

आवास वित्त कंपनियों का संवर्धन एवं विकास

आवास वित्त कंपनियों के बंधपत्रों की गारंटी देने के लिए योजना

आवास वित्त कंपनियां राष्ट्रीय आवास बैंक की पुनर्वित्त सहायता पर काफी कुछ निर्भर करती हैं। तथापि, राष्ट्रीय आवास बैंक की ओर से पुनर्वित्त सहायता प्रदान किया जाना विभिन्न कारकों, जैसे - राष्ट्रीय आवास बैंक की अपनी स्वाधिकृत निधि, आवास वित्त कंपनियों की उधार लेने की शक्ति, इत्यादि से निरुद्ध है। इसके अतिरिक्त, वर्तमान उदारीकृत वातावरण में, आवास वित्त कंपनियां मध्यस्थता की लागत को हटाने के लिए सीधे बाजार से संसाधन जुटाना पसंद करती हैं। राष्ट्रीय आवास बैंक के पुनर्वित्त के अतिरिक्त, आवास वित्त कंपनियां मुख्यतः सार्वजनिक जमा राशियों और बैंकों के सावधिक ऋण पर निर्भर करती हैं। विलंब से, सार्वजनिक जमा राशियों का परिपक्वता पार्श्वचित्र छोटा होता आ रहा है जिससे आवास वित्त कंपनियों की आस्ति-देयता में असंतुलन होने लगा है। इस समस्या के समाधान का एक रास्ता दीर्घकालिक परिपक्वता अवधि के, अर्थात् कहे कि पांच से सात वर्षों की अवधि वाले बंध-पत्र/ऋण-पत्र जारी करना है। प्रतियोगी रूप से कम दरों पर निवेशकों को आकर्षित करने के लिए, ऐसे बंधपत्रों/ऋणपत्रों को पर्याप्त रूप से उच्च दर निर्धारण वाले होना चाहिए। बहुत सी आवास वित्त कंपनियां बंधपत्र/ऋणपत्र जारी नहीं कर सकी हैं जिसका कारण आस्ति एवं देनदारियों के बीच अंतर्निहित असंतुलन सहित विभिन्न कारणों से ऋण-पात्रता निर्धारण एजेंसियों द्वारा कम दर्जा निर्धारण है। इस क्षेत्र में राष्ट्रीय आवास बैंक के हस्तक्षेप की सराहना की गई थी और तदनुसार, कतिपय निर्धारित मानदंड पूरा करने वाली आवास वित्त कंपनियों की ओर से जारी किए जाने वाले बंधपत्रों/ऋणपत्रों की गारंटी देने के लिए एक योजना प्रारम्भ की गई थी। इस योजना के अधीन राष्ट्रीय आवास बैंक मूलधन के पुनर्भुगतान और ब्याज के लिए संपूर्ण गारंटीप्रदान करेगा जिससे अनिवार्य ऋण वृद्धि होगी और आवास वित्त कंपनियां उच्च ऋण-पात्रता निर्धारण प्राप्त कर सकेंगी जिससे इन लिखतों का प्रतियोगी मूल्यन होगा। योजना की प्रमुख विशेषताएं निम्न प्रकार से हैं :-

योजना का क्षेत्र

योजना में अन्तिम छोर तक (अर्थात् दो वर्षों) के दौरान मूलधन के पुनर्भुगतान और ब्याज के भुगतान के बारे में निवेशकों को राष्ट्रीय आवास बैंक की ओर से गारंटी के उपबंध की परिकल्पना है भले ही आवास वित्त कंपनियों द्वारा निश्चित की गई पुनर्भुगतान की अनुसूची कुछ भी हो तथा गारंटी जुटाई जाने वाली कुल राशि और उसके ब्याज के 67% से अधिक नहीं होगी।

गारंटी के नियम एवं शर्तें

राष्ट्रीय आवास बैंक से गारंटी का लाभ उठाने की इच्छुक आवास वित्त कंपनी निम्नलिखित नियमों एवं शर्तों का अनुपालन करेगी।

- (i) बंधपत्र के निर्गम को किसी अनुमोदित निर्धारण अभिकरण से कम से कम 'एए' का निर्धारण मिला होना चाहिए। तथापि, बैंक 'ए' निर्धारण प्राप्त किसी लिखत के मामले में निम्नलिखित

अपेक्षाओं को पूरा करने वाली आवास वित्त कंपनियों को गारंटी उपलब्ध कराने पर विचार कर सकता है :-

- क) निवल स्वाधिकृत निधि 30 करोड़ रुपए अथवा इससे अधिक होगी।
 - ख) निवल अनुपयोज्य आस्ति 2 प्रतिशत से कम होगी।
 - ग) आ.वि.कं. ने पिछले 3 वर्षों में अथवा यदि इसका आस्तित्व 3 वर्षों से कम का है, तब अपने प्रारंभ से ही लाभ अर्जित किया हो।
 - घ) 3 महीनों से अधिक की अतिदेय राशि उस वर्ष की कुल मांग के 10 प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए।
 - ङ) आ.वि.कं.के प्रवर्तक एवं उसका प्रबंधन संतोषजनक पाए जाते हैं।
 - च) आ.वि.कं.ने समय-समय पर यथा संशोधित 1989 के आवास वित्त कंपनी(रा.आ.बैं.)के निर्देशों के सभी उपबंधों का अनुपालन किया होना चाहिए।
- (ii) बंधपत्रों/ऋणपत्रों की परिपक्वता अवधि प्रारंभ में 5 वर्ष की होगी।
- (iii) लाभांश दर का अवधारण बाजार के अनुसार किया जाएगा।

निवेश संबंधी मानदंड

आ.वि.कं. को गारंटी प्रदान करने के उद्देश्य से, राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा वार्षिक पुनर्वित्त सीमा के साथ निवेश संबंधी (एक्सपोजर) सीमा भी निर्धारित की गई। एक वर्ष में गारंटी की कुल राशि एक बार में जारी किए जाने वाले बंधपत्र की वास्तविक राशि तक अधिकतम अथवा किसी वर्ष विशेष में प्रदत्त वार्षिक पुनर्वित्त सीमा में से जो भी कम हो, वहीं हो सकती है। बंधपत्र/ऋणपत्र निर्गम के माध्यम से जुटाई जाने वाली राशि सहित कुल उधार की राशि कंपनी की निवल स्वाधिकृत निधि के 7 गुणा से अधिक नहीं होगी।

प्रत्येक निर्गम की न्यूनतम राशि

प्रत्येक निर्गम की न्यूनतम राशि 10 करोड़ रुपए होगी तथा यह समय-समय पर यथा संशोधित, आवास वित्त कंपनी (रा.आ.बैंक) निर्देश, 1989 के अधीन निश्चित उधार लेने की सभी शक्तियों के अध्यक्षीन होगी।

प्रतिभूति

गारंटी का लाभ उठाने की इच्छुक आवास वित्त कंपनियों के लिए रा.आ.बैंक के पक्ष में मूलधन के 25 प्रतिशत के समतुल्य आस्तियों पर एक चल प्रभार का निर्माण करना आवश्यक होगा। यदि उस आवास वित्त कंपनी ने अपनी उधार ली हुई राशि के लिए चल प्रभार के लिए कोई अन्य प्रतिभूति देखी है अथवा वह और प्रतिभूति प्रदान करने की स्थिति में है, तब उसके लिए भी कहा जाएगा। उन आवास वित्त कंपनियों जिनमें व्यक्तिगत

अथवा कंपनी गारंटी प्राप्त की गई है, के मामले में, उसे बंधपत्रों/ऋणपत्रों की सुरक्षा के लिए प्रदान किया जाएगा ।

गारंटी शुल्क

गारंटी प्रदान करने के लिए आवास वित्त कंपनियों से गारंटी कमीशन के रूप में प्रतिवर्ष जारी की जाने वाली राशि के 75 आधार बिंदु प्रभारित किए जाएंगे और यह अप्रॉकट संदेय होगा ।

आरक्षित निधि का निर्माण

आवास वित्त कंपनी ऐसी समुचित बंधपत्र/ऋणपत्र शोधन आरक्षित निधि निर्मित करेगी जैसी कि समय-समय पर कंपनी अधिनियम में निर्धारित की जाएं ।

विवरणियां

आवास वित्त कंपनी ऐसी विवरणियां/जानकारी प्रस्तुत करेगी जो कि पुनर्वित्त का लाभ उठाने के उद्देश्य से समय-समय पर निर्धारित की जाएं ।