



DIR/3

भारत का राजपत्र The Gazette of India

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं० 3] नई दिल्ली, शनिवार, जनवरी 18, 2003 (पौष 28, 1923)
No. 3] NEW DELHI, SATURDAY, JANUARY 18, 2003 (Pausa 28, 1923)

इस भाग में भिन्न पृष्ठ संख्या दी जाती है जिससे कि यह अलग संकलन के रूप में रखा जा सके।
(Separate paging is given to this Part in order that it may be filed as a separate compilation)

भाग III—खण्ड 4

[PART III—SECTION 4]

[सांविधिक निकायों द्वारा जारी की गई विविध अधिसूचनाएं जिसमें कि आदेश, विज्ञापन और सूचनाएं सम्मिलित हैं]
[Miscellaneous Notifications including Notifications, Orders, Advertisements and Notices issued
by Statutory Bodies]

आय और बैंक लेखा विभाग

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

आवास वित्त कंपनी (रा0आ0बैंक) निर्देश, 2001

सं0 एनएचबी.एचएफसी.डीआईआर 3 / सीएमडी / 2002 दिनांक: 27 दिसंबर, 2002

राष्ट्रीय आवास बैंक ने, लोक हित में आवश्यक समझते हुए, और देश की आवास वित्त प्रणाली को उसके लाभार्थ विनियमन के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक को समर्थ बनाने के उद्देश्य से, ऐसा करना आवश्यक है, इस बात से संतुष्ट होने पर एतद्वारा राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 (1987 का 53) की धारा 30ए एवं 31 में प्रदत्त शक्तियों और इस ओर सभी समर्थकारी शक्तियों के प्रयोग में निर्देश देता है कि आवास वित्त कंपनी (रा0आ0बैंक) के 2001 के निर्देशों को तत्काल प्रभाव से निम्नलिखित ढंग से आगे संशोधित किया जाएगा, अर्थात्

1. धारा (एच) में, उप अनुच्छेद (1) में, अनुच्छेद (2) में निम्नलिखित परंतुक सन्निविष्ट किया जाएगा, अर्थात्:

"किंतू यह तब, जबकि 31 मार्च 2005 से "संदिग्ध आस्तियों" से अर्थ एक सावधि ऋण अथवा एक पट्टाकृत आस्ति, अन्यथा एक किराया खरीद आस्ति, अथवा अन्य कोई आस्ति, जो बारह महीनों से अनधिक की अवधि में एक अवमानक आस्ति रहती है, ऐसी आस्ति होगी।

2 अनुच्छेद 2 के उप अनुच्छेद (1) , की धारा (त) में उप खंड (ii) में निम्न से प्रतिस्थापित किया जाएगा:-

" (ii) कोई आस्ति जो निम्नलिखित में किसी कारण से वसूली न होने पर किसी संभावित खतरे से बुरी तरह प्रभावित हो नामतः

- (क) प्रतिभूत ऋण तथा अग्रिमों के मामलों में, प्राथमिक अथवा संपार्श्विक प्रतिभूति की अनुपलब्धता;
- (ख) प्राथमिक अथवा संपार्श्विक प्रतिभूति के मूल्य में स्थापित हास;
- (ग) बीमा दावा, यदि हो, अस्वीकार अथवा अंशतः निपटान हुआ हो;
- (घ) उधारकर्ता की छल पूर्ण कार्रवाईयां या चूक;
- (ङ) सीमांकन अधिनियम, 1963 (1963 का 36) के अधीन ऋण कालातीत हो गया हो;
- (च) अपूर्ण लिखत या दोषपूर्ण दस्तावेज

व्याख्या: संदेह को दूर करने के लिए यह स्पष्ट किया जाता है कि बकाया राशि की उधारकर्ता गारंटी दाता से वसूली न हो पाने के कारण आवास वित्त कंपनी को उसके विरुद्ध वाद दायर

करने के अधिकार मात्र से ही राष्ट्रीय आवास बैंक या लेखा परीक्षकों को आस्ति या उसके अंश को उपर्युक्त कारणों से आस्ति की हानि मानने से नहीं रोकता है।”

3. अनुच्छेद 2 के, उप अनुच्छेद (1) की धारा (न) में निम्नलिखित परंतुक सन्निविष्ट किया जाएगा, अर्थात्:

किंतु यह तब जबकि 31 मार्च, 2005 से “अनुपयोज्य आस्तियों का अर्थ :-

- (i) कोई आस्ति, जिसके संबंध में ब्याज 90 दिन या इससे अधिक की अवधि लिए “अतिदेय” रहता है;
- (ii) असंदत ब्याज सहित कोई सावधि ऋण - जब किस्त 90 दिन या इससे अधिक की अवधि के लिए अतिदेय हो अथवा जिस पर ब्याज की राशि 90 दिन या इससे अधिक की अवधि के लिए अतिदेय रही ;
- (iii) मांग / शीघ्रावधि ऋण जो मांग तिथि से 90 दिन या इससे अधिक के लिए अतिदेय हो अथवा जिसपर ब्याज की राशि 90 दिन या इससे अधिक की अवधि के लिए अतिदेय हो;
- (iv) कोई विनिमय-पत्र जो 90 दिन या इससे अधिक की अवधि के लिए अतिदेय रहता है;
- (v) अल्पावधि ऋणों / अग्रिमों की प्रकृति में, “अन्य वर्तमान आस्तियां” शीर्ष के अधीन, किसी ऋण अथवा किसी प्राप्य पर आय के संबंध में ब्याज, और जो सुविधा 90 दिन या इससे अधिक की अवधि के लिए अतिदेय रही ;
- (vi) आस्तियों की बिक्री अथवा दी गई सेवाएं, अथवा उपगत व्यय की प्रतिपूर्ति के मद्दे कोई देय राशि, जो 90 दिन या इससे अधिक की अवधि के लिए अतिदेय रही ;
- (vii) पट्टा किराया एवं किराया खरीद की किस्तें जो 90 दिन या इससे अधिक की अवधि के लिए अतिदेय हो गई हैं।
- (viii) कोई अंतर कंपनी जमाराशि, जिसके संबंध में ब्याज अथवा मूलधन 90 दिन या इससे अधिक की अवधि के लिए अतिदेय रहा ।

4. अनुच्छेद 2 के, उप अनुच्छेद (1) के उपखंड (i) के खंड (झक) में निम्नलिखित परंतुक प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:

“किंतु यह तब जबकि, 31 मार्च, 2005 से, कोई आस्ति जो 12 महीने तक की अनधिक अवधि के लिए “अनुपयोज्य आस्ति” के रूप में निर्दिष्ट की गई है, उप मानक आस्ति होगी।”

5. अनुच्छेद 14 में-

(1) उप अनुच्छेद (1) में, वर्तमान परंतुक के लिए निम्न परंतुक प्रतिस्थापित किया जाएगा.

“किंतु यह तब जबकि, जब कोई आवास वित्त कंपनी उस स्थान से भिन्न किसी स्थान पर जहां उसका पंजीकृत कार्यालय स्थित है, अपनी प्रतिभूतियों को स्टॉक होल्डिंग कारपोरेशन आफ इंडिया लि० या उसके द्वारा नामनिर्दिष्ट बैंक को सौंपना चाहती है या किसी अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक में ग्राहक के सामान्य बही खाते के रूप में या सीक्यूरिटीज एंड एक्चेंज बोर्ड

आफ इंडिया अधिनियम, 1992 (1992 का 15) के अंतर्गत सेवी में पंजीकृत निक्षेपागार सहभागी के पास रखना चाहती हो तो राष्ट्रीय आवास बैंक से लिखित रूप में पूर्वानुमोदन प्राप्त करेगी।”

(2) उप अनुच्छेद (2) के लिए, निम्न उप अनुच्छेद प्रतिस्थापित किया जाएगा:

“(2) उक्त उप अनुच्छेद (1) में उल्लिखित प्रतिभूतियां जमाकर्ता के लाभ के लिए ऐसे नामनिर्दिष्ट बैंक या स्टॉक होल्डिंग कारपोरेशन आफ इंडिया लि० या निक्षेपागार सहभागी में रखी जानी जारी रहेंगे अथवा अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक के पास ग्राहकों के सहायक सामान्य बही खाते में रखी जाती रहेंगी और जमाकर्ताओं को चुकौती के प्रयोजन को छोड़कर उन्हें आहरित या भुनाया नहीं जाएगा या अन्य किसी प्रकार उनका सौदा नहीं किया जाएगा।”

6. अनुच्छेद 22 के बाद, निम्न अनुच्छेद 22ए सन्निविष्ट किया जाएगा:

मांग / शीघ्रावधि ऋण के लिए नीति की आवश्यकता”

22क. (1) प्रत्येक आवास वित्त कंपनी, जो मांग / शीघ्रावधि ऋण देना चाहती है या देने की इच्छुक है, का निदेशक मण्डल कंपनी के लिए नीति बनाएगा एवं उसे लागू करेगा।

(2) ऐसी नीति में अन्वयों के साथ साथ निम्न अवधारित करेगी:-

(i) एक निर्धारित तिथि का निर्धारण जिसके भीतर मांग / शीघ्रावधि ऋण का पुनर्भुगतान लिया जाएगा;

(ii) संस्तुति प्राधिकारी द्वारा मांग / शीघ्रावधि ऋण स्वीकृत करते समय कथित ऋण की मांग की निर्धारित तिथि, संस्तुति की तारीख से एक वर्ष अधिक अवधारित होने की दशा में, निर्दिष्ट कारणों का उल्लेख किया जाएगा;

(iii) इस प्रकार के ऋणों पर देय ब्याज की दर;

(iv) ऐसे ऋणों पर यथा निर्धारित ब्याज मासिक अथवा तिमाही अंतराल पर देय होगा;

(v) संस्तुत प्राधिकारी द्वारा मांग / शीघ्रावधि ऋण संस्तुत करते समय, अगर कोई ब्याज निर्धारित नहीं किया गया है अथवा किसी अवधि के लिए ऋण स्थगन आबंटित किया गया है, तो निर्दिष्ट कारणों का उल्लेख किया जाएगा;

(vi) संस्तुति की तारीख से 6 महीने की अनधिक अवधि में, ऋण के कार्यनिष्पादन की समीक्षा के लिए तिथि का निर्धारण;

(vii) कथित मांग / शीघ्रावधि ऋण संस्तुति निबंधन अनुसार आवधिक समीक्षा में संतोषजनक अनुपालना पाए जाने पर ही नवीकृत किए जाएंगे।”

7. अनुच्छेद 24 में, टिप्पणी 4 के बाद निम्नलिखित सन्निविष्ट किया जाएगा अर्थात् —

“(5) 1 अप्रैल, 2002 को अथवा उसके बाद लिखे गए सभी वित्तीय पट्टों पर वे सभी उपबंधात्मक अपेक्षाएं लागू होंगी जो कि किराया क्रय आस्तियों पर लागू होती हैं।”

8. अनुच्छेद 26 के उप अनुच्छेद (1) के खंड - (ii) में “31 मार्च, 2002 को अथवा इससे पहले” शब्दों को निम्नलिखित से प्रतिस्थापित किया जाएगा अर्थात्

" 31 मार्च, 2002 को अथवा इससे पहले एवं इसके बाद"

9 अनुच्छेद 26 में, स्पष्टीकरण (1) में, -

(1) उप स्पष्टीकरण (2) में, मद (ग) के बाद, निम्नलिखित सन्निविष्ट किया जाएगा अर्थात्:-

"गक) राष्ट्रीय आवास बैंक से मान्यता प्राप्त एवं पर्यवेक्षित किसी आवास वित्त कंपनी अथवा किसी अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक की ओर से प्रवर्तित तथा आवासीय अचल संपत्ति के बंधक से प्रतिभूत ऋण अथवा प्राप्यनीय में एक अविभाजित अधिकार स्वामित्व अथवा हित वाली किसी आवास वित्त कंपनी द्वारा क्रय अथवा अधिग्रहण प्रमाणित करते हुए बंधक समर्थित प्रतिभूति, प्राप्ति अथवा अन्य प्रतिभूति, बशर्ते कि नीचे टिप्पणी (4) में विनिर्दिष्ट शर्तें पूरी की जाती हैं।"

(2) उप स्पष्टीकरण (3) में, मद (क) के लिए, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्-

"क) अचल संपत्ति के बंधक से प्रतिभूत व्यक्तियों को आवास ऋण जिन्हें यथा मानक आस्ति किया जाता है।"

(3) टिप्पणियों में, टिप्पणी (3) के बाद निम्नलिखित सन्निविष्ट किए जाएंगे अर्थात्:-

"(4) 50 प्रतिशत के जोखिम भार हेतु ग्राह्य होने के लिए, उप स्पष्टीकरण (2) की मद (गक) में निर्दिष्ट बंधक समर्थित प्रतिभूति, प्राप्ति अथवा अन्य प्रतिभूति में निवेश के लिए निम्नलिखित नियमों एवं शर्तों को पूरा किया जाना चाहिए, अर्थात्:-

(क) प्रतिभूतिकरण और वित्तीय आस्तियों के पुनर्निर्माण तथा प्रतिभूति ब्याज का प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (2002 का 54) की धारा 2 की उपधारा (1) के खंड (झक) में यथा परिभाषित ऋण का उसकी प्रतिभूतियों सहित और प्रवर्तक आवास वित्त कंपनी अथवा अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक की ओर से उसके अधीन प्राप्यनीय न्यास अथवा प्रतिभूतिकरण कंपनी के पक्ष में ऐसी प्राप्ति अथवा अन्य प्रतिभूतियां जारी करके समनुदेशन करना ।

(ख) न्यास अथवा प्रतिभूतिकरण कंपनी ऋण को उसकी प्रतिभूति सहित, अनन्य रूप से निवेशकों के लाभ के लिए, ऐसी प्राप्ति अथवा अन्य प्रतिभूति के रूप में रख रहा / रही है।

(ग) किसी ऐसे प्रतिभूतिकरण संबंधी लेनदेन, जिसमें ऐसी बंधक समर्थित प्रतिभूति, प्राप्ति अथवा अन्य प्रतिभूति जारी की गई है, में एक विक्रेता प्रबंधक, सेवा देने वाले अथवा ऋण वृद्धि अथवा चलनिधि सुविधाएं प्रदान करने वाले के रूप में भाग लेने वाली प्रवर्तक आवास वित्त कंपनी अथवा अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक;

(i) प्रतिभूतिकरण कंपनी की पूंजी में इक्विटी अथवा अधिमान शेयर नहीं रखता है अथवा न्यास का हिताधिकारी होता है;

- (ii) न्यास अथवा प्रतिभूतिकरण कंपनी का नाम उस ढंग से नहीं रखा है जिसमें इसके साथ उसका कोई संबंध अन्तर्निहित है;
- (iii) उसका कोई निदेशक, अधिकारी अथवा कर्मचारी प्रतिभूतिकरण कंपनी में निदेशक मंडल में तब तक नहीं होता है जब तक कि निदेशक मण्डल कम से कम तीन सदस्यों को लेकर नहीं बनाया जाता है और उसमें स्वतंत्र निदेशकों की बहुत संख्या नहीं होती है और निदेशक मण्डल में प्रतिभूतिकरण कंपनी का प्रतिनिधित्व करने वाले अधिकारी के पास वीटो पावर नहीं होती है;
- (iv) प्रत्यक्ष अथवा अप्रत्यक्ष रूप से न्यास अथवा प्रतिभूतिकरण कंपनी नियंत्रित नहीं करता है और
- (v) प्रतिभूतिकरण संबंधी लेनदेन से उत्पन्न अथवा उससे सम्बद्ध निवेशकों को होने वाली किसी हानि के लिए सहायता देने अथवा लेनदेन आवर्ती व्यय को वहन करने के लिए सहमत होने के लिए सहमति नहीं देता है।
- (घ) प्रतिभूतिकृत प्रत्येक ऋण, आवासीय अचल संपत्ति के अधिग्रहण / निर्माण के लिए किसी व्यक्ति को एक अग्रिम ऋण होता है जिसे प्रवर्तक आवास वित्त कंपनी अथवा अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक के पक्ष में अनन्य आधार पर बंधक रखा गया है।
- (ङ) प्रतिभूतिकृत ऋण का न्यास प्रतिभूतिकरण कंपनी के समनुदेशन करने के समय किसी ऋण पात्रता निर्धारण एजेंसी द्वारा निवेश ग्रेड का पात्रता निर्धारण होता था।
- (च) निवेशगण निर्गमकर्ता - न्यास / प्रतिभूतिकरण कंपनी के साथ व्यतिक्रम की स्थिति में वसूली के लिए कदम उठाने के संबंध में बातचीत कर सकते हैं और निवल प्रतिफल की राशि को प्राप्ति के निर्गम अथवा अन्य प्रतिभूति की शर्तों के अनुसार निवेशकों को संवितरित कर सकते हैं।
- (छ) जिस निर्गम में निवेश किया गया है, उसे हाथ में लेने वाली न्यास अथवा प्रतिभूतिकरण कंपनी निर्गम और आवास ऋणों के प्रशासन के व्यापार से भिन्न किसी अन्य व्यापार में नहीं लगा / लगी है।
- (ज) निर्गम का प्रबंध करने के लिए नियुक्त किए गए न्यासी भारतीय न्यास अधिनियम, 1882 (1882 का 2) के उपबंधों से संचालित होते हैं।

10. अनुच्छेद 27 को निम्नलिखित से प्रतिस्थापित किया जाएगा अर्थात्:-
"पूजी बाजार निवेश, स्थावर संपदा में निवेश और दलालों की संबद्धता पर प्रतिबंध"

27 (1) कोई भी आक्स वित्त कंपनी -

- (क) अपने स्वयं के उपयोग के अतिरिक्त, किसी भूमि अथवा भवन में, अपनी स्वाधिकृत निधि के दस प्रतिशत से अनधिक की कोई राशि निवेश नहीं करेगी;
- (ख) यथा पूर्वतम वर्ष के 31 मार्च को (वाणिज्यिक पत्र सहित) कुल बकाया अग्रिमों के 5 प्रतिशत की उच्चतम सीमा से अधिक, निगमित कंपनियों के शेयर, संपरिवर्तनीय ऋण पत्र और इक्विटी उन्मुख म्युचुअल फंडों की यूनिटें अर्जित नहीं करेगी। पूजी बाजार के कुल निवेश (एक्सपोजर) के लिए किसी आवास वित्त कंपनी द्वारा 5 प्रतिशत की समग्र उच्चतम सीमा के भीतर, शेयरों, संपरिवर्तनीय बंधपत्रों और ऋणपत्रों तथा इक्विटी उन्मुख म्युचुअल फंडों यूनिटों में कुल निवेश उसकी निवल मालियत के 20 प्रतिशत से अधिक नहीं होना चाहिए।

किंतु यह तब जबकि उसके ऋण शोधन के अनुसार अर्जित भूमि अथवा भवन अथवा शेयरों, निगमित कंपनियों के संपरिवर्तनीय बंधपत्रों अथवा ऋण पत्रों अथवा इक्विटी उन्मुख म्युचुअल फंडों की यूनिटों का उस आवास वित्त कंपनी द्वारा अर्जित करने की तारीख से 3 वर्ष की एक अवधि में अथवा ऐसी किसी अवधि, जो कि राष्ट्रीय आवास बैंक की ओर से बढ़ाई जाए, के भीतर निपटान कर दिया जाएगा यदि उस आवास वित्त कंपनी के पास पहले से ही रखी ऐसी आस्तियों सहित इन आस्तियों में निवेश उपर्युक्त उच्चतम सीमा से अधिक हो जाता है;

किंतु, इसके अतिरिक्त, यह तब, जबकि इन उपबंधों के प्रवर्तन में आने की तारीख को, किसी कंपनी द्वारा यहां उपर विनिर्दिष्ट उच्चतम सीमा से अधिक धारित भूमि अथवा भवन अथवा शेयरों निगमित कंपनियों के संपरिवर्तनीय बंधपत्रों अथवा ऋण पत्रों अथवा इक्विटी उन्मुख म्युचुअल फंडों की यूनिटों का निपटान इस तरह से किया जाएगा कि उस आवास वित्त कंपनी द्वारा कथित उच्चतम सीमा के भीतर ऐसे सभी धारण को 3 वर्षों में अथवा इन निर्देशों के प्रवर्तन में आने की तारीख से, राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा बढ़ाई गई अवधि के भीतर लाया जा सके ।

(2) निवेश संबंधी लेनदेन करने के प्रयोजन से दलालों को रखने के लिए आवास वित्त कंपनियों को निम्नलिखित का पालन करना चाहिए -

(क) लेन देन दलालों के खातों के माध्यम से नहीं किया जाना चाहिए । यदि (कोई लेनदेन दलाल की सहायता से किया जाता है तब) उस लेनदेन पर दलाल को संदेय दलाली, के अनुमोदनार्थ शीर्ष प्रबंधन को प्रस्तुत की गई टिप्पणी ज्ञापन में स्पष्ट रूप से उपदर्शित की जानी चाहिए तथा संदत्त दलाली का पृथक खाता दलाल क्रम से रखा जाना चाहिए।

(ख) यदि कोई लेनदेन किसी दलाल की सहायता से कराया जाता है, तब उस दलाल की भूमिका दो पक्षकारों को एक साथ मिलकर लेनदेन करने तक प्रतिबंधित रहनी चाहिए।

(ग) लेनदेन पर बातचीत करते समय, दलाल लेनदेन में प्रतिपक्षकार की पहचान बताने के लिए बाध्य नहीं होता है। लेनदेन की समाप्ति पर उसे प्रतिपक्षकार के बारे में बता देना चाहिए और उसके अनुबंध पत्र में प्रतिपक्षकार के नाम का स्पष्ट उल्लेख होना चाहिए।

(घ) प्रतिपक्षकार का नाम उजागर करने वाले अनुबंध पत्र के आधार पर, निधि परिनिर्धारण एवं प्रतिभूति की सुपुर्दगी दोनों का निपटारा सीधे पक्षकारों के बीच होना चाहिए और दलाल की इसमें कोई भूमिका नहीं होना चाहिए।

(ङ) अपने शीर्ष प्रबंधन के अनुमोदन से, आवास वित्त कंपनियों को अनुमोदित प्राधिकृत दलालों की एक नामावली तैयार करनी चाहिए जिसका वार्षिक अथवा यदि आवश्यक हो तो प्रायः अधिक बार पुनरीक्षण होना चाहिए। दलालों की ऋण सामर्थ्य, बाजार में प्रतिष्ठा इत्यादि सहित उनकी नामावली तैयार करने के लिए सुस्पष्ट मानदंड निर्धारित किया जाना चाहिए। दलालों के माध्यम से किये जाने वाले लेनदेन का दलाल क्रम से विवरण का और संदत्त दलाली का रिकार्ड रखा जाना चाहिए।

(च) व्यापार के अनुपातहीन भाग का लेनदेन केवल एक अथवा कुछेक दलालों के माध्यम से नहीं किया जाना चाहिए। आवास वित्त कंपनियों को अनुमोदित दलालों में से प्रत्येक के लिए अनुबंध की कुल सीमा नियत कर देनी चाहिए । किसी भी वर्ष में किसी आवास वित्त कंपनी की ओर से अनुबंधित (क्रय एवं विक्रय दोनों के) कुल लेनदेन के 5 प्रतिशत की एक सीमा को अनुमोदित दलालों में से प्रत्येक के लिए तथा कुल उच्च अनुबंध सीमा समझा जाना चाहिए।

इस सीमा में आवास वित्त कंपनी द्वारा प्रारंभ किया गया व्यापार और किसी दलाल द्वारा किसी आवास वित्त कंपनी को प्रदत्त / लाकर दिया गया, दोनों ही व्यापार आ जाते हैं। आवास वित्त कंपनियों को सुनिश्चित करना चाहिए कि किसी वर्ष में, अलग अलग दलालों के माध्यम से किए गए लेनदेन सामान्त्यः इस सीमा से अधिक न हों। तथापि, यदि किसी भी कारण से किसी दलाल के लिए इस सीमा से आगे निकाल जाना अनिवार्य हो जाता है तब, इस लेनदेन को सम्पन्न करने के लिए सशक्त प्राधिकारी द्वारा उसके विनिर्दिष्ट कारणों को लिखित रूप से रिकार्ड किया जाना चाहिए। इसके अतिरिक्त, निदेशक मण्डल को भी इसकी कार्योत्तर सूचना दी जानी चाहिए। तथापि, 5 प्रतिशत का मानदंड (1) किसी ऐसी आवास वित्त कंपनी, जिसका किसी वर्ष में कुल लेनदेन 20 करोड़ से अधिक नहीं होता है, के लिए और (2) प्राथमिक व्यापारियों के माध्यम से लेनदेन करने वाली आवास वित्त कंपनी के लिए लागू नहीं होगा।

(छ) जो लेखा परीक्षक राजकोष संबंधी परिचालन का लेखापरीक्षण करते हैं, उन्हें दलालों के माध्यम से किए गए व्यापार की संवीक्षा करनी चाहिए और आवास वित्त कंपनी के मुख्य कार्यपालक अधिकारी को दी जाने वाली उनकी मासिक रिपोर्ट भी उसमें शामिल कर लेनी चाहिए। इसके अतिरिक्त, किसी व्यक्ति दलाल अथवा दलालों के माध्यम से किया गया सीमा से अधिक व्यापार का उसके कारणों सहित निदेशक मण्डल के अर्धवार्षिक पुनरीक्षण में शामिल किया जाना चाहिए।

स्पष्टीकरण

टिप्पणी: आवास वित्त कंपनियों प्रतिभूतियों का लेनदेन राष्ट्रीय शेयर बाजार के सदस्यों, भारतीय ओटीसी एक्सचेंज और मुंबई शेयर बाजार के माध्यम से कर सकती हैं। यदि ऐसे लेनदेन राष्ट्रीय शेयर बाजार के साथ नहीं किए जाते हैं तब उन्हें दलालों को लगाए बिना, सीधे आवास वित्त कंपनियों द्वारा किया जाना चाहिए।

11 अनुच्छेद - 35 में, निम्नलिखित स्पष्टीकरण सन्निविष्ट किया जाएगा, अर्थात्:-

"स्पष्टीकरण: इस अनुच्छेद के अधीन गठित लेखा परीक्षण समिति की वही शक्तियां, वही प्रकार्य एवं कर्तव्य होंगे जो कि कंपनी अधिनियम, 1956 (1956 का 1) की धारा 292ए में निर्धारित किए गए हैं।"

12. अनुसूची II में:

(1) भाग - I का मौजूदा शीर्षक निम्नलिखित से प्रतिस्थापित होगा, अर्थात् :-

" भाग - I - परिसरों में निवेश और स्टॉक मार्केट में निवेश के बारे में ब्यौरा"

(2) भाग - I की मौजूदा उपधारा (ii) निम्नलिखित से परिवर्तित होगी, अर्थात्-

(ii) कारपोरेट के शेयरों, परिवर्तनीय डिबेंचरों और इक्विटी उन्मुख म्युअचल फंडों के यूनितों में, निम्नलिखित से अधिक निवेश	730	
--	-----	--

(क) कुल बकाया अग्रिमों (वाणिज्यिक लिखत सहित) का 5 प्रतिशत अथवा	
(ख) पिछले वर्ष की 31 मार्च को कंपनी के निवल मूल्य के 20 प्रतिशत, जो भी कम हो	

(3) प्रमाणपत्र एवं साथ संलग्न लेखापरीक्षक रिपोर्ट के प्रपत्रों में, निम्न क्रमशः प्रतिस्थापित किया जाएगा:-

अर्थात्:-

*प्रमाणपत्र

प्रमाणित किया जाता है कि

(1) इस विवरण में दिए गए आंकड़े /सूचना आवास वित्त कंपनी (रा0आ0बैंक) निर्देश, 2001 के अनुसार हैं, यह विवरण लेखा बहियों तथा कंपनी के अन्य अभिलेखों से संकलित किया गया है और मेरे पूर्ण ज्ञान तथा विश्वास के अनुसार सही है;

(2) कंपनी ने सार्वजनिक निक्षेप स्वीकार किए हैं और इन निक्षेपों की मात्रा कंपनी पर लागू सीमा के अन्तर्गत है;

(3) कंपनी ने निक्षेपों पर निर्देशों के अधीन निर्धारित अधिकतम सीमा से अधिक ब्याज / दलाली का भुगतान नहीं किया है;

(4) कंपनी परिपक्व निक्षेपों के भुगतान करने में विफल नहीं हुई है;

(5) ऋण पात्रतानिर्धारण एजेंसी द्वारा निर्धारित सावधि जमाओं की पात्रता निर्धारण, अर्थात् पर (पात्रता निर्धारण) वैध है;

(6) विवरण के भाग ग में भाग घ, च और छ में उल्लिखित ब्योरों को शामिल करके, पूंजी पर्याप्तता ज्ञात की गई है;

7. मार्च / सितंबर को समाप्त अर्ध वर्ष के दौरान ऋणों, उपस्कर लीजिंग, किराया खरीद वित्त एवं कंपनी की अन्य आस्तियों के साथ धारित निवेश के बारे में कुल बकाया संबंधित राशि को शामिल करके सुनिश्चित किया गया है कि कंपनी पर लागू न्यूनतम उल्लिखित पूंजी पर्याप्तता अनुपात विचाराधीन अवधि में चालू आधार पर रखी गई है;

8. विवरणी के भाग च में दर्शाये आस्ति विवरण वर्गीकरण का सत्यापन किया गया और सही पाया। ऋणों, लीज और किरायाखरीद लेनदेनों को पुनर्निर्धारित (रोल ओवर) पुनर्निर्धारण तथा नियत तारीखों के बाद बिलों का भुगतान नहीं किया गया। यदि उप मानक या संदेहास्पद या हानिप्रद आस्तियों का उन्नयन किया गया है तो वह निर्देशों के संगत प्रावधानों के अनुरूप किया गया;

9. विवरणी के भाग छ में दर्शाये अनुसार समूह कंपनियों में निवेश और अर्धवार्षिक विवरणी के भाग ज में दर्शाये अनुसार व्यक्तियों / फर्मों / अन्य कंपनियों में ऋण / निवेश सकेन्द्रित मानदंडों के अनुसार निवेश निवेश और विवरणी के भाग - 1 में दर्शाये अनुसार स्टॉक मार्केट में निवेश और विवरणी के भाग झ में दर्शाये अनुसार कंपनी द्वारा एवं उसके विरुद्ध फाइल किए कर्दों के ब्यौरे तथा उसके द्वारा कंपनी पर की गई ऋण डिक्री और इन आस्तियों का वर्गीकरण सही है; और

10. कंपनी की टियर - I पूंजी के अनुसार निवल स्वाधिकृत निधि की ठीक गणना की गई है।

कृते एवं की ओर से

(कंपनी का नाम)

स्थान:
तारीख:

प्रबंध निदेशक / मुख्य कार्यपालक अधिकार
कार्यालय की मोहर

लेखा परीक्षकों की रिपोर्ट

हमने दिनांक _____ को पूंजी, निधियों, जोखिम आस्तियों / निवेश एवं जोखिम आस्ति अनुपात इत्यादि के संबंध में _____ कंपनी लिमिटेड की ओर से रखी गई लेखा बहियों और अन्य रेकार्ड तथा कंपनी के प्रबंध निदेशक / मुख्य कार्यपालक अधिकारी अथवा उसके प्राधिकृत प्रतिनिधि की ओर से यहां उपर दिए गए विवरणों प्रमाणपत्रों का परीक्षण किया है। यादृच्छिक जांच के आधार पर, हम उपर्युक्त अनुच्छेद 7 में विवरण का सत्यापन करते हैं। इसके अतिरिक्त, हम यह रिपोर्ट देते हैं कि हमारे सर्वोत्तम ज्ञान के अनुसार और हमें दी गई जानकारी एवं स्पष्टीकरणों के अनुसार और हमारी ओर से परीक्षित रिकार्ड द्वारा दर्शाए अनुसार, यहां उपर विवरण के भाग क, ख, ग, घ, ङ, च, छ, ज, झ, त्र, एवं ट के भागों में दर्शाए गए आंकड़ें ठीक हैं।

स्थान

सांविधिक लेखा परीक्षकगण

तिथि:

सदस्यता संख्या

हस्ताक्षरी का नाम

कार्यालय मुहर

वी. श्रीधर

(वी. श्रीधर)

अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक

NATIONAL HOUSING BANK
(Wholly owned by the Reserve Bank of India)
New Delhi

THE HOUSING FINANCE COMPANIES (NHB) DIRECTIONS, 2001

No. NHB.HFC.DIR.3/CMD/2002 dated ^{h,} 27 December 2002

The National Housing Bank having considered it necessary in the public interest and being satisfied that, for the purpose of enabling the National Housing Bank to regulate the housing finance system of the country to its advantage, it is necessary so to do, hereby in exercise of the powers conferred by sections 30A and 31 of the National Housing Bank Act, 1987 (53 of 1987) and of all the powers enabling it in this behalf, directs that the Housing Finance Companies (NHB) Directions, 2001 shall, with immediate effect, be further amended in the following manner, namely:

1. In paragraph (2), in sub-paragraph (1), in clause (h), the following proviso shall be inserted, namely,-

“Provided that with effect from March 31, 2005, “doubtful asset” shall mean a term loan, or a leased asset, or a hire purchase asset, or any other asset, which remains a sub-standard asset for a period exceeding twelve months;”

2. In paragraph 2, in sub-paragraph (1), in clause (p), for sub-clause (ii), the following shall be substituted, namely.-

“(ii) an asset which is adversely affected by a potential threat of non recoverability due to any one of the following, namely:-

- (a) non-availability of security, either primary or collateral, in case of secured loans and advances;
- (b) erosion in value of security, either primary or collateral, is established;
- (c) insurance claim, if any, has been denied or settled in part;
- (d) fraudulent act or omission on the part of the borrower;
- (e) the debt becoming time barred under Limitation Act, 1963 (36 of 1963);
- (f) inchoate or defective documentation.

Explanation- For the removal of doubt, it is clarified that mere right of the housing finance company to file suit against the borrower/guarantor for recovery of dues does not debar the National Housing Bank or the auditors to consider the asset or part thereof as loss asset due to aforesaid reasons.”

3. In paragraph 2, in sub-paragraph (1), in clause (t), the following proviso shall be inserted, namely:

“Provided that with effect from March 31, 2005, “non-performing asset” shall mean:-

- (i) an asset, in respect of which, interest has remained overdue for a period of ninety days or more;

- (ii) a term loan inclusive of unpaid interest, when the instalment is overdue for a period of ninety days or more or on which interest amount remained overdue for a period of ninety days or more;
- (iii) a demand or call loan, which remained overdue for a period of ninety days or more from the date of demand or call or on which interest amount remained overdue for a period of ninety days or more;
- (iv) a bill which remains overdue for a period of ninety days or more;
- (v) the interest in respect of a debt or the income on receivables under the head 'other current assets' in the nature of short term loans/advances, which facility remained overdue for a period of ninety days or more;
- (vi) any dues on account of sale of assets or services rendered or reimbursement of expenses incurred, which remained overdue for a period of ninety days or more;
- (vii) the lease rental and hire purchase instalment, which has become overdue for a period of ninety days or more;
- (viii) an inter corporate deposit, in respect of which interest or principal has remained overdue for a period of ninety days or more."

4. In paragraph (2), in sub-paragraph (1), in sub-clause (i) of clause (za), the following proviso shall be inserted, namely,-

"Provided that with effect from March 31, 2005, an asset, which has been classified as non-performing asset for a period not exceeding twelve months shall be a sub-standard asset;"

5. In Paragraph 14-

(1) In sub-paragraph (1), for the existing provisos, the following proviso shall be substituted, namely:-

"Provided that where a housing finance company intends to entrust these securities to the Stock Holding Corporation of India Ltd. or to its designated banker at a place other than the place at which its registered office is located or to keep them in the form of Constituent's Subsidiary General Ledger Account with a scheduled commercial bank, or with a depository participant registered with Securities and Exchange Board of India under Securities and Exchange Board of India Act, 1992 (15 of 1992), it shall obtain the prior approval, in writing, of the National Housing Bank."

(2) for sub-paragraph (2), the following sub-paragraph shall be substituted, namely,-

"(2) the securities mentioned in sub-paragraph (1) above shall continue to be entrusted to such designated banker or to the Stock Holding Corporation of India Ltd. or the depository participant or held in the constituent's subsidiary General Ledger Account with the scheduled commercial bank for the benefit of the depositors and shall not be withdrawn or encashed or otherwise dealt with by the housing finance company except for repayment to the depositors"

6. After paragraph 22, the following paragraph 22A shall be inserted, namely,

"Need for Policy on Demand/Call Loans

22A. (1) The Board of Directors of every housing finance company granting/intending to grant demand/call loans shall frame a policy for the company and implement the same.

(2) Such policy shall, inter alia, stipulate the following, -

(i) A cut off date within which the repayment of demand or call loan shall be demanded or called up;

(ii) The sanctioning authority shall, record specific reasons in writing at the time of sanctioning demand or call loan, if the cut off date for demanding or calling up such loan is stipulated beyond a period of one year from the date of sanction;

(iii) The rate of interest which shall be payable on such loans;

(iv) Interest on such loans, as stipulated shall be payable either at monthly or quarterly rests;

(v) The sanctioning authority shall, record specific reasons in writing at the time of sanctioning demand or call loan, if no interest is stipulated or a moratorium is granted for any period;

(vi) A cut-off date, for review of performance of the loan, not exceeding six months commencing from the date of sanction;

(vii) Such demand or call loans shall not be renewed unless the periodical review has shown satisfactory compliance with the terms of sanction."

7. In paragraph 24, after Note 4, the following shall be inserted, namely,-

"(5) All financial leases written on or after April 1, 2002 attract the provisioning requirements as applicable to hire purchase assets."

8. In paragraph 26, in sub-paragraph (1) in clause (ii), for the words "on or before March 31, 2002, the following shall be substituted, namely,-

" on or before March 31, 2002 and thereafter."

9. In paragraph 26, in Explanation (1), -

(1) In sub-Explanation (2), after item (c), the following shall be inserted, namely:-

"ca) Mortgage backed security, receipt or other security evidencing 50 the purchase or acquisition by a housing finance company of an undivided right, title or interest in any debt or receivable originated by a housing finance company recognised and supervised by National Housing Bank or a scheduled commercial bank and secured by mortgage of residential immovable property, provided the conditions specified below in Note (4) are fulfilled."

(2) in sub-Explanation (3), for item (a), the following shall be substituted, namely:-

"a) Housing loans to individuals secured by mortgage of 50 immovable property, which are classified as standard assets"

(3) in the Notes, after Note (3), the following shall be inserted, namely:-

“(4) For being eligible for risk weight of 50%, investments in mortgage-backed security, receipt or other security referred to in item (c) of sub-Explanation (2) should fulfill the following terms and conditions, namely :-

(a) The assignment of debt together with the securities therefor and the receivables thereunder by the originating housing finance company or scheduled commercial bank in favour of the trust or the securitisation company as defined in Clause (za) of sub-section (1) of section 2 of the Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act, 2002(54 of 2002) issuing such receipt or other security is complete and irrevocable.

(b) The trust or the securitisation company is holding the debt together with the securities therefor exclusively for the benefit of the investors in such receipt or other security.

(c) The originating housing finance company or scheduled commercial bank participating in the securitisation transaction, in which such mortgage backed security, receipt or other security has been issued, as a seller, manager, servicer or provider of credit enhancement or liquidity facilities;

(i) does not own any equity or preference share in the capital of the securitisation company or is the beneficiary of the trust;

(ii) has not named the trust or the securitisation company in such manner which implies any connection with it;

(iii) does not have any of its director, officer or employee on the Board of securitisation company unless the Board is made up of at least three members and there is a majority of independent directors and the official representing the originating institution in the Board of the securitisation company does not have veto powers;

(iv) does not directly or indirectly control the trust or the securitisation company; and

(v) has not agreed to support any losses arising out of the securitisation transaction or to be suffered by the investors involved in it or agreed to bear recurring expenses of the transaction.

(d) Each debt securitised is a loan advanced to an individual for the acquisition/construction of residential immovable property which has been mortgaged in favour of the originating housing finance company or scheduled commercial bank on exclusive basis.

(e) Securitised debt had investment grade credit rating by any of the credit rating agencies at the time of assignment to the trust/securitisation company.

(f) The investors are entitled to call upon the issuer - the trust/securitisation company to take steps for recovery in the event of default and distribute the net proceeds to the investors as per the terms of issue of receipt or other security.

(g) The trust or the securitisation company undertaking the issue in which investment has been made is not engaged in any business other than the business of issue and administration of securitisation of housing loans.

(h) The trustees appointed to manage the issue is governed by the provisions of Indian Trusts Act, 1882 (2 of 1882).

10. Paragraph 27 shall be substituted by the following, namely, -

“Restrictions on exposure to capital market, investment in real estate and engagement of brokers

27. (1) No housing finance company, shall

(a) invest in land or building, except for its own use, an amount exceeding ten per cent of its owned fund;

(b) acquire shares, convertible debentures of corporates and units of equity-oriented mutual funds, in excess of a ceiling of 5 per cent of the total outstanding advances (including Commercial Paper) as on March 31 of the previous year. Within the overall ceiling of 5 per cent for total exposure to capital market, the total investment in shares, convertible bonds and debentures and units of equity-oriented mutual funds by a housing finance company should not exceed 20 per cent of its net worth.

Provided that the land or building or shares, convertible bonds or debentures of corporates or units of equity-oriented mutual funds acquired in satisfaction of its debts shall be disposed off by the housing finance company within a period of three years or within such a period as extended by the National Housing Bank, from the date of such acquisition if the investment in these assets together with such assets already held by the housing finance company exceeds the above ceiling;

Provided further that the land or building or shares, convertible bonds or debentures of corporates or units of equity-oriented mutual funds held by the company in excess of the ceiling specified hereinabove on the date of coming into force of the above provisions, shall be disposed off so as to bring down such holding within the said ceiling by the housing finance company within three years or within such period as extended by the National Housing Bank from the date of coming into force of these Directions.

(2) For engagement of brokers to deal in investment transactions, the housing finance companies should observe the following:

(a) Transactions should not be put through the brokers' accounts. The brokerage on the deal payable to the broker, if any (if the deal was put through with the help of a broker), should be clearly indicated on the notes/memorandum put up to the top management seeking approval for putting through the transaction and separate account of brokerage paid, broker-wise, should be maintained.

(b) If a deal is put through with the help of a broker, the role of the broker should be restricted to that of bringing the two parties to the deal together.

(c) While negotiating the deal, the broker is not obliged to disclose the identity of the counterparty to the deal. On conclusion of the deal, he should disclose the counterparty and his contract note should clearly indicate the name of the counterparty.

(d) On the basis of the contract note disclosing the name of the counterparty, settlement of deals, viz. both fund settlement and delivery of security, should be

SEC. 4

directly between the parties and the broker should have no role to play in the process.

(e) With the approval of their top managements, housing finance companies should prepare a panel of approved authorized brokers which should be reviewed annually, or more often if so warranted. Clear-cut criteria should be laid down for empanelment of brokers, including verification of their creditworthiness, market reputation, etc. A record of broker-wise details of deals put through and brokerage paid, should be maintained.

(f) A disproportionate part of the business should not be transacted through only one or a few brokers. Housing finance companies should fix aggregate contract limits for each of the approved brokers. A limit of 5% of total transactions (both purchase and sales) entered into by a housing finance company during a year should be treated as the aggregate upper contract limit for each of the approved brokers. This limit should cover both, the business initiated by a housing finance company and the business offered / brought to the housing finance company by a broker. Housing finance companies should ensure that the transactions entered into through individual brokers during a year normally do not exceed this limit. However, if for any reason it becomes necessary to exceed the aggregate limit for any broker, the specific reasons therefor should be recorded, in writing, by the authority empowered to put through the deals. Further, the board should be informed of this, post facto. However, the norm of 5% would not be applicable (i) to a housing finance company whose total transactions in a year do not exceed Rs.20 crores; and (ii) to housing finance companies' dealings through Primary Dealers.

(g) The auditors who audit the treasury operations should scrutinise the business done through brokers also and include it in their monthly report to the Chief Executive Officer of the housing finance company. Besides, the business put through any individual broker or brokers in excess of the limit, with the reasons therefor, should be covered in the half-yearly review to the Board of Directors.

Exceptions:

Note : Housing finance companies may undertake securities transactions through members of the National Stock Exchange (NSE), OTC Exchange of India (OTCEI) and the Stock Exchange, Mumbai(BSE). If such transactions are not undertaken on the NSE, OTCEI or BSE, the same should be undertaken by housing finance companies directly, without engaging brokers.

11. In paragraph 35, the following Explanation shall be inserted, namely,-

"Explanation

The Audit Committee constituted under this paragraph shall have the same powers, functions and duties as laid down in section 292A of the Companies Act, 1956 (1 of 1956)."

12. In Schedule II :

(1) the existing title of Part-I shall be substituted by the following, viz.-

"Part-I-Particulars regarding investments in premises and exposure to stock markets"

(2) the existing clause (ii) of Part-I shall be substituted by the following, viz.-

(ii) Investments in shares, convertible debentures of corporates and units of equity-oriented mutual funds, in excess of (a) 5 per cent of the total outstanding advances (including Commercial Paper) or (b) 20% of the net worth of the company as on March 31 of the previous year, whichever is lower	730	
---	-----	--

(3) for the formats of Certificate and Auditor's Report appended thereto, the following shall respectively be substituted, namely,-

"Certificate

Certified that

- (1) the data/information furnished in this statement are in accordance with the Housing Finance Companies (NHB) Directions, 2001. The statement has been compiled from the books of account and other records of the company and to the best of my knowledge and belief they are correct;
- (2) the company has accepted public deposit and the quantum of such deposit is within the limits applicable to the company;
- (3) the company has not paid interest/brokerage on deposit beyond the ceiling prescribed under the Directions;
- (4) the company has not defaulted in repayment of matured deposit;
- (5) the credit rating for fixed deposits assigned by credit rating agency, viz. _____ at _____ (rating level) is valid;
- (6) the capital adequacy disclosed in Part C of the return after taking into account the particulars contained in Parts, D, E and F has been correctly worked out;
- (7) the aggregate of amount outstanding in respect of loans, equipment leasing, hire purchase finance and investment held together with other assets of the company during the half year ended March/September _____ is taken in to account to ensure that the minimum stipulated capital adequacy ratio as applicable to the company has been maintained through the relevant period on an ongoing basis;
- (8) classification of assets as disclosed in Part F of the return has been verified and found to be correct. No roll-over/rephacement of loans, lease and hire purchase transactions and bills discounted beyond due dates has been observed. The sub-standard or doubtful or loss asset, if upgraded, has been done so, in conformity with relevant provisions of the Directions;
- (9) investment in group companies as disclosed in Part G of the return and exposures to individuals / firms / other companies exceeding the credit / investment concentration norms as disclosed in Part H of the half-yearly return, investments in premises and exposure to stock market as disclosed in Part I of the

return and particulars on suit filed and decreed debts by the company and against it as disclosed in Part K of the return and classification of such asset is correct; and (10) net owned fund as per Tier-I capital of the company has been correctly worked out.

For and on behalf of

(name of the company)

Place:

Managing Director/

Date:

Chief Executive Officer

Office seal

Auditor's Report

We have examined the books of accounts and other records maintained by _____ Company Limited in respect of the capital funds, risk assets/ exposures and risk asset ratio etc., as on _____ and statements/conditions hereinabove made by the Managing Director/Chief Executive Officer of the company or his authorised representative on the basis of random checking, we certify the statement in paragraph 1 above. We further report that to the best of our knowledge and according to the information and explanations given to us and as shown by the record examined by us the figures shown in Parts A, B, C, D, E, F, G, H, I, J and K of the statement hereinabove are correct.

Place:

Statutory auditors

Date:

Membership No.

Name of auditor:

Office seal

V. Sridar

(V. Sridar)

Chairman and Managing Director