

रा.आ.बैंक (नदि)/डीओएस/पर्य. परिपत्र सं.9/2022-23

पर्यवेक्षण विभाग

26 अप्रैल, 2023

यथा 31 मार्च, 2023 को 1000 करोड़ या उससे अधिक की आस्ति के आकार वाली सभी पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों

महोदया/महोदय,

आवास वित्त कंपनियों में प्रारंभिक चेतावनी संकेत तंत्र

आवास वित्त कंपनियों द्वारा रिपोर्ट की गई धोखाधड़ी के विश्लेषण से पता चला है कि खातों को धोखाधड़ी खातों के रूप में पहचाने जाने के पीछे का कारण विक्रेता प्रतिरूपण, जाली आय/रोजगार दस्तावेज प्रस्तुतीकरण, जाली स्वत्व विलेख प्रस्तुतीकरण, बिल्डर एवं उधारकर्ता की मिलीभगत आदि हैं। यह भी पाया गया है कि उपर्युक्त कमियों की पहचान तभी की जाती है जब उधारकर्ता ऋण संवितरण के बाद ईएमआई का भुगतान करना बंद कर देता है।

2. इसलिए यह निर्णय लिया गया है कि आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रारंभिक चेतावनी संकेत (ईडब्ल्यूएस) तंत्र को अपनाया जाना चाहिए ताकि खाते अर्नजक आस्तियों (एनपीए) में बदलने या धोखाधड़ी खाते के रूप में घोषित होने से पहले एक अलर्ट शुरू हो जाए। ईडब्ल्यूएस की ट्रेकिंग को आवास वित्त कंपनियों की प्रणाली में ऋण निगरानी प्रक्रिया के साथ एकीकृत किया जाना चाहिए ताकि यह एक सतत गतिविधि बन जाए। ईडब्ल्यूएस तंत्र के माध्यम से, आवास वित्त कंपनियों को उनके जोखिम प्रबंधन पद्धतियों में धोखाधड़ी के जोखिमों को ध्यान में रखने के लिए प्रोत्साहित किया जाएगा।

3. ईडब्ल्यूएस संकेतकों की सांकेतिक सूची अनुबंध में दी गई है। सूची सांकेतिक है और आवास वित्त कंपनी को सूचित किया जाता है कि अपने अनुभव के आधार पर अन्य ईडब्ल्यूएस संकेतक जोड़ें।

4. आवास वित्त कंपनियों को निदेशक मंडल की लेखापरीक्षा समिति को ईडब्ल्यूएस तंत्र के कार्यान्वयन एवं प्रगति की सूचना देनी चाहिए। यदि कोई उल्लंघन हो तो उसकी सूचना देने के लिए आवास वित्त कंपनियों द्वारा एक तीव्र प्रसार सांचा (एस्कलेशन मैट्रिक्स) विकसित किया जाएगा।

5. इस परिपत्र को निदेशक मंडल की तत्काल अगली बैठक में जानकारी एवं बोर्ड की निगरानी में एक कार्यान्वयन कार्यनीति तैयार करने हेतु प्रस्तुत किया जाएगा। इस युक्ति को 1 अप्रैल, 2024 तक लागू करने की आवश्यकता है।

भवदीय

(एस.के. पाटी)

महाप्रबंधक

संलग्न: अनुबंध

ईडब्ल्यूएस की निर्देशात्मक सूची नीचे दी गई है:

क्र. सं.	सूचक
	खुदरा ऋण
1	सभी पूर्व संवितरण शर्तों को पूरा किए बिना ऋण का संवितरण
2	कानूनी रिपोर्ट/मूल्यांकन रिपोर्ट में निर्धारित सभी दस्तावेजों को एकत्रित किए बिना किए गए ऋण का संवितरण
3	उधारकर्ता का व्यवसाय बदल गया है
4	उस क्षेत्र में प्रतिकूल विकास जिसमें उधारकर्ता कार्यरत है
5	संवितरण कार्यक्रम के अनुसार आवास का निर्माण नहीं हो रहा है
6	संवितरण के बाद के दस्तावेजों को जमा करने में असामान्य विलंब/आश्वासन रजिस्ट्रार (आश्वासन पंजीयक) से विलेख दस्तावेजों का संग्रह न करना
7	ऋण निगरानी के दौरान कंपनी उधारकर्ता से संपर्क करने में असमर्थ है
8	कंपनी के संज्ञान में आया है कि अन्य उधारदाताओं ने उक्त परियोजना में एनपीए/धोखाधड़ी वाले खातों की सूचना दी है जहां कंपनी ने ऋण भी दिया है।
9	संग्रह ऋण के मामले में 18 माह बीत जाने के बाद भी मकान का निर्माण शुरू नहीं हुआ
10	केवाईसी दस्तावेजों को जमा करने की छूट
11	डीएसए द्वारा सोर्स (उपलब्ध कराए गए) किए गए अन्य खाते जिन्होंने खाते को सोर्स (उपलब्ध) किया है, एनपीए/धोखाधड़ी में बदल गए हैं
12	जिस शाखा से खाता संबंधित है, वह एनपीए/धोखाधड़ी में वृद्धि की सूचना दे रही है
13	संपार्श्विक प्रतिभूतियों के शीर्षक/क्षेत्र/प्रतिभूति पर विवाद
14	ऋण निगरानी के दौरान पाए गए ऋण से संबंधित दस्तावेजों/जानकारी को छिपाना
15	लगातार 3 माह से अधिक समय तक एसएमए 2 में खाता (>60 दिनों की अतिदेय स्थिति)
16	संपत्ति के नए मूल्यांकन (मूल ऋण/आस्ति मूल्य से 10% से अधिक) के आधार पर अतिरिक्त ऋण के अनुरोध के साथ अन्य बैंकों/आ.वि.कं. (शेष राशि का स्थानांतरण) से मौजूदा ऋणों के अधिग्रहण का प्रस्ताव
17	प्रसंस्करण शुल्क/ईएमआई के नकद भुगतान वाले खाते (जहां बचत बैंक खाते से इलेक्ट्रॉनिक भुगतान स्थापित नहीं है)
18	ऐसे खाते जहां एनएसीएच/पीडीसी पिछले 12 माह में 3 या उससे अधिक बार बाउंस हुआ हो और ईएमआई नकद में चुकाई गई हो
19	एक ही परिवार के सदस्यों के नाम पर एक साथ/एक वर्ष के दौरान शीघ्र उत्तराधिकार में कई ऋण संस्वीकृत
20	किसी क्षेत्र में संपत्ति या मार्गदर्शन मूल्य के बाजार मूल्य (प्रति वर्ग फुट दर) में अचानक गिरावट
21	सरसई/एमसीए आदि के साथ निर्धारित समय के भीतर प्रभार का निर्माण/संशोधन नहीं करना
22	वैयक्तिक आवास ऋण प्रदान करते समय बिल्डर/डेवलपर से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना दिया गया ऋण
	कॉर्पोरेट/परियोजना ऋण
23	कानूनी रिपोर्ट/मूल्यांकन रिपोर्ट में निर्धारित सभी दस्तावेजों को एकत्रित किए बिना किए गए ऋण का संवितरण
24	उधारकर्ता कंपनी से ऋण के पुनर्गठन के लिए संपर्क करता है यानी ऋण की शर्तों में बदलाव होता है
25	परियोजना/बिल्डर/कॉर्पोरेट ऋण के मामले में प्रमोटर की हिस्सेदारी में कमी
26	उधारकर्ता अन्य सांविधिक प्राधिकरणों से कानूनी कार्यवाही का सामना कर रहा है और उस पर जुर्माना/अर्थदंड लगाया गया है
27	निर्माण वित्त मामलों में परियोजना को पूरा करने में विलंब देखा गया

28	उधारकर्ता ने मौजूदा ऋण चुकाने के लिए अन्य ऋण सुविधाओं हेतु कंपनी से संपर्क किया है
29	उधार लेने वाली संस्थाओं में प्रमुख कर्मियों का इस्तीफा और प्रबंधन में लगातार बदलाव देखा गया
30	महत्वपूर्ण संबंधित पक्ष लेनदेन
31	उधार लेने वाली संस्थाओं की वार्षिक रिपोर्ट में पाई गई महत्वपूर्ण भौतिक विसंगतियां/ चिंताजनक स्थितियां (रेड फ्लैग) /असंगति
32	नामित एस्करो खातों के माध्यम से बिक्री आय/प्राप्तियों का अनुमार्गन न होना
33	लगातार 3 माह से अधिक समय तक एसएमए 2 में खाता (>60 दिनों की अतिदेय स्थिति)
34	ऐसे खाते जहां एनएसीएच/पीडीसी पिछले 12 माह में 3 या उससे अधिक बार बाउंस हुआ हो और ईएमआई नकद में चुकाई गई हो