भारतीय रिज़र्व बैंक
RESERVE BANK OF INDIA
www.rbi.org.in

आर बी आय/२०१२-१३/६६
युबीडी. बीपीडी.(पीसीबी). एमसी क्र. २/०९.२२.०१०/२०१२-१३ जुलै २, २०१२

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
सर्व प्राथमिक (नागरी) सहकारी बँकांचे

प्रिय महोदय/महोदया,

महापरिपत्रक - गृहवित्त योजनांसाठी युसीबीज.

कृपया वरील विषयावरील (www.rbi.org.in या आरबीआयच्या वेबसाईटवर उपलब्ध) आमचे परिपत्रक, युबीडी. बीपीडी.(पीसीबी. एमसी. क्र. २ / ०९.२२.०१० / २०११-१२ दिनांक जुलै १, २०११ चा संदर्भ घ्यावा. सोबत जोडलेल्या महापरिपत्रकात या विषयावरील जून ३०, २०१२ पर्यंतच्या सर्व सूचना/मार्गदर्शक तत्वे एकत्रित व अद्यावत करण्यात आली आहेत.

आपली विश्वासू

(ए.उद्गाता)
प्रभारी मुख्य महाव्यवस्थापक

सहपत्र :- वरील प्रमाणे.

नागरी बँक्स विभाग, केंद्रीय कार्यालय, पहिला मजला, गारमेंट हाऊस, , वरळी मुंबई - ४०००१८, भारत
फोन : ०२२ - २४९३ ९९३० - ४९; फॅक्स : ०२२ - २४९७ ४०३०/२४९२ ०२३१; ईमेल : rbiubdco@rbi.org.in

महा परिपत्रक,
गृहवित्त योजनांसाठी - युसीबीज्

अनुक्रम

१.	सर्वसाधारण	३
२.	कर्जदारांसाठी पात्रता - वर्ग	३
३.	पात्र असलेल्या गृहनिर्माण योजना	४
४.	गृहनिर्माण कर्जासाठी अटी व शर्ती	४
४.१	कर्जाची कमाल रक्कम व मार्जिन्स	४
४.२	अ) व्याज (ब) मुदतपूर्व समाप्ती आकार/पूर्व प्रदान दंड	५
४.३	दंडात्मक व्याजाची आकारणी	५
४.४	सुरक्षा (ठेव / तारण)	५
४.५	कर्जाची मुदत	६
४.६	श्रेणीबद्ध हप्ते	६
४.७	गृहनिर्माण अर्थसहाय्याची एकूण मर्यादा	६
५.	अतिरिक्त / पूरक अर्थसहाय्य	७
६	गृहनिर्माण मंडळांना कर्जे	७
७.	बिल्डर्स/कॉन्ट्रेक्टर्सना अग्रिम रक्कम (ऊचल)	७
८.	अग्रक्रम क्षेत्राखाली गृहनिर्माण कर्जे	९
९.	सावधानता	९
१०.	राष्ट्रीय बांधकाम संहिता	१०
•	जोडपत्र- १	११
•	जोडपत्र-२	१२
•	परिशिष्ट	१३

महापरिपत्रक

गृहनिर्माण योजनांसाठी अर्थसहाय्य - युसीबीज्

१ सर्वसाधारण

१.१ प्राथमिक (नागरी) सहकारी बँकांकडून (युसीबीज्) गृहनिर्माण कर्ज देण्याच्या भूमिकेचा आढावा वेळोवेळी घेण्यात आला आहे. या बँकांचे त्यांच्या विशाल जाळ्यामुळे, अर्थविषयक प्रणालीत खूप मोठे स्थान आहे. तसेच गृहनिर्माण क्षेत्राला कर्ज देण्यामध्ये या बँका महत्वाची भूमिका निभावतात. या शिवाय काही विशिष्ट वर्गांना, नियत मर्यादेपर्यंत गृहनिर्माण अर्थसहाय्य देणे हे अग्रक्रम क्षेत्र कर्ज म्हणूनच समजले जाते आणि अग्रक्रम क्षेत्रांना युसीबींनी कर्ज देण्याची गरज ही बँक व्यवहार प्रणाली पुढे ठेवलेल्या ध्येयांना अनुसरुनच आहे.

१.२ यासाठी, गृहनिर्माण योजनांना, आणि विशेषतः समाजातील दुर्बल घटकांना, अर्थ सहाय्य पुरविण्यात युसीबींना अधिक प्रोत्साहन मिळावे या दृष्टीने, खाली दिलेल्या मार्गदर्शक तत्वांनुसार, या बँकांना, त्यांच्या स्वतःच्या स्त्रोतामधून काही मर्यादेपर्यंत, गृहनिर्माण योजनांना कर्ज पुरवठा करण्याची परवानगी देण्यात येत आहे.

१.३ मोठ्या प्रमाणावर अतिरिक्त स्त्रोत असलेल्या बँकांनी गृहनिर्माणासाठी अधिक मोठा कर्जपुरवठा करावा, कारण त्यामुळे त्यांना अशा अतिरिक्त स्त्रोतांच्या कायदेशीर गुंतवणुकीचा मार्ग त्यांना उपलब्ध होईल. कारण ह्यामुळे त्यांच्या अतिरिक्त निधींसाठी अर्थार्जनाचा एक मार्ग उपलब्ध होईल.

१.४ गृहनिर्माण सोसायट्यांना अर्थसहाय्य करण्यासाठी जेथे बँकांना, प्रत्येक प्रकरणासाठी, अजूनही नोंदणी अधिकाऱ्याची विशेष परवानगी द्यावी लागते, तेव्हां, अशा बाबतीत लागु असलेल्या अटी व शर्ती लक्षात घेऊन गृहनिर्माण सोसायट्यांना अर्थसहाय्य करण्याची सर्व साधारण परवानगी द्यावी असे आम्ही सुचवीत आहोत.

२ कर्जदारांसाठी पात्रता-वर्ग

युसीबीज पुढील वर्गातील कर्जदारांना कर्जे देऊ शकतातः-

१. व्यक्ती आणि सहकारी / गटात्मक गृहनिर्माण सोसायट्या
२. आर्थिक दृष्ट्या दुर्बल घटक (ई डबल्यु एस), कमी आय असलेले गट (एलआयजी) आणि मध्यम आय असलेले गट (एम आय जी) यांच्यासाठी गृहनिर्माण प्रकल्प किंवा योजना करणारी गृहनिर्माण मंडळे
३. घरे / सदनिकांच्या मालकांना ती वाढविण्यासाठी आणि मोठ्या दुरुस्त्या करण्यासाठी.

३ पात्र असलेल्या गृहनिर्माण योजना

वरील वर्गातील कर्जदारांना पुढील प्रकारच्या गृहनिर्माण योजनांसाठी अर्थसहाय्य मिळविता येईलः-

अ. व्यक्तींद्वारा घरे / सदनिका बांधण्यासाठी / विकत घेण्यासाठी
ब. व्यक्तींच्या घरात / सदनिकेत फेरफार, दुरुस्ती आणि अतिरिक्त सोयींसाठी
क अनुसूचित जाती वजमातींसाठी गृहनिर्माण किंवा वसतीगृह योजनांसाठी
ड चाळ निर्मूलन योजनेखाली - सरकारच्या हमीवर चाळक-यांना थेट किंवा ह्या कामासाठी स्थापन केलेल्या वैधानिक मंडळामार्फत
ई. एखाद्या गृहनिर्माण प्रकल्पाचा भाग असलेल्या आणि नगरे किंवा वसाहतींच्या विकासासाठी आवश्यक समजल्या गेलेल्या शैक्षणिक, स्वास्थ्यसंबंधित, सामाजिक, सांस्कृतिक किंवा इतर संस्था / केंद्रांसाठी

फ. एखाद्या गृहनिर्माण प्रकल्पाचा भाग असलेल्या गृहनिर्माण वसाहतींमधील रहिवाशांच्या दैनंदिन गरजा भागविण्यासाठी शॉपिंग सेंटर्स, मार्केट्स आणि तत्सम इतर प्रकारच्या केंद्रासाठी.

४ गृहनिर्माण कर्जांसाठी अटी व शर्ती

युसीबीज् द्वारा, कर्जदारांच्या पात्र अशा वर्गाला पात्रतापूर्ण गृहनिर्माण योजनांसाठी दिल्या जाणाऱ्या अर्थसहाय्याच्या अटी व शर्ती पुढील प्रमाणे असतीलः-

४.१ कर्जाची कमाल रक्कम व मार्जिन्स

(१) व्यावसायिक / व्यापारी निर्णयशक्ती, आणि इतर दूरदृष्टीचे विचार ठेवून तसेच संचालक मंडळाची संमती घेऊन, युसीबीज्ना, पात्रतापूर्ण कर्जदारांना जाणून, त्याबाबतची मार्जिन्स ठरविण्याचे आणि कर्जदारांची परतफेड लक्षात घेऊन त्यानुसार त्यांना कर्ज देण्याचे मुभा आहे.

(२) एखाद्या घराच्या एका लाभार्थीला कमाल रु. २५.०० लाख पर्यंतचे गृहकर्ज बँका देऊ शकतात. तथापि, टायर २ युसीबीज् (टायर १ युसीबी* नसलेल्या इतर सर्व युसीबीज्, अस्तित्वात असलेल्या प्रुडिन्शियल मर्यादांनुसार एका घराच्या एका लाभार्थीला रु. ५०.०० लाखाचे वैय्यक्तिक कर्ज देऊ शकतात.

(३) ऑक्टोबर ३१, २०११ पासून, टायर १ युसीबींना, एखाद्या गृह एककाच्या प्रति लाभार्थी कमाल रु.३० लाखांपर्यंत, आणि टायर-२ युसीबींना कमाल रु.७० लाखांपर्यंत वैय्यक्तिक गृहकर्जे देण्याची परवानगी देण्यात आली आहे - मात्र ह्यासाठी विद्यमान प्रुडेंशियल एक्सपोजर मर्यादा लागु असतील.

४) यक्तिगत कर्जदारांसाठी असलेली कर्जाची कमाल मर्यादा, बँकेच्या भांडवली निधिच्या १५ टक्क्यांपेक्षा आणि कर्जदार-गटांच्या बाबतीत ४० टक्क्यांपेक्षा अधिक नसावी. ह्या हेतुसाठी भांडवली निधीमध्ये टायर १ भांडवल व टायर २ भांडवल ह्या दोन्हींचाही समावेश असेल.

**टायर १ युसीबीज् चे वर्गीकरण पुढीलप्रमाणे आहे :-*

- *एकाच जिल्ह्यातील कार्यरत असलेल्या व रु. १०० कोटीपेक्षा कमी ठेवी असलेल्या बँका*
- *रु. १०० कोटींपेक्षा ठेवी असलेल्या व एकापेक्षा अधिक जिल्ह्यात कार्यरत असलेल्या बँकांना टायर १ बँक समजले जाईल, त्यासाठी त्यांच्या शाखा एकमेकास लागून असलेल्या जिल्ह्यांमध्ये असल्या पाहिजेत व एका जिल्ह्यामधील शाखांमधील ठेवी व अग्रिमराशी ह्या एकूण ठेवी व अग्रिमराशींच्या किमान ९५% असल्या पाहिजेत. आणि*
- *रु. १०० कोटींपेक्षा कमी ठेवी असलेल्या व ज्यांच्या शाखा पूर्वी एकाच जिल्ह्यात होत्या व नंतर जिल्हा - ठेवींची पुनर् - रचना केल्यामुळे त्या मल्टि डिस्ट्रिक्ट झाल्या आहेत* वरील व्याख्येत संदर्भित असलेल्या ठेवी व अग्रिम राशी ह्या मागील वित्तीय वर्षाच्या ३१ मार्च रोजी असल्याचे समजले जाईल.

४.२ अ. व्याज

घेण्यात येणाऱ्या जागेचे / सदनिकेचे क्षेत्र, जोखीमीचे प्रमाण व इतर संबंधित बाबींचा विचार करुन, बँका, त्यांच्या संचालक मंडळांच्या मंजुरी घेऊन व्याजदर ठरवू शकतात.

ब. मुदतपूर्व समाप्ती आकार/पूर्व प्रदान दंड
जून २६,२०१२ पासून, तरत्या व्याजदर धर्तीवरील गृहकर्जांसाठी, मुदतपूर्व समाप्ती आकार/पूर्वप्रदान दंड आकारण्यास युसीबींना परवानगी नाही.

४.३ दंडात्मक व्याजाची आकारणी

बँकांनी, त्यांच्या संचालक मंडळांच्या मंजुरीने, परतफेडीमधील कसुरी, वित्तीय विवरणपत्रे सादर न केली जाणे इत्यादि कारणांसाठी आकारावयाच्या दंडात्मक व्याजाबाबत एक पारदर्शक धोरण तयार करावे. हे धोरण, पारदर्शकतेची सर्वमान्य तत्वे, वाजवीपणा, त्या कर्जाच्या परतफेडीबाबत प्रोत्साहन, आणि ग्राहकांच्या खऱ्या अडचणींचा विचार ह्यांचा विचार करणारे असावे.

४.४ सुरक्षा

(१)युसीबी गृह कर्जे प्रतिभूतित करु शकतात

गृहनिर्माण कर्जांसाठी बँका
अ) मालमत्तेचे तारण किंवा
ब) सरकारी हमी (अशी हमी मिळणार असल्यास) किंवा
क) वरील दोन्हीहि

(२) हे जेथे शक्य नसेल तेव्हा बँका, विमा पॉलिसीज, शासकीय प्रॉमिसरी नोटा, रोखे, सुवर्णालंकार, किंवा बँकांना योग्य वाटेल अशी योग्य मूल्याची सुरक्षा स्वीकारु शकतात. शक्य नसेल तेथे बँका त्यांना योग्य वाटेल अशा स्वरुपात विमा पॉलिसी, सरकारी प्रॉमिसरी नोटा, शेअर्स/डिबेंचर्स, सुवर्ण अलंकार किंवा योग्य मूल्याच्या प्रतिभूती स्वीकारु शकतात.

४.५ कर्जाची मुदत

(१) मोरेटोरियम किंवा रिपेमेंट हॉलिडेसह, गृह कर्जांच्या परतफेडीचा कमाल कालावधी १५ वर्षे (ऑक्टोबर ३१, २०११ पासून २० वर्षे असा सुधारित) एवढा करण्यात आला आहे.
२) कर्जाची परतफेड पुढे ढकलणे किंवा परतफेड सुट्टी पुढील बाबतीत देता येईलः-
अ) लाभार्थीने दिलेल्या पर्यायानुसार किंवा
ब) बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत किंवा कर्जाचा पहिला हप्ता दिल्याच्या तारखेपासून १८ महिने - यापैकी जे आधी येत असेल तेव्हा.

४.६ श्रेणीबद्ध (ग्रॅज्युएटेड) हप्ते

१) कर्जदाराची परतफेड करण्याची क्षमता लक्षात घेऊन, कर्जाचे हप्ते वास्तववादी आधारावर निर्धारित केले जावेत.
२) गृहनिर्माण कर्ज घेणे परवडण्यासारखे व्हावे म्हणून, कर्जादाराचे उत्पन्न भविष्यकाळात वाढण्याची अपेक्षा असल्यास, बँका हे हप्ते श्रेणीबद्ध धर्तीवर निर्धारित करु शकतात. श्रेणीबद्ध धर्तीवर म्हणजे, सुरुवातीच्या वर्षात परफेडीचा हप्ता कमी असणे व त्यापुढील वर्षात.कर्जदाराच्या उत्पन्नातील अपेक्षित वाढ लक्षात घेऊन परतेफेडीच्या हप्त्यांची रक्कम हळू हळू वाढविणे.

४.७ गृह वित्तासाठी एकूण मर्यादा

४.७.१ गृहनिर्माण, रियल इस्टेट व व्यापारी रियल इस्टेट संबंधीच्या कर्जाबाबतचे युसीबींचे एक्सपोजर, त्यांच्या एकूण ॲसेट्सच्या १०% पर्यंत सीमित असेल. वरील, एकूण ॲसेट्सच्या १०% ही मर्यादा,

रु.१५ लाखांपर्यंतच्या गृहसदनिका बांधण्यासाठी किंवा खरेदी करण्यासाठी वैय्यक्तिक गृहकर्जे देण्यासाठी, अतिरिक्त ५% ने वाढविण्यात आली आहे (परिपत्रक युबीडी - बीपीडी (पीसीबी).सीआयआर.क्र. ३१/१३.०५.०००/२०११-१२ दि. एप्रिल २६, २०१२ अन्वये, प्राधान्य क्षेत्राखालील वैय्यक्तिक गृहकर्जांसाठी रु.२५ लाख करण्यात आली आहे).

४.७.२ एकूण ॲसेट्स काढण्यासाठी मागील वर्षाच्या मार्च ३१ रोजी असलेल्या ऑडिटेड ताळेबंदाचा आधार घेता येईल. व त्यातून तोटा, अमूर्त ॲसेट्स, बिल्स रिसीव्हेबल ह्यासारख्या काँट्रा बाबी वगळता येऊ शकतील.

४.७.३ हे एक्सपोझर काढताना निधी आधारित असलेल्या व निधी आधारित नसलेल्या अशा दोन्हीही विचारात घेतल्या जाव्यात.

४.७.४ ह्या परिपत्रकामधील परिच्छेद ७ मध्ये दिल्यानुसार अग्रिम प्रदान मिळाल्याशिवायच तुलनेने छोटे बांधकाम करणाऱ्या कंत्राटदारांना, बांधकामाचा माल गहाण ठेवून युसीबींनी दिलेल्या कर्जांना विहित मर्यादेतून कर्जांना विहित मर्यादेतून सूट देण्यात आली आहे.

४.७.५ वरील परिच्छेद २ मध्ये निर्देशित केलेल्या कर्जदारांच्या पात्र असलेल्या वर्गाला दिलेले अर्थसहाय्यच केवळ गृहवित्त म्हणून वर्गीकृत करण्यास पात्र असेल. अचल मालमत्तेच्या विरुध्द दिलेली कर्जे ही रियल इस्टेट कर्जे म्हणून वर्गीकृत केली जावीत ह्यासाठी त्या कर्जाचा हेतु विचारात घेतला जात असला तरी, त्याच्या परतफेडीचा स्त्रोतच, ते एक्सपोझर वाणिज्य रियल इस्टेट विरुध्द आहे किंवा नाही हे ठरवेल. अशा कर्जांचे वर्गीकरण रियल इस्टेट/कमर्शियल रियल इस्टेट म्हणून करण्यासाठी युसीबींनी जोडपत्र १ मधील सूचनांचे मार्गदर्शन घ्यावे.

४.७.६ युसीबींना पूर्वी, गृह, रियल इस्टेट, कमर्शियल रियल इस्टेट कर्जे देण्यासाठी असलेल्या मर्यादेचे, उच्चत्तर वित्त संस्थांकडून मिळालेल्या निधी आणि नॅशनल हाउसिंग बँकेकडून मिळालेले पुनर्वित्त ह्यापर्यंतच उल्लंघन करण्याची परवानगी होती. परिपत्रकात युबीडी.बीपीडी.(पीसीबी) सीआयआर क्र. ४७/१३.०५.०००/२०१०-११ दिनांक मे ११, २०११ अन्वये ही परवानगी मागे घेण्यात आली आहे

५ अतिरिक्त / पूरक अर्थसहाय्य

५.१ कर्जदारांची परतफेड करण्याची क्षमता विचारात घेऊन, त्यांना आधीच दिलेल्या कर्जाच्या व्यतिरिक्त त्यांच्या घरात / सदनिकेत फेरफार, वाढ, दुरुस्त्या करण्यासाठी, बँका अतिरिक्त अर्थसहाय्य करु शकतात

५.२ ज्यांनी बांधकाम / घरमिळवण्यासाठी, अन्य स्त्रोतातून अर्थसहाय्य घेतले असून, पूरक अर्थसहाय्याची गरज आहे, अशा व्यक्तींबाबत, बँका, कर्जदारांच्या एकूण परतफेड क्षमतेचे मूल्यांकन करुन, त्याच्या सममूल्य (पारी पासु) किंवा, दुसऱ्या कर्जदाऱ्याकडे तारण ठेवलेल्या मालमत्तेवर दुय्यम गहाण आकार मिळवून, किंवा बँकांना योग्य वाटेल अशा सुरक्षेवर कर्ज देऊ शकतात.

५.३ बँकेला योग्य वाटेल अशी सुरक्षा / जामीन मिळाल्यानंतर, घराच्या / सदनिकेच्या मालकाला, तो त्या घरात / सदनिकेत राहत आहे की तेथे भाडेकरु आहेत याचा विचार न करता त्या मालकाला ग्रामीण व अर्धनागरी विभागात रु. १.०० लाखपर्यंत व नागरी विभागात रु. २.०० लाख पर्यंतचे गरज-कर्ज, केवळ फेरफार, वाढ, दुरुस्त्या करण्यासाठी बँका देऊ शकतात, मात्र अशा वेळी, बँकांनी त्या फेरफार, वाढ, दुरुस्त्यांच्या अपेक्षित खर्चाबाबत त्यासाठी लागणारे साहित्य, मजूरी आणि इतर खर्च यांची खात्री करुन द्यावी, तसेच, लायक इंजिनियर्स / आर्किटेक्ट्स यांच्याकडून त्याबाबतचे आवश्यक ते प्रमाणपत्र घ्यावे.

५.४ अतिरिक्त / पूरक अर्थसहाय्यासाठी, मार्जिन, व्याजदर, परतफेडीची मुदत इत्यादींच्या अटी व शर्ती, बांधकाम / मिळवलेल्या घरांच्या / सदनिकांसाठी यांच्यासाठी असलेल्या अटी व शर्तीप्रमाणचे असू शकतील.

६ गृहनिर्माण मंडळांसाठी कर्जे

६.१ युसीबीज्, त्यांच्याच राज्यात असलेल्या गृहनिर्माण मंडळांना कर्जे देऊ शकतात. अशा मंडळांना आकारण्याचे व्याजदर बँका स्वतः ठरवू शकतात.

६.२ गृहनिर्माण मंडळांना गृहकर्जे देतेवेळी, लाभार्थींकडून परतफेडीच्या बाबतीत गृहनिर्माण मंडळाची पूर्वीची कामगिरीच बँका विचारात घेणार नाहीत, तर, लाभार्थींकडून कर्जाचे हप्ते नियमितपणे व त्वरित वसुल करण्याबाबत बँका अशा गृहमंडळांना अटही घालू शकतात

७ बिल्डर्स / कॉन्ट्रेक्टर्सना अग्रिम रक्कम (ऊचल)

७.१ सर्वसाधारणतः बिल्डर्स / कॉन्ट्रेक्टर्स यांना मोठ्या प्रमाणावर पैसा हवा असतो. ते होतकरु ग्राहकांकडून किंवा ज्यांचा वतीने गृहनिर्माण केले जात आहे त्यांच्याकडून अग्रीम राशी (ऍडव्हान्स) घेतात. त्यामुळे त्यांना या कामासाठी सहसा बँकेच्या अर्थसहाय्याची गरज भासत नाही. प्राथमिक (नागरी) सहकारी बँकांनी त्यांना अर्थसहाय्य केल्यास ते दुहेरी अर्थसहाय्य ठरते. यासाठी बँकांनी या वर्गातील कर्जदारांना कर्ज मंजूर करण्यापासून व अग्रिम राशी देण्यापासून साधारणतः दूर रहावे.

७.२ तथापि, कॉंट्रेक्टरांनी स्वतःच एखादे छोटे बांधकाम घेतल्यास (उदा. या कामासाठी कोठूनही अग्रिम राशी न मिळाल्यास) त्यांना, त्यांचे बांधकाम साहित्य तारण ठेवून घेऊन, बँका त्यांना कर्ज देण्याचा विचार करु शकतात. मात्र, अशी कर्जे आणि अग्रिम राशी देणे हे रिझर्व बँकेने वेळोवेळी दिलेल्या सूचना / निदेश तसेच बँकेच्या नोटनियमांना अनुसरुन असले पाहिजे.

७.३ बँकांनी कर्जासाठी आलेल्या अर्जांची सुयोग्य अशी छाननी करुन, इतर बाबींसह कर्जाच्या उद्देशाची, तेवढे कर्ज आवश्यक आहे काय याची, कर्जदाराची पत, त्याची परतफेड- क्षमता इत्यादींची खात्री करुन घ्यावी आणि नेहमीच्या म्हणजे, नियमित स्टॉक-स्टेटमेंट्स घेणे, नियतकालीक तपासण्या करणे, आणि त्या स्टॉकवरच अवलंबित द्रव्यनिकासी व ४० ते ५० टक्के मार्जिन ठेवणे इत्यादि सावधानता ठेवाव्यात. द्रव्य-निकासी ठरवितांना, स्टॉक स्टेटमेंट मध्ये बांधकामासाठी वापरण्यात आलेल्या साहित्याचा समावेश केला जात नाही, याकडे बँकांनी विशेष लक्ष द्यावे.

७.४ **जमीनीचे मूल्यांकन** :- असे दिसून येत आहे की, बिल्डर्स/कॉंट्रॅक्टर्स ह्यांना वित्तपुरवठा करतेवेळी काही बँका, प्रतिभूतिसाठी जमीनीचे मूल्यांकन ती मालमत्ता विकसित झाल्यावर येणारे डिस्काऊंटेड मूल्य वजा विकसनाचा खर्च असे करतात. हे ठरविण्यात आलेल्या प्रमाणांच्या अनुसार नाही. ह्या संदर्भात येथे स्पष्ट करण्यात येत आहे की, युसीबींनी, बिल्डर्स/कॉंट्रॅक्टर्सना, एखाद्या गृहनिर्माण योजनेचा भाग म्हणून जमीन मिळविण्यासाठी, निधि आधारित/निधि निराधारित सुविधा देऊ करु नयेत. ह्याशिवाय, जेथे जेथे जमीन तारण म्हणून स्वीकारली जाते तेथे अशा जमीनीचे मूल्यांकन बाजारभावानेच केले जावे.

७.५ मिळू शकत असल्यास बँका सुरक्षा म्हणून मालमत्ता तारण म्हणून ठेवू शकतात (कोलॅटरल सिक्युरिटी) बांधकामाची प्रगती होत राहील त्यानुसार कॉंट्रॅक्टरांना पैसे दिले जातील आणि अशा रक्कमा, खात्यातील शिल्लक कर्ज कमी करण्याच्या कामी लावल्या जाव्यात. अग्रिम राशी देतांना कोलॅटरल सिक्युरिटीज मिळू न शकल्यास, शक्यतो बँका, कर्जदार व त्यांचे ग्राहक यांच्याबरोबर त्रिपक्षीय करार करु शकतात.

८ अग्रक्रम क्षेत्राखाली गृहनिर्माण कर्जे

८.१ अग्रक्रम क्षेत्र या वर्गाखाली गृहनिर्माणासाठी पुढील प्रकारची कर्जे पात्र आहेत :-

१) एका कुटुंबासाठी घर विकत घेण्यास / बांधण्यास रु. २५ लाखापर्यंत वैय्यक्तिक कर्ज (बँकांनी त्यांच्या कर्मचाऱ्यांना दिलेली कर्जे सोडून) - *ह्या संदर्भात कुटुंब म्हणजे त्या सभासदाचा/ची पति/पत्नी आणि त्याच्यावर अवलंबून असलेली त्यांची मुले, आई-वडील, भाऊ-बहिणी. तथापि ह्यात कायदेशीर फरकत घेतलेला पती किंवा पत्नी समाविष्ट नाही.*

२) कुटुंबांच्या हानि झालेल्या राहत्या घरांच्या दुरुस्तीसाठी, ग्रामीण व अर्धनागरी क्षेत्रात रु. १ लाख पर्यंत व नागरी व महानगर क्षेत्रात रु. २ लाख पर्यंत कर्जे देता येतात.

३) राहती घरे बांधण्यासाठी किंवा चाळ/झोपड्या निर्मुलन किंवा चाळकऱ्यांचे /झोपडीवासीयांचे पुनर्वसन करण्यासाठी प्रति सदनिकेसाठी कोणत्याही सरकारप्रणीत संस्थेला रु. ५ लाखा पर्यंत मदत देता येते.

(४) राहत्या जागांची बांधणी/पुनर्निर्माण ह्यासाठी किंवा चाळ निर्मूलन व झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन ह्यासाठी, एनएचबीने मंजुरी दिलेल्या बिनसरकारी एजन्सीला दिलेले सहाय्य प्रति निवासी घराबाबतच्या कर्ज घटकाची मर्यादा ५ लाख असल्यास (मे १८, २०१२ रोजी किंवा त्यानंतर मंजुर केलेल्या कर्जासाठी १० लाख)

८.२ यांच्या, १ एप्रिल,२००७ रोजी किंवा त्यानंतर, एनएचबी /हुडको यांच्या रोख्यांमध्ये युसीबीज्नी केलेली गुंतवणुक ही अग्रक्रम क्षेत्रातील गुंतवणुक ह्या वर्गवारीसाठी पात्र समजली जाणार नाही.

९ सावधानता

९.१ रिझर्व बँकेच्या दृष्टोत्पत्तीस अशी अनेक प्रकरणे आली आहेत की ज्यात, तत्वशून्य व्यक्तींनी, मूळ कागदपत्रांचे अनेक संच / प्रति करुन, ते कागदपत्र निरनिराळ्या बँकांना सादर करुन, एकाच मालमत्तेवर अनेक बँकांकडून गृहनिर्माण कर्ज मिळवून बँकांना फसविले आहे. तसेच सार्वजनिक क्षेत्रातील काही उपक्रमांमधील कर्मचाऱ्यांनी, अधिक कर्ज मिळविण्यासाठी बँकांच्या अटी पूर्ण व्हाव्यात म्हणून, वेतनाची खोटी / बनावट प्रमाणपत्रे दिली आहेत. काही ठिकाणी, मार्जिन-रक्कम देणे टाळण्यासाठी, कर्जदारांनी अधिक रकमेचे खर्च-अंदाजपत्रक दिले होते.

कर्जदारांनी सादर केलेल्या कागदपत्रांचा खरेपणा स्वतःच्या वकीला तर्फे पडताळून पाहण्याच्या रीतींमध्ये बँकांच्या अधिकाऱ्यांनी शिथिलता दाखविल्यासच अशी लबाडी / फसवणूक केली जाऊ शकते. यासाठी निरनिराळे कागदपत्र स्वीकारतांना बँकांनी सावधपणा ठेवला पाहिजे.

.

९.२ दिलेली कर्जे ही अनधिकृत बांधकामे किंवा सार्वजनिक मालमत्ता / तिचे अधिक्रमण यासाठी दिली गेली नाहीत याचे बँकांनी समाधान करुन घ्यावे. यासाठी त्यांनी जोडपत्र-२ मध्ये दिलेल्या कार्यरीतींचे काटेकोरपणे पालन केले जात आहे याची
खात्री करुन घ्यावी.

९.३ मुंबईमधील माननीय हायकोर्ट ऑफ ज्युडिकेचर ह्यांच्यासमोर आलेल्या प्रकरणामध्ये माननीय न्यायालयाने दर्शविले आहे की, गृहनिर्माण/विकास प्रकल्पांना अर्थसहाय्य करण्याऱ्या बँकांनी आग्रह धरावा की अशी मालमत्ता, फ्लॅट्स खरेदी करण्यासाठी, मालक/प्रायोजक ह्यांनी जनतेमध्ये प्रसारित केल्या जाणारी हस्तपत्रके, पुस्तिका इत्यादींमध्ये, त्या प्लॉटवरील आकार/इतर जबाबदारी इत्यादी गोष्टी स्पष्टपणे निर्देशित कराव्यात. ह्या न्यायालयाने असेही सांगितले की बँकांद्वारे अशी कर्जे दिल्या जाण्याच्या अटी व शर्तींचा तो एक स्पष्ट भाग

असावा. अर्हता असलेल्या गृहयोजनांना अर्थसहाय्य करतेवेळी वरील गोष्टी लक्षात घेऊन युसीबींनी अटी व शर्तीचा एक भाग म्हणून पुढील भाग अपरिहार्य करावाः

(अ) बिल्डर/विकासक ह्यांनी त्यांची हस्तपत्रके/पुस्तिकांमध्ये, ती मालमत्ता तारण ठेवलेल्या बँकांची नावे द्यावीत.

(ब) एखाद्या विशिष्ट योजनेबाबत वृत्तपत्रे/मासिके ह्यात जहिरात करण्यासाठी त्या बिल्डर/विकासकाने अशा तारणाबाबतची माहिती द्यावी.

(क) बिल्डर/विकासकाने त्याच्या हस्तपत्रकात/पुस्तिकेमध्ये निर्देशित करावे की तसे आवश्यक असल्यास तो, फ्लॅट्स/मालमत्ता विकण्यासाठी, तारण ठेवलेल्या बँकेचे ना हरकत प्रमाणपत्र (एनओसी)/परवानगी उपलब्ध करुन देईल.

वरील अटी व शर्तींचे पालन करण्याची खात्री युसीबींनी खात्री करुन घ्यावी आणि वरील आवश्यकता पूर्ण केल्याशिवाय बिल्डर/विकासकांना निधी देऊ नये.

१० राष्ट्रीय बांधकाम संहिता

देशभरातील बांधकाम व्यवसायातील विविध कार्यासंबंधींचे नियमन त्याबाबतची मार्गदर्शक तत्वे असलेली, राष्ट्रीय बांधकाम संहिता (एनबीसी) २००५, या नावाने ओळखली जाणारी, सर्वसमावेशक अशी बांधकाम संहिता, भारतीय मानक विभागाकडून (बीआयएस) तयार करण्यात आली आहे. या संहितेत, प्रशासकीय विनियम, विकास नियंत्रक नियम, आणि बांधकामासाठी सर्वसाधारण आवश्यकता, अग्नि-सुरक्षेसाठीच्या आवश्यकता, बांधकाम साहित्यासंबंधी वैधानिक गरजा, रचनात्मक डिझाईन आणि बांधकाम (सुरक्षा-उपायांसह) आणि बिल्डिंग व प्लंबिंग सेवा या संबंधी, सुरक्षित आणि नियमबद्ध विकासाचे पैलु यांची मार्गदर्शक तत्वे देण्यात आली आहेत. विशेषतः नैसर्गिक आपत्तींचे महत्व लक्षात घेऊन इमारतींच्या सुरक्षिततेसाठी एनबीसीच्या मार्गदर्शक सूत्रांचे पालन करणे हितावह आहे. कर्ज देण्याचे धोरण तयार करतांना बँका त्यात याचा समावेश करु शकतात. एनबीसी संबंधी अधिक माहिती ब्युरो ऑफ इंडियन स्टँडर्ड्सच्या www.bis.org.in या बेवसाईटवरुन मिळविता येईल.

जोडपत्र - १

कमर्शियल रियल इस्टेट एक्सपोझर (सीआरई)ची व्याख्या

(परिच्छेद ४.७.५ अन्वये)

रियल इस्टेटची सर्वसाधारण व्याख्या म्हणजे, एक अचल मालमत्ता-जमीन आणि तिच्याशी संलग्न असलेल्या सुधारणा उत्पन्न निर्माण करणारी रियल इस्टेटची व्याख्या, बेसेल २ फ्रेमवर्कच्या परिच्छेद २२६ मध्ये पुढीलप्रमाणे देण्यात आली आहेः

'इनकम प्रोड्युसिंग रियल इस्टेट (आयपीआरई) म्हणजे, रियल इस्टेटला निधी उपलब्ध करुन देणारी एक रीत (उदा. भाड्याने द्यावयाच्या ऑफिस बिल्डिंग्ज्, रिटेल जागा, बहुविध कुटुंबे राहत असलेल्या इमारती, औद्योगिक किंवा भांडारणासाठीच्या जागा व हॉटेले) जेथे जोखमीवरील परतफेड मुख्यतः त्या ॲसेटवरील कॅश फ्लोमधूनच अवलंबून असते. अशा कॅशफ्लोचा प्राथमिक स्त्रोत हा भाडे व त्या ॲसेटची विक्री हाच असतो. कर्जदार हा एक एसपीई (स्पेशल पर्पज एंटिटी) असू शकतो (परंतु तसे आवश्यक नसतोही.) तसेच रियल इस्टेट सोडून अन्य उत्पन्नस्त्रोत असलेली कार्यकारी कंपनी किंवा रियल इस्टेट व बांधणी किंवा होल्डिंग्ज कंपनीही असू शकते. आयपीआरई चे व्यवच्छेदक लक्षण रियल इस्टेट तारण ठेवलेल्या कॉर्पोरेट एक्सपोझर्सचे लक्षण ह्यामधील फरक म्हणजे, त्या जोखमीची परतफेड होणे व कसुरीच्या प्रसंगी परतफेडची शक्यता ह्यामधील परस्पर संबंध. आणि हे दोन्हीही त्या मालमत्ते निर्माण केलेल्या कॅश फ्लो वर अवलबून असतात'.

२. इनकम प्रोड्युसिंग रियल इस्टेट (आयपीआरई) आणि कमर्शियल रियल इस्टेट (सीआरई) ह्यात नामसाधर्म्य आहे. वर दिलेल्या आयपीआरईच्या व्याख्येवरुन दिसेल की, एखादे एक्सपोझर आयपीएसई/सीआरई म्हणून वर्गीकृत करण्यासाठी लागणारे आवश्यक लक्षण म्हणजे, त्या अर्थसहाय्याची परिणती रियल इस्टेटची निर्मिती/प्राप्ती होण्यात (उदा. भाड्याने द्यावयाच्या ऑफिस बिल्डिंग्ज्, रिटेल जागा, अनेक कुटुंबे राहतील अशा इमारती, औद्योगिक किंवा भांडारणा साठीच्या जागा व हॉटेल्स) होईल व जेथे परतफेडीच्या शक्यता ह्या त्या ॲसेटने निर्माण केलेल्या कॅशफ्लोवर मुख्यतः अवलंबून असतील. ह्याशिवाय, कसुरीच्या प्रसंगी वसुलीची शक्यता ही तो फंडेड ॲसेट एक प्रतिभूती म्हणून ठेवलेल्याने निर्माण झालेल्या निधीतूनच होईल. सर्वसाधारणतः असेच असते. परतफेडीसाठी असलेला कॅशफ्लोचा मूळ स्त्रोत (म्हणजे ५० % पेक्षा अधिक कॅश फ्लो) हे लीज किंवा भाड्याच्या स्वरुपात असतील किंवा त्या ॲसेट्सची विक्री असेल किंवा कसुरीच्या प्रसंगी असा ॲसेट तारण ठेवल्यानेही येऊ शकेल.

३. काही विशिष्ट बाबतीत, जेथे ते एक्सपोझर, सीआरईची निर्मिती किंवा प्राप्ती ह्यांच्याशी जोडलेले नसते परंतु ते पुनर्प्रदान त्या सीआरईने निर्माण केलेल्या कॅशफ्लोमधून आलेले असते (उदा. त्या रियल इस्टेटचे भाडे/विक्री ह्यामधून परतफेडीची शक्यता असलेल्या विद्यमान व्यापारी रियल इस्टेट विरुध्द घेतलेल्या जोखमी) त्या रियल इस्टेटींना सीआरई म्हणून वर्गीकृत केले जावे. अशा इतर बाबी म्हणजे, व्यापारी रियल इस्टेट मधील कंपन्यांच्या वतीने दिलेल्या हमींची मुदतवाढ, रियल इस्टेट कंपन्यांना दिलेली कॉर्पोरेट कर्जे इत्यादि.

४. वरील परिच्छेद २ व ३ वरुन दिसून येते की, परतफेडी ही, व्यवसायामधून मिळणारा नफा, माल व सेवांचा दर्जा, पर्यटकांची आवक इत्यादिं वर अवलंबून असल्यास ती जोखीम व्यापारी रियल इस्टेट समजली नाही.

४. प्रकल्पाचा एखादा भाग असला तरीही युसीबींनी मिळविण्यासाठी अर्थसहाय्य करु नये. तथापि, बँकांनी स्वतःच ठरविलेल्या कालावधीत त्या प्लॉटवर घर बांधणे जाईल असे घोषणापत्र कर्जदाराकडून घेतले गेल्यास, प्लॉट घेण्यासाठी, व्यक्तींना कर्ज दिले जाऊ शकते.

५. प्रकल्पाचा एक भाग असला तरीही, युसीबींनी भू-संपादनासाठी अर्थसहाय्य देऊ नये. तथापि, वैय्यक्तिक धर्तीवर एखादा भूखंड विकत घेण्यासाठी अर्थसहाय्य दिले जाऊ शकते - मात्र त्यासाठी, बँकेने निर्देशित केलेल्या कालावधीत त्या भूखंडावर घर बांधू इच्छितो असे घोषणापत्र कर्जदाराकडून घेतले जावे.

इतर विनियामक वर्गांमध्ये सीआरईचे वर्गीकरण

६. निरनिराळ्या वर्गांसाठी निरनिराळी विचारधारा असल्याकारणाने, एखादे एक्सपोझर त्याच वेळी एकापेक्षा अधिक वर्गात वर्गीकृत केले जाऊ शकते, रियल इस्टेट, सीआरई, पायाभूत सोयी इत्यादि. अशा बाबतीत त्या एक्सपोझरला दिल्या गेलेल्या सर्व प्रकारच्या वर्गांना, आरबीआयने किंवा त्या बँकेने स्वतः ठरविलेली विनियामक/प्रुडेंशियल मर्यादा (असल्यास) लागु होईल. कॅपिटल अॅडेक्वसीसाठी, त्या एक्सपोझरला त्या सर्व वर्गांमधील सर्वात मोठा असलेला जोखीमभार लागु होईल. अशा दृष्टिकोनामधील कारणमीमांसा म्हणजे, कधीकधी काही विशिष्ट वर्गीकरणे/प्रकार सामाजिक आर्थिक विचार करुन आणि काही विशिष्ट कार्यकृतींना नजरेसमोर ठेवून केले जातात आणि अशा प्रकारच्या जोखमींना सुयोग्य असे जोखीम व्यवस्थापन/प्रुडेंशियल/कॅपिटल अॅडेक्वसीचे निकष त्यामधील जोखमींसाठी लागु केले जावेत त्याचप्रमाणे एखाद्या जोखमीला एकापेक्षा अधिक जोखीम घटकाबाबत संवेदनशीलता असल्यास त्याला, त्या संबंधित जोखीम घटकाबाबतचा जोखीम व्यवस्थापन साचा लागु करण्यात यावा.

७. एखादे विशिष्ट एक्सपोझरचे वर्गीकरण सीआरई म्हणून की नाही हे ठरविण्यासाठी वरील तत्वांवर आधारित अशी काही उदाहरणे खाली दिलेली आहेत. ह्या तत्वांच्या व उदाहरणांच्या आधाराने बँका, एखादे एक्सपोझर, एका सीआरईचेच उदाहरण ठरवावे की नाही ह्याचा निर्णय घेऊ शकतात व त्या वर्गीकरणाचे समर्थन करण्यासाठी एक सकारण टीप देऊ शकतात.

उदाहरणे

अ. सीआरई म्हणून वर्गीकृत करावयाची एक्सपोझर्स

१. लीजवर देण्यासाठी किंवा विकण्यासाठी बांधल्या जाणाऱ्या एखाद्या मालमत्तेसाठी बिल्डरांना दिलेली कर्जे (उदा. बिल्डरांना, गृह इमारती, हॉटेले, उपहारगृहे, आखाडे, इस्पितळे, कॉंडोमिनियम्स, शॉपिंग मॉल्स, ऑफिस ब्लॉक्स, थेटर्स, अॅम्युजमेंट पार्क्स, कोल्ड स्टोअरेजेस, वेअर हाउसेस, शैक्षणिक संस्था, इंडस्ट्रियल पार्क्स ह्यासाठी दिलेली कर्जे) अशा बाबतीत, नेहमीच्या प्रकारे परतफेडी करण्याचा स्त्रोत म्हणजे त्या मालमत्तेची विक्री/लीज/भाडे ह्यापासून मिळणारा कॅश फ्लो असेल. कर्ज फेडण्यात कसुरी झाल्यास त्या बाबतीच परतफेड/वसुली, त्याबाबतची जोखीम प्रतिभूतित असल्यास त्या मालमत्तेची विक्री करुन केली जाऊ शकते.

२. भाड्याने देण्यासाठी अनेक घरांच्या बांधणीसाठी कर्जे

केवळ भाड्यानेच देण्यासाठी अशी घरे बांधण्यासाठी दिलेल्या कर्जांबाबत विराळाच विचार करणे आवश्यक आहे. अशा एककांची एकूण संख्या दोन असल्यास तिसऱ्या एककापासून पुढच्या एककांबाबतचे एक्सपोझर सीआरई एक्सपोझर समजले जावे, कारण अकर्जदार ती एकके भाड्याने देऊ करील व भाड्याचे उत्पन्नच परतफेडीचा मूळ स्त्रोत असेल.

३. इंटिग्रेटेड टाउनशिप प्रकल्पांसाठी कर्जे

सीआरई नसलेला छोटा भाग असलेला सीआरई असल्यास त्याला सीआरई एक्सपोझरच समजले जाईल. कारण त्याबाबतचा परतफेडीचा मुख्य स्त्रोत हा त्या इमारतींच्या विक्रीचे उत्पन्नच असेल.

४. रियल इस्टेट कंपन्यांबाबतचे एक्सपोझर

काही बाबतीत रियल इस्टेट कंपन्यांबाबतचे एक्सपोझर सीआरई निर्माणाशी किंवा प्राप्तीशी प्रत्यक्ष संबंधित नसते. परंतु परतफेडीचा स्त्रोत हा कमर्शियल रियल इस्टेटने निर्माण केलेल्या कॅश फ्लो मधून येईल. अशा एक्सपोझर्सची उदाहरणे म्हणजे :

- कॉर्पोरेट कंपन्यांना दिलेली कॉर्पोरेट कर्जे
- ह्या कंपन्यांच्या कर्ज संलेखांमध्ये केलेल्या गुंतवणुकी
- ह्या कंपन्यांच्या वतीने दिलेल्या हमींचा विस्तार

५. रियल इस्टेटच्या किंतीवर परतफेड अवलबून असलेली सर्वसाधारण कर्जे.

सर्वसाधारण हेतूंसाठी अर्थसहाय्य करण्यात आले आहे अशा बाबतीतील, कर्जदाराच्या मालकीच्या विद्यमान सीआरईद्वारा निर्मित भाड्यातून/विक्रीमधून परतफेड देणारे एक्सपोझर्स.

(ब) सीआरई म्हणून वर्गीकृत न करता येण्याजोगे एक्सपोझर्स

१. व्यवसाय सुरु ठेवण्यासाठी रियल इस्टेट मिळविण्यासाठी उद्योजगांबाबतचे एक्सपोझर, ह्याची परतफेड त्या व्यवसाय कार्यकृतींमधून निर्माण होणाऱ्या कॅश फ्लोज्मधून केली जाते. असे एक्सपोझर ती रियल इस्टेट प्रतिभूतित केले जाऊ शकते. किंवा अप्रतिभूतितही ठेवले जाऊ शकते.

अ) जे उद्योजक स्वतःच पुढील उद्योग चालवितात त्यांना बांधकाम/निर्माण करण्यासाठी दिलेली कर्जे ह्या वर्गात येतात. सिनेमा, थियेटरे, ॲम्युजमेंट पार्क, हॉटेल्स व हॉस्पिटल्स, कोल्ड स्टोअरेज, वेअर हाउसेस, शैक्षणिक संस्था, केश कर्तनालये, व ब्युटी पार्लर्स, उपहारगृहे, व्यायामशाळा इत्यादि. अशी कर्जे संबंधित मालमत्तेने प्रतिभूतित जातात.

उदा. हॉटेल्स व हॉस्पिटल्सच्या बाबतीत, परतफेड करण्यासाठीचा सर्वसाधारण स्त्रोत म्हणजे, त्या हॉटेलांनी व इस्पितळांनी निर्माण केलेला कॉशफ्लो असेल. हॉटेलच्या बाबतीत, असा कॅशफ्लो पर्यटकांवर अवलबून असेल. रियल इस्टेटच्या किंमतींमधील चढउतारांवर नाही. हॉस्पिटलांच्या बाबतीत, हा कॅशफ्लो डॉक्टरांचा दर्जा व ते हॉस्पिटल देत असलेल्या निदानसेवांवर अवलंबून असेल. ह्या बाबतीत, परतफेडीचा स्त्रोत, खोल्यांच्या भाड्यांमधील चढउतारापुरताच रियल इस्टेटच्या किंमतीवर अवलंबून राहील परंतु सर्वसमावेशक कॅशफ्लो ठरविण्याबाबतचा एक मामुली घटक असेल. ह्या बाबतीत, तथापि, ते एक्सपोझर कमर्शियल रियल इस्टेटने प्रतिभूतित असल्यास कसुरीच्या बाबतीतील परतफेड ही त्या हॉटेल/हॉस्पिटलच्या विक्रीच्या किंमतीवर आणि साधनसामग्री व फर्निशिंगची केलेली देखभाल व दर्जा ह्यावरही अवलंबून असेल.

वरील तत्व, अशा रियल इस्टेट ॲसेट्सचे (हॉटेले, इस्पितळे वेअर हाउसेस इत्यादि) विकासक/मालक ह्यांनी ते ॲसेट्स उत्पन्नाची किंवा नफ्याची भागीदारी (शेअरिंग) लीजवर दिले असल्यास, व त्या एक्सपोझरची परतफेडी, दिल्या जाणाऱ्या सेवांना निर्माण केलेल्या कॅश फ्लोवर (फिक्स्डलीज रेंटल्स ऐवजी) अवलंबून असेल.

ब) औद्योगिक एकके स्थापन करण्यासाठी उद्योजकांना दिलेली कर्जे ही ह्याच वर्गात येतील. अशा बाबतीत, केली जाणारी परतफेड त्या एककांनी उत्पादित केलेल्या मालाच्या विक्रीच्या उत्पन्नातून केली जाईल आणि ते मागणी व पुरवठ्याच्या घटकांवर अवलंबून असेल. कसुरीच्या वेळीची परतफेड मात्र ह्या ॲसेटने प्रतिभूतित केलेल्या जमीन व इमारतींच्या विक्रीवर अंशतः अवलंबून असेल.

अशा प्रकारे दिसून येईल की, अशा बाबतीत कर्जाची परतफेड रियल इस्टेटच्या विक्रीमधून अंशतः होत असली तरी रियल इस्टेटच्या किंमतींचा परतफेडीवर परिणाम होत नाही.

२. एखाद्या कंपनीला (रियल इस्टेटसह संमिश्र कार्यकृती असलेल्या) रियल इस्टेट कार्यकृतींशी संबंध नसलेल्या एखाद्या विशिष्ट हेतुसाठी दिलेली कर्जे.

   उदा, एका कंपनीचे दोन विभाग आहेत. एक विभाग रियल इस्टेटमध्ये कार्यरत आहे व दुसरा ऊर्जा निर्माण क्षेत्रात आहे अशा कंपनीला ऊर्जा निर्माण कारखाना काढण्यासाठी विजेची विक्री करुन परतफेड करण्यासाठी दिलेले कर्ज सीआरई म्हणून वर्गीकृत केले जाणार नाही. अशी जोखीम कारखाना व यंत्रसामुग्रीद्वारा प्रतिभूतित केली किंवा न केली जाऊ शकते,.

३. पुढे मिळणाऱ्या भाड्याच्या प्रतिभूतीविरुध्द दिलेली कर्जे

काही बँकांनी अशा योजना तयार केल्या आहेत की ज्यामध्ये, शॉपिंग मॉल्स ऑफिसच्या जागा, इत्यादी विद्यमान रियल इस्टेटच्या मालकांना, ह्या मालमत्तांच्या भाड्यांमधून परतफेड करण्याची कर्जे दिली जातात. अशा प्रकारच्या जोखमी, कमर्शियल रियल इस्टेटला निधी पुरविणे/प्राप्त करणे ठरत नसल्या तरीही, त्याबाबतची परतफेड ही रियल इस्टेटच्या भाड्यांमध्ये घट झाल्यास संवेदनशील ठरु शकते आणि अशा जोक्खमी सीआरई म्हणून वर्गीकृत केल्या जाव्यात. तथापि, रियल इस्टेटच्या किंमतींच्या तरलतेबाबत परतफेडीचा संबंध तोडणाऱ्या उदा. लेसर व लेस्सी ह्यामधील भाडेपट्टा करारनाम्यात असलेला लॉकइन कालावधी, कर्जाच्या मुदतीपेक्षा कमी असणे आणि कर्जाच्या मुदतकालात भाडे कमी करण्याबाबतचे कलम असणे. काही अंगभूत सुरक्षा अटी असल्यास, बँका अशा जोखमींना सीआरई म्हणून वर्गीकृत करु शकतात. तथापि अशा सर्व बाबतीत बँकांनी सकारण नोंदी ठेवाव्यात.

४. कॉंट्रॅक्टर्स म्हणून काम करणाऱ्या बांधकाम कंपन्यांना दिलेल्या कर्ज सुविधा

बिल्डर्सच्या ऐवजी केवळ कॉंट्रॅक्टर्स म्हणून काम करणाऱ्या बांधकाम कंपन्यांना दिलेल्या कार्यकारी भांडवल सुविधा, सीआरई जोखमी म्हणून समजल्या जाणार नाहीत. कारण त्याबाबतची परतफेड ही, काम पूर्ण करण्यामधील प्रगतीनुसार दिल्या जाणाऱ्या कंत्राटी प्रदानांवर अवलंबून असेल.

५. स्वतःच्या मालकीचे कार्यालय/कंपनीची जागा मिळविण्यास/नूतनीकरण करण्यास अर्थसहाय्य

अशा एक्सपोझर्सना सीआरई एक्सपोझर्स समजले जाणार नाही कारण, परतफेड ही त्या कंपनीच्या उत्पन्नामधून निर्माण होईल. एकके किंवा प्रकल्प उभे करण्यास आणि कार्यकारी भांडवलासाठी औद्योगिक एककांबाबतचे एक्सपोझर्स हे सीआरई एक्सपोझर्स समजले जाणार नाहीत.

जोडपत्र -२

दिल्लीच्या माननीय उच्च न्यायालयाने दिलेले दिग्दर्शन - दिलेले कर्ज अधिकृत बांधकामासाठी आहे याची खात्री करुन घेण्यासाठी कार्यरीत

(परिच्छेद ९.२ अन्वये)

अ) इमारत बांधण्यासाठी गृहकर्ज

१) जेथे अर्जदाराचा स्वतःचा भूखंड / जमीन आहे व तो बँकेकडे / वित्तसंस्थेकडे, घर बांधण्यासाठी कर्जसुविधा मागण्यात येतो, त्यावेळी बँकांनी / वित्तसंस्थांनी गृहकर्ज मंजूर करण्यापूर्वी, सक्षम प्राधिकरणाने अशा अर्जदार व्यक्तीच्या नावे मंजुर केलेल्या प्लानची प्रत अवश्य मागून घेतली पाहिजे.

२) अशी कर्जसुविधा मागणाऱ्या अर्जदाराकडून, तो मंजुर झालेल्या प्लानचे उल्लंघन करणार नाही, बांधकाम हे मंजुर प्लान प्रमाणेच काटेकोरपणे केले जाईल, आणि बांधकाम पूर्ण झाल्यावर ३ महिन्यांच्या आत बांधकाम पूर्ततेचे प्रमाणपत्र मिळविण्याची जबाबदारी ही त्याचीच असेल व यात कसूरी झाल्यास, अशा कर्जाची संपूर्ण रक्कम, व्याज, खर्च व इतर बँक-आकारांसह वसूल करण्याचा बँकेला हक्क असेल, असे हमीवजा शपथपत्र घेतलेच गेले पाहिजे.

३) बँकेने, नेमलेल्या स्थापत्यविशारदाकडून, इमारत बांधली जात असतानाच निरनिराळया टप्प्यांवर, प्रमाणपत्र घेण्यात यावे की इमारतीचे बांधकाम हे काटेकोरपणे तिच्या आराखड्याप्रमाणेच केले गेले आहे व याशिवाय, एका विशिष्ट वेळी, सक्षम प्राधिकरणाकडून इमारतीचे बांधकाम पूर्ततेचे प्रमाणपत्र मिळालेले आहे असे प्रमाणपत्रही मिळवावे.

ब) बांधलेली मालमत्ता / बांधलेली तयार मालमत्ता विकत घेण्यासाठी गृहकर्ज

१) जेथे अर्जदार बांधून तयार असलेले घर / फ्लॅट विकत घेण्यासाठी बँक / वित्तसंस्थेकडे कर्जसुविधा मागण्यास येतो तेथे त्याच्यावर कायदेशीर बंधन आहे की त्याने हमीवजा शपथपत्र देऊन घोषित करावे की बांधून तयार असलेली मालमत्ता ही मंजुरीप्राप्त आराखड्याप्रमाणे आणि / किंवा इमारतीसाठी असलेल्या पोटनियमांनुसारच आहे

२) बँकेने नेमलेल्या स्थापत्यविशारदाने कर्जवाटपापूर्वी असेही प्रमाणित करावे की, अशी बांधलेली तयार मालमत्ता ही मंजुरीप्राप्त आराखड्यानुसारच आणि / किंवा इमारतींसाठी असलेल्या पोटनियमांनुसारच आहे.

क) अनधिकृत वसाहतींच्या बाबतीत, त्या नियमित केल्या गेल्याशिवाय आणि त्यांचे विकसन व इतर खर्च दिले गेल्याशिवाय कोणतेहि कर्ज दिले जाऊ नये.

ड) रहिवासी वापरासाठी असलेल्या मालमत्ता अर्जदार व्यापारी उद्देशाने / वापरणार असेल व तसे घोषित करत असल्यास त्यासाठी कर्ज दिले जाऊ नये.

ई) वरील निदेश, शेतजमीनीवर फार्महऊसेस बांधण्यासाठी लागु होणार नाहीत कारण अशा शेतजमीनी ग्रामपंचायती व नगरपालिका ह्यांच्या हद्दीबाहेर असतात व शेतकऱ्यांनी त्यांच्या शेतजमीनीवर बांधलेल्या फार्महऊसेसच्या प्लान्सची मंजुरी किंवा पूर्तता/पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्रही अशा प्राधिकरणांद्वारे दिली जात नाही. अशा सर्व बाबतीत स्थानिक कायदेच लागु होतील.

परिशिष्ट

महापरिपत्रक – गृहनिर्माण योजनांसाठी अर्थसहाय्य

अ) महापरिपत्रकात असलेल्या परिपत्रकांची यादी

क्रमांक	परिपत्रक क्रमांक	दिनांक	विषय
१	युबीडी.बीपीडी.(पीसीबी).सीआयआर.क्र. ३१/१३.०५.०००/२०११-१२	२६.०४.२०१२	२०१२-१३ वर्षासाठी अर्थविषयक धोरण निवेदन - गृहनिर्माण क्षेत्राबाबतच्या जोखमी - रियल इस्टेट व व्यापारी रियल इस्टेट - प्राथमिक (नागरी) सहकारी बँका
२	युबीडी.बीपीडी.(पीसीबी).सीआयआर.क्र. ७/०९.२२.०१०/२०११-१२	३१.१०.२०११	गृहकर्ज व परतफेडीचा काळ ह्यांच्या मर्यादांमध्ये सुधारणा २०११-१२ च्या नाणेविषयक धोरणाचे दुस-या तिमाहीचे पुनरावलोकन.
३	युबीडी.बीपीडी.(पीसीबी).सीआयआर .क्र.४७/१३.०५.०००/२०१०-११	११.०५.२०११	२०११-१२ वर्षासाठी अर्थविषयक धोरण निवेदन - गृहनिर्माण क्षेत्राबाबतच्या जोखमी - रियल इस्टेट व व्यापारी रियल इस्टेट - प्राथमिक (नागरी) सहकारी बँका
४	युबीडी.बीपीडी.(पीसीबी).सीआयआर .क्र.२३/१३.०५.०००/२०१०-११	१५.११.२०१०	गृहनिर्माण क्षेत्राबाबतच्या जोखमी - रियल इस्टेट व व्यापारी रियल इस्टेट - प्राथमिक (नागरी) सहकारी बँका
५	युबीडी(पीसीबी)बीपीडी.सीआयआर .क्र.६९/०९.२२.०१०/ २००९-१०	०९.०६.२०१०	रियल इस्टेट व व्यापारी रियल इस्टेट क्षेत्राबाबतच्या जोखमी.
६	युबीडी.बीपीडी.क्र.१६/०९.२२.०१०/२००९-१०	२६.१०.२००९	पुस्तीका/हस्तपत्रके इत्यादींमध्ये बिल्डरांनी गहाणवट/तारण प्रकट करणे आवश्यक - कर्जांच्या अटी व शर्तींमध्ये कलम
७	युबीडी.पीसीबी.सीआयआर.क्र. ३०/०९.०९.००१/०८-०९	०८.१२.२००८	गृहकर्जे :- दिल्ली उच्च न्यायालयाचे आदेश - लेखी तक्रार अर्ज - कल्याण संस्था कल्याण संघ विरुद्ध भारतीय संघराज्य व इतर - निदेशांची अंमलबजावणी
८	युबीडी.युसीबी.सीआयआर.क्र. ४२/ ०९.०९.००१ / ०८-०९	१५.०५.२००८	वैय्यक्तिक गृहकर्ज मर्यादांची सुधारणा - वार्षिक धोरण
९	युबीडी.सीओ.बीपीडी.क्र. ३३/१३.०५.०००/०७-०८	२९.०२.२००८	बिल्डर्स/कॉंट्रॅक्टर्सना अग्रिमराशी देणे
१०	युबीडी.युसीबी.सीआयआर.क्र. ४०/ १३.०५.०००/ ०६-०७	०४.०५.२००७	२००७-०८-सालासाठी वार्षिक धोरण निवेदन - राहत्या घरांसाठी गृहकर्ज - जोखीम भार कमी करणे.
११	युबीडी.युसीबी.सीआयआर.क्र. २०/०९.०९.००१/०६-०७	२२.११.२००६	गृहकर्जे :- दिल्ली उच्च न्यायालयाचे आदेश - लेखी तक्रार अर्ज - कल्याण संस्था कल्याण संघ विरुद्ध भारतीय संघराज्य व इतर - निदेशांची अंमलबजावणी

१२	युबीडी.युसीबी.सीआयआर.क्र. ५८/०९.०९.०१/०५-०६	१९.०६.२००६	नॅशनल बिल्डींग कोड (एनबीसी) चे अनुसरण - कर्जदायी संस्थांसाठी आवश्यक निकष/गुणविशेष
१३	युबीडी.युसीबी.सीआयआर.क्र. ५५/०९.११.६००/०५-०६	०१.०६.२००६	२००६-०७ सालासठी वार्षिक धोरण निवेदन - कमर्शियल रियल इस्टेटवरील जोखीमभार
१४	युबीडी.युसीबी.सीआयआर.क्र. ८/०९.११.६००/०५-०६	०९.०८.२००५	कॅपिटल ॲडेक्वसी प्रुडेन्शियल नॉर्म्स :- गृहवित्त/व्यापारी मालमत्ता ह्यावरील जोखीमभार
१५	युबीडी. बीपीडी (युसीबी) सीआयआर.२९/०९.०९.०१/२००४-०५	१४.१२.२००४	प्राधान्य क्षेत्रातील कर्ज - गृहकर्ज - युसीबींसाठी वरची मर्यादा वाढविणे
१६	युबीडी.युसीबी.क्र. ३० / ०९.२२.०१/२००३-०४	१६.०१.२००४	मालमत्तेची खोटी टायटल डीड्स/खोटी वेतन प्रमाणपत्रे गृहवित्तासाठी सादर लबाडी करणे
१७	युबीडी. बीपीडी.क्र. ४५/ ०९.०९.०१/२००२-०३	१४-०५-२००३	२०३-०४ सालासाठी कर्जविषयक धोरण - प्राधान्य क्षेत्रातील अग्रिमराशी
१८	युबीडी. बीपीडी.युसीबी क्र. ३१/०९.०९.०१/२००२-०३	३०-१२-०२	प्राधान्य क्षेत्रातील अग्रिमराशी
१९	युबीडी.क्र.प्लान.सीआयआर.आरसीएस. २ / ०९.२२.०१ / ९८-९९	१५-०३-१९९९	गृहनिर्माण योजनांसाठी वित्त - प्राथमिक (नागरी) सहकारी बँका
२०	युबीडी.क्र.प्लान/.आरओ. ४९ / ०९.२२.०१ / ९७-९८	१७-०६-१९९८	गृहनिर्माण योजनांसाठी वित्त - प्राथमिक (नागरी) सहकारी बँका
२१	युबीडी.क्र.प्लान.सीआयआर (आरसीएस).९ / ०९.२२. ०१/९५-९६	१/९/१९९५	गृहनिर्माण योजनांसाठी वित्त - प्राथमिक (नागरी) सहकारी बँका
२२	युबीडी.क्र.प्लान.सीआयआर (आरसीएस)८/०९.२२.०१/९४-९५	११/१/१९९५	गृहनिर्माण योजनांसाठी वित्त - प्राथमिक (नागरी) सहकारी बँका
२३	युबीडी.क्र.पी आणि ओ.१०/युबी-३१/९१-९२	२६-०३-१९९२	गृहनिर्माण योजनांसाठी वित्त - प्राथमिक (नागरी) सहकारी बँका
२४	युबीडी.क्र.पी आणि ओ. १०८/युबी. ३१-८८/८९	५/४/१९८९	गृहनिर्माण योजनांसाठी वित्त - प्राथमिक (नागरी) सहकारी बँका
२५	युबीडी.डीसी१/आर.१-८७/८८	३/७/१९८७	अग्रिम राशींसाठी कमाल मर्यादा
२६	युबीडी.क्र.(डीसी)२/आर. १-८७/८८	३/७/१९८७	अग्रिम राशींसाठी कमाल मर्यादा
२७	डीबीओडी.युबीडी.पी आणि ओ.१६१/युबी.३१-८३/८४	२/९/१९८३	गृहनिर्माण योजनांसाठी नागरी सहकारी बँकांकडून वित्तपुरवठा
२८	डीबीओडी.युबीडी.पी आणि ओ.२२९/युबी.३१-८२/८३	५/११/१९८२	गृहनिर्माण योजनांसाठी सहकारी बँकांकडून वित्तपुरवठा
२९	डीबीओडी.युबीडी.पी आणि ओ. २३०/ युबी. ३१-८२/८३	५/११/१९८२	समाजातील आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकांसाठी सहकारी बँकांद्वारे वित्तपुरवठा
३०	एसीडी.प्लान.(एसझेड)४०१/पीआर.३३८-८१/२	१७-०८-१९८१	गृहनिर्माण योजनांसाठी सहकारी बँकांकडून वित्तपुरवठा
३१	एसीडी.प्लान.१५०२/पीआर.३३८-७६/७	११/१०/१९७६	समाजातील आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकांसाठी सहकारी बँकांद्वारे वित्तपुरवठा
३२	एसीडी.प्लान.(७८१/पीआर.३३८-७६/७७	२४-०८-१९७६	समाजातील आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकांसाठी सहकारी बँकांद्वारे वित्तपुरवठा

ब) गृहनिर्माण अर्थसहाय्या बाबतच्या सूचना / निर्देश असलेल्या व महापरिपत्रकात एकत्रित केलेल्या इतर परिपत्रकांची यादी

क्रमांक	परिपत्रक क्रमांक	दिनांक	विषय
१	युबीडी.बीपीडी.(पीसीबी)सीआयआर.क्र ४१/१२.०५.००१/२०११-१२	२६.०६.२०१२	गृहकर्जे नागरी सहकारी बँकांद्वारे (युसीबी) मुदतपूर्व समाप्ती आकार/पूर्व-प्रदान दंड आकारणे.
२	युबीडी.बीपीडी.(पीसीबी)सीआयआर.क्र ३३/०९.०९.००१/२०११-१२	१८.०५.२०१२	प्राधन्य क्षेत्रातील कर्ज गृहनिर्माण क्षेत्राला अप्रत्यक्ष वित्तसहाय्य.
३	युबीडी.बीपीडी.(पीसीबी)सीआयआर.क्र .४६/०९.०९.००१/२०१०-११	११.०५.२०११	प्राधान्य क्षेत्रातील अग्रिम राशींखाली गृह-कर्जांची मर्यादा - युसीबीज्
४	युबीडी.सीओ.एलएस.सीआयआर.क्र. ६६ / ०७.०१.००० / २००८-०९	०६.०५.२००९	२००९-१० सालासाठी वार्षिक धोरण निवेदन - कार्यक्षेत्राचा विस्तार - उदारीकरण
५	युबीडी.युसीबी.सीआयआर.क्र.११/ ०९.०९.०१ / ०७-०८	३०.०८.२००७	प्राधान्य क्षेत्राला कर्ज देण्याबाबत सुधारित मार्गदर्शक तत्वे
६	युबीडी.युसीबी.बीपीडी.१ / ०९.०९.००१ / ०६-०७	११.०७.२००६	प्राधान्य क्षेत्राला कर्ज देण्याबाबत सुधारित एनएचबी/हुडको द्वारा दिलेल्या विशेष बाँड्समध्ये गुंतवणुक
७	युबीडी.युसीबी.सीआयआर.क्र.१६/ ०९.०९.००१ / ०६-०७	१७.१०.२००६	प्राधान्य क्षेत्राला कर्ज देण्याबाबत सुधारित गृहकर्जे - मर्यादेत वाढ
८	युबीडी.डीएस.सीआयआर.क्र. ४४ / १३.०५.०० / २००४-०५	१५.०४.२००५	अग्रिम राशींवरील कमाल मर्यादा - क्रेडिट एक्सपोझवर मर्यादा
९	युबीडी. क्र.डीएस.सीआयआर.३१ / १३.०५.०० / ९९-२०००	०१-०४-२०००	अग्रिम राशींवरील कमाल मर्यादा - क्रेडिट एक्सपोझवर मर्यादा
१०	युबीडी.प्लान.युसीबी. / ७ / ०९.०९.०१ / ९९-२०००	२२-१२-१९९९	प्राधान्य क्षेत्रासाठी कर्ज - गृहवित्त
११	युबीडी.क्र.प्लान.युसीबी.२४ / ०९.०९.०१ / ९७-९८	०१-१२-१९९७	प्राथमिक (नागरी) सहकारी बँकेद्वारे प्राधान्य क्षेत्राला कर्जपुरवठा
१२	युबीडी.क्र.डीएस.युसीबी.सीआयआर ३९ / १३.०५.०० / ९५-९६	१६-०१-१९९६	प्राथमिक (नागरी) सहकारी बँकेद्वारे दिलेल्या अग्रिमराशींवरील कमाल मर्यादा
१३	युबीडी.क्र.प्लान.(युसीबी) ६ / ०९.०९.०१ / ९४-९५	२२-०७-१९९४	प्राथमिक (नागरी) सहकारी बँकेद्वारे प्राधान्य क्षेत्राला कर्जपुरवठा

१४	युबीडी.क्र.प्लान.६८ / ०९.०९-०१ / ९३-९४	०९-०५-१९९४	प्राथमिक (नागरी) सहकारी बँकेद्वारे प्राधान्य क्षेत्राला कर्जपुरवठा
१५	युबीडी.डीसी.५३६/आर. १-८४ / ८४	१६-१०-१९८४	अग्रिमराशींवरील कमाल मर्यादा