राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

नई दिल्ली, 3 फरवरी, 2017

अधिसूचना सं. एनएचबी.एचएफसी.एआर-डीआईआर.1/एमडीएंडसीईओ/2016

राष्ट्रीय आवास बैंक इसे सार्वजनिक हित में आवश्यक समझते हुए और इस बात से संतुष्ट होते हुए कि देश में इसके लाभ के लिए, आवास वित्त प्रणाली को विनियमित करने में राष्ट्रीय आवास बैंक को समर्थ करने के प्रयोजन से, निम्नलिखित निर्देश आवश्यक है और एतद्द्वारा राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 (1987 का 53) की धारा 33 की उप-धारा (1ए) द्वारा प्रदत्त शक्तियों तथा इस दिशा में सभी सामर्थ्यकारी शक्तियों का प्रयोग करते हुए निम्नलिखित निर्देश विनिर्दिष्ट करता है।

1. निर्देशों का लघु शीर्षक, प्रारंभ एवं प्रयोजनीयता

(i) इन निर्देशों को **"आवास वित्त कंपनी - लेखा परीक्षक रिपोर्ट (राष्ट्रीय आवास बैंक) निर्देश, 2016"** के नाम से जाना जाएगा।

(ii) जब तक राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा निर्देशित न हो, ये निर्देश आवास वित्त कंपनी (आ.वि.कं.) जो आवास वित्त कंपनी (एनएचबी) निदेश, 2010 के अनुच्छेद 2(1) (एम) में परिभाषित है, के प्रत्येक लेखा परीक्षक को लागू होंगे।

(iii) ये निर्देश तत्काल प्रभाव से से लागू होंगे।

2. लेखा परीक्षक द्वारा निदेशक मंडल को अतिरिक्त रिपोर्ट प्रस्तुत करना

आवास वित्त कंपनी की किसी भी दिन को समाप्त होने वाले प्रत्येक वित्तीय वर्ष के लिए अथवा इन निर्देशों के आरंभ होने के पश्चात जांचे गये लेखाओं पर, लेखा परीक्षक द्वारा कंपनी अधिनियम, 2013 की धारा 143 के अधीन दी रिपोर्ट के अलावा लेखा परीक्षक, निदेशक मंडल को अनुच्छेद 3 एवं 4 में विनिर्दिष्ट विषयों पर अलग रिपोर्ट भी देगा।

3. निदेशक मंडल को लेखापरीक्षक की रिपोर्ट में शामिल किए जाने वाले मामले

आवास वित्त कंपनी के लेखाओं पर लेखा परीक्षा रिपोर्ट में निम्नलिखित विषयों पर विवरण शामिल होंगे, यथा :-

(ए) सभी आवास वित्त कंपनियों के मामले में

I. राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा अनुदत्त वैध पंजीकरण प्रमाणपत्र (सीओआर) के बिना आवास वित्त गतिविधि संचालित करना राष्ट्रीय बैंक अधिनियम, 1987 के अध्याय VII के अधीन एक अपराध है। इसलिए, अगर कंपनी, जो मुख्य रूप से या जिसके प्रमुख उद्देश्यों में से, प्रत्यक्ष अथवा अप्रत्यक्ष तौर पर हो, आवास हेतु वित्त प्रदान करने का कारोबार करना है, तो इसके लिए लेखा परीक्षक इसकी जांच करेगा कि क्या कंपनी ने राष्ट्रीय आवास बैंक से पंजीकरण प्रमाणपत्र (सीओआर) प्राप्त किया है।

II. क्या कंपनी, चुकता अधिमान शेयरों जोकि अनिवार्य रूप से साम्य पूंजी में संपरिवर्तनीय है, के सहित, 1987 के राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम की धारा 29ए के अधीन यथा निर्धारित अपेक्षित निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ) की अपेक्षा को पूरा कर रही है।

(बी) सार्वजनिक जमा स्वीकार/धारण करने वाली आवास वित्त कंपनियों के मामले में

उपरोक्त (ए) में परिगणित विषयों के अलावा लेखा परीक्षक निम्नलिखित विषयों पर विवरण शामिल करेगा, यथा :-

(i) क्या आवास वित्त कंपनी ने राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29सी का अनुपालन किया है;

(ii) क्या आवास वित्त कंपनी सार्वजनिक जमा निम्नलिखित उल्लखित अन्य उधारियों के साथ स्वीकार करती हैं यथा

(ए) जनता से अप्रतिभूत अपरिवर्तनीय डिबेंचर/बंध पत्रों के निर्गम द्वारा;

(बी) अपने शेयरधारकों से (यदि वह पब्लिक लिमिटेड कंपनी है); एवं

(सी) जो आवास वित्त कंपनी (एनएचबी) निर्देश, 2010 में 'सार्वजनिक जमा' की परिभाषा से बाहर नहीं हैं

आवास वित्त कंपनी (एनएचबी) निर्देश, 2010 के उपबंधों के अनुसार कंपनी के लिए स्वीकार्य सीमा के भीतर हैं;

(iii) क्या आवास वित्त कंपनी द्वारा, आवास वित्त कंपनी (एनएचबी) निर्देश, 2010 के उपबंधों के अधीन ऐसी अनुमत जमाराशियों की मात्रा से अधिक, धारित सार्वजनिक जमा को उक्त निदेशों में प्रदत्त तरीके में विनियमित किया है;

(iv) क्या आवास वित्त कंपनी किसी अनुमोदित ऋण रेटिंग एजेंसी से न्यूनतम निवेश ग्रेड ऋण रेटिंग के बिना 'सार्वजनिक जमा' स्वीकार/धारण कर रही हैं;

(v) उपरोक्त खंड (iv) में संदर्भित आवास वित्त कंपनी के संदर्भ में,

(ए) क्या प्रत्येक सावधि जमा योजनाओं की ऋण रेटिंग जो आवास वित्त कंपनी (एनएचबी) निर्देश, 2010 में उल्लखित ऋण रेटिंग एजेंसियों में से एक द्वारा निर्दिष्ट की गयी है, प्रवृत्त है; एवं

(बी) क्या वर्ष में किसी भी समय पर बकाया जमा की कुल राशि ऐसी ऋण रेटिंग एजेंसी द्वारा विनिर्दिष्ट सीमा से अधिक है;

(vi) क्या आवास वित्त कंपनी ने जमा राशियों के ब्याज एवं/अथवा मूलधन की राशि अपने निदेशकों के प्रति ऐसा ब्याज एवं/अथवा मूलधन देय हो जाने पर भुगतान करने में चूक की है;

(vii) क्या आवास वित्त कंपनी की कुल उधारियां आवास वित्त कंपनी (एनएचबी) निर्देश, 2010 के अनुच्छेद 3(2) के अधीन निर्धारित सीमा के भीतर हैं;

(viii) क्या आवास वित्त कंपनी ने आय अभिज्ञान मान्यता, लेखांकन मानक, आस्ति वर्गीकरण, मूल्य की तुलना में ऋण अनुपात, प्रावधानीकरण अपेक्षाएं, तुलन पत्र में प्रकटीकरण, भू संपदा में निवेश, पूंजी बाजार में निवेश एवं दलालों की नियुक्ति, एवं ऋण/निवेशों का संकेन्द्रण जो आवास वित्त कंपनी (एनएचबी) निर्देश, 2010 में विनिर्दिष्ट हैं, का अनुपालन किया है;

(ix) क्या पूंजी पर्याप्तता अनुपात जो आवास वित्त कंपनी (एनएचबी) निर्देश, 2010 के संबंध में राष्ट्रीय आवास बैंक को प्रस्तुत अनुसूची-II विवरणी में प्रकटीकरण किया गया है, सही रूप में अवधारित है एवं क्या ऐसा अनुपात उसमें विहित जोखिम भारित आस्ति अनुपात (सीआरएआर) के प्रति न्यूनतम पूंजी के अनुपालन में है;

(x) क्या आवास वित्त कंपनी ने राष्ट्रीय आवास बैंक को निर्धारित अवधि के भीतर अनुसूची-II विवरणी प्रस्तुत की है जो आवास वित्त कंपनी (एनएचबी) निर्देश, 2010 में विनिर्दिष्ट है;

(xi) क्या आवास वित्त कंपनी ने तरल संपत्ति अपेक्षा का अनुपालन किया है जो राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29बी एवं आवास वित्त कंपनी (एनएचबी) निर्देश, 2010 के अनुच्छेद 14 एवे 15 में विनिर्दिष्ट अपेक्षाओं के अधीन शक्तियों का प्रयोग करते हुए विहित किया है;

(xii) क्या आवास वित्त कंपनी ने राष्ट्रीय आवास बैंक को निर्धारित अवधि के भीतर सांविधिक तरल परिसंपत्तियों पर अनुसूची-III विवरणी प्रस्तुत की है जो आवास वित्त कंपनी (एनएचबी) निर्देश, 2010 में विनिर्दिष्ट है;

(xiii) क्या, नई शाखाओं/कार्यालयों को खोलने के मामले में अथवा मौजूदा शाखाओं/कार्यालयों को बंद करने के मामले में आवास वित्त कंपनी ने आवास वित्त कंपनी (एनएचबी) निर्देश, 2010 में निहित अपेक्षाओं का पालन किया है;

(xiv) क्या आवास वित्त कंपनी ने आवास वित्त कंपनी (एनएचबी) निर्देश, 2010 के अनुच्छेद 38 एवं 38 ए में अंतर्विष्ट उपबंधों का पालन किया है;

(xv) क्या आवास वित्त कंपनी ने सार्वजनिक जमा की स्वीकृति, सार्वजनिक जमा की अवधि, संयुक्त सार्वजनिक जमा, सार्वजनिक जमा आमंत्रित करने वाले आवेदन पत्र में उल्लिखित

किए जाने वाले ब्योरे, ब्याज दर तथा दलाली और अतिदेय सार्वजनिक निक्षेपों की अधिकतम सीमा, परिपक्वता से पूर्व सार्वजनिक जमायों का नवीकरण, पर प्रतिबंध के तहत निहित प्रावधान जो आवास वित्त कंपनी (एनएचबी) निर्देश, 2010 में उपबंधित हैं का उल्लंघन किया है।

(सी) सार्वजनिक जमा स्वीकार/धारण न करने वाली आवास वित्त कंपनियों के मामले में

उपरोक्त (ए) में परिगणित विषयों के अलावा लेखा परीक्षक निम्नलिखित विषयों पर विवरण शामिल करेगा, यथा :-

(i) क्या आवास वित्त कंपनी ने राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29सी का अनुपालन किया है;

(ii) क्या आवास वित्त कंपनी के निदेशक मंडल ने सार्वजनिक जमा स्वीकार न करने के बारे में कोई प्रस्ताव पारित किया है;

(iii) क्या आवास वित्त कंपनी ने विचाराधीन अवधि/वर्ष के दौरान कोई सार्वजनिक जमा स्वीकार किया हैं;

(iv) क्या आवास वित्त कंपनी की कुल उधारियां आवास वित्त कंपनी (एनएचबी) निर्देश, 2010 के अनुच्छेद 3(2) के अधीन निर्धारित सीमा के भीतर हैं;

(v) क्या आवास वित्त कंपनी ने आय अभिज्ञान मान्यता, लेखांकन मानक, आस्ति वर्गीकरण, मूल्य की तुलना में ऋण अनुपात, प्रावधानीकरण अपेक्षाएं, तुलन पत्र में प्रकटीकरण, भू संपदा में निवेश, पूंजी बाजार में निवेश एवं दलालों की नियुक्ति, एवं ऋण/निवेशों का संकेन्द्रण जो आवास वित्त कंपनी (एनएचबी) निर्देश, 2010 में विनिर्दिष्ट हैं, का अनुपालन किया है;

(vi) क्या पूंजी पर्याप्तता अनुपात जो आवास वित्त कंपनी (एनएचबी) निर्देश, 2010 के संबंध में राष्ट्रीय आवास बैंक को प्रस्तुत अनुसूची-II विवरणी में प्रकटीकरण किया गया है, सही रूप में अवधारित है एवं क्या ऐसा अनुपात उसमें विहित जोखिम भारित आस्ति अनुपात (सीआरएआर) के प्रति न्यूनतम पूंजी के अनुपालन में है;

(vii) क्या आवास वित्त कंपनी ने राष्ट्रीय आवास बैंक को निर्धारित अवधि के भीतर अनुसूची-II विवरणी प्रस्तुत की है जो आवास वित्त कंपनी (एनएचबी) निर्देश, 2010 में विनिर्दिष्ट है;

(viii) क्या आवास वित्त कंपनी ने राष्ट्रीय आवास बैंक को निर्धारित अवधि के भीतर सांविधिक तरल परिसंपत्तियों पर अनुसूची-III विवरणी प्रस्तुत की है जो आवास वित्त कंपनी (एनएचबी) निर्देश, 2010 में विनिर्दिष्ट है;

(ix) क्या, नई शाखाओं/कार्यालयों को खोलने के मामले में अथवा मौजूदा शाखाओं/कार्यालयों को बंद करने के मामले में आवास वित्त कंपनी ने आवास वित्त कंपनी (एनएचबी) निर्देश, 2010 में निहित अपेक्षाओं का पालन किया है;

(x) क्या आवास वित्त कंपनी ने आवास वित्त कंपनी (एनएचबी) निर्देश, 2010 के अनुच्छेद 38 एवं 38 ए में अंतर्विष्ट उपबंधों का पालन किया है।

4. प्रतिकूल अथवा अहर्ताप्राप्त विवरणों के लिए वर्णित किए जाने वाले कारण

लेखा परीक्षा रिपोर्ट में जहां उपरोक्त अनुच्छेद 3 में संदर्भित कोई मदों के बारे में विवरण प्रतिकूल अथवा अहर्ताप्राप्त है तो लेखा परीक्षक रिपोर्ट में यथास्थिति ऐसे प्रतिकूल अथवा अहर्ताप्राप्त विवरण के कारणों का भी वर्णन होगा। जहां लेखा परीक्षक उपरोक्त अनुच्छेद 3 में संदर्भित कोई मदों पर कोई अभिमत अभिव्यक्त करने में असमर्थ है तो वह अपनी रिपोर्ट में ततसंबंधी कारणों के साथ ऐसे तथ्य स्पष्ट करेगा।

5. लेखा परीक्षक का राष्ट्रीय आवास बैंक को रिपोर्ट प्रस्तुत करने की बाध्यता

(I) आवास वित्त कंपनी के मामले में, जहां उपरोक्त अनुच्छेद 3 में संदर्भित कोई मदों के बारे में विवरण प्रतिकूल अथवा अर्हताप्राप्त है, अथवा कंपनी के लेखा परीक्षक के अभिमत में निम्नलिखित का पालन नहीं किया गया है:

(ए) राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 (1987 का 53) के अध्याय V के उपबंध; अथवा

(बी) आवास वित्त कंपनी (एनएचबी) निर्देश, 2010; अथवा

(सी) आवास वित्त कंपनियों द्वारा निजी नियोजन आधार पर अपरिवर्तनीय डिबेंचरों के निगर्मन हेतु (एनएचबी) निर्देश, 2014

यह लेखा परीक्षा का दायित्व होगा कि वह आवास वित्त कंपनी के संबंध में विनियमन एवं पर्यवेक्षण विभाग, राष्ट्रीय आवास बैंक, नई दिल्ली को यथास्थिति ऐसे प्रतिकूल अथवा अहर्ताप्राप्त विवरण एवं/अथवा गैर अनुपालन के बारे में ब्यौरा अंतर्विष्ट करते हुए रिपोर्ट दे।

(II) उप-अनुच्छेद (I) के अधीन लेखा परीक्षक का कर्तव्य, राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के उपबंधों, निर्देशों, दिशानिर्देशों, अनुदेशों जो उप-अनुच्छेद (1) में संदर्भित है, के उल्लंघन को ही प्रस्तुत करने का होगा एवं ऐसी रिपोर्ट में उन किसी उपबंधों के अनुपालन के संबंध में कोई विवरण अंतर्विष्ट नहीं होगा।

6. अन्य कानूनों के लागू होने पर रोक नहीं

इन निर्देशों के प्रावधान किसी अन्य कानून, नियमों, विनियमों या निर्देशों, जो उस समय लागू हों, के अतिरिक्त होंगे, न कि उनके विरुद्ध होंगे।

7. छूट

राष्ट्रीय आवास बैंक, यदि किसी कठिनाई को दूर करने या किसी अन्य उचित और पर्याप्त कारण के लिए वह यह आवश्यक समझता है तो राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा यथा अधिरोपित ऐसी शर्तों के अध्यधीन या तो सामान्य रूप से या किसी विनिर्दिष्ट अवधि के लिए इन निर्देशों के सभी या किन्हीं प्रावधानों का अनुपालन करने या उससे छूट देने के लिए किसी आवास वित्त कंपनी / कंपनियों के वर्ग के लेखा परीक्षक को समयावधि बढ़ाने की मंजूरी दे सकता है।

8. स्पष्टीकरण

इन निर्देशों के प्रावधानों को प्रभावी करने के उद्देश्य से, राष्ट्रीय आवास बैंक, यदि आवश्यक समझे, इसके अंतर्गत आने वाले किसी भी मामले में अपेक्षित स्पष्टीकरण जारी कर सकता है और राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा इन निर्देशों के किसी भी प्रावधान की नई व्याख्या अंतिम होगी और सभी पक्षों पर बाध्य होगी।

9. निरस्त और बचाव

आवास वित्त कंपनी (एनएचबी) निर्देश, 2010 के अध्याय IV के उपबंध इन निदेशों से निरसित हो जाएंगे। ऐसे निरस्त के बावजूद,

(ए) ऐसी कोई कार्रवाई जिसे ,निरस्त निर्देशों के तहत शुरू किया गया हो अथवा प्रारम्भ किया गया हो, वह उक्त निर्देशों के प्रावधानों के द्वारा ही शासित होगी।

बी) राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा जारी अन्य अधिसूचनाओं का कोई भी उद्धरण जिसमें उपरोक्त निरस्त निर्देशों का कोई संदर्भ समाविष्ट हो, का तात्पर्य निरस्त की तिथि के पश्चात इन निर्देशों के संदर्भ से होगा, अर्थात् आवास वित्त कंपनी - लेखा परीक्षक रिपोर्ट (राष्ट्रीय आवास बैंक) निर्देश, 2016.

श्रीराम कल्याणरामन
प्रबंध निदेशक एवं मुख्य कार्यपालक अधिकारी