

राष्ट्रीय आवास बैंक
नई दिल्ली, 06 सितंबर, 2013

अधिसूचना सं. एनएचबी.एचएफसी.डीआईआर.9/सीएमडी/2013 - राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 (53/1987) की धारा 30ए और 31 द्वारा प्रदत्त शक्तियों और इस संबंध में इसे सक्षम बनाने वाली सभी शक्तियों के प्रयोग से, राष्ट्रीय आवास बैंक सार्वजनिक हित में इसे अनिवार्य समझते हुए और इस तथ्य से संतुष्ट होने के कारण कि देश की आवास वित्त प्रणाली को इसके लाभ के लिये विनियमित करने में इसे सक्षम बनाने के उद्देश्य हेतु, यह ऐसा करने के लिये अनिवार्य है, एतद् द्वारा निर्देश देता है कि आवास वित्त कंपनी (रा.आ.बैंक) निर्देश, 2010 (यहाँ इसके बाद प्रमुख निर्देश के तौर पर उल्लिखित), तुरंत प्रभाव से, निम्नलिखित प्रकार से संशोधित किया जाएगा, यथा:

1. अनुच्छेद 2 में संशोधन

प्रमुख निर्देशों के अनुच्छेद 2 में, उप-अनुच्छेद (1) में, धारा (v) में, परंतुक के बाद, निम्नलिखित सम्मिलित किये जाएंगे, यथा:

“इसके अतिरिक्त, बशर्ते 30 सितंबर, 2013 से प्रभावी, “अनर्जक आस्ति” का अर्थ होगा:-

- (i) आस्ति, जिसके संबंध में, नब्बे दिन से अधिक अवधि हेतु ब्याज अतिदेय बना हुआ है;
- (ii) सावधि ऋण (किसी कृषक अथवा ऐसा व्यक्ति जिसकी आय फसलों की कटाई पर निर्भर करती है, उन्हें दिये गये ऋण के अतिरिक्त) बकाया ब्याज सहित, जब किस्त नब्बे दिन से अधिक अवधि हेतु अतिदेय है अथवा जिस पर ब्याज राशि नब्बे दिन से अधिक की अवधि हेतु अतिदेय बनी हुई है;
- (iii) मांग अथवा कॉल ऋण, जो मांग अथवा कॉल की तारीख से नब्बे दिन से अधिक अवधि हेतु अतिदेय बना हुआ है अथवा जिस पर ब्याज राशि नब्बे दिन से अधिक की अवधि हेतु अतिदेय बनी हुई है;
- (iv) बिल जो नब्बे दिन से अधिक अवधि हेतु अतिदेय बना हुआ है;
- (v) अल्पावधि ऋणों/अग्रिमों की प्रकृति में ‘अन्य चालू आस्तियां’ शीर्षक के तहत प्राप्य राशियों पर आय अथवा ऋण के संबंध में ब्याज, जो सुविधा नब्बे दिन से अधिक की अवधि हेतु अतिदेय बनी हुई है;
- (vi) आस्ति की बिक्री अथवा प्रदत्त सेवाओं अथवा वहन किये गये व्ययों की प्रतिपूर्ति के कारण कोई भी बकाया राशि, जो नब्बे दिन से अधिक की अवधि हेतु अतिदेय बनी हुई है;
- (vii) पट्टा किराया अथवा किराया क्रय किस्त, जो नब्बे दिन से अधिक की अवधि हेतु अतिदेय बन गई है;
- (viii) अंतर-कंपनी जमा राशियां, जिनके संबंध में ब्याज अथवा मूलधन नब्बे दिन से अधिक की अवधि हेतु अतिदेय बनी हुई है;

- (ix) किसी कृषक अथवा ऐसा व्यक्ति जिसकी आय फसलों की कटाई पर निर्भर करती है, उन्हें दिया गया सावधि ऋण, यदि मूलधन अथवा उस पर ब्याज की किस्त बकाया बनी हुई है:
- क.) दो फसलों की ऋतु हेतु देय तारीख के अतिरिक्त, यदि उधारकर्ता की आय अल्पावधि फसल पर निर्भर करती है, अथवा
- ख.) एक फसल की ऋतु हेतु देय तारीख के अतिरिक्त, यदि उधारकर्ता की आय दीर्घावधि फसल पर निर्भर करती है।

व्याख्या -

- 1) इस उप-धारा के उद्देश्य हेतु "दीर्घावधि" फसलें एक वर्ष से लंबे समय की फसल ऋतु वाली फसलें होंगी और फसलें, जो "दीर्घावधि" फसलें नहीं हैं, उन्हें "अल्पावधि" फसलों के तौर पर माना जाएगा।
 - 2) प्रत्येक फसल के लिये फसल ऋतु का अर्थ उगाई गई फसलों की कटाई तक की अवधि है, जो प्रत्येक राज्य में राज्य स्तरीय बैंकर समिति द्वारा यथा निर्धारित होगी।
- (x) ऋणों, अग्रिमों और अन्य सुविधाओं (खरीदे और भुनाये गये बिल सहित) के संबंध में, ऋण सुविधाओं के तहत उसी उधारकर्ता/लाभार्थी को उपलब्ध कराई गई बकाया राशि (उपचित ब्याज सहित), जब उपरोक्त ऋण सुविधाओं में से कोई एक अनर्जक आस्ति बन जाती है:

बशर्ते कि पट्टे और किराया क्रय लेनदेनों के मामले में, आवास वित्त कंपनी अपने वसूली के रिकार्ड के आधार पर ऐसे प्रत्येक खाते को वर्गीकृत कर सकती है;"

2. अनुच्छेद 4 में संशोधन

प्रमुख निर्देशों के अनुच्छेद 4 में, धारा (बी) में, "चौरासी माह" शब्दों को "एक सौ बीस माह" शब्दों से प्रतिस्थापित किया जाएगा।

3. अनुच्छेद 11 में संशोधन

प्रमुख निर्देशों के अनुच्छेद 11 में, उप-अनुच्छेद (2) के बाद, निम्नलिखित समाविष्ट किया जाएगा, यथा:

"(3) ऐसी जमाओं पर ब्याज के भुगतान के संबंध में जो सरकारी अधिकारियों द्वारा जब्त की गई हैं, और/अथवा संबंधित सरकारी अधिकारियों द्वारा आगे की मंजूरी प्राप्त किये जाने तक रोकी गई हैं, आवास वित्त कंपनियों को सूचित किया जाता है कि निम्नलिखित प्रक्रिया का अनुसरण करें:

- (i) परिपक्वता पर जमाकर्ता से एक अनुरोध पत्र प्राप्त किया जाए। नवीकरण हेतु जमाकर्ता से अनुरोध पत्र प्राप्त करते समय, आवास वित्त कंपनियां उसे वह अवधि इंगित करने के लिये

भी सूचित करें जिस अवधि के लिये जमा को नवीकृत किया जाएगा। यदि जमाकर्ता नवीकरण हेतु अवधि के चयन के विकल्प का प्रयोग नहीं करता, आवास वित्त कंपनियां उक्त को मूल अवधि के समान अवधि हेतु नवीकृत कर सकती हैं।

- (ii) कोई नई पावती जारी करना आवश्यक नहीं है। हालांकि, जमा रिकार्ड में नवीकरण के संबंध में उपयुक्त टिप्पणी प्रस्तुत की जा सकती है।
- (iii) जमा का नवीकरण जमाकर्ता को सूचित करते हुए संबंधित सरकारी अधिकारियों को पंजीकृत पत्र/स्पीड पोस्ट/कूरियर सर्विस द्वारा सूचित किया जाए। जमाकर्ता को सूचना में, ब्याज दर जिस पर जमा को नवीकृत किया गया है, भी उल्लिखित की जाए।
- (iv) यदि अनुरोध पत्र प्राप्त होने की तारीख पर अतिदेय अवधि 14 दिन से अधिक नहीं है, परिपक्वता की तारीख से नवीकरण किया जाए। यदि यह 14 दिन से अधिक है, आवास वित्त कंपनियां अतिदेय अवधि हेतु ब्याज दर का भुगतान अपने द्वारा अपनाई गई नीति के अनुसार कर सकती हैं, और इसे पृथक ब्याज मुक्त उप-खाते में रख सकती हैं जिसका मोचन मूल सावधि जमा राशि का मोचन करते समय किया जाना चाहिये।

हालांकि, मूलधन और उस पर उपचित ब्याज का अंतिम भुगतान उक्त के संबंध में आवास वित्त कंपनियों द्वारा संबंधित सरकारी अधिकारियों से मंजूरी प्राप्त करने के बाद ही किया जाना चाहिये।”

4. अनुच्छेद 12 में संशोधन

प्रमुख निर्देशों के अनुच्छेद 12 में, धारा (iv) में, “दो माह” शब्दों को ‘चौदह दिन’ शब्दों से प्रतिस्थापित किया जाएगा।

5. अनुच्छेद 27ए का प्रतिस्थापन

प्रमुख निर्देशों का अनुच्छेद 27ए, निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित किया जाएगा, यथा:

“मूल्य की तुलना में ऋण (एलटीवी) अनुपात

27ए.(1) कोई आवास वित्त कंपनी व्यक्तियों को आवास ऋण प्रदान नहीं करेगी:

- क.) 20 लाख रु. तक 90% से अधिक एलटीवी अनुपात सहित,
- ख.) 20 लाख रु. से अधिक और 75 लाख रु. तक 80% से अधिक एलटीवी अनुपात सहित और,
- ग.) 75 लाख रु. से अधिक 75% से अधिक एलटीवी अनुपात सहित।

टिप्पणी: बिंदु सं. (ग) के मामले में, यदि वर्तमान में एलटीवी अनुपात किसी भी कारण से निर्धारित उच्चतम सीमा से अधिक है, इसे उपरोक्त सीमाओं के अंतर्गत लाने के लिये प्रयास किये जाने चाहिये।

(2) सभी आवास वित्त कंपनियों सोने के आभूषणों के संपार्श्विक के प्रति प्रदत्त ऋण हेतु अधिकतम 60% एलटीवी अनुपात बनाये रखेंगी।”

6. अनुच्छेद 28 में संशोधन

प्रमुख निर्देशों के अनुच्छेद 28 में, उप-अनुच्छेद (1) में, मद (iv) उप-मद(बी) हेतु, निम्नलिखित को प्रतिस्थापित किया जाएगा, यथा:-

“(बी)(i) वाणिज्यिक भूसंपदा (रिहायशी आवास) के संबंध में मानक आस्तियां	ऐसे ऋणों की कुल बकाया राशि पर 0.75%
(बी)(ii) अन्य सभी वाणिज्यिक भूसंपदाएं(सीआरई) के संबंध में मानक आस्तियां	ऐसे ऋणों की कुल बकाया राशि पर 1.00%

टिप्पणी:

1. वाणिज्यिक भू सम्पदा - रिहायशी आवास (सीआरई-आरएच), सीआरई वर्ग के तहत रिहायशी आवास परियोजनाओं (सीमित उपयोग के अतिरिक्त) हेतु भवन निर्माताओं/विकासकों के ऋण समाविष्ट होंगे। इस तरह की परियोजनाओं को आमतौर पर गैर रिहायशी वाणिज्यिक भू सम्पदा में शामिल नहीं किया जाना चाहिए। हालांकि कुछ वाणिज्यिक स्थलों (उदाहरणार्थ शॉपिंग कम्प्लेक्स, विद्यालय इत्यादि) में शामिल एकीकृत आवास परियोजनाओं को सीआरई-आरएच के तहत वर्गीकृत किया जा सकता है जिसमें रिहायशी आवास परियोजनाओं में वाणिज्यिक क्षेत्र, परियोजना का कुल फ्लोर स्पेस इंडेक्स (एफएसआई) 10% से अधिक नहीं है। रिहायशी आवास परिसर में यदि वाणिज्यिक क्षेत्र का एफएसआई परियोजना ऋण की अधिकतम सीमा से अधिक है तो पूरा ऋण सीआरई के रूप में वर्गीकृत होना चाहिए न कि सीआरई-आरएच के रूप में।
2. अन्य वाणिज्यिक भू सम्पदा, भवन निर्माताओं/विकासकों/कार्यालय भवन, खुदरा व्यापार स्थल, बहु-उद्देशीय वाणिज्यिक परिसर, बहु-किरायेदार वाणिज्यिक परिसर, औद्योगिक अथवा भंडारण स्थल, होटल, भूमि अधिग्रहण, विकास एवं निर्माण इत्यादि के अतिरिक्त उपरोक्त नोट 1 के अंतर्गत आने वाले अन्य लोगों के ऋण में समाविष्ट होंगे। तीसरी आवास इकाई से लेकर व्यक्तिगत ऋणों को भी सीआरई जोखिम के रूप में माना जाएगा।

7. अनुच्छेद 29 में संशोधन

प्रमुख निर्देशों के अनुच्छेद 29 में,

- (i) उप-अनुच्छेद (2) निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित होगा, यथा :-
“(2) बकाया राशि एवं प्रावधानों को खातों की अलग मदों में एवं प्रत्येक परिसम्पतियों के लिए अलग-अलग निम्नानुसार स्पष्ट तौर पर दर्शाया जाएगा:-

- (अ) मानक, उप मानक, संदिग्ध एवं क्षतिपूर्ण संपत्ति हेतु एवं कुल के साथ आवास एवं गैर आवास वित्त व्यवसाय के लिए अलग-अलग, एवं
- (आ) निवेश में मूल्याहान के लिए" एवं
- (ii) मौजूदा उप- अनुच्छेद (5) को उप- अनुच्छेद (6) के रूप में पुनः क्रमांकित किया जाएगा एवं उप- अनुच्छेद को पुनः क्रमांकित से पहले निम्नलिखित को सम्मिलित किया जाएगा, यथा :-
- "(5) प्रत्येक आवास वित्त कंपनी अपने तुलन पत्र में अपनी कुल बकाया परिसंपत्तियों के लिए सोने के आभूषण के संपार्श्विक के समक्ष स्वीकृत किए गए बकाया ऋणों का प्रतिशत दर्शाएंगे।

8. अनुच्छेद 30 में संशोधन

(i) प्रमुख निर्देश के अनुच्छेद 30 में, व्याख्या (1) में, उप- व्याख्या (2) में -

(i) मद ब) निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित होगा, यथा :-

(ब) (i)	अचल संपत्ति के मोर्टगेज द्वारा सुरक्षित एक व्यक्ति को 20 लाख रुपये तक का स्वीकृत आवास ऋण जो एलटीवी अनुपात से मानक परिसंपत्ति के रूप में वर्गीकृत है अथवा 90% से कम है।	50
(ब) (ii)	अचल संपत्ति के मोर्टगेज द्वारा सुरक्षित एक व्यक्ति को 20 लाख से ऊपर लेकिन रुपये तक का स्वीकृत आवास ऋण जो एलटीवी अनुपात से मानक परिसंपत्ति के रूप में वर्गीकृत है अथवा 80% से कम है।	50
(ख) (iii)	अचल संपत्ति के मोर्टगेज के द्वारा सुरक्षित वैयक्तिकों को 75 लाख रु. से अधिक संस्वीकृत आवास ऋण, जो मानक आस्ति के रूप में वर्गीकृत है जिसमें एलटीवी अनुपात 75% के = या < है।	75
(ख) (iv)	व्यक्तिगत आवास ऋणों के मामले में संपत्ति/उधारकर्ता के बीमा के उद्देश्य हेतु दिए गए ऋण	संबंधित आवास ऋण की तरह लागू

(ii) मद घ) (i) निम्नलिखित के द्वारा प्रतिस्थापित होगा, यथा:-

(घ) (i)	वाणिज्यिक भूसंपदा में निधि आधारित एवं गैर-निधि आधारित निवेश- रिहायशी आवास	75
(घ) (ii)	सभी अन्य वाणिज्यिक भूसंपदा में निधि आधारित एवं	100

(घ)	गैर-निधि आधारित निवेश	
-----	-----------------------	--

(iii) निम्नलिखित को मद च) के रूप में डाला जाएगा, यथा-

च)	पुनर्गठित आवास ऋण	उपरोक्त नियत जोखिम भार से 25 % अतिरिक्त जोखिम भार
----	-------------------	---

9. अनुच्छेद 32ए में संशोधन

मुख्य निदेश के अनुच्छेद 32ए में, उप-अनुच्छेद (2) के बाद, निम्नलिखित समाविष्ट किये जाएंगे, यथा:-

“ (3) इस संबंध में, आगे यह स्पष्ट किया जाता है कि:

(क) उपरोक्त साझेदारी फर्म में सीमित देयता साझेदारी (एलएलपी) भी शामिल होंगे।

(ख) इसके अतिरिक्त, कथोक्त निषेध व्यक्तियों के संगठन के संबंध में भी लागू होगा; यह प्रकृति में साझेदारी फर्म के समान होगा।

10. नए अनुच्छेद 38ए का समावेशन

अनुच्छेद 38 के पश्चात प्रमुख निर्देशों में निम्नलिखित नया अनुच्छेद समाविष्ट किया जाएगा यथा:

“स्वर्ण इत्यादि की खरीद हेतु ऋण प्रतिबंधित

38 ए. कोई भी आवास वित्त कम्पनी किसी भी प्रकार का ऋण या अग्रिम संस्वीकृत नहीं करेगी:

(क) सोना - चाँदी/ प्राथमिक स्वर्ण एवं स्वर्ण सिक्के (मुद्रा) और

(ख) किसी भी प्रकार के स्वर्ण की खरीद फिर चाहे वह प्राथमिक (खान से निकला) स्वर्ण, स्वर्ण - चाँदी, स्वर्ण आभूषण, स्वर्ण सिक्के, विनियम व्यापारिक निधि इकाई (इटीएफ) तथा स्वर्ण म्युचुअल फंड की इकाई की खरीद हो।”

11. अनुसूची I में संशोधन

प्रमुख निर्देशों की अनुसूची I में, भाग - 1(ए) में,

(क) मद संख्या 7 एवं 8 निम्नलिखित के द्वारा प्रतिस्थापित किया जाएगा, यथा:-

[राशि लाख रुपये में]

मद संख्या	विवरण	मद कोड	खातों की संख्या	राशि
7.	उपरोक्त मद 6 में कुल जमाओं में, निम्नलिखित			
	(i) मांग अथवा सूचना* पर प्रतिदेय	141		
	(ii) 12 महीनों* से कम अवधि के लिए	142		
	(iii) 12 महीनों की अवधि के लिए अथवा अधिक परन्तु 24 महीनों से कम के लिए	143		
	(iv) 24 महीनों की अवधि के लिए अथवा अधिक परन्तु 48 महीनों से कम के लिए	144		
	(v) 48 महीनों की अवधि के लिए अथवा अधिक परन्तु 60 महीनों से कम के लिए	145		
	(vi) 60 महीनों की अवधि के लिए	146		
	(vii) 60 महीनों की अवधि के लिए अथवा अधिक परन्तु 84 महीनों से कम के लिए	147		
	(viii) 84 महीनों की अवधि के लिए	148		
	(ix) 84 महीनों से अधिक की अवधि के लिए परन्तु 120 महीनों से कम के लिए	149(i)		
	(x) 120 महीनों की अवधि के लिए	149(ii)		
	(xi) 120 महीनों* से अधिक की अवधि के लिए	149(iii)		
8.	योग [7(i) से (xi) तक उपरोक्त 6 के साथ मिलना चाहिए।	140		

12. अनुसूची II में संशोधन

अनुसूची II के प्रमुख निर्देश, भाग घ में

(क) मद III (एफ) (ii) से एफ (vi) को निम्नांकित से प्रतिस्थापित किया जाएगा, यथा –

[राशि लाख रु. में]

मद विवरण	मद कोड	बही मूल्य	जोखिम भार	समायोजित मूल्य
(एफ) (ii) वैयक्तिकों को संस्वीकृत आवास ऋण अचल संपत्ति से बंधक के द्वारा संरक्षित 20 लाख रु. तक का ऋण जिसे मानक आस्ति के साथ एल टीवी अनुपात= अथवा < 90% के रूप में वर्गीकृत किया गया है।	237 (ii)		50	
(एफ) (iii) वैयक्तिकों को संस्वीकृत आवास ऋण अचल संपत्ति से बंधक के द्वारा संरक्षित 20 लाख रु. पर 75 लाख तक का ऋण जिसे मानक आस्ति के साथ एल टीवी अनुपात= अथवा < 80% के रूप में वर्गीकृत किया गया है।	237 (iii)		50	
(एफ) (iv) वैयक्तिकों को संस्वीकृत आवास ऋण अचल संपत्ति से बंधक के द्वारा संरक्षित 75 लाख रु. तक का ऋण जिसे मानक आस्ति के साथ एल टीवी अनुपात= अथवा < 75% के रूप में वर्गीकृत किया गया है।	237 (iv)		75	
एफ (v) वैयक्तिक आवास ऋण के मामले में परिसंपत्ति/ऋणकर्ता के बीमा के उद्देश्य हेतु दिया गया ऋण।	237 (v)		संबंधित आवास ऋण हेतु यथा लागू	

ख) मद III (के) निम्नलिखित के द्वारा प्रतिस्थापित होगा, यथा:-

[राशि लाख रुपये में]

मद विवरण	मद कोड	बही मूल्य	जोखिम भार	समायोजित मूल्य
(के) (i)	246(i)		75	

वाणिज्यिक अचल संपत्ति - रिहायशी भवन के लिए निधि आधारित एवं गैर निधि आधारित जोखिम				
(के) (ii) अन्य सभी वाणिज्यिक अचल संपत्ति के लिए निधि आधारित एवं गैर निधि आधारित जोखिम	246(ii)		100	

(ग) निम्नलिखित को मद III(एम) के रूप में समाविष्ट किया जाएगा यथा :-

(राशि लाख रुपये में)

मद विवरण	मद कोड	बही मूल्य	जोखिम भार	समायोजित मूल्य
(एम) पुर्नगठित आवास ऋण	248		निर्धारित जोखिम भार को 25% का अतिरिक्त जोखिम भार	

(Handwritten Signature)

आर. वी. वर्मा
अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक

