

एनएचबी(एनडी)/डीआरएस/नीति सं.18/2006
23 नवम्बर, 2006

सभी पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों को

महोदय,

**आवास ऋण-दिल्ली उच्च न्यायालय के आदेश-कल्याण संस्था वेलफेयर
आर्गनाइजेशन द्वारा संघ सरकार एवं अन्यो के विरुद्ध समादेश याचिका-
निर्देशों का क्रियान्वयन**

1. कृपया हमारे परिपत्र सं. एनएचबी(एनडी)/डीआरएस/नीति-12/2006 दिनांक 16 मार्च, 2006 का संदर्भ लें जो स्थावर सम्पदा क्षेत्र में निवेश के बारे में है ।

2. शीर्षकित समादेश याचिका पर सुनवाई के दौरान, माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय ने निम्नानुसार निर्देश दिये:

"हम एतद् द्वारा निर्देश देते हैं कि अब से बैंक यह जांच करेंगे कि आवेदित ऋण अधिकृत भवन या अनधिकृत भवन किसके लिए है और बैंक ऋण मांगने वाले पक्षों से शपथ पत्र पर एक प्रतिज्ञा कराएंगे कि भवन का निर्माण स्वीकृत भवन निर्माण प्लान के अनुसार किया जाएगा । बैंक यह भी सुनिश्चित करेंगे कि शपथ पत्र के साथ भवन निर्माण प्लान भी संलग्न हो । बैंकिंग के संबंधित मंत्रालय या भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा इस संबंध में आवश्यक निर्देश जारी किए जाएंगे ।"

3. इस परिप्रेक्ष्य में, माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा अनधिकृत निर्माण, सम्पत्तियों का दुरुपयोग और सरकारी भूमि पर अतिक्रमण के बारे में गठित मानीटरिंग समिति ने बैंकों/वित्तीय संस्थानों द्वारा तुरंत प्रभाव से अनुपालन हेतु निम्नलिखित निर्देश जारी किये हैं :

क. भवन निर्माण हेतु आवास ऋण

- i) उन मामलों में जब आवेदक का भू खंड/भूमि हो और मकान निर्माण हेतु ऋण लेने के लिए आवास वित्त कंपनी से आवेदन करे, तब आवास वित्त कंपनी द्वारा ऋण के लिए आवेदन करने वाले व्यक्ति के नाम सक्षम प्राधिकारी द्वारा मंजूर प्लान की एक प्रतिलिपि गृह ऋण मंजूर करने से पहले ली जाये ।
- ii) ऋण के लिए आवेदन करने वाले व्यक्ति से शपथ पत्र पर वचन लिया जाए कि वह स्वीकृत प्लान का उल्लंघन नहीं करेगा, निर्माण कार्य स्वीकृत प्लान के अनुसार ही किया जाएगा और निर्माण कार्य पूरा होने के बाद 3 माह में कम्प्लीशन प्रमाण-पत्र लेने के लिए निष्पादनकर्ता पूरी तरह उत्तरदायी होगा, अन्यथा आवास वित्त कंपनी को ब्याज, खर्चा तथा अन्य सामान्य बैंक प्रभारों के साथ ऋण की पूरी राशि वापस मांगने का प्राधिकार होगा ।

- iii) आवास वित्त कंपनी द्वारा नियुक्त वास्तुकार भी भवन निर्माण के विभिन्न चरणों पर सत्यापन करेगा कि भवन निर्माण कार्य स्वीकृत प्लान के अनुसार ही किया गया है और एक निर्धारित समय पर यह भी सत्यापन करेगा कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी भवन निर्माण कम्प्लीशन प्रमाण-पत्र भी प्राप्त कर लिया गया है ।

ख. निर्मित मकान/निर्मित सम्पत्ति खरीदने के लिए आवास ऋण

- i) उन मामलों में जब आवेदक निर्मित मकान/फ्लैट खरीदने के लिए आवास वित्त कंपनी से आवेदन करे, तो उसके लिए शपथ पत्र पर वचन द्वारा यह घोषणा करना अनिवार्य होगा कि निर्मित सम्पत्ति का निर्माण स्वीकृत प्लान और/या भवन निर्माण उप-नियमों के अनुसार किया गया है तथा कम्प्लीशन प्रमाण-पत्र भी ले लिया गया है ।
- ii) आवास वित्त कंपनी द्वारा नियुक्त वास्तुकार भी ऋण संवितरण से पूर्व सत्यापन करे कि निर्मित सम्पत्ति पूर्णतया स्वीकृत प्लान और/या भवन निर्माण उप-नियमों के अनुसार है ।

ग. उन सम्पत्तियों के लिए ऋण नहीं दिया जाए जो अनधिकृत कालोनियों की श्रेणी में आती है बशर्ते जब तक उन्हें अधिकृत न कर दिया जाये और विकास एवं अन्य प्रभारों का भुगतान न कर दिया जाए ।

घ. उन आवासीय सम्पत्तियों के लिए भी ऋण न दिया जाये जिन्हें आवेदक वाणिज्यिक प्रयोग में लेना चाहता हो यदि उसने ऋण आवेदन करते समय इस आशय की घोषणा की हो ।

4. आवास वित्त कंपनियों को उपर्युक्त निर्देशों का तुरंत प्रभाव से कड़ाई से अनुपालन करने के लिए सूचित किया जाता है ।

भवदीय

(राकेश भल्ला)

महाप्रबंधक