

प्रत्यावर्त बंधक ऋण (रिवर्स मॉर्टगेज लोन) : परिचालनात्मक दिशा-निर्देश

प्रस्तावना

वरिष्ठ नागरिकगण भारतीय समाज का एक वर्धमान संघटक हैं और वृद्धावस्था की निर्भरता देश में बढ़ती जा रही है। जहां एक ओर दीर्घायु बढ़ी है और मृत्यु दर में कमी हुई है, वहीं इसकी ओर अच्छे स्वास्थ्य रक्षा सुविधाओं की लागत उत्तरोत्तर बढ़ती जा रही है एवं सामाजिक सुरक्षा में कमी परिलक्षित होती है। वरिष्ठ नागरिकों को पेंशन/अन्य आय को बढ़ाने और अपनी वित्तीय जरूरतों के समाधान करने के लिए नियमित नकदी प्रवाह की आवश्यकता है। रिहायशी मकानों की लौकिक वृद्धि ने पर्याप्त 'गृह साम्य (इक्विटी)' में प्रचुरता पैदा की है। अधिकांश वरिष्ठ नागरिकों के लिए मकान उनकी धन-दौलत का सबसे बड़ा संघटक है।

संकल्पनात्मक रूप से, प्रत्यावर्त बंधक (रिवर्स मॉर्टगेज) आवास को एक परिसम्पत्ति के रूप में और विनिर्दिष्ट रूप से आवास में स्वामी की साम्य पूंजी (इक्विटी) को मुद्रा की भांति चलाना चाहता है। इस योजना में उधारकर्ता वरिष्ठ नागरिक संबद्ध हैं, जो ऋणदाता को अपना मकान बंधक रखते हैं, एवं तदुपरांत अपने जीवनकाल में बंधक रखने वाले ऋणदाता से आवधिक भुगतान की प्राप्ति करते हैं। उधारकर्ता वरिष्ठ नागरिक के लिए अपने जीवनकाल में ऋण का शोधन करना आवश्यक नहीं है और इसलिए वह ऋणदाता को मूलधन और ब्याज का मासिक भुगतान नहीं करता है। उधारकर्ता की मृत्यु पर अथवा स्थायी रूप से उसके सम्पत्ति छोड़ने पर, ऋण का पुनर्भुगतान संचित ब्याज सहित, सम्पत्ति को बेचकर किया जाता है। उधारकर्ता के वारिस भी संचित ब्याज सहित ऋण का पुनर्भुगतान अथवा पूर्वभुगतान कर सकते हैं और सम्पत्ति को बेचे बिना बंधक छोड़ा सकते हैं। प्रत्यावर्त बंधक (रिवर्स मॉर्टगेज) "साम्य(इक्विटी) मुक्त" वर्ग में एक उत्पाद है।

1. **प्रत्यावर्त बंधक ऋण (रिवर्स मॉर्टगेज लोन) :** प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों अर्थात् अनुसूचित बैंकों, राष्ट्रीय आवास बैंक में पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों की ओर से दिए जाएंगे। प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के पास प्रत्यावर्त बंधक (रिवर्स मॉर्टगेज) ऋण देने का उनका विवेकाधिकार सुरक्षित है। संभावित उधारकर्ताओं को सूचित किया जाता है कि वे प्रत्यावर्त बंधक (रिवर्स मॉर्टगेज) ऋण की उन शर्तों, जो उनके लिए लागू हो सकती हैं, के विवरण के बारे में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों से परामर्श करें।

2. ग्राह्य उधारकर्तागण

- भारत का नागरिक जिसकी उम्र 60साल या इससे अधिक होनी चाहिए।
- विवाहित युगल संयुक्त उधारकर्ता के रूप में वित्तीय सहायता के लिए ग्राह्य होंगे। ऐसे किसी भी मामले में युगल के लिए आयु संबंधी मानदंड इस शर्त के अध्यक्षीन प्राथमिक ऋणदाता संस्थान के विवेक पर निर्भर करेगा कि उपर्युक्त में से कोई एक 60 वर्ष की आयु का होना चाहिए। प्राथमिक ऋणदाता संस्थान अंतर्निहित दीर्घायु जोखिम को ध्यान में रखकर उपयुक्त रक्षोपाय अपना सकते हैं।
- किसी स्वतः अधिग्रहीत, स्वतः अधिभुक्त आवासीय सम्पत्ति (मकान अथवा फ्लैट) जो भारत में है, का स्वामी होना चाहिए और उसके पास सम्पत्ति के संभावित उधारकर्ता के स्वामित्व सहित स्पष्ट हक होना चाहिए।
- यह रिहायशी सम्पत्ति सब प्रकार से ऋण मुक्त (एन्कंबरेन्स से मुक्त) होनी चाहिए।

- सम्पत्ति का अवशिष्ट जीवन कम से कम 20 वर्ष होना चाहिए ।
- संभावित उधारकर्ता को उस रिहायशी सम्पत्ति का स्थायी उपयोग यथा प्रारम्भिक निवास होना चाहिए । यह अवधारित करने के प्रयोजनार्थ कि सम्पत्ति उधारकर्ता का स्थायी निवास स्थान है, प्राथमिक ऋणदाता संस्थान लिखित प्रमाण, वास्तविक निरीक्षण से अनुपूरित अन्य स्रोतों पर निर्भर कर सकते हैं ।

3. ऋण की ग्राह्य राशि अवधारित करना :

4. ऋण की राशि, ऋणदाता संस्थान द्वारा अवधारित बाजार मूल्य पर , उधारकर्ता(ओं) की आयु और प्रचलित ब्याज दर पर निर्भर करेगी ।

यहां नीचे दी गई तालिका ऋण की ग्राह्यता अवधारित करने के लिए एक सांकेतिक मार्ग निर्देशन के रूप में काम आ सकती है :-

आयु	सम्पत्ति के निर्धारित मूल्य के यथा समानुपात ऋण
60-65	40%
66-70	50%
71-75	55%
75 से ऊपर	60%

उपर्युक्त तालिका सांकेतिक है और प्राथमिक ऋण संस्थानों के पास उनकी ओर से प्रदान की जा रही 'अनकारात्मक साम्य (इक्विटी) गारंटी' गिनते हुए ऋण की ग्राह्य प्रमात्रा अवधारित करने का विवेकाधिकार है । परिकलन की विस्तृत तालिका सहित ऋण की प्रमात्रा अवधारित करने के लिए अंगीकृत पद्धति विज्ञान, ब्याज की दर और पूर्वानुमान (यदि कोई हों), सभी उधारकर्ताओं को स्पष्ट रूप से बता दिए जाएंगे ।

- प्राथमिक ऋण संस्थान यह सुनिश्चित करने पर विचार कर सकता है कि आवासीय संपत्ति में उधारकर्ता की साम्यपूंजी (इक्विटी) से मूल्य अनुपात) ऋण की अवधि के दौरान किसी भी समय 10% से नीचे नहीं गिरना चाहिए ।
- प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को उनके पास बंधक रखी गई सम्पत्ति का उस अंतराल पर, पुनर्मूल्यांकन करने की जरूरत होगी । यह अंतराल उनकी ओर से नियत किया जा सकता है, जो सम्पत्ति की अवस्थिति, उसकी वास्तविक स्थिति, इत्यादि पर निर्भर करेगा । ऐसा पुनर्मूल्यांकन **प्रत्येक पांच वर्षों में कम से कम एक बार** किया जा सकता है । ऋण की प्रमात्रा में संशोधन उधारदाता के विवेकानुसार सम्पत्ति के ऐसे पुनर्मूल्यांकन के आधार पर हो सकता है ।

5. भुगतान की प्रकृति

कोई अथवा निम्नलिखित का एक सम्मिश्रण :-

- आवधिक भुगतान (मासिक, त्रैमासिक, अर्धवार्षिक, वार्षिक) परस्पर प्राथमिक ऋणदाता संस्थान और पहले ही उधारकर्ता के बीच विनिश्चित किया जाएगा ।
- एक अथवा अधिक श्रृंखला में एकमुश्त भुगतान ।
- उधारकर्ता द्वारा आहरित की जाने वाली, परस्पर सहमति पर एक उपलब्ध अवधि सहित प्रतिबद्ध ऋण सहायता ।

एकमुश्त भुगतान चाकित्सा संबंधी अत्यावश्यकता, गृह सुधार, रख-रखाव, उन्नयन, अभिनवकरण, आवासीय सम्पत्ति के विस्तार, इत्यादि जैसी विशेष जरूरतों के लिए सशर्त एवं सीमित बना दिया जाए। प्राथमिक ऋणदाता संस्थान एकमुश्त भुगतान के विकल्प पर विचार करने में वरणशील हो सकता है और उनकी आंतरिक नीतिगत दिशा-निर्देश विशेष रूप से ग्राह्यता और अंतिम उपयोग संबंधी मानदंड तैयार कर सकता है। तथापि, ये शर्तें शुरुआत में संभावित उधारकर्ताओं के सामने पूर्णतः प्रकट की जाएंगी।

यह आवश्यक है कि भुगतान की प्रकृति का विनिश्चय प्रत्यावर्त बंधक ऋण (रिवर्स मॉर्टगेज लोन) प्रसविदा के एक भाग के रूप में अग्रिम तौर पर किया जाना चाहिए। प्राथमिक ऋणदाता संस्थान अपने विवेकानुसार उधारकर्ता को विकल्पों को बदलने के लिए मौका दे सकता है।

6. निधियों का अंतिम ग्राह्य उपयोग

ऋण की राशि का उपयोग निम्नलिखित उद्देश्यों से किया जा सकता है :-

- आवासीय सम्पत्ति के उन्नयन, अभिनवकरण और विस्तार के लिए।
- आवासीय सम्पत्ति के गृह सुधार, अनुरक्षण/बीमा से जुड़े उपयोगों के लिए।
- परिवार के निर्वाहार्थ चिकित्सा, आपातकालीन व्यय के लिए।
- पेंशन/अन्य आय के अनुपूरण के लिए।
- बंधक रखी जाने वाली आवासीय सम्पत्ति हेतु लिए गए वर्तमान ऋण के पुनर्भुगतान के लिए।
- किसी अन्य वास्तविक जरूरत को पूरी करने के लिए।

प्रत्यावर्त (रिवर्स) बंधक ऋण का सट्टे, व्यापार और व्यवसाय के उद्देश्यों से उपयोग करने की अनुज्ञा नहीं दी जाएगी।

7. **ऋण की अवधि** : अधिकतम 15 वर्ष।

8. **ब्याज की दर** : प्रत्यावर्त बंधक ऋण (रिवर्स मॉर्टगेज लोन) पर उधारकर्ता को दी जाने और प्रभारित की जाने वाली (आवधिक अंतराल सहित) ब्याज की दर को प्राथमिक ऋणदाता संस्थान जोखिम बोध, ऋण मूल्यन नीति, इत्यादि और संभावित उधारकर्ताओं को विनिर्दिष्ट आधार पर सामान्य ढंग से नियत की जाएगी। प्राथमिक ऋण संस्थानों द्वारा शुरुआत में ही उधारकर्ता को एक पारदर्शी ढंग से नियमों एवं शर्तों के प्रकटीकरण के अध्यधीन ब्याज की स्थिर एवं अस्थिर दर बताई जा सकती हैं।

9. प्रतिभूति

- प्रत्यावर्त बंधक ऋण (रिवर्स मॉर्टगेज लोन) को आवासीय संपत्ति के बंधक से प्राथमिक ऋणदाता संस्थान के पक्ष में एक उचित रूप में प्रतिभूति किया जाएगा।
- वाणिज्यिक सम्पत्ति प्रत्यावर्त बंधक (रिवर्स मॉर्टगेज) ऋण के लिए ग्राह्य नहीं होगी।

10. **आवासीय सम्पत्ति का मूल्यांकन**

- आवासीय सम्पत्ति को स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा निर्धारित स्थानीय आवासीय भूमि के उपयोग और भवन निर्माण उप-विधियों का अनुपालन करना चाहिए और यह भवन निर्माण योजना तथा विधिवत् अनुमोदित नक्शे के अनुरूप होनी चाहिए ।
- प्राथमिक ऋणदाता संस्थान आवासीय सम्पत्ति का बाजार मूल्य अपने बाहरी अनुमोदित मूल्यांककों के जरिए अवधारित करेगा । आंतरिक व्यावसायिक मूल्यांककों का उपयोग भी किया जा सकता है । यह उपयोग पद्धति विज्ञान के पर्याप्त प्रकटीकरण के अध्यधीन होना चाहिए ।
- आवासीय सम्पत्ति का मूल्यांकन उतनी बार और उतने अंतराल से किया जाना आवश्यक है जैसा कि प्राथमिक ऋणदाता संस्थान विनिश्चित करता है जो किसी मामले में पांच वर्ष में **कम से कम** एक बार अवश्य होगा । मूल्यांकन प्रक्रिया का तरीका और ऐसे मूल्यांकन की बारंबारता/अनुसूची प्रारम्भ में ही उधारकर्ता को स्पष्ट रूप से विनिर्दिष्ट कर दी जाएगी ।
- प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को सलाह दी जाती है कि प्रत्यावर्त बंधक ऋण (रिवर्स मॉर्टगेज लोन) की राशि अवधारित करने में सम्पत्ति के मूल्य में प्रत्याशित भावी वृद्धि को न गिनें । यदि प्राथमिक ऋणदाता संस्थान ऐसा अपने सर्वोत्तम वाणिज्यिक निर्णय में करते हैं, तो वे ऐसा अपने निदेशक मंडल द्वारा अनुमोदित किसी सुपरिभाषित नीति के तहत और सम्पत्ति के मूल्यों के बारे में व्यावसायिक सलाह के आधार पर कर सकते हैं ।

11. निरसन के अधिकार का प्रावधान :

ग्राहक के अनुकूल चेष्टा और अंतर्राष्ट्रीय सर्वोत्तम व्यवहार बनाए रखने में, ऋण के लेनदेन को अंतिम रूप दिया जाने और दस्तावेज निष्पादित किए जाने के बाद, उधारकर्ता वरिष्ठ नागरिक को लेनदेन निरस्त करने अर्थात् "निरसन के अधिकार" के लिए तीन कार्यदिवस तक दिए जा सकते हैं । यदि ऋण की राशि संवितरित हो गई है, तब उधारकर्ता वरिष्ठ नागरिक को ऋण की सम्पूर्ण राशि तीन दिनों की इस अवधि के भीतर लौटानी होगी। तथापि, प्राथमिक ऋणदाता संस्थान के विवेकानुसार इस अवधि के ब्याज का अधित्याग किया जा सकता है ।

12. ऋणदाता की ओर से उधारकर्ता को ऋण का संवितरण

- वर्तमान ऋण की निवृत्ति, उधारकर्ता की सम्पत्ति की मरम्मत के लिए ठेकेदार को भुगतान अथवा सम्पत्ति कर अथवा इस उद्देश्य के लिए उधारकर्ता के खाते से अलग रखी गई जोखिम बीमा प्रीमियम से संबंधित मामलों के अतिरिक्त प्राथमिक ऋणदाता संस्थान ऋण के सभी प्रतिफल का सीधे भुगतान उधारकर्ता को करेगा ।
- यदि आवासीय सम्पत्ति पहले से किसी संस्थान में बंधक रखी हुई है, तब प्राथमिक ऋणदाता संस्थान अपने विवेक पर वर्तमान आवास ऋण के पूर्वभुगतान/पुनर्भुगतान के लिए प्रत्यावर्त बंधक ऋण (रिवर्स मॉर्टगेज लोन) के आंशिक प्रतिफल के उपयोग की अनुज्ञा देने पर विचार कर सकता है । ऋण की उतनी राशि, जितनी कि बकाया है, बंधक छुड़ाने की दृष्टि से उस संस्थान को सीधे भुगतान की जाएगी ।
- आवधिकता : ऋण यथा नियमित मासिक त्रैमासिक, अर्धवार्षिक अथवा वार्षिक रूप से आवधिक नकद अग्रिमों अथवा जरूरत के समय आहरित की जाने वाली ऋण सहायता के रूप में अथवा एकमुश्त दिया जाएगा ।
- प्राथमिक ऋणदाता संस्थान के पास ऋण की अवधि के नियतन सहित ऋण के भुगतान का तरीका विनिश्चित करने का विवेकाधिकार होगा, जो कि सम्पत्ति की स्थिति, बाजार मूल्य, उधारकर्ता की आयु और अन्य कारकों पर निर्भर करेगा । ऋण की अवधि के नियतन और

भुगतान के तरीके का विनिश्चय करने के पीछे मूलाधार उधारकर्ता को स्पष्ट रूप से प्रकट किया जाएगा ।

13. क्लोजिंग

प्राथमिक ऋणदाता संस्थान प्रत्यावर्त बंधक ऋण (रिवर्स मॉर्टगेज लोन) और अन्य नमूना दस्तावेजों, जिनमें अन्यो के साथ-साथ, उत्पाद (ऋण) के लाभ एवं बाध्यताएं शामिल होंगी, का एक पूर्ण एवं उचित पैकेज लिखित में उपलब्ध कराएंगे । वे भावी आवास मूल्यों, ब्याज की दरों और ऋण के ब्याज के पूंजीकरण के संभावित प्रभाव के सोदाहरण वर्णन के लिए एक टूलकिट उपलब्ध कराने पर भी विचार कर सकते हैं ।

क्लोजिंग की लागत में प्रथागत और उपयुक्त फीस तथा ऐसे प्रभार प्राथमिक ऋणदाता संस्थान उधारकर्ता से संग्रहित करने में शामिल हो सकते हैं । उधारकर्ता से प्रभारित किसी भी मद की लागत सामान्यतया उस लागत से अधिक नहीं होगी जो ऋणदाता द्वारा दी जाती है अथवा ऐसी सेवा(एं) प्रदाता द्वारा ऋणदाता से प्रभारित की जाती है। ऐसी मदों में निम्नलिखित शामिल हो सकती हैं :-

- प्रवर्तन, मूल्यांकन और निरीक्षण फीस/उधारकर्ता से यथा अनुपात प्रवर्तन, मूल्यांकन एवं निरीक्षण फीस प्राथमिक ऋणदाता संस्थान/मूल्यांकक द्वारा प्रभारित की जा सकती है ।
- बाहरी फर्मों के सत्यापन प्रभार ।
- हक परीक्षण फीस ।
- स्टांप शुल्क एवं पंजीकरण प्रभार ।
- संपत्ति सर्वे एवं मूल्यांकन प्रभार

ऐसी सभी लागतों की विस्तृत अनुसूची स्पष्ट रूप से विनिर्दिष्ट एवं संभावित उधारकर्ताओं को प्रारम्भ में ही ऋणदाता संस्थानों द्वारा उपलब्ध करा दी जानी चाहिए ।

14. ऋण का परिनिर्धारण

- ऋण केवल तभी देय और संदेय हो जाएगा, जब अंतिम उत्तरजीवी उधारकर्ता की मृत्यु हो जाती है अथवा वह घर बेचना पसंद करेगा अथवा वृद्धावस्था में देखभाल के लिए संस्थान में अथवा संबंधियों के पास स्थायी रूप से मकान छोड़कर चला जाता है । विशिष्ट रूप से, एक 'स्थायी गमन' का सामान्यतः अर्थ हो सकता है कि न तो उधारकर्ता और न ही सह-उधारकर्ता लगातार 1 वर्ष तक मकान में रहा है अथवा लगातार रहने का इरादा भी नहीं है । प्राथमिक ऋणदाता संस्थान ऐसा लिखित प्रमाण प्राप्त कर सकते हैं जो इस उद्देश्य के लिए उचित समझा जाए ।
- संचित ब्याज के साथ, ऋण का परिनिर्धारण आवासीय सम्पत्ति की बिक्री से प्राप्त प्रतिफल से पूरा किया जाना है ।
- उधारकर्ता(ओं) अथवा उसके/उनके/उनकी सम्पदा को सम्पत्ति के विक्रय के बिना, संचित ब्याज के साथ ऋण को परिनिर्धारित करने का प्रथम अधिकार प्रदान किया जाएगा ।
- एक उपयुक्त समय, कहें कि 2 महीनों तक का समय दिया जाएगा, जब प्रत्यावर्त बंधक (रिवर्स मॉर्टगेज) ऋण का पुनर्भुगतान विक्रय किए जाने वाले आवास के लिए प्रेरित किया जाता है ।
- प्रोद्भूत ब्याज के साथ ऋण के परिनिर्धारण के बाद बच रहा शेष अधिशेष (यदि कोई है) को उधारकर्ता की सम्पदा में आगे बढ़ा दिया जाएगा ।

15. उधारकर्ता(ओं) द्वारा ऋण पूर्वभुगतान

- उधारकर्ता(ओं) के पास ऋण की अवधि के दौरान किसी भी समय ऋण के पूर्वभुगतान करने का विकल्प होगा ।
- ऐसे पूर्वभुगतान पर कोई पूर्वभुगतान उद्ग्रहण/जुर्माना/प्रभार नहीं होगा ।

16. ऋण प्रसुविधाएं

- उधारकर्ता(गण) उनकी/अपनी आवासीय सम्पत्ति का निरन्तर उपयोग जीवित रहने तक अथवा सम्पत्ति से स्थायी रूप में निकल जाने अथवा स्थायी प्राथमिक निवास के रूप में सम्पत्ति का उपयोग समाप्त हो जाने तक करेंगे ।
- *गैर-अवलम्बन गारंटी* : प्राथमिक ऋणदाता संस्थान सुनिश्चित करेंगे कि सभी प्रत्यावर्त बंधक (रिवर्स मॉर्टगेज) ऋणों के साथ एक स्पष्ट और पारदर्शी अनकारात्मक साम्य (नॉन-निगेटिव इक्विटी) अथवा गैर-अवलम्बन (नॉन रिफॉर्स) गारंटी है । अर्थात् उधारकर्ता(गण) अपनी सम्पत्ति के वसूली योग्य निवल मूल्य से अधिक के देनदार कभी नहीं होगा(गे) बशर्ते ऋण के नियमों एवं शर्तों को पूरा किया गया हो ।
- *ऋण करार* : प्राथमिक ऋणदाता संस्थान एक विस्तृत ऋण करार पर हस्ताक्षर करेंगे, जिसमें ऋण बंधक प्रतिभूति की प्रमुख विशेषताएं सामान्य प्रावधानों, जो साधारण रूप से बंधक ऋण दस्तावेज में शामिल किए जाते हैं, के अतिरिक्त, ऋण के संवितरण और पुनर्भुगतान सहित अन्य नियम एवं शर्तें निर्धारित की जाएंगी ।
- ऋण करार में एक यह प्रावधान भी शामिल किया जाएगा कि उधारकर्ता बंधक रखी जाने वाली सम्पत्ति की कोई वसीयत नहीं बनाएगा और यदि वह ऐसा करता है, तब यह उधार देने वाले संस्थान के पक्ष में निर्मित बंधक के अध्यक्षीन होगा । ऐसे किसी भी मामले में, उधारकर्ता अपने किसी संबंधी के पक्ष में बंधक रखी सम्पत्ति की एक वसीयत स्थिति तैयार करेगा, जो ऐसे वसीयतवार द्वारा बंधक ऋण चुकाने और एक विवरण के अध्यक्षीन होगा कि वारिस बंधक की विधिमान्यता पर आपत्ति उठाने और इसी प्रकार, उधारकर्ता की मृत्यु की स्थिति में बंधक के प्रवर्तन के लिए बंधक के अधिकार हेतु तब तक हकदार नहीं होंगे, जब तक वैध प्रतिनिधि ऋण की पूर्ण राशि उस पर प्रोद भूत ब्याज को चुकाने का उत्तरदायित्व नहीं लेता है ।
- इसके अतिरिक्त, प्राथमिक ऋणदाता संस्थान उधारकर्ता से एक पंजीकृत वसीयतनामा प्राप्त करने पर भी विचार कर सकता है, जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ, कहा गया हो कि उसने प्राथमिक ऋणदाता संस्थान के पक्ष में आवासीय सम्पत्ति बंधक रखकर प्रतिभूति पर प्राथमिक ऋणदाता संस्थान से ऋण लिया है जिसका अर्थ है कि उधारकर्ता (और सह-उधारकर्ता, यदि कोई है) की मृत्यु होने की स्थिति में बंधकदार बंधक को प्रवर्तित करने का हकदार है और बंधक की प्रतिभूति के प्रवर्तन पर विक्रय प्रतिफल से ऋण वसूली कर सकता है । अधिशेष, यदि कोई है, यह मृतक उधारकर्ता(ओं) के वारिसों को लौटाना पड़ेगा ।
- प्राथमिक ऋणदाता संस्थान संभावित उधारकर्ता से एक वचन-पत्र लेने पर विचार कर सकता है । प्राथमिक ऋणदाता संस्थान को दिया गया "पंजीकृत वसीयतनामा" उसकी ओर से प्रत्यावर्त (रिवर्स) बंधक ऋण सुविधा का लाभ उठाने के समय तैयार किया गया अंतिम "वसीयतनामा" है जिसके अनुसार सम्पत्ति उसकी मृत्यु के बाद उसकी पत्नी/उसके पति के नाम में निहित होगी । उधारकर्ता ऋण के चालू रहने की अवधि में उधारकर्ता की मृत्यु के बाद भी, जिसका उसके पति/पत्नी को स्वीकृत किए जाने वाले ऋण और उस पर ब्याज को शामिल करने के लिए ऋण

के दस्तावेजों में उल्लिखित अचल सम्पत्ति को बंधक रखकर प्राथमिक ऋणदाता के पक्ष में उधारकर्ता द्वारा दिए गए अधिकारों पर कोई प्रतिकूल संघात नहीं होगा ।

- प्राथमिक ऋणदाता संस्थान सुनिश्चित करेगा कि उधारकर्ता(ओं) ने आग, भूकंप और अन्य प्राकृतिक आपदाओं के लिए सम्पत्ति का बीमा करा लिया है ।
- प्राथमिक ऋणदाता संस्थान सुनिश्चित करेगा कि उधारकर्ता(गण) सभी करों, बिजली, पानी के प्रभारों का भुगतान करते हैं और सांविधिक भुगतान भी करते हैं ।
- प्राथमिक ऋणदाता संस्थान सुनिश्चित करेगा कि उधारकर्ता(गण) सम्पत्ति का रख-रखाव ठीक से कर रहा/रहे हैं और यह विक्रय योग्य स्थिति में है ।
- प्राथमिक ऋणदाता संस्थान बीमा प्रीमियम करों अथवा मरम्मत के लिए भुगतान करने का विकल्प सुरक्षित रख सकता है । इसके लिए उसे गृहस्वामी का ऋण अग्रिम कम करना और अंतर का उपयोग बाध्यताओं/खर्चों को पूरा करने के लिए करना होगा ।
- प्राथमिक ऋणदाता संस्थान के पास आवासीय सम्पत्ति/परिसर का निरीक्षण करने अथवा इस सम्पत्ति/परिसर का निरीक्षण ऋण का पुनर्भुगतान किए जाने से पूर्व किसी भी समय अपने प्रतिनिधियों से कराने का अधिकार सुरक्षित है और उधारकर्ता(गण) इस प्रकार के निरीक्षणों के लिए अपना सहयोग देगा/देंगे ।

17. हक विलेख क्षतिपूर्ति/बीमा

- प्राथमिक ऋणदाता संस्थान आवासीय सम्पत्ति के हक पर स्पष्टता सुनिश्चित करने के लिए विधिक सम्पत्ति प्राप्त करेगा ।
- प्राथमिक ऋणदाता संस्थान जैसे ही और जब भी ऐसी क्षतिपूर्ति उत्पाद भारत में उपलब्ध है, जोखिम संबंधी हक पर क्षतिपूर्ति प्राप्त करने का प्रयास करेगा ।

18. पुरोबंद

- ऋण व्यतिक्रम की निम्नलिखित घटनाएं होने के कारण पुरोबंद किए जाने योग्य होगा :-
- यदि उधारकर्ता एक वर्ष तक लगातार सम्पत्ति में नहीं ठहरा है ।
- यदि उधारकर्ता(गण) सम्पत्ति-कर का भुगतान करने अथवा आवासीय सम्पत्ति के अनुरक्षण अथवा मरम्मत करने में अथवा मकान का बीमा कराने में विफल रहता है/रहते हैं, तब प्राथमिक ऋणदाता संस्थान के पास आवासीय सम्पत्ति को बेचकर ऋण के पुनर्भुगतान का आग्रह करने और विक्रय प्रतिफल का उपयोग मूलधन और ब्याज के बकाया शेष को पूरा करने का अधिकार सुरक्षित होता है ।
- यदि उधारकर्ता(गण) स्वयं को दिवालिया घोषित करता/करती/करते हैं ।
- यदि प्राथमिक ऋणदाता संस्थान के पास इस प्रकार से बंधक रखी गई सम्पत्ति दान की जाती है अथवा उधारकर्ता(गण) उसे त्याग देता है/देते हैं ।
- यदि उधारकर्ता(गण) आवासीय सम्पत्ति में ऐसा परिवर्तन करते हैं, जो ऋणदाता के लिए ऋण की प्रतिभूति को प्रभावित करे । उदाहरणार्थ, पूरे मकान को अथवा इसके किसी भाग को किराए पर उठा देना, मकान के हक विलेख में एक नया गृहस्वामी जोड़ना, मकान के क्षेत्र का वर्गीकरण अथवा आवासीय सम्पत्ति के लिए नया ऋण लेकर अथवा उपहार से अथवा इच्छा से ब्याज के हस्तांतरण के जरिए सम्पत्ति को ऋण भारग्रस्त करना ।
- धोखाधड़ी किए जाने अथवा उधारकर्ता(ओं) द्वारा मिथ्या प्रतिनिधित्व के कारण ।
- यदि सरकार सांविधिक उपबंधों के अधीन, सार्वजनिक उपयोग के लिए आवासीय सम्पत्ति अधिग्रहीत करना चाहती है ।

- यदि सरकार आवासीय सम्पत्ति को अनुपयोगी घोषित करती है (उदाहरणार्थ, स्वास्थ्य अथवा सुरक्षा के कारणों से) ।

19. भुगतान समायोजित करने हेतु प्राथमिक ऋणदाता संस्थान के लिए विकल्प

- प्राथमिक ऋणदाता संस्थान के पास सम्पत्ति के पुनर्मूल्यांकन के आधार पर इतनी बार और इतने अंतराल से आवधिक/एकमुश्त राशि संशोधित करने का विकल्प होगा, जो किसी भी मामले में प्रत्येक पांच वर्षों में कम से कम एक बार किया जाएगा ।
- उधारकर्ता को ऋण को बढ़ाने के लिए ऐसे संशोधित नियमों एवं शर्तों को स्वीकार करने का विकल्प दिया जाएगा ।
- यदि उधारकर्ता संशोधित शर्तें स्वीकार नहीं करता है, तब उधारदाता आगे और कोई भुगतान नहीं लेगा। पुनरीक्षण से पूर्व स्वीकृत ब्याज की दर ऋण की बकाया राशि पर जारी रहेगी । संचित मूलधन एवं ब्याज देय और संदेय हो जाएंगे, जैसा कि खंड (13) एवं (17 में उल्लिखित है ।

20. उधारकर्ताओं को परामर्श और जानकारी देना

- प्राथमिक ऋणदाता संस्थान वरिष्ठ नागरिकों और उनके परिवारों के साथ लेनदेन करने में उच्च मानक आचरण का पालन और व्यवहार करेंगे और उनका सर्वथा ध्यान रखेंगे ।
- प्राथमिक ऋणदाता संस्थान बिना किसी अनेकार्थकता के, प्रत्यावर्त बंधक (रिवर्स मॉर्टगेज) ऋण की शर्तें स्पष्ट रूप से और यथा तथ्य घोषित करेंगे ।
- प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को संभावित उधारकर्ताओं के सामने प्रत्यावर्त बंधक (रिवर्स मॉर्टगेज) ऋण की निबंधन एवं शर्तें, आवासीय सम्पत्ति के मूल्यांकन के लिए पालन किया गया पद्धति विज्ञान, ऋण की ग्राह्य प्रमात्रा अवधारित करने के तरीके पुनर्मूल्यांकन और शर्तों के पुनरीक्षण की बारंबारता तथा प्रत्यावर्त बंधक (रिवर्स मॉर्टगेज) ऋण के सभी संबंधित पहलुओं को स्पष्ट रूप से विस्तारपूर्वक बताना चाहिए ।
- प्राथमिक ऋणदाता संस्थान वरिष्ठ नागरिकों को अपना एक 'व्यक्तिगत प्रतिनिधि' आमतौर पर एक निकट संबंधी, नामित करने का सुझाव दे सकते हैं, जिससे घटना की किसी संभावना में प्राथमिक ऋणदाता संस्थान सम्पर्क कर सकें ।
- प्राथमिक ऋणदाता संस्थान संभावित उधारकर्ताओं को ब्याज दरों में प्रतिकूल संचलन और सम्पत्ति के मूल्यों में उतार-चढ़ाव के कारण उन पर संभावित प्रभाव के बारे में परामर्श दे सकते हैं ।
- प्राथमिक ऋणदाता संस्थान उधारकर्ता(ओं) के सामने सभी लागतों, जो लेनदेन से संबद्ध हैं, को स्पष्ट रूप से विनिर्दिष्ट करना चाहिए ।
- प्राथमिक ऋणदाता संस्थान किसी भी तरह से उधारकर्ता(ओं) को प्रत्यावर्त बंधक ऋण लेने के एवज में किसी भी प्रकार से यह बलपूर्वक नहीं करेगा अथवा ना ही यह अपेक्षा करेगा कि प्राथमिक ऋण संस्थान अथवा किसी अन्य संस्थान की ओर से पेश किए गए किसी अन्य उत्पाद अथवा उनकी ओर से किसी अन्य सेवा को लेने के लिए वह बाध्य है/हैं ।
- तीसरे पक्षकारों की पृष्ठभूमि और क्रियाविधियों की जांच उनसे व्यापार का कोई भी संदर्भ स्वीकार करने से पूर्व करने के लिए उपयुक्त कदम उठाएं और जो अस्वीकार्य पाए जाते हैं, उन्हें मानने से इंकार कर दें। सदस्य प्रत्यावर्त बंधक (रिवर्स मॉर्टगेज) संबंधी लेनदेन में किसी वित्तीय हित वाले किसी तीसरे पक्षकार के बारे में ग्राहकों को स्पष्ट बताएंगे ।

- समग्र रूप से प्राथमिक ऋणदाता संस्थान वरिष्ठ नागरिक उधारकर्ता के साथ अच्छी तरह से व्यवहार करेंगे ।

एनएचबी (एनडी/डीआरएमडी/आरएम/2362/2007
दिनांक 31 मई, 2007

नाम एवं पता
अंग्रेजी पत्रानुसार

प्रिय महोदय।

प्रत्यावर्त (रिवर्स) बंधक ऋण - परिचालानात्मक दिशा निर्देश

हम आपका ध्यान बैंक के 30 मार्च, 2007 के पत्रांक डीओ नं0 एनएचबी/सीएमडी/117/2007 की ओर आकर्षिक तरे है जिसके तहत प्रत्यावर्त (रिवर्स) बंधक ऋण - परिचालानात्मक दिशा निर्देशों की ड्राफ्ट कापी अग्रेषित की गई थी ।

इस संबंध में, अब प्रत्यावर्त (रिवर्स) बंधक ऋण - परिचालानात्मक दिशा निर्देश की प्रति आवश्यक कार्यवाही हेतु संलग्न है । कृपया अपने बैंक में योजना के कार्यान्वयन के बारे में राष्ट्रीय आवास बैंक को अवगत कराते रहें । आपके बैंक /कंपनी द्वारा बनाए जाने वाली योजना को अंतिम रूप देने के बाद उसकी एक प्रति हमें भी अवश्य भेजें । आवश्यक विवरण संलग्न अंग्रेजी पत्र व संलग्नक में दिए गए हैं ।

भवदीय

ह0
(सुरेन्द्र कुमार)
कार्यपालक निदेशक
संलग्न: यथोपरि ।