانی سماج کے معاشی طور پر کمزور افراد کیلئے ہاوسنگ اسکیم میں کوآپریٹو بینک کا فنانس	11-10-1976	اے سی ڈی پلان 1502/پی آر 338-76/71	22
انسانی سماج کے معاشی طور پر کمزور افراد کیلئے ہاوسنگ اسکیم میں کوآپریٹو بینک کا فنانس	24-08-1976	اے سی ڈی پلان (781)/پی آر 338-76/72	23

بی۔ ہاوسنگ فنانس سے متعلق مختلف ہدایت کی فہرست جنکی تصدیق ماسٹر سرکلر سے ہوتی ہے۔

نمبر شمار	سرکلر نمبر	تاریخ	موضوع
1	یو بی ڈی۔ پی سی بی۔ بی پی ڈی۔ 1/09-09-001/06-07	11-07-2006	این ایچ بی/ہڈ کو کے ذریعہ جاری خصوصی بانڈ سے ترجیحی زمرے میں سرمایہ کاری
2	یو بی ڈی۔ پی سی بی سرکلر نمبر 16/09-09-001/06-07	17-10-2006	ترجیحی زمرے میں ہاوسنگ زون کی سیلنگ میں نفاذ سے متعلق
3	یو بی ڈی۔ پی سی بی سرکلر نمبر 44/13-05.dt 2004-05	15-04-2005	ایڈوانس آرڈر۔ کریڈٹ ایکسوزر کی حد
4	یو بی ڈی نمبر پی سی ایس سی آئی آر 31/13.05.00/99-2000	01-04-2000	ایڈوانس آرڈر۔ کریڈٹ ایکسوزر کی حد

ترجیحی زمرے میں ہاؤسنگ فنانس	22-12-1999	یو بی ڈی پلان بی سی بی / 7/09.09.01/99-2000	5
ترجیحی سیکٹر میں پرائمری (اربن) کوآپریٹیو بنکوں کے ذریعہ قرض کی سہولت	01-12-1997	یو بی ڈی نمبر پلان پی سی بی 24/09-09-01/97-98	6
پرائمری (اربن) کوآپریٹیو بنکوں کے ذریعہ قرض کی سہولت	16-01-1996	یو بی ڈی نمبر ڈی ایس پی سی بی 39/13.05.00/95-96	7
ترجیحی سیکٹر میں پرائمری (اربن) کوآپریٹیو بنکوں کے ذریعہ قرض کی سہولت	22-07-1994	یو بی ڈی نمبر پلان (پی سی بی) 6/09-09-01/93-94	8
ترجیحی سیکٹر میں پرائمری (اربن) کوآپریٹیو بنکوں کے ذریعہ قرض کی سہولت	09-05-1994	یو بی ڈی نمبر پلان 68/09-09-01/93-94	9
ایڈوانس کی آخری حد	16-10-1984	یو بی ڈی - ڈی سی 536/1-آر-84/84	10