

एजेंस फ्रेंसाइज डी डेवलेपमेंट (एएफडी), फ्रांस के साथ करार के तहत हरित आवास पुनर्वित्त योजना का संवर्द्धन करना

1. पृष्ठभूमि

- 1.1 राष्ट्रीय आवास बैंक (एनएचबी) अनुसूचित बैंक, आवास वित्त संस्थान, सहकारी क्षेत्र के संस्थान जैसे प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को नियमित के अतिरिक्त रियायती विंडों के माध्यम से पुनर्वित्त प्रदान करता है। नियमित विंडों के तहत दी जाने वाली निधियां बाजार ब्याज दर पर उपलब्ध होती हैं जबकि कम ब्याज दर पर दी जाने वाली निधियां प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के विनिर्दिष्ट मानदंडों/मापदंडों के अनुरूप आस्तियों के लिए रियायती विंडों के माध्यम से उपलब्ध कराई जाती हैं। रियायती विंडों के तहत प्रस्तावित ब्याज दर का निर्णय, मंडल द्वारा अनुमोदित पुनर्वित्त नीति की व्यापक रूपरेखा एवं संबंधित योजना के नियम व शर्तों के भीतर राष्ट्रीय आवास बैंक की आस्ति देयता प्रबंधन समिति (आल्को) द्वारा लिया जाता है।
- 1.2 आवास विशेषतौर पर हरित आवासों को बढ़ावा देने के क्रम में राष्ट्रीय आवास बैंक ने भारत में हरित रिहायशी आवासों को बढ़ावा देने के उद्देश्य से एजेंस फ्रेंसाइज डी डेवलेपमेंट (एएफडी), फ्रांस से ऋण व्यवस्था पर बातचीत की है। जैसा कि देश में हरित आवास का बाजार आरंभिक चरण में है अतः राष्ट्रीय आवास बैंक इस क्षेत्र में तकनीकी सहायता के अतिरिक्त पुनर्वित्त दोनों के लिए उत्प्रेक का भूमिका निभा सकता है। एकीकृत पर्यावास आकलन हेतु हरित रेटिंग (जीआरआईएचए), रेटिंग एजेंसी एवं भारतीय हरित निर्माण सामग्री परिषद् (आईजीबीसी), दूसरी अन्य रेटिंग एजेंसियों से प्राप्त डेटा पर आधारित त्वरित प्रारंभिक आकलन से प्रतीत होता है कि आपूर्ति पक्ष में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस)/निम्न आय वर्ग (एलआईजी) सहित सभी वर्गों की पूर्ति करने वाले निर्धारित रेटिंग के अनुरूप कुछ आवास परियोजनाएं उपलब्ध हैं। दूसरी तरफ मांग पक्ष की ओर, प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) से भी ठीक इसी तरह की स्थिति का पता चलता है। एजेंस फ्रेंसाइज डी डेवलेपमेंट (एएफडी) के साथ लंबी बातचीत, एवं 18-07-2017 को आयोजित अपनी 127वीं बैठक में मंडल के अनुमोदन एवं राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम(1987 की धारा 16(1) के तहत भारतीय रिजर्व बैंक के अनुमोदन के पश्चात बैंक ने पात्र प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को पुनर्वित्त उपलब्ध कराने के उद्देश्य से 100 मिलियन यूरो की ऋण सुविधा प्राप्त करने के लिए 'भारत में प्राकृतिक संसाधन एवं ऊर्जा वित्त आवास का सतत उपयोग (एसयूएनआरईएफ)' परियोजना का कार्यान्वयन करने के लिए दिनांक 20-07-2017 को एजेंस फ्रेंसाइज डी डेवलेपमेंट (एएफडी) के साथ एक करार पर हस्ताक्षर किया। इसके अतिरिक्त हरित लेबल प्रमाणन को समर्पित 1 मिलियन यूरो एवं तकनीकी घटक (3 मिलियन यूरो) सहित पात्र ऋणों की लागत में कमी लाने के लिए एएफडी द्वारा अपने एआईएफ अनुदान के तहत यूरोपीय संघ से नौ मिलियन यूरो का निवेश अनुदान भी प्राप्त किया है ताकि निजी एवं सार्वजनिक पणधारकों को भारत में हरित आवास का विस्तार करने एवं कार्यान्वित करने तथा प्रासंगिकता दर्शाने में अपनी क्षमताओं की मजबूती से सहायता की जा सके।

1.3 राष्ट्रीय आवास बैंक एवं एजेंस फ्रेंसाइज डी डेवलेपमेंट (एएफडी) के बीच हस्ताक्षरित करार के अनुसार योजना की प्रमुख विशेषताएं निम्नानुसार हैं:

- आवास के लिए मौजूदा स्थानीय हरित लेबल प्रमाणन को बढ़ावा देना
- निम्न आय वाले परिवारों को अधिक से अधिक हरित किफायती आवास बनाना
- बाजार की संभावना एवं हरित आवास की प्रासंगिकता दर्शाना
- सरकारी नीतियों में हरित किफायती आवास के अनुकूल नियम अपनाने को प्रोत्साहित करना

2. हरित आवास पुनर्वित्त योजना का संवर्धन करना (पीजीएचआरएस) का मुख्य उद्देश्य, पात्र ऋणदाताओं को आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार की परिभाषानुसार आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस), निम्न आय वर्ग (एलआईजी) एवं मध्यम आय वर्ग (एमआईजी) के अंतर्गत आने वाले व्यक्तियों को दिये गये अपने आवास ऋण के लिए पुनर्वित्त सहायता प्रदान करना है। वर्तमान में, 3 लाख रुपये, 6 लाख रुपये एवं 18 लाख रुपये तक की वार्षिक आय वाले व्यक्ति क्रमशः आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस), निम्न आय वर्ग (एलआईजी) एवं मध्यम आय वर्ग (एमआईजी) के अंतर्गत आते हैं। पात्र आवासों में या तो जीआरआईएचए द्वारा अथवा आईजीबीसी द्वारा अपने रेटिंग ग्रेडों के अनुसार क्रमशः 4/5 स्टार की रेटिंग अथवा गोल्ड/प्लेटिनम रेटिंग का पूर्व-प्रमाणन प्राप्त होना चाहिए।

इसके अतिरिक्त पात्र ऋणदाताओं द्वारा शहरी क्षेत्रों में स्थित आवासीय परियोजनाओं को प्रदान किए गये निर्माण वित्त भी इस योजना के तहत पुनर्वित्त के पात्र होंगे। हालांकि इन आवासीय परियोजनाओं में या तो जीआरआईएचए द्वारा अथवा आईजीबीसी द्वारा अपने रेटिंग ग्रेडों के अनुसार क्रमशः 4/5 स्टार की रेटिंग अथवा गोल्ड/प्लेटिनम रेटिंग का पूर्व-प्रमाणन प्राप्त होना चाहिए।

पीजीएचआरएस के तहत प्राथमिक ऋणदाता संस्थान अंतिम उधारकर्ताओं से उधार लेने की लागत के ऊपर 625 आधार प्वाइंट प्रति वर्ष के अधिकतम ब्याज मार्जिन तक लागू करेंगे।

निम्न आय वर्ग के परिचारों को सहारा देने के उद्देश्य से राष्ट्रीय आवास बैंक आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस), निम्न आय वर्ग (एलआईजी) के परिवारों को इस सुविधा का कम से 50 प्रतिशत आबंटित करेगा।

3. प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) को शहरी क्षेत्रों में हरित आवास इकाईयों की खरीद/निर्माण के लिए लोगों को अपना ऋण देने के संबंध में पीजीएचआरएस-1

पीजीएचआरएस-1 के तहत राष्ट्रीय आवास बैंक, आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार की परिभाषानुसार आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस), निम्न आय वर्ग (एलआईजी) एवं मध्यम आय वर्ग (एमआईजी) के अंतर्गत के आने वाले वार्षिक आय वाले किसी भी परिवार को हरित आवास इकाईयों के अर्जन/निर्माण के लिए प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा संस्वीकृत एवं संवितरित आवास ऋणों में 100 प्रतिशत की सीमा तक का पुनर्वित्त उपलब्ध कराएगा। वर्तमान में, 3 लाख रुपये, 6 लाख रुपये एवं 18

लाख रुपये तक की वार्षिक आय वाले व्यक्ति क्रमशः आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस), निम्न आय वर्ग (एलआईजी) एवं मध्यम आय वर्ग (एमआईजी) के अंतर्गत आते हैं। पात्र आवासों में या तो जीआरआईएचए द्वारा अथवा आईजीबीसी द्वारा अपने रेटिंग ग्रेडों के अनुसार क्रमशः 4/5 स्टार की रेटिंग अथवा गोल्ड/प्लेटिनम रेटिंग का पूर्व-प्रमाणन प्राप्त होना चाहिए।

4. प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) को हरित आवास परियोजनाओं को अपना ऋण देने के संबंध में पीजीएचआरएस-2

पीजीएचआरएस-2 के तहत राष्ट्रीय आवास बैंक, प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा शहरी क्षेत्रों में स्थित आवासीय परियोजनाओं को प्रदान किए गये निर्माण वित्त के लिए पुनर्वित्त उपलब्ध कराएगा। हालांकि इन आवासीय परियोजनाओं में या तो जीआरआईएचए द्वारा अथवा आईजीबीसी द्वारा अपने रेटिंग ग्रेडों के अनुसार क्रमशः 4/5 स्टार की रेटिंग अथवा गोल्ड/प्लेटिनम रेटिंग का पूर्व-प्रमाणन प्राप्त होना चाहिए। उपरोक्त पूर्व-प्रमाणन/रेटिंग अपेक्षा के अतिरिक्त ये परियोजनाओं का भू संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 (रेरा) के उपबंधों के तहत पंजीकृत होना आवश्यक है जहां भी ऐसे विनियम लागू हैं। प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों से यह दर्शाने वाला प्रमाणपत्र/घोषणापत्र लेना आवश्यक होगा कि परियोजना/ओं के लिए आवेदन के साथ सभी आवश्यक अनापत्ति/अनुमोदन विद्यमान हैं। पुनर्वित्त संवितरण परियोजना के निर्माण की प्रगति से जुड़े होंगे एवं परियोजना की निर्धारित पूर्व प्रमाणित रेटिंग से गिरावट आने की स्थिति में आगे निधि जारी नहीं की जाएगी। इस योजना के तहत राष्ट्रीय आवास बैंक संवितरण-पूर्व निरीक्षण करेगा। प्राथमिक ऋणदाता संस्थान पुनर्भुगतान की समुचित व्यवस्था सुनिश्चित करें।

5. निष्कर्ष

प्राथमिक ऋणदाता संस्थान इस प्रयोजनार्थ, राष्ट्रीय आवास बैंक को बैंक की वेबसाइट www.nhb.org.in में उपलब्ध निर्धारित प्रारूप में आवधिक विवरणियां प्रस्तुत करेगा। राष्ट्रीय आवास बैंक की पुनर्वित्त सहायता की सामान्य नियम व शर्तें यथा राष्ट्रीय आवास बैंक की पुनर्वित्त योजना के संबंध में संशोधित है, निम्नानुसार हैं:

संवितरण-पूर्व समुचित सावधानी

- पुनर्वित्त दावे की न्यूनतम राशि 1,00,00,000/- रुपये (एक करोड़ रुपये मात्र) होगी।
- प्राथमिक ऋणदाता संस्थान अंतिम उधारकर्ताओं से उधार लेने की लागत के ऊपर 625 आधार प्वाइंट प्रति वर्ष के अधिकतम ब्याज मार्जिन तक लागू करेंगे।
- राष्ट्रीय आवास बैंक से पुनर्वित्त प्राप्त करने के इच्छुक पात्र कोई भी प्राथमिक ऋणदाता संस्थान इस प्रयोजनार्थ निर्धारित प्रारूप में पुनर्वित्त सीमा की संस्वीकृति के लिए आवेदन कर सकता है।

- उधार लेने वाले संस्थानों को राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा संस्वीकृत पुनर्वित्त सीमा वार्षिक आधार (जुलाई-जून) होगी।
- प्रत्येक संस्थान को एक सीमा संस्वीकृत होती है (यानि भिन्न-भिन्न योजनाओं के लिए अलग उप-सीमाओं की आवश्यकता नहीं होती है।
- सीमा की संस्वीकृति एवं आवश्यक दस्तावेजीकरण पूरा करने के पश्चात ऋण लेने वाले संस्थान पात्रता अपेक्षानुसार पुनर्वित्त का आहरण कर सकते हैं।
- यदि संस्वीकृत सीमा का पूर्णतया उपयोग कर लिया जाता है तो राष्ट्रीय आवास बैंक संस्वीकृति की अतिरिक्त सीमा पर विचार कर सकता है।
- यदि वर्ष के आखिर (यानि 30 जून के पश्चात) पर सीमा के कुछ हिस्सा अप्रयुक्त रहता है तो उक्त अप्रयुक्त सीमा को प्राथमिक ऋणदाता संस्थान के अनुरोध पर आगामी एक वर्ष तक बढ़ाया जा सकता है।
- पुनर्वित्त की प्रतिभूति संरचना वैसी ही होगी जो राष्ट्रीय आवास बैंक की पुनर्वित्त नीति के प्रावधानों के अनुसार संबंधित संस्थानों को लागू होती है।
- पुनर्वित्त के तहत शामिल/शामिल होने वाले सभी आवास ऋण/निर्माण वित्त, आस्ति वर्गीकरण पर विवेकसम्मत मानदंड जो भारतीय रिजर्व बैंक/राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा निर्धारित हैं, के अनुसार मानक आस्ति होनी चाहिए।
- प्राथमिक ऋणदाता संस्थान के पास बहु-पुनर्वित्त से बचने के लिए योजनाओं के किसी एक योजना के तहत केवल विशेष पात्र आवास इकाई के लिए पुनर्वित्त का ही दावा करने का विकल्प होगा।
- राष्ट्रीय आवास बैंक से संस्वीकृति पत्र प्राप्त होने के पश्चात प्राथमिक ऋणदाता संस्थान राष्ट्रीय आवास बैंक को इस प्रयोजनार्थ निर्धारित प्रपत्र में अपेक्षित दस्तावेज प्रस्तुत करेगा। उन्हें इस प्रयोजनार्थ करार करना एवं राष्ट्रीय आवास बैंक के कार्यालय में बैंक द्वारा अपेक्षित ऐसे दस्तावेजों का निष्पादन करना भी आवश्यक होगा। सभी औपचारिकताएं संपन्न करने के पश्चात प्राथमिक ऋणदाता संस्थान राष्ट्रीय आवास बैंक से निधि आहरित करने के लिए आवेदन कर सकता है।

| | आवास वित्त कंपनियां (आ.वि.कं.) | अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक (एससीबी) |
|-------------------------------|--|--|
| संस्थान के लिए पात्रता मापदंड | <p>क. आवास वित्त कंपनी के पास राष्ट्रीय आवास बैंक से आवास वित्त संस्थान का कारोबार जारी रखने का वैध पंजीकरण प्रमाणपत्र होना चाहिए।</p> <p>ख. आवास वित्त कंपनी घर खोजने वालों को आवास इकाईयों के निर्माण/खरीद</p> | <p>क. निवल अग्रिम की तुलना में निवल गैर अनर्जक आस्ति अनुपात 3.50 से अधिक न हो।</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>के लिए दीर्घावधि वित्त उपलब्ध कराता हो।</p> <p>ग. वैयक्तिक आवास ऋणों की रीति से नियोजित नकदी व बैंक में शेष को घटाकर कुल मूर्त आस्तियों का अधिकतम 51 प्रतिशत</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ वैयक्तिक आवास ऋण वे ऋण होंगे जो 5 वर्ष एवं उससे अधिक की अवधि के लिए संस्वीकृत किए गये हों। ➤ कुल मूर्त आस्तियां अमूर्त आस्तियों को घटाकर आई कुल आस्तियां होंगी। ➤ नकदी एवं बैंक में जमा में चलनिधि अल्पावधि म्यूचुअल फंड में किया गया निवेश शामिल है जो निवल स्वाधिकृत निधि के 25 प्रतिशत से अधिक न हो। ➤ हालांकि बैंक के सभी आवास वित्त कंपनी ग्राहकों को इस मापदंड की पूर्ति के लिए अक्टूबर, 2019 तक की समय सीमा प्रदान की गई है। उन आवास वित्त कंपनियों से वित्त वर्ष 2017-18 के बाद संवितरित पुनर्वित्त की राशि वापस मांगी जाएगी जिन्होंने निर्धारित समय-सीमा का पालन नहीं करते हैं। <p>घ. आवास वित्त कंपनी की निवल स्वाधिकृत राशि (एनओएफ) 10 करोड़ रुपये से कम न हो। निवल स्वाधिकृत राशि (एनओएफ) का वही अर्थ होगा जो आवास वित्त कंपनी (राआबैंक) निदेश, 2010 के अनुसार है।</p> <p>ड. आवास वित्त कंपनी का जोखिम भारित आस्तियों की तुलना में पूंजी अनुपात (सीआरएआर) 12 प्रतिशत से कम न हो।</p> <p>च. आवास वित्त कंपनी राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 एवं उसके तहत</p> | <p>ख. पूंजी पर्याप्तता अनुपात 9.00 (भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा निर्धारित मानदंड के अनुसार) प्रतिशत से कम न हो।</p> <p>ग. गत 1 वर्ष से लाभ की स्थिति में हो।</p> <p>घ. न्यूनतम निर्धारित आंतरिक ऋण रेटिंग</p> <p>ड. पीजीएचआरएस-2 के लिए बैंक के पास राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा निर्दिष्ट 'बीबीबी' की न्यूनतम आंतरिक ऋण रेटिंग हो।</p> |
|--|---|---|

| | | |
|-----------|--|--|
| | <p>जारी समय-समय पर यथा संशोधित निर्देशों/दिशानिर्देशों/परिपत्रों/संहिताओं का का पालन करती हो।</p> <p>छ. आवास वित्त कंपनी का निवल गैर अनर्जक आस्ति (एनएनपीए) निवल अग्रिम राशि के 3.50 प्रतिशत से अधिक न हो। अनर्जक आस्ति का वही अर्थ होगा जो आवास वित्त कंपनी (राआबैंक) निदेश, 2010 में परिभाषित है। गैर अनर्जक आस्ति (एनएनपीए) का अर्थ अनर्जक आस्ति में से प्रावधान घटाकर आई आस्ति है। निवल अग्रिम का अर्थ अग्रिम में से प्रावधान घटाकर आई राशि होगा। 'अग्रिम' आवास ऋण से अतिरिक्त होगा जिसमें बंधक ऋण, पट्टा लेन-देन, किराए/खरीदी गई आस्तियां, विनिमय बिल, अंतर-कार्पोरेट जमाएं एवं अनउद्धृत डिबेंचर शामिल है।</p> <p>ज. आवास वित्त कंपनी राष्ट्रीय आवास बैंक से वित्तीय सहायता का पात्र होने वाली न्यूनतम निर्धारित रेटिंग प्राप्त की हो। इस प्रयोजनार्थ राष्ट्रीय आवास बैंक ने आवास वित्त कंपनियों के लिए वित्तीय सहायता की पात्रता का निर्धारण करने के लिए एक आंतरिक ऋण रेटिंग मॉडल विकसित किया है।</p> <p>झ. पीजीएचआरएस-2 के लिए आवास वित्त कंपनियों के पास राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा निर्दिष्ट 'बीबीबी' की न्यूनतम आंतरिक ऋण रेटिंग हो।</p> | |
| प्रतिभूति | <p>आवास वित्त कंपनियों को प्रदान किए गये पुनर्वित्त के मामले में पुनर्वित्त या तो बही कर्ज जिसके संदर्भ में पुनर्वित्त प्राप्त किया गया है, पर पहले अनन्य प्रभार द्वारा प्रतिभूत होता है अथवा अन्य ऋणदाताओं के साथ सममात्रा प्रभार पर साझा किए गये सभी बही कर्ज पर पहले प्रभार</p> | <p>अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक से अविकल्पी प्राधिकार पत्र (एलओए) प्राप्त किया जाता है कि कोई विवाद जो राष्ट्रीय आवास बैंक एवं अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक के बीच हों</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>द्वारा प्रतिभूत होता है। अतिरिक्त प्रतिभूति जैसे मार्जिन, अचल/चल संपत्तियों पर प्रभार, कार्पोरेट गारंटी, वैयक्तिक गारंटी, बैंक गारंटी इत्यादि भी ली जा सकती हैं। पहचान योग्य प्रवर्तकों वाली आवास वित्त कंपनियों के मामले में जहां भी अपेक्षित हो वैयक्तिक गारंटियों के साथ शेयरों की गैर बिक्री के लिए वचन पत्र लिया जाता है।</p> | <p>अथवा उत्पन्न हों के बावजूद भी उनके द्वारा हुई चूक की स्थिति में राष्ट्रीय आवास बैंक भारतीय रिजर्व बैंक में चल रहे उनके चालू खाते में नामे (डेबिट) करने के लिए प्राधिकृत होगा। यह प्राधिकार पत्र (एलओए) भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा प्रतिहस्ताक्षरित होता है। यदि किसी भी समय पर राष्ट्रीय आवास बैंक का यह मत है कि प्राथमिक ऋणदाताओं द्वारा प्रदान की गई प्रतिभूति बकाया पुनर्वित्त को कवर करने में अपर्याप्त है तो प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को यह सूचित किया जा सकता है कि वे राष्ट्रीय आवास बैंक की ऋण मुक्ति के लिए ऐसी अतिरिक्त प्रतिभूति प्रस्तुत करे जो ऐसे अंतरों को कवर करने के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक को स्वीकार्य हो।</p> |
| | पीजीएचआरएस-1 | पीजीएचआरएस-2 |
| <p>पात्र प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा प्राप्त की जाने वाली प्रतिभूति</p> | <p>रा.आ.बैंक से प्राप्त पुनर्वित्त को आमतौर पर प्राथमिक ऋणदाता संस्थान (पीएलआई) के बही-ऋण पर प्रभार द्वारा प्रतिभूत किया जा सकता है। अतिरिक्त प्रतिभूति जैसे कि अचल संपत्तियों/चल संपत्तियों पर प्रभार, प्रवर्तक की गारंटी आदि, रा.आ.बैंक के निर्णय पर निर्धारित किया जा सकता है। प्रतिभूति मामला-दर-मामला आधार पर निर्धारित होगी। पात्र पीएलआई को समय-समय पर रा.आ.बैंक द्वारा निर्दिष्ट प्रपत्र एवं सामग्री में ऐसे दस्तावेज/वचनपत्र रा.आ.बैंक को प्रस्तुत /रा.आ.बैंक के नाम निष्पादित करने होंगे।</p> | <p>प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) को दिए गए ऋण रा.आ.बैंक द्वारा स्वीकार्य परियोजना भूमि/संपत्ति पर मॉर्टगेज, परियोजना प्राप्तव्य और/या अन्य संपार्श्विक प्रतिभूति या अन्य प्रतिभूति द्वारा प्रतिभूत होंगे। पीएलआई को चुकौती पीएलआई के नाम एस्करो खाता के अंतर्गत सभी आगमित नकद को राउट के द्वारा सुनिश्चित करने की जरूरत होगी।</p> |

| | | |
|---|---|--|
| | <p>यदि किसी भी समय रा.आ.बैंक की यह राय होती है कि पीएलआई द्वारा प्रदान प्रतिभूति बकाया पुनर्वित्त को कवर करने हेतु अपर्याप्त है तो पीएलआई को ऐसी अतिरिक्त प्रतिभूति रा.आ.बैंक की संतुष्टि हेतु प्रदान करने एवं प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया जा सकता है जो ऐसी कमी को पूरा करने हेतु रा.आ.बैंक द्वारा स्वीकार्य हो।</p> | <p>जहां भी लागू हो तो परियोजनाएं रेरा पंजीकृत होंगी। विकासक को ऋण का क्रेडिट जोखिम का पूर्ण वहन पीएलआई द्वारा की जाएगी एवं रा.आ.बैंक से मांगा गया पुनर्वित्त चुकौतीयोग्य होगा फिर चाहे प्राथमिक ऋण खाता नियमित हो या अन्यथा।</p> |
| <p>पुनर्वित्त के संवितरण की प्रक्रिया</p> | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ● यह सुनिश्चित करने के पश्चात कि ऋण पूल जिसके संबंध में पुनर्वित्त मांगी जा रही है, परियोजना की अपेक्षाओं को पूरा करता है, उधारकर्ता संस्थान के अनुरोध के अनुसार पुनर्वित्त संवितरित की जाएगी। ● इस उद्देश्य हेतु निर्धारित दावा प्रपत्र में संवितरण हेतु अनुरोध कर पुनर्वित्त आहरित की जा सकती है। | | |
| <p>निर्मोचन का माध्यम</p> | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ● निर्मोचित पुनर्वित्त इस उद्देश्य हेतु निर्धारित दावा प्रपत्र में उधारकर्ता संस्थान द्वारा प्रस्तुत बैंक खाता ब्यौरे के अनुसार आरटीजीएस के माध्यम से राउट की जाएगी। | | |
| <p>समयपूर्व भुगतान</p> | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ● इस योजना के अंतर्गत समयपूर्व भुगतान ऋण की उसी सीमा तक अनुमत्य होगी जितनी अनंतिम उधारकर्ता द्वारा पीएलआई को पूर्व-दत्त होगी। ● इस योजना के अंतर्गत पीएलआई द्वारा प्राप्त पुनर्वित्त बिना किसी पूर्व-भुगतान प्रभार के पूर्वदत्त हो सकती है जोकि इस शर्त के अधीन है कि समय-पूर्व भुगतान दो सप्ताह की नोटिस देने के बाद एक तिमाही में एक बार से अधिक नहीं किया गया है। | | |
| <p>चुकौती</p> | | |

- प्राप्त पुनर्वित्त राशि रा.आ.बैंक द्वारा यथा निर्दिष्ट, समान तिमाही किस्तों के द्वारा रा.आ.बैंक को चुकानी पड़ेगी।
- पुनर्वित्त पर रा.आ.बैंक को दिए जाने वाले ब्याज की गणना दैनिक उत्पाद आधार पर की जाएगी, मासिक आधार पर चक्रवृद्धि होगी और तिमाही पर शेष पर प्रभारित होगी। ब्याज की गणना के उद्देश्य हेतु, एक वर्ष 365 दिन का माना जाएगा, चाहे वर्ष अधिवर्ष हो या सामान्य वर्ष हो।
- मूलधन की चुकौती एवं ब्याज का भुगतान तिमाही आधार पर किया जाएगा। हालांकि मूलधन की चुकौती निर्माचन की तारीख से एक तिमाही के बाद शुरू होगी, ब्याज का भुगतान उसी तिमाही से प्रारंभ होगा।
- यदि मूलधन की चुकौती/ब्याज के भुगतान की नियत तिथि को रा.आ.बैंक के मुंबई कार्यालय में अवकाश होती है और रा.आ.बैंक द्वारा उस तिमाही, जिस हेतु भुगतान देय है, के पहले तीन कार्य दिवस के अंदर देय राशि के संबंध में क्रेडिट प्राप्त हो जाता है तो अतिरिक्त ब्याज प्रभारित नहीं किया जाएगा। हालांकि, यदि तीन कार्य दिवस के अंदर भुगतान नहीं की जाती है तो पीएलआई को नियत तिथि से रा.आ.बैंक के मुंबई कार्यालय को भुगतान की तिथि तक लागू ब्याज दर पर देय राशि पर ब्याज का भुगतान करना होगा। इस संबंध में यह नोट किया जाए कि रा.आ.बैंक के मुंबई कार्यालय में अवकाश परक्राम्य लिखत अधिनियम, 1881 के अनुसरण में महाराष्ट्र सरकार द्वारा यथा घोषित अवकाश हैं। यह भी नोट किया जाए कि इसके अतिरिक्त, रा.आ.बैंक में पांच दिनों का कार्यालयीन सप्ताह होता है और तदनुसार, इसके कार्यालय शनिवार और रविवार को बंद रहते हैं। यदि मूलधन की चुकौती और ब्याज का भुगतान नियत

प्रतिकूल शेष की चुकौती

- तिथि से पूर्व किया जाता है तो क्रेडिट केवल नियत तिथि को ही दिया जाएगा।
- रा.आ.बैंक के मुंबई कार्यालय हेतु पहले तीन कार्य दिवस के बाद किसी भी प्रकार के विलंब हेतु पीएलआई लागू दर के ऊपर प्रति वर्ष दो प्रतिशत की दर से विलंब की कुल अवधि हेतु चूक में राशि पर अतिरिक्त ब्याज का भुगतान करेंगी।
- पीएलआई को नियत तिथियों को रा.आ.बैंक को भुगतान करना होगा फिर चाहे उनके द्वारा उधारकर्ताओं से राशि की असल में चुकौती की गई हो या नहीं की गई हो।
- रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त प्राप्त कर रहे प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को प्रत्येक वर्ष 30 सितंबर और 31 मार्च को अपने सांख्यिक लेखा परीक्षकों द्वारा विधिवत प्रतिहस्ताक्षरित प्रमाणपत्र प्रस्तुत करना होगा जो इस बात की पुष्टि करता हो कि जिस संबंध में पुनर्वित्त प्राप्त किया गया है, रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त बकाया कुल बकाया आवास ऋण से अधिक नहीं है। रा.आ.बैंक के पास छमाही आधार पर प्रतिकूल शेष संग्रहित करने का प्रावधान है। प्रतिकूल शेष तब होता है जब पुनर्वित्त बकाया कुल आवास ऋण बकाया से अधिक हो जिसके आधार पर ककोक्त पुनर्वित्त का दावा किया गया है।

पूर्व – संवितरण अनुवर्ती

- **फ्लैगिंग:** प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को उन सभी ऋणों को अच्छी तरह से पहचानने की आवश्यकता होगी जिसके लिए रा.आ.बैंक से वित्तीय सहायता प्राप्त की गई और ऐसे सभी ऋणों की सूची बनाई गई है। ऐसे खतों से संबंधित सभी जानकारी को अद्यतित रखा जाना चाहिए। रा.आ.बैंक के पुनर्वित्त के एवज में चिह्नित वैयक्तिक आवास ऋण रा.आ.बैंक की पूर्व सहमति प्राप्त किए बिना परिवर्तित नहीं किया जा सकता है, और वह स्पष्ट रूप से पहचान जाने योग्य होना चाहिए। मांग पर रा.आ.बैंक को ऐसे बही-ऋणों की सूची प्रस्तुत की जानी चाहिए।
- **उचित बही:** रा.आ.बैंक से लिये गये आवास ऋण/ पुनर्वित्त के संबंध में ऋण संस्थान द्वारा खाते के उचित बही, रजिस्टर आदि को बनाया जाना चाहिए और इसे अद्यतित रखा जाना चाहिए।
- **एमआईएस एवं यात्रा समर्थन:** प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को आवधिक एमआईएस प्रस्तुत करना चाहिये जैसा कि रा.आ.बैंक द्वारा मांग की गई थी और उनके कर्मचारी/प्राधिकृत प्रतिनिधि हेतु यात्रा समर्थन की सुविधा प्रदान करना चाहिये।
- **निरीक्षण:** लेखा बही, रजिस्टर और प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के सभी अन्य प्रासंगिक रिकॉर्ड का निरीक्षण रा.आ.बैंक की ओर से या उसके द्वारा किया जा सकता है। पीजीएचआरएस -1 और पीजीएचआरएस -2 में अतिरिक्त संवर्गीकरण के साथ पीजीएचआरएस के रूप में स्पष्ट रूप से पहचाने गये बही ऋणों की सूची रा.आ.बैंक को तुरंत उपलब्ध कराई जानी चाहिए या निरीक्षण/सत्यापन आदि के उद्देश्य से रा.आ.बैंक द्वारा नामित अधिकृत होनी चाहिए।
- **निरीक्षण/लेखापरीक्षा अनुपालन:** निरीक्षण/लेखापरीक्षा के निष्कर्षों का अनुपालन किया जाना चाहिये।
- **आवास ऋण का मूल्यांकन एवं अनुवर्ती:** प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के पास आवास ऋण के मूल्यांकन एवं अनुवर्ती के लिए उचित प्रणाली और प्रक्रिया होनी चाहिए, साथ ही विशेषज्ञ, उद्देश्य के लिए योग्य कर्मचारी और उन्हें प्रशिक्षण देने के लिए पर्याप्त व्यवस्था होनी चाहिए।
- **पूर्व-संवितरण अनुशासन:** निधि का अंतिम उपयोग सुनिश्चित करने के लिए उचित पूर्व-संवितरण पर्यवेक्षण और आवास ऋण का अनुवर्ती होना चाहिए, साथ ही ऋण की समय पर और नियमित चुकौती भी होनी चाहिए।
- **रा.आ.बैंक के दिशा-निर्देश:** आवास के लिए पात्र प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा प्रदान किये गये वित्त और योजना के तहत कवर किये गये वित्त को समय-समय पर रा.आ.बैंक द्वारा जारी दिशानिर्देशों और निदेशों के अनुरूप होना चाहिए।

अन्य शर्तें एवं नियम

- **वसूली निष्पादन का अनुरक्षण:** रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त सुविधा जारी रखना लाभार्थियों से पात्र प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा संतोषजनक वसूली निष्पादन के अनुरक्षण के अधीन होगा, जैसा कि समय-समय पर रा.आ.बैंक द्वारा निर्धारित किया गया है।

- **रा.आ.बैंक के विवेकाधिकार पर पुनर्वित्त सहायता:** इस योजना के अनुसार पुनर्वित्त सहायता रा.आ.बैंक के विवेकाधिकार पर उपलब्ध होगी और इसका मैटर ऑफ राइट के रूप में दावा नहीं किया जा सकता है।
- **पुनर्वित्त की वापसी की मांग:** रा.आ.बैंक आवास के अलावा या ऐसी किसी भी घटना के दमन के लिए उद्देश्य हेतु संबंधित निधियों के विचलन की स्थिति में पुनर्वित्त की वापसी की मांग का अधिकार सुरक्षित रखता है, जो रा.आ.बैंक की राय में, वित्तीय सहायता की चुकौती को जोखिम में डालना है।

योजना को संशोधित करने के लिए रा.आ.बैंक का अधिकार

- रा.आ.बैंक अपने स्वविवेक से पात्रता मानदंड और अन्य संबंधित मुद्दे देने के दौरान उपयोग किये गये मानदंडों, प्रक्रियाओं और शर्तों एवं नियमों के बारे में सभी योग्य ऋणदाता संस्थानों या योग्य ऋणदाता संस्थानों के किसी एक या समूह के संबंध में योजना को परिवर्तित/संशोधित कर सकता है।

पीजीएचआरएस प्रक्रिया प्रवाह

चरण 1

- पुनर्वित्त के संवितरण हेतु आवेदन की रसीद

चरण 2

- संवितरण अनुरोध की पावती

चरण 3

- योजना के तहत पात्रता मानदंड को ध्यान में रखते हुए संवितरण अनुरोध की संवीक्षा
- पीजीएचआरएस-2 में विधिक, तकनीकी, वित्तीय परिप्रेक्ष्य से रिहायशी परियोजनाओं के संबंध में ब्योरे के साथ

चरण 4

- मूल्यांकन
- आवेदक की प्रोसेसिंग, पूर्ण जानकारी/दस्तावेजों की प्राप्ति के बाद

चरण 5

- संवीक्षा सृजन हेतु दस्तावेजीकरण

चरण 6

- कीमत-निर्धारण

चरण 7

- संवितरण
- पीजीएचआरएस -2 में निर्माण की प्रगति से जुड़ा होने वाला संवितरण
- प्राथमिक ऋणदाता संस्थान के साथ साझा की गई चुकौती अनुसूची

चरण 8

- तिमाही मांग

चरण 9

- संग्रह /चुकौती

चरण 10

- परोक्ष निगरानी

चरण 11

- ऑन-साइट निगरानी
- ऋण निरीक्षण एवं अनुपालन