



राष्ट्रीय आवास बैंक की पुनर्वित्त योजनाओं पर पुस्तिका

18-06-2022 से प्रभावी



विषय-सूची

सभी प्राथमिक ऋणदाता संस्थाओं (पीएलआई) पर लागू सामान्य नियम व शर्तें

सभी प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई)	3
पर लागू सामान्य नियम एवं शर्तें	3
1. भूमिका	4
2. पात्रता मानदण्ड	4
3. पुनर्वित्त की मात्रा	7
4. पुनर्वित्त की अवधि	8
5. पुनर्वित्त की चुकौती	8
6. पूर्व चुकौती	8
7. पुनर्वित्त के लिये प्रतिभूति	9
8. ब्याज दर	10
9. पुनर्वित्त ऋण सीमा संस्वीकृति की प्रक्रिया	12
10. दस्तावेजन प्रक्रिया	12
11. संवितरण की प्रक्रिया	13
12. पुनर्वित्त जारी करने का साधन	13
13. चुकौती करने का साधन	13
14. रा.आ.बैंक को आवधिक विवरणियां (केवल आ.वि.कं. पर लागू)	14
15. अन्य नियम एवं शर्तें	15
पुनर्वित्त हेतु उपलब्ध विभिन्न योजनाएं	20
• नियमित पुनर्वित्त योजना	21
• किफायती आवास निधि	23
• किफायती आवास के लिए निर्माण वित्त हेतु पुनर्वित्त	25

भाग 'क'

सभी प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई)
पर लागू सामान्य नियम एवं शर्तें



- 1.1 राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) को उनके द्वारा व्यक्तियों को दिये आवास ऋणों तथा अन्य संस्थानों को दिये आवास वित्त तथा वहनीय आवास के निर्माण के लिये उनके ऋणों के लिए पुनर्वित्त सहायता देता है।
- 1.2 सम्पत्ति पर दिये गये ऋण (अर्थात मकान गिरबी रखकर ऋण देना किंतु निर्माण/ क्रय/ उन्नयन/ विस्तार के अतिरिक्त अन्य प्रयोजन के लिये) पुनर्वित्त के लिये योग्य नहीं होते हैं।
- 1.3 साज-सज्जा और जुड़नारों के लिये और संसाधन शुल्क, सरसाई शुल्क, दस्तावेज हैंडलिंग प्रभार और बीमा प्रीमियम (जीवन तथा गैर-जीवन दोनों) आदि के लिये दिये ऋण पुनर्वित्त के लिये योग्य नहीं होंगे।
- 1.4 रा.आ.बैंक के पास रा.आ.बैंक अधिनियम, 1987 के अनुसार विभिन्न शक्तियां निहित हैं: जिसमें धारा 16ख: बैंक द्वारा प्रदान किए गए पुनर्वित्त के लिए प्रतिभूति प्रदान करना; धारा 24: पुनर्वित्त सुविधा का लाभ उठाने वाले ग्राहकों का निरीक्षण करने के लिए बैंक को सक्षम बनाना; शामिल है।
- 1.5 ध्यान दिया जाये कि इस पुस्तिका में उल्लिखित नियम तथा नीतियां इन योजनाओं के तहत जारी पुनर्वित्त पर ही लागू होंगे और पीएलआई द्वारा पुरानी किन्हीं पुनर्वित्त योजनाओं हेतु लिये पुनर्वित्त पर लागू नहीं होंगे, उन पर संबंधित नियम एवं नीतियां पूर्ववत् लागू रहेंगी।

रा.आ.बैंक की सभी पुनर्वित्त योजनाओं के तहत पीएलआई पर लागू सामान्य नियम तथा शर्तें

2. पात्रता मानदण्ड

2.1 आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) के लिये

- निम्नलिखित मानदण्ड पूरा करने वाली आवास वित्त कंपनियां रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त लेने के लिये पात्र होंगी।
- आवास वित्त कंपनी को देश में आवास वित्त का कारोबार करने के लिये रा.आ.बैंक/भा.रि.बैंक में पंजीकृत होना चाहिए।
- आवास वित्त कंपनियों को मकान के इच्छुक व्यक्तियों को आवास इकाइयों के निर्माण/ क्रय / मरम्मत / उन्नयन के लिये दीर्घकालीन ऋण सहायता देनी चाहिए।
- आवास वित्त कंपनी को एनबीएफसी-आ.वि.कं. (रिजर्व बैंक) निदेश, 2021 दिनांक 17-02-2021 के अनुच्छेद 4.1.17 में समय-समय पर अद्यतन के रूप में निर्धारित प्रमुख व्यवसाय मानदंड के तहत अर्हता प्राप्त करनी चाहिए (नए प्रतिबंधों हेतु दिनांक 01-07-2022 से लागू)।

समयावधि	आवास वित्त के लिए कुल आस्ति का न्यूनतम %	वैयक्तिक के लिए आवास वित्त के लिए कुल आस्ति का न्यूनतम%
31-03-22	50%	40%
31-03-23	55%	45%

31-03-24	60%	50%
----------	-----	-----

हालांकि, आवास वित्त कंपनियों के कुल वैयक्तिक आवास ऋण संविभाग के प्रतिशत के रूप में पुनर्वित्त की अधिकतम मात्रा जिसे रा.आ.बैंक द्वारा बढ़ाया जा सकता है

*वैयक्तिक हेतु आवास वित्त के लिए कुल आस्ति का %	कुल वैयक्तिक आवास ऋण संविभाग के % के रूप में अधिकतम पुनर्वित्त
40% या उससे अधिक एवं 45% तक	40%
45% या उससे अधिक एवं 50% तक	45%
50% या उससे अधिक	50%

* अंतिम लेखापरीक्षित तुलन पत्र के अनुसार

- एनबीएफसी-आ.वि.कं. (रिजर्व बैंक) निदेश, 2021 दिनांक 17-02-2021 द्वारा समय-समय पर अद्यतन के अनुसार न्यूनतम निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)। पंजीकरण प्रमाणपत्र (सीओआर) वाली और ₹20 करोड़ से कम की निवल स्वाधिकृत निधि वाली आ.वि.कं. पात्र हैं, यदि उपर्युक्त कंपनी 31 मार्च, 2022 तक ₹15 करोड़ और 31 मार्च, 2023 तक ₹20 करोड़ की निवल स्वाधिकृत निधि प्राप्त करती है (भा.रि.बैंक के नवीनतम निर्देश के अनुसार आवास वित्त के कारोबार को जारी रखने की आवश्यकता)।
- आवास वित्त कंपनियों को अपनी कुल मूल आस्तियों का कम से कम 51 प्रतिशत, इसमें से वैयक्तिक आवास ऋणों द्वारा दिये नकदी एवं बैंक शेष को छोड़कर निवेश करना चाहिए।
 - वैयक्तिक आवास ऋण वे ऋण होंगे जो 5 वर्ष तथा अधिक अवधि के लिये संस्वीकृत किये गये हैं।
 - कुल मूर्त आस्तियां, अमूर्त आस्तियां छोड़कर, कुल आस्तियां होंगी।
 - नकद तथा बैंक शेष में चल अल्पकालीन म्युचुअल फंड में किया निवेश शामिल होगा जो निवल स्वाधिकृत निधियों (एनओएफ) के 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होना चाहिए।
- समय-समय पर भा.रि.बैंक द्वारा निर्धारित आवास वित्त कंपनी की निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ) 10 करोड़ रुपये से कम नहीं होनी चाहिये। एनओएफ का अर्थ वही होगा जैसेकि आवास वित्त कंपनी (रा.आ.बैंक) निदेश, 2010 और भविष्य में लागू भा.रि.बैंक के किसी भी परिपत्र में परिभाषित है।
- आवास वित्त कंपनी को राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 और आवास वित्त कंपनी (रा.आ.बैंक) निदेश, 2010 एवं समय-समय पर जारी भा.रि.बैंक परिपत्र/दिशानिर्देशों के प्रावधानों का अनुपालन करना चाहिये।
- आवास वित्त कंपनी की निवल अनर्जक परिसम्पत्तियां (एनएनपीए) कुल अग्रिमों के 3.50 प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए। अनर्जक परिसम्पत्तियों का अर्थ वही होगा जैसेकि आवास वित्त कंपनी (रा.आ.बैंक) निदेश, 2010, यथा अद्यतन संशोधित, में परिभाषित किया गया है। निवल अनर्जक परिसम्पत्तियों का अर्थ 'प्रावधान निकाल कर अनर्जक परिसम्पत्तियां' होता है। निवल अग्रिमों का अर्थ 'प्रावधान निकाल कर अग्रिम' होगा। 'अग्रिम' में, आवास ऋणों को छोड़कर, में बंधक ऋण, पट्टा लेनदेन, किराया क्रय आस्तियां, हुंडी बिल, अन्तः कॉर्पोरेट जमा और सूची से इतर डिबेंचर शामिल होंगे।

उपर्युक्त अर्हता शर्तें मौजूदा तथा नए ग्राहकों पर यथावत् रहेंगी।

2.2 अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) के लिये

निम्नलिखित मानदंड पूरे करने वाले एससीबी रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त पाने के पात्र होंगे :

- जिनके निवल अग्रिम से निवल अनर्जक आस्तियों का अनुपात 3.50 प्रतिशत से अधिक नहीं है। हालांकि, रा.आ.बैंक प्रत्येक मामले के आधार पर अपने निवल अनर्जक परिसम्पत्ति मानदंडों में ढील पर विचार कर सकता है बशर्ते सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन हो जाए।
- जिसका पूंजी पर्याप्तता अनुपात 9 प्रतिशत हो (भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा निर्धारित मानदंडों के अनुसार)
- परिचालन लाभ विगत वर्ष में रहा हो।

2.3 लघु वित्त बैंकों (एसएफबी) के लिये

निम्नलिखित मानदंड पूरे करने वाले एसएफबी रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त पाने के पात्र होंगे :

- जिनके निवल अग्रिम से निवल अनर्जक आस्तियों का अनुपात 3.50 प्रतिशत से अधिक नहीं है। हालांकि, रा.आ.बैंक प्रत्येक मामले के आधार पर अपने निवल अनर्जक परिसम्पत्ति मानदंडों में ढील पर विचार कर सकता है बशर्ते सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन हो जाए।
- जिसका पूंजी पर्याप्तता अनुपात 15 प्रतिशत हो (भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा निर्धारित मानदंडों के अनुसार)
- परिचालन लाभ विगत वर्ष में रहा हो।

2.4 शहरी सहकारी बैंकों (यूसीबी) और राज्य सहकारी बैंकों (एससीओबी) के लिये

निम्नलिखित मानदंड पूरे करने वाले यूसीबी और एससीओबी रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त पाने के पात्र होंगे :

- जिनके निवल अग्रिम से निवल अनर्जक आस्तियों का अनुपात 3.50 प्रतिशत से अधिक नहीं है।
- जिसका पूंजी पर्याप्तता अनुपात 9.00 प्रतिशत हो (भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा निर्धारित मानदंडों के अनुसार)
- बैंक पिछले दो वर्षों से लाभ अर्जित कर रहा हो।

2.5 क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों (आरआरबी) के लिये

निम्नलिखित मानदंड पूरे करने वाले आरआरबी रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त पाने के पात्र होंगे :

- भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934 की अनुसूची II के तहत अधिसूचित हो।
- सकारात्मक निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ) हों।
- जिनके निवल अग्रिम से निवल अनर्जक आस्तियों का अनुपात 10 प्रतिशत से अधिक नहीं है।
- जिसका पूंजी पर्याप्तता अनुपात (सीएआर) 9 प्रतिशत हो (भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा निर्धारित मानदंडों के अनुसार)
- पिछले दो वर्षों से लाभ अर्जित कर रहा हो।

2.6 शीर्ष सहकारी आवास वित्त समितियों (एसीएचएफएस) के लिए

निम्नलिखित मानदंड पूरे करने वाले एसीएचएफएस रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त पाने के पात्र होंगे :

- सकारात्मक निवल पूंजी

- वसूली 75 प्रतिशत – 100 प्रतिशत तक पुनर्वित्त अनुमत्य
- वसूली 65 प्रतिशत – 50 प्रतिशत तक पुनर्वित्त अनुमत्य
- पिछले तीन वर्षों में लेखा परीक्षा वर्गीकरण 'क' या 'ख' हो
- बकाया ऋण के एनओएफ – (1:10)
- बकाया ऋणों में समायोजित एनओएफ – (1:12.5)
- पिछले तीन वर्षों लाभ अर्जित कर रहा हो
- ऋणदाताओं को नियमित चुकौती करता रहा हो

2.7 कृषि और ग्रामीण विकास बैंकों (एआरडीबी) के लिये

निम्नलिखित मानदंड पूरे करने वाले एआरडीबी रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त पाने के पात्र होंगे :

- समग्र वसूली – पीसीएआरडीबी स्तर पर 60 प्रतिशत (केवल फेडरल ढांचा होने के मामले में) और एससीएआरडीबी स्तर पर 75 प्रतिशत (एकल ढांचा)
- ≥ 5 वर्ष अतिदेयों की वसूली कानूनी कार्रवाई द्वारा की जाये
- किसी ऋणदाता के प्रति चूककर्ता न हो

2.8 पीएलआई को रा.आ.बैंक से वित्तीय सहायता पाने की पात्रता हेतु न्यूनतम निर्दिष्ट रेटिंग प्राप्त करनी चाहिए। इस प्रयोजनार्थ, रा.आ.बैंक ने पीएलआई को वित्तीय सहायता के लिये पात्रता का निर्धारण करने के लिये एक आन्तरिक ऋण रेटिंग मॉडल तैयार किया है।

3. पुनर्वित्त की मात्रा

पुनर्वित्त की अधिकतम मात्रा (पीएलआई के वैयक्तिक आवास ऋण पोर्टफोलियो के प्रतिशत के रूप में) जो रा.आ.बैंक द्वारा प्रदान की जा सकती है :

- | | |
|------------|-----|
| ▪ आ.वि.कं. | 50% |
| ▪ एससीबी | 50% |
| ▪ यूसीबी | 50% |
| ▪ आरआरबी | 50% |
| ▪ एससीओबी | 50% |
| ▪ एसीएचएफ | 50% |
| ▪ एआरडीबी | 50% |

- आरआरबी – निवल अग्रिमों के निवल एनपीए पर आधारित अनुपात निम्नलिखित हैं:

एनएनपी (%)	पुनर्वित्त की मात्रा
≤ 5.0	100
$>5.0 \leq 7.5$	80

>7.5 ≤ 10.0	50
-------------	----

- एसीएचएफएस – निम्नानुसार वसूली के आधार पर

वसूली (%)	पुनर्वित्त की मात्रा
≥ 75	100
≥ 65 < 75	50

4. पुनर्वित्त की अवधि

पुनर्वित्त रा.आ.बैंक के विवेक पर/लाभ उठाई गयी पुनर्वित्त योजना की प्रतिभूति/ पैरामीटर के रूप में पीएलआई द्वारा प्रदान किये गये चिह्नित ऋण सूची की परिपक्वता के अधीन 1 वर्ष से कम और 15 वर्ष से अधिक की अवधि के लिए उपलब्ध नहीं हो सकता है। कार्यकाल भी संबंधित योजना की शर्तों के अधीन है जिसके तहत पुनर्वित्त का लाभ उठाया गया है।

5. पुनर्वित्त की चुकौती

- 5.1 मूलधन की चुकौती और ब्याज का भुगतान तिमाही आधार पर होगा।
- 5.2 मूलधन की चुकौती संवितरण की तारीख से एक पूरी कैलेंडर तिमाही के बाद शुरू होगा।
- 5.3 ब्याज का भुगतान संवितरण के शीघ्र बाद शुरू होने वाली तिमाही से शुरू होगा।
- 5.4 ब्याज और मूलधन के भुगतान की नियत तारीख प्रत्येक पुनर्वित्त जारी करने के बाद चुकौती तालिका में पीएलआई को सूचित की जाएगी।

6. पूर्व चुकौती

- 6.1 30-06-2015 तक किए गए संवितरण की स्थिति में (केवल आवास वित्त कंपनियों पर लागू):

- आवास वित्त कंपनियों को बिना किसी पूर्व चुकौती प्रभार के बकाया पुनर्वित्त (या तो पूर्ण या आंशिक रूप से) की पूर्व चुकौती करने की अनुमति है।
- आवास वित्त कंपनियों को पूर्व चुकौती करने के अपने प्रयोजन के बारे में रा.आ.बैंक को 2 महीने का नोटिस देना अपेक्षित है।
- पूर्व चुकौती के रूप में प्राप्त राशि को पीएलआई के विभिन्न खातों में पहले आओ पहले जाओ (फीफो) के आधार पर लागू किया जाता है, जब तक कि आ.वि.कं. ने उन विशिष्ट खातों को इंगित नहीं किया है जिनके एवज में पूर्व चुकौती की गयी है।

6.2 01-07-2015 को और उसके बाद किए गए संवितरण की स्थिति में (आ.वि.कं. सहित सभी पीएलआई पर लागू), पीएलआई द्वारा प्राप्त पुनर्वित्त निम्नलिखित सभी शर्तों को पूरा करने के बाद बिना किसी पूर्व चुकौती प्रभार के पूर्वदत्त किया जा सकता है।

- ऐसा पुनर्वित्त किफायती आवास निधि, ग्रामीण आवास निधि, शहरी आवास निधि, निम्न आय वाले परिवारों हेतु विशेष शहरी पुनर्वित्त योजना के तहत या रियायती दर पर नियमित पुनर्वित्त योजना के तहत प्राप्त किया जाता है।
- आ.वि.कं. को इन योजनाओं के तहत अंतिम उधारकर्ताओं से भी उक्त राशि प्राप्त हुई है, और
- पूर्व चुकौती दो सप्ताह का नोटिस देने के बाद तिमाही में एक से अधिक बार नहीं की जाती है।

6.3 इसके अतिरिक्त (केवल आवास वित्त कंपनियों के लिए लागू), आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्राप्त पुनर्वित्त भी उनके द्वारा निम्नलिखित शर्तों के अधीन बिना किसी पूर्व भुगतान शुल्क के पूर्वदत्त किया जा सकता है:

- उक्त पुनर्वित्त कम से कम एक वर्ष (नोटिस की अपेक्षित अवधि सहित) के लिए चला है, और
- रा.आ.बैंक को दो माह की पूर्व सूचना दी जाती है, और
- ऐसा पूर्व चुकौती किसी भी छमाही (जनवरी-जून या जुलाई-दिसंबर) में एक बार से अधिक नहीं किया जाता है।

6.4 अन्य सभी मामलों में (आ.वि.कं. सहित सभी पीएलआई पर लागू), अन्य सभी मामलों में, पूर्व चुकौती नीचे बताए गए अनुसार पूर्व चुकौती प्रभार के भुगतान पर स्वीकार किया जाएगा बशर्ते पीएलआई द्वारा दो माह का लिखित नोटिस दिया गया हो:

अवधि (संवितरण के बाद बीता समय)	पूर्व चुकौती प्रभार
1 वर्ष तक	पूर्वदत्त की जाने वाली राशि का 1.0 प्रतिशत
1 वर्ष से अधिक	पूर्वदत्त की जाने वाली राशि का 0.5 प्रतिशत

7. पुनर्वित्त के लिये प्रतिभूति

7.1 आवास वित्त कंपनियों के लिये

- आवास वित्त कंपनियों के मामले में, रा.आ.बैंक से लिये पुनर्वित्त को सामान्यता आ.वि.कं. की ऋण बहियों पर प्रभार से प्रतिभूतिकृत किया जाता है। अन्य प्रतिभूति जैसे अचल परिसम्पत्तियों / चल परिसम्पत्तियों पर प्रभार, बैंक गारंटी, विकासक की वैयक्तिक गारंटी, कॉरपोरेट गारंटी या विकासक संस्थान से सहूलियत पत्र आदि की मांग रा.आ.बैंक के निर्णय पर निर्भर होती है। प्रतिभूति का निर्धारण प्रत्येक मामले के अनुसार किया जाता है। पात्र ऋणदाता संस्थान रा.आ.बैंक के पक्ष में ऐसे दस्तावेजों / वचन आदि उस रूप और प्रकार से निष्पादित करते हैं जैसाकि रा.आ.बैंक द्वारा समय-समय पर निर्धारण किया जाता है।
- यदि किसी समय रा.आ.बैंक यह समझता है कि आ.वि.कं. द्वारा दी गई प्रतिभूति बकाया पुनर्वित्त के लिये अपर्याप्त हो गई है, तो वह आ.वि.कं. को रा.आ.बैंक की संतुष्टि के अनुसार एक ऐसी प्रतिभूति प्रस्तुत करने की मांग कर सकता है जो उस कमी को पूरा करने के लिये पर्याप्त हो।

7.2 एससीबी और एसएफबी के लिये

■ वैयक्तिक लाभार्थियों से प्रतिभूति प्राप्त की जाए

- एससीबी को अपने प्रत्यक्ष आवास वित्त के बारे में उनके बोर्ड द्वारा अनुमोदन के अनुसार व भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा इस संबंध में समय-समय पर जारी दिशानिर्देशों के अनुरूप प्रतिभूति और मार्जिन का अनुपालन करना होता है।
- प्राथमिक ऋण का ऋण जोखिम पूरी तरह एससीबी द्वारा लिया जाएगा और रा.आ.बैंक से प्राप्त पुनर्वित्त की चुकौती करना होता है चाहे प्राथमिक ऋण खाता नियमित या अन्यथा हो।

■ पुनर्वित्त के लिये सहूलियत

- पुनर्वित्त लेने वाले एससीबी को एकबारगी करार ज्ञापन तथा प्राधिकार पत्र का निष्पादन करना होता है जिसमें रा.आ.बैंक को भारतीय रिजर्व बैंक में उनके चालू खाता से, चूक होने के मामले में, नामे करने के लिये प्राधिकृत किया जाता है।

7.3 आरआरबी के लिये

■ वैयक्तिक लाभार्थियों से प्रतिभूति प्राप्त की जाए

- आरआरबी को अपने प्रत्यक्ष आवास वित्त के बारे में उनके बोर्ड द्वारा अनुमोदन के अनुसार व भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा इस संबंध में समय-समय पर जारी दिशानिर्देशों के अनुरूप प्रतिभूति और मार्जिन का अनुपालन करना होता है।
- प्राथमिक ऋण का ऋण जोखिम पूरी तरह आरआरबी द्वारा लिया जाएगा और रा.आ.बैंक से प्राप्त पुनर्वित्त की चुकौती करना होता है चाहे प्राथमिक ऋण खाता नियमित या अन्यथा हो।

■ पुनर्वित्त के लिये प्रतिभूति

- पुनर्वित्त लेने वाले एससीबी को एकबारगी करार ज्ञापन तथा प्राधिकार पत्र का निष्पादन करना होता है जिसमें रा.आ.बैंक को उनके प्रायोजक बैंक या भारतीय रिजर्व बैंक में उनके चालू खाता से, चूक होने के मामले में, नामे करने के लिये प्राधिकृत किया जाता है।

8. ब्याज दर

8.1 पुनर्वित्त पर ब्याज मासिक आधार पर चक्रवृद्धि होगा और तिमाही देय होगा।

8.2 पुनर्वित्त सहायता ब्याज की **स्थिर या चल** दरों पर प्रदान किया जाएगा, जो संबंधित पुनर्वित्त योजनाओं के प्रावधानों पर निर्भर करेगा। हालांकि, आरआरबी को प्रदान किया गया पुनर्वित्त केवल स्थिर दरों के तहत होगा।

- 8.3 पीएलआई को चल या स्थिर ब्याज दर चुनने का विकल्प होगा और जो उनकी जरूरत व संबंधित पुनर्वित्त योजनाओं के प्रावधानों पर निर्भर करेगा।
- 8.4 पीएलआई से प्रभारित ब्याज दर संवितरण की तारीख पर प्रचलित दर होगी और यह रा.आ.बैंक द्वारा उसे दी गई आन्तरिक ऋण रेटिंग पर निर्भर करेगी। चुकौती अवधि पुनर्वित्त के तहत मांगी गई होगी। ब्याज दर में रा.आ.बैंक द्वारा आवधिक संशोधन हो सकता है और समय-समय पर इसकी सूचना दी जाएगी।
- 8.5 स्थिर ब्याज दर ऋणों को चल ब्याज दर ऋणों में बदलना तथा चल ब्याज दर ऋणों को स्थिर ब्याज दर ऋणों में बदलना

- आ.वि.कं., एससीबी, तथा एसएफबी पर लागू
- आरआरबी, यूसीबी, एससीओबी, एसीएचएफएस तथा एआरडीबी पर लागू नहीं
- उस मामले में अनुमत्य नहीं जिन योजनाओं में केवल स्थिर दर पुनर्वित्त उपलब्ध है –
 - किफायती आवास निधि
 - ग्रामीण आवास निधि
 - शहरी आवास निधि
 - आवास वित्त कंपनियों के लिए चलनिधि अंतर्वेशन सुविधा (LIFT)
 - निम्न आय वर्ग के लिये विशेष शहरी आवास पुनर्वित्त योजना
 - विशेष पुनर्वित्त सुविधा – 2021

- नोटिस अवधि – एक सप्ताह
- परिवर्तन प्रभार – बकाया राशि के 0.25 प्रतिशत को परिवर्तित किया जा रहा है। संवितरण की अन्य शर्तें तथा नियम अपरिवर्तित रहेंगे। पुनर्मूल्यांकन के समय प्रस्तावित ब्याज दर का निर्धारण रा.आ.बैंक द्वारा किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त, रा.आ.बैंक को शक्ति होगी कि वह पूरे या अंशतः, पुनर्मूल्यांकन शुल्क और नोटिस अवधि को माफ करे।
- परिवर्तन की तारीखें – अगले माह की पहला दिन
- ऋणों का पुनर्मूल्यांकन
बैंक अपने ग्राहकों को नीचे दिये अनुसार ऋणों के पुनर्मूल्यांकन का विकल्प दे सकते हैं :

पात्र संस्थान	एससीबी, आ.वि.कं., यूसीबी तथा आरआरबी
पात्र योजनाएं	नियमित पुनर्वित्त
नोटिस अवधि	दस कार्य दिवस
पुनर्मूल्यांकन शुल्क	बकाया ऋण का 0.50 प्रतिशत
पुनर्मूल्यांकन की प्रभावी तारीख	अगले माह की पहला दिन
न्यूनतम पूरी हुई अवधि	संवितरण की तारीख से एक वर्ष
कितनी बार पुनर्मूल्यांकन किया जा सकता है	वित्त वर्ष में एक बार (जुलाई-जून) किंतु लगातार तिमाहियों में नहीं

संवितरण के अन्य नियम एवं शर्तें अपरिवर्तित रहेंगे। पुनर्मूल्यांकन के समय प्रस्तावित ब्याज दर का निर्धारण रा.आ.बैंक द्वारा किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त, रा.आ.बैंक को शक्ति होगी कि वह पूरे या अंशतः, पुनर्मूल्यांकन शुल्क और नोटिस अवधि को माफ करे।

- 8.6 स्थिर ब्याज दर ऋणों की ब्याज दर का पुनः निर्धारण

8.6.1 यदि स्थिर ब्याज दर पर पुनर्वित्त सहायता दी जाती है तो रा.आ.बैंक को वह अवधि बीतने के बाद जिस पर रा.आ.बैंक और पीएलआई के बीच पुनर्वित्त संवितरण के समय सहमति बनी थी, बकाया ऋण पर ब्याज दरों को पुनः निर्धारित करने का विकल्प होगा। पुनः निर्धारित ब्याज दरों की प्रभावी तारीख होगी :

- यदि पुनः निर्धारण अवधि 3 वर्ष से कम है – वह दिन जब पुनः निर्धारण अवधि पूरी होती है।
- यदि पुनः निर्धारण अवधि 3 वर्ष या अधिक है – पुनः निर्धारण अवधि पूरी होने की अगली तिमाही का प्रथम दिवस।

8.6.2 लागू ब्याज दर उस समय प्रचलित स्थिर ब्याज दर होगी जो उस ऋण के चुकौती की मूल अवधि के बराबर होगी।

8.6.3 पुनः निर्धारण के समय, पीएलआई के पास विकल्प होगा कि वह या तो बकाया शेष पर संशोधित दरों पर बना रहे या बिना नोटिस अवधि के उसकी चुकौती कर दे।

8.7 चल दर वाले ऋणों पर ब्याज दर का पुनः निर्धारण

8.7.1 यह सुविधा आ.वि.कं., एससीबी और एसएफबी के लिए ही उपलब्ध है।

8.7.2 यदि पुनर्वित्त सहायता चल ब्याज दरों पर दिया गया है तो पुनः निर्धारित ब्याज दरों की प्रभावी तारीख होगी :

- यदि ब्याज दर रा.आ.बैंक की पीएलआर से सम्बद्ध है – पीएलआर बदलने वाली तिमाही से ठीक अगली तिमाही का प्रथम दिवस।
- यदि ब्याज दर आईएनबीएमके या किसी अन्य बाह्य बेंचमार्क से सम्बद्ध है – वह दिन जब पुनः निर्धारण अवधि पूरी होती है।

9. पुनर्वित्त ऋण सीमा संस्वीकृति की प्रक्रिया

9.1 पीएलआई के लिये पुनर्वित्त ऋण सीमा की संस्वीकृति एक वर्ष के लिये होती है (जुलाई – जून)।

9.2 पुनर्वित्त प्राप्त करने के इच्छुक पीएलआई को अपना आवेदन निर्धारित प्रारूप में आवश्यक अनुलग्नकों/संलग्नकों के साथ पीएलआई पर लागू रा.आ.बैंक को प्रस्तुत करना होगा, जिसे रा.आ.बैंक की वेबसाइट पर अपलोड किया गया है।

9.3 पुनर्वित्त के तहत संस्वीकृत सीमा रा.आ.बैंक से स्वीकृति पत्र प्राप्त होने के 90 दिनों के भीतर पीएलआई द्वारा स्वीकृति के लिए वैध होगी और स्वीकृति की तारीख से तीन महीने में पहला संवितरण प्राप्त करना होगा। यदि कोई पीएलआई निर्धारित अवधि के भीतर संस्वीकृति की स्वीकृति नहीं देता है, तो स्वीकृति समाप्त हो जाती है। यदि पीएलआई स्वीकृति के लिए समय सीमा का विस्तार चाहता है, तो पीएलआई के अनुरोध की बैंक द्वारा समीक्षा की जा सकती है और समय सीमा को और 90 दिनों के लिए बढ़ाया जा सकता है। इसके अतिरिक्त, पीएलआई को संस्वीकृत सीमा की स्वीकृति की तारीख से तीन महीने के भीतर पहला संवितरण प्राप्त करना है, जिसका पालन न करने पर, संस्वीकृत सीमा समाप्त हो जाएगी।

10. दस्तावेजन प्रक्रिया

10.1 ऋण सीमा एक बार संस्वीकृत और संस्वीकृति पत्र द्वारा पीएलआई को सूचित करने के बाद, पीएलआई को संस्वीकृत ऋण सीमा के लिये दस्तावेजों को पूरा करना होगा।

10.2 दस्तावेजों का निष्पादन नीचे लिखे अनुसार करना होगा :

आ.वि.कं. के लिये : पात्र ऋणदाता संस्थान रा.आ.बैंक को वे दस्तावेज /हलफनामे आदि उस रूप एवं विषय वस्तु के साथ जैसेकि रा.आ.बैंक द्वारा समय-समय पर निर्धारित किया जाता है, प्रस्तुत / निष्पादित करेंगे। दस्तावेजन प्रत्येक वर्ष के वार्षिक /अतिरिक्त ऋण सीमा के लिये होगा (ऐसे दस्तावेज शामिल होंगे जो पुनर्वित्त की प्रतिभूति के अनुसार अपेक्षित होंगे)।

एससीबी, एसएफबी, आरआरबी और यूसीबी के लिये : बैंक से अविकल्पी प्राधिकार पत्र (एलओए) लिया जाता है कि यदि उनके द्वारा कोई चूक होने पर, चाहे रा.आ.बैंक और उस बैंक के बीच कोई विवाद हो या उठ जाए जाए, रा.आ.बैंक को भारतीय रिजर्व बैंक में उनके चालू खाता से नामे करने का प्राधिकार होगा। एलओए पर भारतीय रिजर्व बैंक के प्रतिहस्ताक्षर होंगे।

एआरडी और एसीएचएफ के लिये : संबंधित राज्य सरकार की गारंटी या एआरडी और एसीएचएफ की सम्पत्तियों और आस्तियों पर चल समरूप प्रभार।

10.3 दस्तावेजन पूरा होने के बाद, पीएलआई रा.आ.बैंक से निधियों का आहरण आरंभ कर सकते हैं।

11. संवितरण की प्रक्रिया

11.1 पुनर्वित्त संवितरण के लिये आवेदन, पीएलआई (प्रारूप बैंक की वेबसाइट पर अपलोड कर दिया गया है) को लागू निर्दिष्ट प्रारूप में करना होगा। आवेदन प्रपत्र के साथ संबंधित पुनर्वित्त योजना की अपेक्षाओं के अनुसार वांछित परिशिष्ट संलग्न करने होंगे।

11.2 आवेदन पत्र इस संबंध में यथावत प्राधिकृत पीएलआई के अधिकारी द्वारा हस्ताक्षरित होना चाहिए। पीएलआई को प्रति वर्ष जुलाई से जून अवधि के लिये, निदेशक मंडल /मुख्य कार्यपालक द्वारा प्राधिकृत व्यक्तियों की सूची, उनके नमूना हस्ताक्षर सहित, रा.आ.बैंक के रिकार्ड के लिये प्रस्तुत करनी होगी। यदि वर्ष के दौरान प्राधिकृत हस्ताक्षरियों की सूची में कोई बदलाव होता है तो रा.आ.बैंक को भी सूचित किया जाए।

11.3 माह के दौरान जारी पुनर्वित्त की राशि रा.आ.बैंक द्वारा पीएलआई को प्राप्त रेटिंग तथा उसे संस्वीकृत पुनर्वित्त सीमा के अनुसार प्रतिबंधित की जा सकती है।

12. पुनर्वित्त जारी करने का साधन

जारी पुनर्वित्त आरटीजीएस के माध्यम से एनईएफटी सुविधा युक्त किसी बैंक में पीएलआई के चालू खाता में स्थानान्तरित किया जाएगा। जारी करने का साधन और चालू खाता के अपेक्षित ब्योरों के साथ बैंक शाखा का ब्योरा भी संवितरण आवेदन प्रपत्र में, पीएलआई पर यथा लागू, रा.आ.बैंक को सूचित करना होगा।

13. चुकौती करने का साधन

13.1 सभी भुगतान रा.आ.बैंक, नई दिल्ली के नाम आरटीजीएस द्वारा, एचडीएफसी बैंक लिमिटेड, नानिक मोतवानी मार्ग शाखा, मुम्बई में राष्ट्रीय आवास बैंक के पक्ष में उसके खाता सं. 00600350008114 में किये जाएं।

13.2 पीएलआई द्वारा रा.आ.बैंक को मूलधन की चुकौती नीचे लिखे अनुसार किया जाएगा :

- आहरित पुनर्वित्त राशि की चुकौती रा.आ.बैंक को अधिकतम 15 वर्षों में समान तिमाही किस्तों में, रा.आ.बैंक द्वारा जैसा निर्धारित किया गया है, किया जाएगा।

- ii. चुकौतियों की नियत तारीख प्रत्येक कैलेण्डर तिमाही की पहली तारीख (अर्थात् प्रत्येक वर्ष 1 जनवरी, 1 अप्रैल, 1 जुलाई और 1 अक्टूबर) या विशिष्ट पुनर्वित्त योजनाओं हेतु लागू होगी।
- iii. मूलधन की चुकौती पुनर्वित्त संवितरण के बाद एक पूरी कैलेण्डर तिमाही के अंतराल के बाद शुरू होगा और जैसेकि रा.आ.बैंक द्वारा निर्धारित किया गया है।
उदाहरणार्थ, यदि पुनर्वित्त का संवितरण 04 अप्रैल, 2021 को किया गया तो मूलधन की प्रथम किस्त के चुकौती की नियत तारीख 1 अक्टूबर, 2021 होगी अर्थात् जुलाई से सितम्बर, 2021 तक एक कैलेण्डर तिमाही के अंतराल के बाद।
- 13.3 पीएलआई द्वारा रा.आ.बैंक को ब्याज का भुगतान नीचे लिखे अनुसार किया जाएगा :
- पुनर्वित्त पर रा.आ.बैंक को देय ब्याज की गणना दैनिक उत्पाद आधार पर की जाएगी और मासिक आधार पर प्रभारित होगा।
 - ब्याज गणना के लिये, एक वर्ष में 365 दिन माने जाएंगे, चाहे वर्ष लीप वर्ष हो या सामान्य।
 - ब्याज का भुगतान पुनर्वित्त संवितरण की तारीख के ठीक बाद कैलेण्डर तिमाही के प्रथम दिवस से शुरू हो जाएगा।
उदाहरणार्थ, यदि पुनर्वित्त का संवितरण 04 अप्रैल, 2021 को किया गया तो पुनर्वित्त पर पहला ब्याज भुगतान के लिये 1 जुलाई, 2021 को देय होगा।
 - पुनर्वित्त पर ब्याज संवितरण की तारीख से रा.आ.बैंक के पक्ष में प्रोद्भूत होना शुरू हो जाएगा।
- 13.4 पीएलआई को देय मूलधन के भुगतान हेतु तीन कार्य दिवसों की छूट अवधि की अनुमति है। तिमाही के पहले तीन कार्य दिवसों के भीतर की गई चुकौतियों पर कोई अतिरिक्त/दंडात्मक ब्याज नहीं लगता है। पहले तीन कार्य दिवसों के बाद चुकौती में देरी के मामले में, अतिरिक्त / दंडस्वरूप ब्याज @ 2% पूरी अवधि (अर्थात् देय तिथि से चुकौती की तारीख तक) के लिए लिया जाता है।
- 13.5 इसके अतिरिक्त, पीएलआई को बैंक द्वारा सूचित देय तिथि तक देय मांग का भुगतान करना आवश्यक है। उक्त का पालन न करने के परिणामस्वरूप देय तिथि (दिन की समाप्ति प्रक्रिया का हिस्सा) के अनुसार एसएमए -0 के तहत खाते का वर्गीकरण, जैसा कि भा.रि.बैंक द्वारा आय मान्यता, आस्ति वर्गीकरण एवं अग्रिम से संबंधित प्रावधान - स्पष्टीकरण दिनांकित 12-11-2021 और भा.रि.बैंक द्वारा समय-समय पर अद्यतन कोई भी लागू परिपत्र पर विवेकपूर्ण मानदंडों पर परिपत्र द्वारा निर्धारित किया गया है।
- 13.6 यदि किस्त की चुकौती एवं ब्याज का भुगतान नियत तिथि से पहले किया जाता है, तो ऋण देय तिथि पर ही दिया जाएगा।
- 13.7 पीएलआई नियत तारीखों पर रा.आ.बैंक को शीघ्र भुगतान करेगा चाहे उसने उधारकर्ताओं से राशि वास्तव में वसूल की हो या नहीं।
14. **रा.आ.बैंक को आवधिक विवरणियां (केवल आ.वि.कं. पर लागू)**
- रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त वाली आ.वि.कं. को रा.आ.बैंक को विभिन्न विवरणियां / सूचना आवधिक आधार पर प्रस्तुत करना अपेक्षित होगा। पीएलआई को ये विवरणियां प्रस्तुत करने में नियमित और समय बद्ध होना चाहिए। रा.आ.बैंक को प्रस्तुत की जाने वाली विवरणियां निम्नानुसार हैं :

अवधि	विवरणी का नाम	प्रस्तुत करने की समयावधि
तिमाही	रा.आ.बैंक-आ.वि.कं.-04 (तिमाही विवरणी)	तिमाही अंत से एक माह के अंदर
	रा.आ.बैंक-आ.वि.कं.-10 (तिमाही प्रतिकूल शेष विवरणी) <ul style="list-style-type: none"> ■ अनुलग्नक I (फ्लैग्ड ऋणों का विवरण, उनके सीईओ और सीएफओ द्वारा विधिवत प्रतिहस्ताक्षरित))	तिमाही अंत से 15 दिनों के अंदर
छमाही	रा.आ.बैंक-आ.वि.कं.-05 (प्रतिकूल शेष प्रमाण पत्र) <ul style="list-style-type: none"> ■ अनुलग्नक I (सांविधिक लेखापरीक्षक द्वारा प्रमाणित फ्लैग्ड ऋणों की विवरणी)	छमाही अंत से दो माह के अंदर
	रा.आ.बैंक-आ.वि.कं.-06 (आ.वि.कं. द्वारा लिये ऋणों के बारे में छमाही सूचना जब ऋण बहियों पर प्रभार द्वारा पुनर्वित्त लिया गया हो)	छमाही अंत से 30 दिन के अंदर
वार्षिक	रा.आ.बैंक-आ.वि.कं.-07 (नकारात्मक स्वत्वाधिकार प्रसंविदा की वार्षिक पुष्टि)	वर्ष अंत से 15 दिन के अंदर
	रा.आ.बैंक-आ.वि.कं.-08 (वार्षिक विवरणी)	वर्ष अंत से दो माह के अंदर
	रा.आ.बैंक-आ.वि.कं.-09 (लाभार्थियों के वर्गीकरण हेतु वार्षिक विवरणी)	वित्त वर्ष अंत से एक माह के अंदर

आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत की जाने वाली विभिन्न विवरणियों के प्रारूप बैंक की वेबसाइट: <https://nhb.org.in/en/refinance-returns-prescribed-for-housing-finance-companies-hfcs/> पर अपलोड कर दिये गये है।

15. अन्य नियम एवं शर्तें

15.1 प्रतिकूल शेष (केवल आ.वि.कं. पर लागू)

15.1.1 प्रतिकूल शेष पुनर्वित्त के लिये फ्लैग्ड ऋणों के बकाया शेष से अतिरिक्त बकाया पुनर्वित्त होता है, दोनों की गणना समान तारीख से की गई।

15.1.2 रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त आहरित करने वाली आ.वि.कं. एक प्रमाण पत्र निर्दिष्ट प्रारूप रा.आ.बैंक-आ.वि.कं.-10 (तिमाही; उनके सीईओ और सीएफओ द्वारा विधिवत प्रतिहस्ताक्षरित) एवं रा.आ.बैंक-आ.वि.कं.-05 (छमाही; उनके सीईओ और सीएफओ द्वारा विधिवत प्रतिहस्ताक्षरित) पर प्रत्येक वर्ष यथा 31 मार्च और 30 सितम्बर को, उनके सांविधिक लेखा परीक्षकों से यथावत प्रतिहस्ताक्षरित, यह पुष्टि करते हुए प्रस्तुत करेंगी कि रा.आ.बैंक से आहरित पुनर्वित्त की बकाया राशि कुल बकाया आवास ऋणों से अधिक नहीं है जिनके लिये पुनर्वित्त लिया गया था।

15.1.3 यदि रा.आ.बैंक को आवास वित्त कंपनी द्वारा देय बकाया पुनर्वित्त **उन सभी बकाया आवास ऋणों से जिनके लिये आ.वि.कं. द्वारा पुनर्वित्त आहरित किया गया था** यथा प्रतिकूल शेष, अधिक होता है तो आवास वित्त कंपनी प्रतिकूल शेष के समकक्ष पुनर्वित्त का भुगतान रा.आ.बैंक को करेगी। यह ध्यान दिया जाए कि मांग के आधार पर किये गये अग्रिम भुगतान जो आगामी तिमाही की प्रथम तारीख पर देय होते हैं, प्रतिकूल शेष की गणना करते समय बकाया पुनर्वित्त से समजित नहीं करना चाहिए।

15.1.4 प्रतिकूल शेष के मामले में, आ.वि.कं. प्रमाण-पत्र रा.आ.बैंक को भेजने से पहले उसे अपने निदेशक मंडल के समक्ष भी प्रस्तुत करेगी।

15.1.5 तिमाही की समाप्ति से 15 दिनों के भीतर तिमाही प्रतिकूल शेष प्रमाणपत्र एवं प्रतिकूल शेष राशि का प्रेषण, यदि कोई हो, जमा किया जा सकता है तथा संबंधित तिमाही के लिए रा.आ.बैंक-आ.वि.कं.-10 के तहत गणना की गई प्रतिकूल शेष राशि, यदि कोई हो, रिपोर्टिंग तिमाही के उत्तरवर्ती माह के महीने के अंत तक को प्रेषित किया जा सकता है। उदाहरण के लिए जून तिमाही हेतु, प्रेषण 31 जुलाई तक किया जा सकता है। ऐसे भुगतानों के लिये ऋण रा.आ.बैंक के बैंक खाते में राशि जमा होने की तारीख पर दिया जाएगा। आवास वित्त कंपनी उन जारी पुनर्वित्त की सूची (यथा पुनर्वित्त के प्रत्येक आहरण से संबंधित ऋण खाता) प्रस्तुत करेगी जिनमें प्रतिकूल शेष हुआ, साथ ही प्रत्येक पुनर्वित्त ऋण खाते के बारे में कुल बकाया आवास ऋण भी दर्शाया जाए। रा.आ.बैंक को लौटाई गई राशि का तदनुसार समंजन किया जाएगा।

15.1.6 इस परिप्रेक्ष्य में, निम्नलिखित पर ध्यान दें –

- वे ऋण खाते जो स्थिर ब्याज दर से भिन्न ब्याज दर में बदले जाने या किसी अन्य कारण से समय-पूर्व बंद कर दिये गये और उसी ऋणकर्ता और उसी आवास इकाई के लिये नया ऋण खाता खोला गया जिसे प्राथमिक प्रतिभूति के रूप में वित्त पोषण किया गया, को रा.आ.बैंक के पुनर्वित्त के तहत फ्लैग्ड आवास ऋण में बने रहने दिया जाएगा, तथा उसकी गणना प्रतिकूल शेष में नहीं की जाएगी।
- संपार्श्विक प्रतिभूति / अतिरिक्त मार्जिन अपेक्षाओं के प्रयोजनार्थ फ्लैग्ड / कवर्ड बही ऋणों को उन सभी बकाया आवास ऋणों के कुल योग में गणना के लिये शामिल नहीं किया जाएगा जिनके लिये पुनर्वित्त यथा 31 मार्च/ 30 जून/ 30 सितम्बर/ 31 दिसम्बर को लिया गया, अर्थात् पुनर्वित्त के कारण बही ऋणों की प्रतिभूति के अलावा अतिरिक्त नियत मार्जिन को प्रतिकूल शेष की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा। यह अतिरिक्त मार्जिन संपार्श्विक प्रतिभूति के लिये होगा और उसे बकाया पुनर्वित्त पर बनाये रखना है।
- वे ऋण खाते जिनके लिये रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त लिया गया है, आवास वित्त कंपनी के रिकार्ड में अलग से पहचान वाले होने चाहिए और ऐसे सभी खातों की सूची आ.वि.कं. के पास उपलब्ध होनी चाहिए तथा उसे रिकार्ड में अद्यतन बनाये रखा जाए।
- यदि ऋण देने के सामान्य परिचालन में ऋणों को समय-पूर्व बंद कर देने या अधिक चुकौती करने के कारण प्रतिकूल शेष हुआ हो, तो प्रतिकूल शेष की गणना करते समय उन्हें स्वतः ही शामिल कर लिया जाएगा और निर्धारित प्रक्रिया का पालन करते हुए और रा.आ.बैंक की सूचना पर चुकता किया जा सकता है। प्रतिकूल शेष के कारण ऐसे चुकौतियों पर कोई लेवी नहीं लगेगी।

15.2 रा.आ.बैंक के अतिरिक्त संस्थानों से ऋण (केवल आवास वित्त कंपनियों पर लागू)

15.2.1 बांड / डिबेंचर जारी करके ऋण संग्रहण

यदि बांड / डिबेंचर, चाहे अप्रतिभूतिकृत या प्रतिभूतिकृत हों, सूचीबद्ध हों या संस्थागत बिक्री हो, के द्वारा ऋण लिया जाता है तो कंपनी अनापत्ति प्रमाण पत्र (एनओसी) के लिये आवेदन करेगी। एनओसी के लिये आवेदन के साथ निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न करना अपेक्षित होगा:

- बांड / डिबेंचर जारी करने के लिये निदेशक मंडल के समक्ष अनुमोदन के लिये रखे ज्ञापन/ टिप्पणियों और पारित प्रस्ताव की प्रतियां।
- बांड / डिबेंचर इश्यू की विवरणिका की सत्यापित प्रति।
- आ.वि.कं. के अनुरोध पर, रा.आ.बैंक एनसीडी/ बांडों के द्वारा निधियां जुटाने के लिये आ.वि.कं. को वार्षिक अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी करेगा। आ.वि.कं. को अपनी वार्षिक ऋण योजना तथा एनसीडी/ बांड योजना प्रस्तुत करनी होगी, वांछनीय होगा उनके वित्त वर्ष के आरंभ में। इसके अतिरिक्त, आ.वि.कं. को एनसीडी/ बांड जारी करने के 10 दिन के अंदर, उनके पूरे विवरण और आ.वि.कं. की घोषणा कि रा.आ.बैंक की पुनर्वित्त सहायता से संबंधित किसी भी प्रतिभूति संबंधी धारा का उल्लंघन नहीं किया गया है, प्रस्तुत करने होंगे।

15.2.2 बैंकों / वित्तीय संस्थानों से ऋण

- जिन कंपनियों को नकारात्मक धारणाधिकार आधार पर पुनर्वित्त प्रदान किया गया है, उन्हें बैंकों/ वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिये रा.आ.बैंक से एनओसी लेने की जरूरत नहीं है। हालांकि, प्रारूप **रा.आ.बैंक-आ.वि.कं.-07** में नकारात्मक धारणाधिकार प्रसंविदा की वार्षिक पुष्टि वर्ष समाप्त होने पर 15 दिन के अंदर प्रस्तुत करना होगा। इसके अतिरिक्त, ऋणों के बारे में वार्षिक सूचना प्रारूप **रा.आ.बैंक-आ.वि.कं.-06** में प्रतिवर्ष **31 मार्च** को प्रस्तुत करनी होगी।
- जिन कंपनियों जिनका पुनर्वित्त ऋण बहियों पर अनन्य प्रभार द्वारा प्रतिभूतिकृत है, उन्हें बैंकों/ वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिये रा.आ.बैंक से एनओसी लेने की जरूरत नहीं है। हालांकि, ऋणों के संबंध में छमाही सूचना प्रारूप **रा.आ.बैंक-आ.वि.कं. -06** में प्रतिवर्ष 31 मार्च और 30 सितम्बर को प्रस्तुत करनी होगी।
- जिन कंपनियों जिनका पुनर्वित्त अन्य ऋणदाताओं के साथ समान रूप से सभी बही ऋणों पर प्रभार द्वारा प्रतिभूतिकृत है, उन्हें बैंकों/ वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिये रा.आ.बैंक से एनओसी लेना होगा। इसके अतिरिक्त, ऋणों के संबंध में छमाही सूचना प्रारूप **रा.आ.बैंक-आ.वि.कं. -06** में प्रतिवर्ष 31 मार्च और 30 सितम्बर को प्रस्तुत करनी होगी।
- कंपनी को सुनिश्चित करना होगा कि अन्य बैंकों/ वित्तीय संस्थानों के पक्ष में करार करने / प्रभार करने पर रा.आ.बैंक से लिये पुनर्वित्त सहायता के लिये दी गई प्रतिभूति का उल्लंघन नहीं हुआ है। कंपनी उन ऋणदाताओं को पुनर्वित्त के तहत रा.आ.बैंक को दी गई प्रतिभूति/ प्रभार के बारे में वर्तमान स्थिति अवश्य सूचित करेगी। यदि कंपनी द्वारा किसी ऋणदाता के पक्ष में आरओसी में सृजित या पंजीकृत किया जाता है, तो रा.आ.बैंक को ऋणों की छमाही विवरणी में उसके बारे में सूचित किया जाएगा।
- रा.आ.बैंक के पक्ष में समरूप से प्रभार करने वाला पत्र बैंकों/ वित्तीय संस्थानों से लिया जाएगा और रा.आ.बैंक को प्रस्तुत किया जाएगा, जहां कहीं अपेक्षित होगा। रा.आ.बैंक के साथ ऐसे करार करने के लिये, जिन्हें आवश्यक समझा गया, संबंधित बैंक/ वित्तीय संस्थान की सहमति भी लेनी होगी।

15.3 **रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त के लिये पात्र ऋण (केवल आवास वित्त कंपनियों पर लागू)**

योजना के तहत आने वाले सभी आवास ऋण हैं –

- भा.रि.बैंक दिशानिर्देश, आज तक यथा संशोधित / आवास वित्त कंपनी (रा.आ.बैंक) निदेश, 2010, आज तक यथा संशोधित के अनुसार मानक आस्तियां, और
- रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त का दावा करते समय और पुनर्वित्त की पूरी अवधि में भार-रहित

15.4 **रा.आ.बैंक द्वारा पुनर्वित्त ऋणों की फ्लैगिंग (केवल आवास वित्त कंपनियों पर लागू)**

15.4.1 आवास वित्त कंपनियों को उन सभी ऋणों की भली भांति पहचान करनी होगी जिनके लिये रा.आ.बैंक से वित्तीय सहायता प्राप्त की गई और उन सभी ऋणों की एक सूची तैयार की जाए।

15.4.2 इन लेखाओं से संबंधित सभी सूचना अद्यतन रखी जाएगी।

15.4.3 वैयक्तिक आवास ऋणों जिन्हें रा.आ.बैंक के पुनर्वित्त में एक बार फ्लैग्ड कर दिया गया उन्हें रा.आ.बैंक की पूर्व संस्वीकृति के तब तक नहीं बदला जा सकता है जब तक वे आ.वि.कं. की बहियों में दर्ज हैं और वे अलग से पहचान में आने चाहिए।

15.4.4 ऐसे बही ऋणों की सूची रा.आ.बैंक को रा.आ.बैंक-आ.वि.कं.-10 और रा.आ.बैंक-आ.वि.कं.-05 विवरणियों (एक्सेल में, और मांग करने पर भी) के साथ प्रस्तुत की जाए।

15.5 बैंकों (एससीबी/आरआरबी/यूसीबी/एसएफबी) से वार्षिक लेखा-परीक्षक प्रमाण पत्र

पुनर्वित्त प्राप्त करने वाले एवं रा.आ.बैंक के पास बकाया रखने वाले बैंकों को सूचित किया जाता है कि वे यह पुष्टि करते हुए वार्षिक आधार पर (प्रत्येक वर्ष 31 मार्च) लेखापरीक्षक प्रमाणपत्र प्रस्तुत करें कि पुनर्वित्त के लिए रा.आ.बैंक को फ्लैग/उद्दिष्ट ऋण बैंक के बही में स्पष्ट रूप से चिन्हित किये गये हैं एवं वे किसी भी शुल्क से मुक्त है तथा/अथवा प्रतिभूतिकृत/बेचे नहीं गये है। प्रमाण पत्र में यह भी कवर होगा कि फ्लैग/उद्दिष्ट आवास ऋण पर्याप्त हैं और रा.आ.बैंक से संबंधित योजनाओं के अंतर्गत बकाया ऋण अनुबंध-वार पुनर्वित्त को पूरी तरह से कवर करते हैं। किसी भी कमी के मामले में, बैंकों को सूचित किया जाता है कि वे कमी राशि प्रत्येक वर्ष 31 मई तक रा.आ.बैंक को विप्रेषित करें।

15.6 निरीक्षण

पीएलआई की लेखा बहियों, रजिस्ट्रों तथा अन्य सभी संबंधित रिकार्ड का निरीक्षण रा.आ.बैंक द्वारा स्वयं या उसकी ओर से किया जा सकता है। इन ऋण निरीक्षणों के संबंध में व्यय पीएलआई की सभी श्रेणियों द्वारा, आरआरबी को छोड़कर, वहन किया जाएगा।

15.7 निरीक्षण/ लेखा परीक्षा अनुपालन

पीएलआई निरीक्षण / लेखा परीक्षा की सभी रिपोर्टों पर शीघ्र कार्रवाई करेंगे और रा.आ.बैंक को उसकी सूचना देंगे। बैंक ऋण निरीक्षण प्रभागों की आ.वि.कं., एससीबी, एसएफबी और यूसीबी से वसूली करेगा। आरआरबी को बैंक ऋण निरीक्षण प्रभागों की वसूली से छूट प्राप्त है।

15.8 आवास ऋणों का मूल्यांकन और अनुवर्ती कार्रवाई

पीएलआई के यहां आवास ऋणों के मूल्यांकन और अनुवर्ती कार्रवाई के लिये उचित प्रणाली और प्रक्रिया होनी चाहिए, तथा इस काम के लिये निपुण, योग्य स्टाफ तथा उन्हें प्रशिक्षित करने की पर्याप्त व्यवस्था होनी चाहिए।

15.9 रा.आ.बैंक/भा.रि.बैंक के दिशा निर्देश

पात्र ऋणदाता संस्थान द्वारा आवास हेतु दिया गया वित्त तथा जो योजना के अन्तर्गत आता है, वह रा.आ.बैंक एवं भा.रि.बैंक द्वारा समय-समय पर जारी दिशानिर्देशों और निर्देशों के अनुरूप होना चाहिए।

15.10 संवितरण उपरांत अनुशासन

आवास ऋणों के संवितरण के बाद उचित पर्यवेक्षण और अनुवर्ती कार्रवाई द्वारा सुनिश्चित किया जाए कि निधियों का सही अंतिम उपयोग किया गया तथा ऋणों का समय पर और नियमित चुकौती भी हो।

15.11 वसूली निष्पादकता का अनुरक्षण

रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त सुविधा जारी रहने के लिये पात्र पीएलआई द्वारा विभिन्न श्रेणियों के तहत लाभार्थियों यथा व्यक्तियों, बिल्डरों, सीएफआई आदि, से संतोषजनक वसूली हो और रा.आ.बैंक द्वारा समय-समय पर उल्लिखित शर्तों का अनुपालन हो।

15.12 पुनर्वित्त सहायता रा.आ.बैंक के विवेकाधीन

पुनर्वित्त सुविधा प्रदान करना रा.आ.बैंक के विवेकाधीन होगा और अधिकार के तौर पर इसका दावा नहीं किया जा सकता है।

15.13 पुनर्वित्त वापसी की मांग

रा.आ.बैंक को तब पुनर्वित्त वापस मांगने का अधिकार होगा यदि निधियों का प्रयोग आवास के अतिरिक्त किसी अन्य कार्य में किया जाता है या पात्र ऋणी संस्थान द्वारा कोई तथ्यात्मक सूचना छुपाई जाती है या कोई ऐसी घटना घटित हो जाती है जिससे दी गई वित्तीय सहायता के चुकौती को खतरा हो।

15.14 रा.आ.बैंक को योजना संशोधित करने का अधिकार

रा.आ.बैंक को स्व विवेक के आधार पर, किसी पुनर्वित्त सुविधा को या तो सभी पात्र ऋणदाता संस्थानों या किसी एक या ग्रुप के पात्र ऋणदाता संस्थानों के लिये, बदलने / संशोधन करने का अधिकार होगा जो उसकी प्रक्रिया, नियम एवं शर्तों, पात्रता मानदंड तथा किसी ऐसे ही संबंधित विषय के बारे में हो सकती है।



भाग – 'ख'

पुनर्वित्त हेतु उपलब्ध विभिन्न योजनाएं



राष्ट्रीय आवास बैंक में वर्तमान में आवास वित्त कंपनियों के लिए निम्नलिखित पुनर्वित्त योजना प्रचालन में हैं-

क्र.सं.	योजनाएं		
	पूरा नाम	संक्षिप्त नाम	
1.	नियमित पुनर्वित्त योजना	एलआरएस	विवरण पृष्ठ सं. 22 में दिया गया है
2.	किफायती आवास निधि	एचएफ	विवरण पृष्ठ सं. 24 में दिया गया है
3.	किफायती आवास हेतु निर्माण वित्त के लिए पुनर्वित्त	आरसीएफएच	विवरण पृष्ठ सं. 26 में दिया गया है

प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) हेतु प्रारूप बैंक की वेबसाइट पर दिये गये है।



नियमित पुनर्वित्त योजना

1. **उद्देश्य** – आवास वित्त कंपनियों द्वारा निम्नलिखित के लिये प्रदत्त आवास ऋणों के संबंध में पुनर्वित्त सहायता उपलब्ध कराना:
 - आवासीय इकाईयों का निर्माण/ क्रय
 - आवासीय इकाईयों की मरम्मत/ नवीकरण/ उन्नयन

2. **पात्र ऋण –**

- **ऋण का आकार –**

आ.वि.कं.	सभी ऋण
एससीबी/एसएफबी	सभी ऋण
यूसीबी	₹50 लाख
एससीओबी	₹30 लाख
आरआरबी	₹20 लाख
एसीएचएफएस	₹10 लाख
एआरडीबी	₹10 लाख

- **संपत्ति का स्थान** – अखिल भारतीय
- **अंतिम उधारकर्ता** – सभी

राष्ट्रीय
आवास बैंक
NATIONAL
HOUSING BANK

3. **पात्र पीएलआई** - आवास वित्त कंपनियों (एचएफसी), अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक (एससीबी), लघु वित्त बैंक (एसएफबी), क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक (आरआरबी), शहरी सहकारी बैंक (यूसीबी) एवं राज्य सहकारी बैंक (एससीओबी), शीर्ष सहकारी आवास वित्त समितियां (एसीएचएफ) तथा कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंक (एआरडीबी)।
4. **पुनर्वित्त की अवधि** – 1 वर्ष से 15 वर्ष
5. **ब्याज दर का प्रकार**
 - अस्थिर दर, अथवा
 - पुनर्निर्धारण सहित स्थिर दर

ब्याज दर का निर्धारण बाजार की स्थिति के आधार पर संवितरण के समय किया जाएगा।

6. **ब्याज दर में छूट**

निम्नलिखित ऋणों के संबंध में पुनर्वित्त हेतु ब्याज दर में छूट उपलब्ध होगी:

- ₹10 लाख तक का ऋण
- ग्रामीण इलाकों में ऋण (वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार)

- महिलाओं के लिए ऋण (जहां महिला वित्तीय संपत्ति की स्वामिनी/ सह-स्वामिनी हो)
- अन्य लिंग (थर्ड जेंडर) के वैयक्तिकों हेतु ऋण (जहां लाभार्थी किसी वित्तीय संपत्ति का स्वामी/ सह-स्वामी हो)
- दिव्यांग या निःशक्त जन हेतु ऋण (जहां लाभार्थी किसी वित्तीय संपत्ति का स्वामी/ सह-स्वामी हो)
- अनुसूचित जाति/ अनुसूचित जनजाति से संबंधित वैयक्तिकों हेतु ऋण (जहां लाभार्थी किसी वित्तीय संपत्ति का स्वामी/ सह-स्वामी हो)
- ग्रीन हाउसिंग (हरित आवास) हेतु ऋण (हरित आवास हेतु रियायत पर ग्रीन रेटिंग एजेंसियों जैसे जीआरआईएचए, आईजीबीसी आदि (4 या उससे अधिक स्टार/प्लैटिनम या गोल्ड स्टार) द्वारा प्रमाणित फ्लैग ऋण जमा करने के बाद विचार किया जा सकता है)।
- नीति आयोग द्वारा परिचालित आकांक्षी जिलों में ऋण
- उत्तर पूर्वी राज्यों में ऋण
- जम्मू और कश्मीर, लद्दाख में ऋण

7. प्रभारण सीमा

आवास वित्त कंपनियों की इस योजना के तहत ब्याज पर कोई सीमा नहीं है।



● किफायती आवास निधि

एचएफ के तहत पुनर्वित्त योजना की मुख्य विशेषताएं इस प्रकार हैं।

● उद्देश्य

एचएफ का उपयोग पीएलआई से प्राप्त मांग के आधार पर ग्रामीण एवं शहरी श्रेणी के अंतर्गत आने वाले पिछले 12 माह के दौरान संवितरित किए गए पुनर्वित्त के अनुरोध की तिथि को बकाया वैयक्तिक आवास ऋणों के पुनर्वित्त हेतु किया जाएगा।

● योजना की वर्तमान स्थिति – जारी है

■ किफायती आवास निधि के तहत पुनर्वित्त हेतु पात्र पीएलआई

- आवास वित्त कंपनियां (आ.वि.कं.)
- अनुसूचित शहरी सहकारी बैंक (यूसीबी)
- क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक (आरआरबी)
- लघु वित्त बैंक (एसएफबी)
- शीर्ष सहकारी आवास वित्त समितियां (एसीएचएफएस)
- कृषि और ग्रामीण विकास बैंक (एआरडीबी)

● कवर किये गए क्षेत्र

- शहरी- प्रधानमंत्री आवास योजना- शहरी की सांविधिक नगर परिभाषा के अंतर्गत आने वाले सभी क्षेत्र;
- ग्रामीण –प्रधानमंत्री आवास योजना - शहरी की सांविधिक नगर परिभाषा के अंतर्गत नहीं आने वाले कोई अन्य क्षेत्र।

■ पात्र वैयक्तिक आवास ऋण

- पुनर्वित्त के अनुरोध की तिथि को बकाया वैयक्तिक आवास ऋण जो पिछले 12 माह के दौरान संवितरित किए गए थे।
- प्राथमिकता-प्राप्त क्षेत्र उधार पर मास्टर निदेश के अनुच्छेद 12.1(i) में दिए अनुसार संवितरित वैयक्तिक आवास ऋण।
- प्राथमिकता- प्राप्त क्षेत्र एवं महिलाओं को उधार देने पर भा.रि.बैंक के दिशानिर्देशों में परिभाषित कमजोर वर्ग श्रेणी के तहत वैयक्तिक आवास ऋण।
- कमजोर वर्ग एवं महिलाओं के अलावा अन्य उधारकर्ताओं को ऋण के संबंध में, उधारकर्ताओं की वार्षिक घरेलू आय ग्रामीण क्षेत्रों में ₹3 लाख तथा शहरी क्षेत्रों में ₹6 लाख से अधिक नहीं है।

● ऋण अवधि - अधिकतम 7 वर्ष

● ब्याज दर प्रभारण सीमा :

ब्याज दर प्रभारण सीमा 10 वर्ष के प्रतिफल (तिमाही के अंतिम दिन के अनुसार प्रतिफल को आगामी तिमाही हेतु पुनर्वित्त के लिए विचार किया जाएगा) पर 350 बीपीएस है।

- ◆ ब्याज का भुगतान - मासिक चक्रवृद्धि एवं देय तिमाही
- ◆ मूलधन की चुकौती – तिमाही

- अन्य

एचएफ के तहत किया गया कोई भी संवितरण रा.आ.बैंक द्वारा अनुमोदित पीएलआई की वार्षिक संस्वीकृत सीमा तथा रा.आ.बैंक की नियमित पुनर्वित्त योजना के तहत लागू अन्य नियमों एवं शर्तों के अंतर्गत होगा। पीएलआई को श्रेणीवार पात्र वैयक्तिक आवास ऋण खातों की सूची सॉफ्ट फॉर्मेट के साथ ही प्रिंट आउट में जमा करना अपेक्षित है।

- ◆ **ईडब्ल्यूएस परिवारों एवं ग्रामीण पोर्टफोलियो हेतु विशेष छूट**

ईडब्ल्यूएस श्रेणी के संबंध में आ.वि.कं. के ग्रामीण व शहरी पोर्टफोलियो से संबंधित दावा राशि का 100% संवितरित किया जाता है।

ईडब्ल्यूएस और एलआईजी श्रेणी के संबंध में आरआरबी/एसएफबी आदि के ग्रामीण और शहरी पोर्टफोलियो के संबंध में, दावा राशि का 100% संवितरित किया जाता है।

- ◆ निधि पहले आओ पहले पाओ आधार पर प्रदान की जाएगी।



● **किफायती आवास के लिए निर्माण वित्त हेतु पुनर्वित्त**

1. उद्देश्य- सार्वजनिक एजेंसियों, निजी एजेंसियों/डेवलपर्स/बिल्डरों को उनकी किफायती आवास परियोजनाओं हेतु प्राथमिक ऋणदाता संस्थाओं द्वारा दिए गए ऋणों के संबंध में पुनर्वित्त सहायता प्रदान करना।

2. पात्र पीएलआई – आवास वित्त कंपनियां (आ.वि.कं.) एवं अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक (एससीबी)।

3. पात्रता मानदंड:

आवास वित्त कंपनियां (आ.वि.कं.) जिनकी निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ) पिछले वित्तीय वर्ष के अंतिम दिन 500 करोड़ रुपये से अधिक है तथा जो रा.आ.बैंक की उदारीकृत पुनर्वित्त योजना (एलआरएस) योजना के तहत पात्र हैं, वे इस योजना के तहत पुनर्वित्त हेतु पात्र होंगी।

सभी अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक (एससीबी), जो रा.आ.बैंक की उदारीकृत पुनर्वित्त योजना (एलआरएस) के तहत पुनर्वित्त के लिए पात्र हैं, वे भी इस योजना के तहत पात्र हैं।

पीएलआई की निर्माण वित्त परियोजना जिसके लिए यह पुनर्वित्त प्राप्त किया गया है, सेबी के साथ पंजीकृत क्रेडिट रेटिंग एजेंसी से "मध्यम परियोजना या समकक्ष" की न्यूनतम रेटिंग होनी चाहिए।

4. किफायती आवास परियोजना की परिभाषा:

आर्थिक कार्य विभाग, वित्त मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा दिनांक 14.11.2017 के अधिसूचना द्वारा अवसंरचना उप-क्षेत्रों की सामंजस्यपूर्ण मास्टर सूची के तहत यथा परिभाषित, वर्तमान में, किफायती आवास जो कि 60 वर्ग मीटर से कम के कारपेट क्षेत्र वाले आवासीय इकाई हेतु एफएआर (फ्लोर क्षेत्र अनुपात)/एफएसआई (फ्लोर स्पेस इंडेक्स) के कम से कम 50% की प्रयोग की जाने वाली आवासीय परियोजना के रूप में परिभाषित है।

पुनर्वित्त किफायती आवास अर्थात् परियोजना के तहत कुल कारपेट क्षेत्र में 60 वर्ग मीटर से अधिक नहीं के वैयक्तिक कारपेट क्षेत्र वाली इकाइयों हेतु कारपेट क्षेत्र के योग के अनुपात के संदर्भ में, के लिए विभाजित परियोजना लागत की सीमा तक उपलब्ध होगा।

5. पुनर्वित्त हेतु पात्र परियोजनाएं

कुल लागत 50 करोड़ रुपये प्रति परियोजना से अधिक नहीं होगी एवं परियोजना के लिए पीएलआई द्वारा ऋण निम्नानुसार होगा:

निवल स्वाधिकृत निधि	ऋण राशि प्रति परियोजना से अधिक नहीं
500 करोड़ रुपये से अधिक और 1,000 करोड़ रुपये तक	10 करोड़ रु
1,000 करोड़ रुपये से अधिक और 2,000 करोड़ रुपये तक	15 करोड़ रु
2,000 करोड़ रुपये से अधिक	25 करोड़ रु

पीएलआई को समग्र पुनर्वित्त सीमा की संस्वीकृति के भीतर, संस्वीकृत कुल सीमा (अर्थात् बकाया + प्रस्तावित सीमा) के 15% से कम की उप-सीमा किफायती आवास के लिए निर्माण वित्त के एवज में पुनर्वित्त हेतु निर्धारित की जाएगी।

योजना के तहत रा.आ.बैंक का समग्र एक्सपोजर रा.आ.बैंक के एनओएफ के 5% तक सीमित होगा।

6. मार्जिन या आस्ति कवर:

पुनर्वित्त या आस्ति कवर से बढ़कर 20% का मार्जिन पुनर्वित्त राशि का 120% होगा।

7. प्राथमिक ऋणदाता संस्थाओं से प्राप्त की जाने वाली प्रतिभूति:

आवास वित्त कंपनियों के मामले में, बही ऋण जिसके लिए पुनर्वित्त प्राप्त किया गया है वे राष्ट्रीय आवास बैंक को प्रभारित किया जाएगा। इसके अतिरिक्त, आ.वि.कं., रा.आ.बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 16ख के तहत रा.आ.बैंक के अधिकारों को भी मान्यता देगी।

अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के मामले में, योजना के तहत पुनर्वित्त प्रदान किया जाएगा जैसा कि वर्तमान में वैयक्तिक आवास ऋण के मामले में दिया जा रहा है अर्थात उन सभी परियोजनाओं की सूची जिनके लिए पुनर्वित्त प्राप्त किया गया है, रा.आ.बैंक को चिन्हित किया जाएगा एवं प्राधिकरण पत्र (एलओए) के साथ रा.आ.बैंक अधिनियम 1987 की धारा 16ख द्वारा कवर किया जाएगा।

रा.आ.बैंक के पास किफायती आवास परियोजना ऋण पुनर्वित्त/प्रस्तावित सुरक्षा पर भार रहित प्रभार होगा।

8. अतिरिक्त शर्तें:

- पुनर्वित्त के आहरण के समय, आवास वित्त कंपनी/बैंक के सांविधिक लेखापरीक्षक प्रमाणित करेंगे कि बकाया ऋण जिसके लिए पुनर्वित्त की मांग की गई है, का उपयोग केवल संबंधित परियोजना हेतु किया गया था। इसके अतिरिक्त, लेखापरीक्षक प्रमाणित करेंगे कि बही ऋण खाता मानक है जिसमें 30 दिनों से अधिक डीपीडी नहीं है एवं सभी प्रकार के मुकदमे से मुक्त है। परियोजना के लिए पीएलआई द्वारा वित्तीय समापन सुनिश्चित किया जाना है।
- सभी परियोजनाओं को उधार देने वाले प्राथमिक ऋणदाता संस्थान द्वारा जियो-टैग किया जाएगा तथा रियल एस्टेट (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 (रेरा) के प्रावधानों के तहत पंजीकृत किया जाएगा, जहां भी उपर्युक्त नियम लागू होंगे।
- चुकौती अवधि अधिकतम पांच वर्ष होगी।
- सभी पीएलआई में किसी भी समूह (बिल्डर) को रा.आ.बैंक का कुल एक्सपोजर 100 करोड़ रुपये से अधिक नहीं होगा।
- रा.आ.बैंक अधिनियम 1987 की धारा 16ख के अनुसार आवासीय इकाईयों पर बिक्री पर या अन्यथा पीएलआई द्वारा बिल्डर से प्राप्त किसी भी राशि को राष्ट्रीय आवास बैंक को चुकाया जाएगा।
- ब्याज दर, पूर्व चुकौती की शर्तें एवं अन्य शर्तें एलआरएस/नियमित पुनर्वित्त योजना के तहत निर्धारित होंगी।