

राआबैंक(नदि)/डीआरएस/निर्देश-22-07/6097 /2007
3 दिसम्बर, 2007

नाम/पता अंग्रेजी पत्रानुसार

महोदय,

आ.वि.क.(राआबैंक) निर्देश, 2001 में संशोधनों

सूचित किया जाता है कि अधिसूचना सं. राआबैंक.एचएफसी.निर्देश 22/सीएमडी/2007 दिनांक 30.11.2007 द्वारा आवास वित्त कंपनी (राआबैंक) निर्देश, 2001 के अनुच्छेद 27 व 28 के बाद तुरंत प्रभाव से संशोधन किया गया है

2. अधिसूचना की प्रति सभी संबंधितों द्वारा अपेक्षित अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए संलग्न की जा रही है।

भवदीय

(आत्माराम मुदियन)
क्षेत्रीय प्रबंधक
विनियमन एवं पर्यवेक्षण विभाग

संलग्न : यथोपरि

राष्ट्रीय आवास बैंक
(भारतीय रिजर्व बैंक के संपूर्ण स्वामित्व में)
नई दिल्ली

निर्देश सं. एनएचबी.एचएफसी.डीआईआर.22/सीएमडी/2007 दिनांक 30 नवम्बर, 2007

राष्ट्रीय आवास बैंक संतुष्ट है कि, सार्वजनिक हित में ऐसा करना आवश्यक है, कि राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 (53/1987) की धारा 30ए और 31 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए और इस बारे में कार्रवाई करने के लिए समर्थ करने वाली सभी शक्तियों के अन्तर्गत एतद् द्वारा निर्देश देता है कि आवास वित्त कंपनी (राआबैंक) निर्देश, 2001 तुरंत प्रभाव से निम्नानुसार संशोधित किया जाता है, अर्थात्-

1. अध्याय III में - आवास वित्त कंपनी (रा.आ.बैंक) निर्देश, 2001 के अनुच्छेद 27 विवेक सम्मत मानदंड को निम्नलिखित से प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-

"स्थावर सम्पदा में निवेश पर प्रतिबंध, पूंजी बाजार में अभिमुखीकरण तथा दलालों की नियुक्ति

27. (1) भूमि अथवा भवन में निवेश

कोई भी आवास वित्त कंपनी भूमि अथवा भवन में निवेश नहीं करेगी, सिवाय अपने निजी उपयोग के, जो उसकी पूंजी निधि की 20% से अधिक की राशि नहीं होगी।

बशर्ते कि इस प्रकार का निवेश कुल मिलाकर अपनी निजी निधि का 10% से अधिक केवल आवासीय इकाइयों हेतु किया जाएगा।

टिप्पणी:

"पूंजी निधि" का तात्पर्य "स्तर-I पूंजी" और "स्तर-II पूंजी" की कुल राशि।

बशर्ते कि प्राप्त की गई भूमि अथवा भवन एक तीन वर्षीय अवधि के अंतर्गत या राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा बढ़ाई गई अवधि के अंतर्गत आवास वित्त कंपनी के द्वारा निपटान पर इसके ऋण की संतोषजनक स्थिति होगी। इस प्रकार के अभिग्रहण की तारीख से इन परिसम्पत्तियों पर निवेश के साथ-साथ यदि ऐसी परिसम्पत्तियां पहले से ही आवास वित्त कंपनी के कब्जे से उपर्युक्त अधिकतम सीमा से अधिक है।

(2) पूंजी बाजार में निवेश :

(क) आवास वित्त कंपनियों के पूंजी बाजार में निवेश पर सीमांकन

पूजी बाजार में एक आवास वित्त कंपनी का कुल निवेश सभी स्वरूपों में (निधि आधारित एवं गैर निधि आधारित दोनों में) इसके पूर्व वर्ष के 31 मार्च की निवल मूल्य से 40% से अधिक नहीं होगा। कुल मिलाकर इस उक्त अधिकतम सीमा के तहत आवास वित्त कंपनी का शेयरों, परिवर्तनीय बंधपत्रों/ऋण-पत्रों, इक्विटी उन्मुख म्युचुअल फंड तथा वेंचर कैपिटल निधियों (पंजीकृत और गैर-पंजीकृत दोनों) में कुल निवेश निवल मूल्य के 20% से अधिक नहीं होगा।

उपर्युक्त उद्देश्य के लिए निवल मूल्य के अंतर्गत शेयर प्रीमियम सहित प्रदत्त पूजी जमा निर्बन्ध आरक्षित निधियां हैं परन्तु पुनर्मूल्यन आरक्षितियों तथा निवेश उतार-चढ़ाव आरक्षित तथा लाभ एवं हानि खाता में जमा शेष और लाभ एवं हानि खाते में नामे शेष को घटा कर व संचित हानियों तथा अगोचर आस्तियों को छोड़कर, अन्य सभी संघटित होते हैं। निवल मूल्य के संगणन में सामान्य या विशिष्ट प्रावधानों को शामिल नहीं किया जाना चाहिए। इक्विटी शेयर के माध्यम से पूजी निवेश या तो घरेलू निर्गमों या फिर विदेशी प्रतिभूतियों को तुलन पत्र की प्रकाशन तारीख के बाद जारी करके, पूजी बाजार में निवेश पर अधिकतम सीमा को निर्धारित करने के लिए खाते में लिया जा सकता है। आवास वित्त कंपनी को चाहिए कि उपर्युक्त उद्देश्य के लिए बाजार में पुनः जाने से पहले राष्ट्रीय आवास बैंक के पास पूजी के संवर्धन के पूरा होने पर एक सांविधिक लेखा परीक्षक का प्रमाण-पत्र जमा करें।

(ख) पूजी बाजार निवेश के घटक : एक आवास वित्त कंपनी के पूजी बाजार निवेश में प्रत्यक्ष एवं अप्रत्यक्ष दोनों ही जानकारियां या पहलू शामिल होंगी। पूजी बाजार हेतु आवास वित्त कंपनी के कुल (निधि एवं गैर निधि आधारित दोनों ही) निवेश या जानकारियां या विगोपन सभी स्वरूपों के अन्तर्गत निम्नलिखित सम्मिलित होंगे -

- i) इक्विटी शेयरों, परिवर्तनीय डिबेंचरों तथा इक्विटी-उन्मुख म्युचुअल फंड की इकाइयों की राशियां जिन्हें पूरी तरह से निगम ऋणों में निवेशित नहीं किया गया है, आती हैं।
- ii) शेयरों/बांडों/डिबेंचरों या अन्य प्रतिभूतियों के खिलाफ अग्रिमों या व्यक्तियों हेतु सुस्पष्ट आधार पर, शेयरों में निवेश हेतु (आईपीओ/ईएसओपी सहित) परिवर्तनीय बांड, परिवर्तनीय डिबेंचर तथा इक्विटी-उन्मुख म्युचुअल फंड आदि।
- iii) किसी अन्य उद्देश्य हेतु अग्रिम जहां शेयर या परिवर्तनीय बांड या परिवर्तनीय डिबेंचर या प्राथमिक प्रतिभूतियों के रूप में लिए गए इक्विटी-उन्मुख म्युचुअल फंड के यूनितें आदि
- iv) किसी अन्य उद्देश्य हेतु अग्रिम शेयरों की समर्थक प्रतिभूति या परिवर्तनीय बांड या परिवर्तनीय डिबेंचर या इक्विटी-उन्मुख म्युचुअल फंड की इकाइयों के द्वारा विस्तार प्रतिभूति अर्थात् जहां शेयरों/ परिवर्तनीय बांडों या परिवर्तनीय डिबेंचरों या इक्विटी-उन्मुख म्युचुअल फंड की इकाइयों के अतिरिक्त प्राथमिक प्रतिभूतियां अग्रिमों को पूरी तरह आवृत्त नहीं करती हैं।
- v) स्टॉक दलालों हेतु प्रतिभूत एवं प्रतिभूत अग्रिम तथा स्टॉक दलालों एवं बाजार निर्माताओं के पक्ष में जारी गारंटियां।
- vi) शेयरों/बांडों/डिबेंचरों या अन्य प्रतिभूतियों के खिलाफ या नई कंपनी की इक्विटी हेतु, संसाधनों को उगाहने की प्रत्याशा में उन्नायक की भागीदारी को पूरा करने के लिए बेजमानती आधार पर निर्गमों के लिए ऋण की मंजूरी या संस्वीकृति।

- vii) अपेक्षित इक्विटी प्रवाह/निर्गमन के खिलाफ कंपनियों हेतु तात्कालिक ऋण ।
- viii) शेयर के प्राथमिक निर्गमों या परिवर्तनीय बांडों या परिवर्तनीय डिबेंचरों या इक्विटी-उन्मुख म्युचुअल फंड की प्रतिष्ठा में आवास वित्त कंपनी द्वारा हामीदारी प्रतिबद्धता लिया जाना ।
- ix) मार्जिन जमा व्यापार के लिए स्टॉक दलाल को वित्त प्रदान करना ।
- x) उद्यम पूंजी निधियों हेतु सभी विगोपन (पंजीकृत एवं गैर पंजीकृत दोनों) में इक्विटी के समान दर पर माने जाएंगे और यहां से पूंजी बाजार में निवेश की उच्चतम सीमा (प्रत्यक्ष एवं अप्रत्यक्ष दोनों) के साथ परिवाद के लिए गणन होगी ।

(ग) पूंजी बाजार निवेश से निकाली गईं मदें

निम्नलिखित मदों को निवल मूल्य के 40% कुल निवेश की अधिकतम सीमा तथा निवल मूल्य की 20% के उच्चतम प्रत्यक्ष निवेश से बाहर रखा जाएगा (जहां भी लागू हो) ।

- i) आवास वित्त कंपनी की अपनी सहायक कंपनियों, संयुक्त उद्यमों में निवेश और निर्णायक वित्तीय संरचना गठन करने वाले संस्थानों तथा अन्य अखिल भारतीय वित्तीय संस्थान जिनका विवरण नीचे है, के जारी शेयरों तथा परिवर्तनीय बांडों एवं परिवर्तनीय डिबेंचरों में निवेश । सूचीकरण के पश्चात, प्रारंभिक निवेश का आधिक्य (अर्थात् सूचीकरण से पूर्व) पूंजी बाजार निवेश का भाग होगा ।

1. नेशनल सिक्क्योरटीज डिपोजिटरी लि.
2. सेंट्रल डिपोजिटरी सिस्टम
3. नेशनल सिक्क्योरटीज क्लीयरिंग कार्पोरेशन लि.
4. नेशनल स्टॉक एक्सचेंज
5. क्लीयरिंग कार्पोरेशन आफ इंडिया लि.
6. क्रेडिट इंफारमेशन ब्यूरो आफ इंडिया लि.
7. मल्टी कमोडिटी एक्सचेंज लि.
8. नेशनल कमोडिटी एंड डेरीवेटिव्स एक्सचेंज लि.
9. नेशनल मल्टी कमोडिटी एक्सचेंज आफ इंडिया लि.
10. नेशनल कोलेटरल मैनेजमेंट सर्विसेज लि.

अखिल भारतीय वित्तीय संस्थान

11. इंडस्ट्रियल फाइनेंस कार्पोरेशन आफ इंडिया लि.
12. टूरिज्म फाइनेंस कार्पोरेशन आफ इंडिया लि.
13. रिस्क कैपिटल एंड टेक्नोलोजी फाइनेंस कार्पोरेशन लि.
14. टेक्नालाजी डेवलपमेंट एंड इंफार्मेशन आफ इंडिया लि.
15. नेशनल हाउसिंग बैंक (राष्ट्रीय आवास बैंक)
16. स्माल इंडस्ट्रीज बैंक आफ इंडिया

17. नेशनल बैंक फार एग्रीकल्चर एंड रूरल डेवलपमेंट
18. भारतीय आयात निर्यात बैंक
19. इंडस्ट्रियल इनवेस्टमेंट बैंक आफ इंडिया
20. भारतीय जीवन बीमा निगम
21. जनरल इंश्योरेंस कार्पोरेशन आफ इंडिया

- ii) अन्य आवास वित्त कंपनियों द्वारा जारी टियर I व टियर II ऋण लिखतें
- iii) अन्य आवास वित्त कंपनियों के जमा प्रमाण-पत्रों में निवेश
- iv) अधिमान्य शेयर
- v) अपरिवर्तनीय डिबेंचर और अपरिवर्तनीय बांड
- vi) योजनाओं के अन्तर्गत म्युचुअल फंड की इकाइयां जहां पर राशि को केवल ऋण लिखतों में निवेशित किया गया हो ।
- vii) ऋण-परिवर्तन/एक कंपनी/उद्यम ऋण अनुसूची (सीडीआर) प्रक्रिया के अन्तर्गत दीर्घ बकाया ब्याज के परिणाम स्वरूप आवास वित्त कंपनी द्वारा प्राप्त किए गए शेयर ।

(घ) निवेश का अभिकलन

पूंजी बाजार, ऋणों/अग्रिम संस्वीकृतियां तथा पूंजी बाजार संचालन हेतु निर्गमित गारंटियों को अभिकलित करने के लिए संस्वीकृति सीमाओं या बकायों जो भी अधिक हो, के संदर्भ सहित गणना करनी होगी । इसके आगे आवास वित्त कंपनियों का शेयरों, परिवर्तनीय बंधपत्रों, परिवर्तनीय ऋणपत्रों तथा इक्विटी उन्मुख म्युचुअल फंडों में प्रत्यक्ष निवेशों को उनके लागत मूल्य पर परिकलित करने होंगे ।

3. दलालों की नियुक्ति

निवेश सौदों में निपटान हेतु दलालों की नियुक्ति हेतु आवास वित्त कंपनियों को निम्नलिखित अवलोकन करने चाहिए -

(क) लेनदेन कभी भी दलालों के खातों से नहीं करना चाहिए । डील पर बनी दलाली, यदि कोई है तो दलालों को देय होती है । (अगर कोई डील एक दलाल के माध्यम से होती है ।) इसके लिए उच्च प्रबंधन से स्वीकृति के लिए स्पष्ट नोट/स्मरण पत्र दिया जाना चाहिए कि लेनदेन दलालों के माध्यम से की जा रही है और इसके लिए अलग-अलग दलालों के अनुसार दलाली खाता बनाए जाने चाहिए ।

(ख) यदि एक दलाल की सहायता से एक डील की जाती है तो इसमें दलाल की भूमिका दो पार्टियों के एक साथ लाने तक ही प्रतिबंधित होनी चाहिए ।

(ग) जब डील पर बातचीत चल रही हो तो दलाल को सामने की प्रतियां दूसरी पार्टी की पहचान खोलने/प्रकट करने हेतु वाध्य या अनुमत नहीं किया जाना चाहिए । डील के समापन पर उसे प्रतिपार्टी को प्रकट करना चाहिए तथा संविदा पत्र पर स्पष्ट रूप से प्रतिपार्टी के नाम को इंगित किया जाना चाहिए ।

(घ) संविदा पत्र के आधार पर प्रतिपार्टी का नाम व डील के निपटान के प्रकटीकरण के साथ-साथ निधि निपटान तथा प्रतिभूति की सुपुर्दगी दोनों ही को, प्रत्यक्ष रूप से दोनों पार्टियों के बीच होना चाहिए और इस प्रक्रम में दलाल की कोई भूमिका नहीं होनी चाहिए ।

(च) अपने सर्वोच्च प्रबंधन की स्वीकृति के साथ आवास वित्त कंपनियों को प्राधिकृत दलालों के एक पैल को तैयार करना चाहिए जिसे प्रति वर्ष समीक्षित किया जाना चाहिए या फिर प्रायः करें, अगर ऐसा न्यायसंगत है । दलालों के सूचीकरण के लिए एक सुस्पष्ट मापदंड बनाना चाहिए जिसके अंतर्गत उनकी उधार पात्रता तथा बाजारी प्रतिष्ठा आदि का सत्यापन भी शामिल होना चाहिए । दलाल अनुसार हुए सौदों के विवरण तथा दी गई दलाली आदि का रिकार्ड बनाना चाहिए ।

(छ) व्यवसाय के अनुपात हीन भाग का लेनदेन केवल एक या कुछ दलालों के माध्यम से नहीं करना चाहिए । आवास वित्त कंपनियों को चाहिए कि वे प्रत्येक स्वीकृत दलाल के लिए योगात्मक संविदा सीमा निर्धारित करें । एक आवास वित्त कंपनी के द्वारा कुल लेनदेनों (क्रय-विक्रय दोनों) के 5% की सीमा को, एक वर्ष के दौरान की गई प्रविष्टि को प्रत्येक दलाल के लिए योगात्मक अपर संविदा सीमा के रूप में माना जाना चाहिए । इस सीमा के अन्तर्गत एक आवास वित्त कंपनी के द्वारा प्रारंभ किए गए व्यवसाय/व्यापार तथा एक दलाल के द्वारा आवास वित्त कंपनी के लिए प्रस्तावित या लाया गया व्यवसाय दोनों ही आवृत होने चाहिए । आवास वित्त कंपनी को यह सुनिश्चित कराना चाहिए कि एक वर्ष के दौरान व्यष्टिगत दलालों के द्वारा प्रविष्टि लेनदेन इस सीमा से अधिक नहीं होना चाहिए । हालांकि, यदि किसी कारणवश यह अनिर्वचनीय हो जाता है कि योगात्मक सीमा को एक दलाल पार कर जाता है तो उस विशिष्टकरण को अभिलिखित करना चाहिए । यह काम लिखित रूप में, सौदा निपटान के लिए प्राधिकृत अधिकारी द्वारा किया जाना चाहिए । इसके आगे, बोर्ड को इस कार्योत्तर की सूचना दी जानी चाहिए । हालांकि, यह 5% का नियम उनके लिए उपयोज्य नहीं होगा - (1) वह आवास वित्त कंपनी जिसका पूरे वर्ष के दौरान लेनदेन 20 करोड़ रु. से अधिक नहीं है (2) वह आवास वित्त कंपनी जो प्राथमिक व्यापारियों के माध्यम से लेनदेन करती है ।

(ज) वे लेखा परीक्षक जो राजकोषीय संचालन की लेखा परीक्षा करते हैं उन्हें दलालों के साथ किए गए व्यापार को संवीक्षित करना चाहिए तथा इसे आवास वित्त कंपनी के प्रधान कार्यकारी अधिकारी हेतु मासिक प्रतिवेदन में शामिल करना चाहिए । इसके साथ ही, किसी व्यष्टिगत दलाल द्वारा किए गए व्यवसाय तथा दलाल की सीमा से अधिक के व्यवसाय को कारण सहित निदेशक मंडल की अर्धवार्षिक समीक्षा में भी सम्मिलित किया जाना चाहिए ।

(झ) आवास वित्त कंपनियों प्रतिभूतियों का लेनदेन केवल राष्ट्रीय शेयर बाजार/मुम्बई शेयर बाजार/ओटीसीईएल के शेयर दलालों के माध्यम से ही करना चाहिए ।

2. अध्याय III में - खंड (III) के उपखंड (ब) के अनुच्छेद 28 के उप-अनुच्छेद (1) के पश्चात विवेकपूर्ण मानदंड के बाद निम्नलिखित जोड़ा जाएगा, अर्थात्

"उप-अनुच्छेद (1) के अन्तर्गत वर्णित कुल मिलाकर अधिकतम सीमा के अनुसार एक आवास वित्त कंपनी के द्वारा किसी दूसरी आवास वित्त कंपनी के शेयरों में निवेश निवेशी आवास वित्त कंपनी की इक्विटी पूंजी का 10 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा ।"

3.अध्याय III में अनुच्छेद (28) के उप- अनुच्छेद (2) विवेकपूर्ण मानदंड से, स्थानापन्न निम्नानुसार होंगे,

"(2) जहां पर ऐसे प्रावधानों के प्रारंभ में;

(i) एक आवास वित्त कंपनी की उधार सीमा उप- अनुच्छेद (1) के अंतर्गत वर्णित अधिकतम सीमा से अधिक हो जाती है, वहां आवास वित्त कंपनी को इस अतिरिक्त भाग को पुनर्भुगतान समय-सारणी के अनुसार अवधि के अंतर्गत ही घटा देना चाहिए, और

(ii) एक आवास वित्त कंपनी की निवेश सीमा उप- अनुच्छेद (1) के अंतर्गत वर्णित अधिकतम सीमा से अधिक हो जाती है, वहां ऐसे अतिरिक्त भाग को एक तीन वर्ष की अवधि के भीतर या ऐसी ही किसी अवधि पर जोकि राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा बढ़ाई जा सकती है, के भीतर जमा करना होगा ।

4. अध्याय III में अनुच्छेद 28 के, नोट -3 के विवेकपूर्ण मानदंड के पश्चात निम्नलिखित नोट जोड़े जाएंगे, अर्थात्

"(4) "शेयर" का तात्पर्य विविध प्रकार के निवेश पत्रों से होगा, जैसेकि इक्विटी शेयर, पूंजीगत प्रतिष्ठा के लिए उपलब्ध अधिमान शेयर, गौण ऋण प्रपत्र, संकर ऋण पूंजी प्रपत्र तथा अन्य प्रपत्र जो पूंजी की प्रकृति के रूप में अनुमोदित हों ।

(5) एक आवास वित्त कंपनी के द्वारा अपनी सहायक कंपनियों के उसी समूह में या अन्य आवास वित्त कंपनियों में निवेश उसकी अपनी निजी निधि का 10 प्रतिशत तक होगा और 100 प्रतिशत का जोखिम भार वहन करेगी जैसाकि आवास वित्त कंपनी (राआबैंक) निर्देश, 2001 के अनुच्छेद 26 की मद (2) (डी) में "भारित जोखिम आस्ति" तुलन पत्र पर मद "स्पष्टीकरण" के अंतर्गत वर्णित है । इस प्रकार का निवेश, जो 10 प्रतिशत से अधिक का है और अपनी निजी निधि से है वह राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम 1987 की धारा 29 ए मद (1) में "स्पष्टीकरण" में वर्णित आवास वित्त कंपनियों की निवल निधि से निरंतर रूप से काटा जाएगा ।"

एस.श्रीधर
अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक