

दी राजस्थान स्टेट को-आपरेटिव बैंक लि०, जयपुर

जनमंगल भवन ऋण योजना (संशोधित)

(बैंक प्रस्ताव सं० 2 दिनांक 31-5-2001 से शीर्ष बैंक द्वारा अंगीकार की गई योजना में प्रस्ताव सं० 2 दिनांक 11-7-05 एवं प्रस्ताव सं० 1 दिनांक 14-12-05 से किये गये संशोधनों सहित)

आवास/वाणिज्यिक परिसर क़य करने/ निर्माण कराने/ मरम्मत/ परिवर्द्धन/ परिवर्तन/ नवीनीकरण/ सफ़ेदी/ डिस्टेम्पर/ कृषि भूमि के नियमन/ अन्य संस्थाओं से लिये गये ऋण के चुकारे (TAKE OVER) हेतु आवास ऋण योजना

1- उद्देश्य

इस योजना के निम्न उद्देश्य होंगे:-

- 1.1 नियमित आय के स्रोत वाले व्यक्तियों को भवन निर्माण/क़य करने हेतु प्रोत्साहित कर आवास समस्या के निराकरण में सहयोग करना।
- 1.2 व्यावसायिक प्रयोजन हेतु वाणिज्यिक परिसर जैसे दुकान, शो रूम, गोदाम क़य/निर्माण को प्रोत्साहित कर आधारभूत सुविधाओं में अभिवृद्धि करना।
- 1.3 विद्यमान वाणिज्यिक एवं आवासीय परिसर की मरम्मत/ अभिवृद्धि एवं नवीनीकरण के लिये वित्तीय सुविधाएं उपलब्ध करवाना।
- 1.4 कृषि भूमि पर क़य किये गये आवासीय भूखण्ड को सक्षम प्राधिकारी से नियमन कराने हेतु भूमि रूपांतरण शुल्क, विकास शुल्क, पंजीकरण शुल्क आदि के भुगतान हेतु ऋण उपलब्ध कराना।
- 1.5 विद्यमान आवासीय/वाणिज्यिक भवन/परिसर जिसके निर्माण हेतु अन्य बैंक/वित्तीय संस्था से ऋण लिया हुआ है, के चुकारे अर्थात (Take over) हेतु वित्तीय सुविधा उपलब्ध कराना।
- 1.6 नगरपालिका, नगरनिगम अथवा विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित/ आबंटित भूमि के क़य करने एवं उस पर भवन निर्माण करने हेतु वित्तीय सुविधा उपलब्ध कराना।

2- पात्रता

राजस्थान राज्य का कोई भी निवासी जो निम्नांकित परिधि में आता हो, इस योजनांतर्गत ऋण प्राप्त कर सकता है:-

- 2.1 सरकारी/अर्द्धसरकारी/ स्वायत्तशासी संस्था अथवा सार्वजनिक (सीमित दायित्व) कम्पनियों में कार्यरत स्थाई वेतनभोगी कर्मचारी।
- 2.2 विधिक व्यक्ति जो पिछले 3 वर्षों से आयकर निर्धारिती है एवं उसे स्थाई खाता संख्या आबंटित है।
- 2.3 वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिये भूखण्ड क़य करने, भूखण्ड पर वाणिज्यिक परिसर (दुकान, शोरूम, गोदाम आदि) निर्मित कराने के लिये वेतनभोगी व्यक्ति अथवा विधिक व्यक्ति जो आयकर निर्धारिती एवं स्थाई खाता संख्या धारक हो।
- 2.4 योजनांतर्गत मरम्मत/ परिवर्तन/ परिवर्द्धन/पुताई इत्यादि के लिये ऋण अग्रिम उन व्यक्तियों को किया जा सकेगा जिनके पास वर्तमान में भवन उपलब्ध है।
- 2.5 अन्यथा भूखण्ड के आवासीय रूपांतरण/ विकास शुल्क, पंजीकरण शुल्क आदि के लिये ऋण वह व्यक्ति प्राप्त कर सकेगा जिसके पास इस प्रकार का भूखण्ड उपलब्ध हो और सक्षम अधिकारी द्वारा उक्त भूमि के नियमन की स्वीकृति हेतु पर्याप्त कार्यवाही करदी गई हो।

- 2.6 इस योजनांतर्गत परिभाषित समस्त प्रकार के ऋण दो व्यक्तियों के संयुक्त नाम पर भी स्वीकृत किये जा सकेंगे। गैर वेतनभोगी व्यक्तियों के मामले में दोनों व्यक्तियों में से कम से कम एक का आयकर निर्धारित होना आवश्यक है। सह-ऋण प्रार्थी पति, पत्नी, माता, पिता, पुत्र अथवा पुत्रवधु हो सकती है।
- 2.7 सामान्यतः इस योजनांतर्गत 50 वर्ष से अधिक आयु वाले व्यक्तियों को ऋण अग्रिम नहीं किया जावेगा तथापि विशिष्ट मामलों में व्यक्ति की पात्रता एवं योग्यता के आधार पर 55 वर्ष की आयु तक के प्रार्थियों के मामलों पर भी विचार किया जा सकेगा।

3 योजना का कार्यक्षेत्र

इस योजना के अंतर्गत दी राजस्थान स्टेट को-आपरेटिव बैंक एवं राज्य के केन्द्रीय सहकारी बैंक अपने कार्य क्षेत्र में आने वाले पचास हजार से अधिक की जनसंख्या वाले अथवा नगरपालिका शहरों एवं कस्बों में ऋण अग्रिम कर सकेंगे।

4 ऋण राशि एवं ऋणी का अंशदान

योजनांतर्गत विभिन्न प्रयोजनों हेतु निम्नानुसार ऋण दिये जा सकेंगे :-

- 4.1 निर्मित भवन कय करने अथवा नवीन भवन निर्माण के लिये अधिकतम रुपये 15.00 लाख तक की राशि के ऋण स्वीकृत किये जा सकेंगे।
- 4.1.1 वर्तमान भवन में अतिरिक्त निर्माण कराने अथवा विद्यमान भवन के लिये अन्य बैंक/वित्तीय संस्था से लिये गये ऋण का चुकारा करने हेतु अधिकतम रुपये 15.00 लाख तक की राशि का ऋण स्वीकृत किया जा सकेगा।
- 4.1.2 नगरनिगम, नगरपालिका अथवा विकास प्राधिकरण से अनुमोदित/ आर्बटित भूखण्ड को कय करने हेतु अधिकतम रुपये 7.50 लाख का ऋण स्वीकृत किया जा सकेगा।
- 4.2 मरम्मत, नवीनीकरण, परिवर्तन, परिवर्द्धन, पुताई, डिस्टेम्पर आदि के लिये अधिकतम 2.00 लाख रुपये तक की राशि अग्रिम की जा सकेगी।
- 4.3 कृषि भूखण्ड के आवासीय प्रयोजनार्थ नियमन हेतु जमा कराये जाने वाले रूपांतरण शुल्क, विकास शुल्क, पंजीकरण शुल्क आदि के मामले में जमा कराई जाने वाली सम्पूर्ण राशि तक।
- 4.4 इस योजनांतर्गत न्यूनतम ऋण राशि रुपये 1.00 लाख होगी।
- 4.5 किसी भी प्रार्थी को दिये जाने वाले ऋण की राशि का निर्धारण प्रस्तावित भवन का कय मूल्य/निर्माण की लागत, मरम्मत/ परिवर्तन/परिवर्द्धन/ नवीनीकरण/पुताई/डिस्टेम्पर के लागत अनुमान एवं भूखण्ड के नियमन हेतु निर्धारित शुल्क, अन्य खर्च इत्यादि की राशि प्रार्थी की भुगतान क्षमता तथा उसकी आय आदि के आधार पर निर्धारित की जावेगी।
- 4.6 इस योजनांतर्गत विभिन्न प्रयोजनों हेतु बैंक द्वारा अनुमोदित खर्च अनुमानों में प्रार्थी का अंशदान एवं ऋण राशि निम्नानुसार रहेगा:-

अनुमोदित लागत अनुमान	प्रार्थी का अंशदान	बैंक ऋण
रू0 2.00 लाख तक	20 प्रतिशत	80 प्रतिशत
रू0 2.00 लाख से अधिक	25 प्रतिशत	75 प्रतिशत (बैंक ऋण राशि अधिकतम 15.00 लाख)

कृषि भूमि के भूखण्डों के आवासीय/वाणिज्यिक प्रयोजनों के नियमन एवं विद्यमान भवन जिसके निर्माण हेतु अन्य बैंक/वित्तीय संस्था से ऋण लिया हुआ है, के चुकारे हेतु दिये जाने वाले ऋणों में प्रार्थी का अंशदान नहीं लिया जाकर पूर्ण राशि बैंक द्वारा ही ऋण के रूप में अग्रिम की जावेगी।

5 ऋण की अवधि

- 5.1 इस योजनांतर्गत भवन क़य करने अथवा नवीन भवन निर्माण हेतु दिये गये ऋण की अधिकतम अवधि (स्थगन एवं पुनर्भुगतान अवधि सहित) 15 वर्ष अथवा वेतनभोगी कर्मचारी के मामले में सेवानिवृत्ति की तिथि अथवा अन्य मामलों में 65 वर्ष की आयु में से जो भी कम होगी, के आधार पर निर्धारित की जावेगी।
- 5.2 ऋण पुनर्भुगतान की अवधि का निर्धारण ऋणी की पुनर्भुगतान क्षमता एवं ऋण राशि के आधार पर किया जावेगा।
- 5.3 परिवर्तन/परिवर्द्धन/मरम्मत/पुताई/डिस्टेम्पर/पेंटिंग आदि तथा भूखण्ड नियमन के लिये अग्रिम किये गये ऋण के पुनर्भुगतान की अधिकतम अवधि 5 वर्ष होगी।

6 ऋण पर ब्याज

- 6.1 योजनांतर्गत अग्रिम किये गये आवास ऋण पर ब्याज दर बैंक द्वारा समय समय पर निर्धारित की जाती रहेगी एवं ऋण स्वीकृति के समय जो ब्याज दर होगी वह उक्त ऋण के पूर्ण पुनर्भुगतान अवधि तक लागू रहेगी।
- 6.2 योजनांतर्गत अग्रिम ऋण राशि पर ब्याज की गणना तिमाही अथवा मासिक आधार पर भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा समय-समय पर जारी निर्देशानुसार की जावेगी।
- 6.3 समान मासिक किश्तों का भुगतान समय पर नहीं किये जाने पर अवधिपार राशि पर 3.00 प्रतिशत वार्षिक की दर से दण्डनीय ब्याज भी चूक की अवधि तक, चूक की राशि पर अतिरिक्त वसूल किया जावेगा।

7- पुनर्भुगतान क्षमता का आंकलन

- 7.1 सामान्यतया ऋण की पुनर्भुगतान क्षमता का आंकलन उसकी आय के अधिकतम 30 प्रतिशत के बराबर पर किया जावेगा परन्तु वेतन से होने वाली कटौतियों, मासिक खर्चों एवं बचत क्षमता के आधार पर इसे कम भी किया जा सकेगा।
- 7.2 संयुक्त अथवा सह-ऋणी के मामले में पुनर्भुगतान क्षमता की गणना दोनों की कुल आय के 30 प्रतिशत के बराबर ली जा सकेगी (यदि संयुक्त/सह-ऋणी बिन्दु सं० 2 में वर्गीकृत श्रेणी के वेतनभोगी कर्मचारी हों अथवा आयकर निर्धारिती हों।)
- 7.3 वेतनभोगी कर्मचारियों के अतिरिक्त विधिक व्यक्ति की आय की गणना पिछले 3 वर्षों की औसत वार्षिक आय के आधार पर की जावेगी।
- 7.4 पुनर्भुगतान क्षमता के आधार पर ऋणी द्वारा मासिक समान किश्तों में पुनर्भुगतान किया जावेगा एवं पुनर्भुगतान की पहली किश्त ऋण की अंतिम किश्त जारी होने के अगले माह से ही प्रारम्भ हो जावेगी।
- 7.5 नियमित मासिक समान किश्तों में पुनर्भुगतान आरम्भ होने से पूर्व की अवधि में जारी ऋण की राशि पर ब्याज की राशि ऋणी द्वारा, नियमित मासिक किश्त आरम्भ करने से पूर्व जमा करानी होगी।

8 ऋण की सुरक्षा/प्रत्याभूति

इस योजनांतर्गत अग्रिम किये गये ऋण को निम्नानुसार प्रत्याभूति प्राप्त कर सुरक्षित किया जावेगा :-

- 8.1 ऋण से क़य किया गया/निर्मित मकान जिस भूमि पर निर्मित है, उस भूमि सहित सम्पूर्ण भवन सम्पत्ति बैंक के पक्ष में साम्य/पंजीकृत बंधक के रूप में रहेगी तथा बैंक का उस सम्पत्ति पर प्रथम भार रहेगा।
- 8.2 सहकारी समिति अथवा कृषि भूमि के भूखण्ड के मामले में सहकारी समिति की योजना/कृषि भूमि क्षेत्र सक्षम प्राधिकारी द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित या नियमन हेतु सूचीबद्ध हो परन्तु अभी तक समुचित हक पत्रादि प्राप्त नहीं किये जा सके हैं, ऋणी द्वारा अलग से अनुषांगिक/ तरल सीक्यूरिटी जैसा कि बैंक द्वारा निर्धारित की जावे, प्रस्तुत करनी होगी।

- 8.3 परिवर्तन/परिवर्द्धन/नवीनीकरण के लिये प्राप्त किये गये ऋण के मामले में समस्त भवन सम्पत्ति पर प्रथम अथवा द्वितीय भार बैंक के पक्ष में किया जाना होगा।
- 8.4 नियमन के लिये प्राप्त किये गये ऋण के मामले में सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी आबंटन, कब्जा-पत्र, पट्टा आदि बैंक के पक्ष में साम्यबंधक रहेंगे।
- 8.5 प्रार्थी द्वारा प्राप्त ऋण एवं उस पर लगाये गये ब्याज के पूर्ण भुगतान के लिये बैंक सन्तुष्टि वाली आर्थिक क्षमता वाले एक व्यक्ति की जमानत।
- 8.6 ऋणी द्वारा निर्धारित मासिक समान किश्तों के अग्रिम चैक (अन्य बैंक के) बैंक के पक्ष में भर कर जमा कराने होंगे ताकि समान मासिक किश्तों का नियमित भुगतान सुनिश्चित किया जा सके।

9 बीमा

योजनांतर्गत अग्रिम किये गये ऋण से सृजित सम्पत्ति का आग एवं अन्य खतरों के लिये बैंक के संयुक्त नाम से बीमा करवाना अनिवार्य होगा। बीमा के प्रीमियम की राशि का भुगतान ऋणी द्वारा किया जावेगा।

10 स्वीकृत ऋण का आहरण

- 10.1 नवीन भवन निर्माण हेतु स्वीकृत ऋण का आहरण ऋणी द्वारा अधिकतम तीन किश्तों में निम्नानुसार किया जा सके

भवन का निर्माण नीव स्तर तक पूर्ण होने पर	स्वीकृत ऋण की 20 प्रतिशत राशि
छत स्तर तक का कार्य पूर्ण होने पर	स्वीकृत ऋण की 50 प्रतिशत राशि
भवन पूर्ण रूप से निर्मित होने पर	स्वीकृत ऋण की शेष 30 प्रतिशत राशि

किश्तें जारी करने से पूर्व बैंक के अधिकृत प्रतिनिधि द्वारा निर्माण कार्य का भौतिक सत्यापन किया जावेगा।

अंतिम किश्त का आहरण भवन का निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने के बाद ही किया जा सकेगा।

- 10.2 विद्यमान निर्मित भवन कय करने हेतु स्वीकृत ऋण की राशि ऋणी को अग्रिम रूप से नहीं दी जाकर ऋणी की ओर से बैंक के अधिकृत प्रतिनिधि द्वारा भवन के पंजीयन के समय सीधे ही विक्रेता को पंजीयन अधिकारी के समक्ष बैंकर्स चैक के जरिये भुगतान की जावेगी। इससे पूर्व ऋणी द्वारा अपने अंशदान की राशि बैंक में जमा करानी होगी ताकि विक्रेता को भवन की कुल लागत का भुगतान एक साथ किया जा सके।
- 10.3 विद्यमान भवन की मरम्मत/परिवर्द्धन/नवीनीकरण/ पुताई इत्यादि के लिये बैंक द्वारा स्वीकृत ऋण राशि का भुगतान ऋणी द्वारा कार्य आरंभ कराने पर किया जा सकेगा।
- 10.4 कृषि भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ रूपांतरण, अनुमोदन एवं पंजीयन इत्यादि के लिये स्वीकृत ऋण का भुगतान ऋणी द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी मांग-पत्र प्रस्तुत किये जाने पर मांग-पत्र में वर्णित राशि अथवा बैंक द्वारा स्वीकृत राशि में से जो भी कम हो, की राशि का बैंकर्स चैक निर्धारित दिनांक से पूर्व सक्षम प्राधिकरण के पक्ष में जारी करके, किया जावेगा।
- 11- **ऋण के उपभोग की अधिकतम अवधि**
- 11.1 इस योजनांतर्गत स्वीकृत ऋण का उपभोग अथवा प्रथम किश्त का आहरण, ऋण स्वीकृति के 4 माह में किया जाना अनिवार्य होगा। नवीन भवन निर्माण के लिये स्वीकृत ऋण की सम्पूर्ण राशि का आहरण प्रथम किश्त आहरित करने व बाद अधिकतम 9 माह की अवधि में कर लिया जाना होगा।
- 11.2 नवीन भवन निर्माण में यदि किन्हीं अपरिहार्य कारणों से हुई देरी जिससे बैंक संतुष्ट हो, के संबंध में बैंक द्वारा 9 माह की अवधि को 12 माह किया जा सकेगा परन्तु इसके लिये ऋणी को, स्वीकृत ऋण राशि में से शेष बची अ-आहरित राशि पर एक प्रतिशत की दर से कमिटेमेंट शुल्क जमा कराना होगा।

स्वीकृत ऋण राशि का भुगतान संबंधित संस्था द्वारा दी गई समय सारणी के अनुरूप, ऋणी द्वारा अपना असादान बैंक में जमा करवाये जाने के बाद, निर्धारित तिथि तक बैंकर्स चैक के माध्यम से किया जावेगा।

- 14.5 अर्द्धनिर्मित भवन के लिये स्वीकृत ऋण का भुगतान संबंधित संस्था द्वारा दी गई समय सारणी के अनुसार ऋणी द्वारा मार्जिन मनी की राशि जमा कराये जाने पर निर्धारित तिथि तक बैंकर्स चैक के माध्यम से संबंधित संस्था को किया जावेगा। उक्त अर्द्धनिर्मित भवन को पूर्ण कराने के लिये स्वीकृत शेष राशि का भुगतान 2 किशतों में (1) शेष बच कार्य का आधा कार्य पूर्ण होने पर एवं (2) निर्माण कार्य पूर्ण होने पर, किया जावेगा।
- 14.6 किराया क्रय पद्धति में पंजीकृत आबंटी यदि संबंधित संस्था से अपने भवन को पूर्ण विक्रय योजना में परिवर्तित कराना चाहे तो इस प्रकार के प्रार्थी को भी बैंक ऋण स्वीकृत कर सकेंगे तथा स्वीकृत ऋण का भुगतान आवश्यक मार्जिन मनी बैंक में जमा करवाने के बाद निर्धारित समय सारणी के अनुसार संबंधित संस्था को बैंकर्स चैक के माध्यम से किया जावेगा। इस संबंध में संबंधित संस्था द्वारा इस आशय का पत्र प्रार्थी के पक्ष में जारी किया हुआ होना चाहिये कि, राशि प्राप्त होने के बाद उक्त भवन का पूर्ण विक्रय प्रार्थी के पक्ष में कर दिया जावेगा।

15 ऋण स्वीकृति के अधिकार

इस योजनांतर्गत आवास ऋण की अधिकतम सीमा रूपये 15.00 लाख तक के ऋण स्वीकृत करने का अधिकार संबंधित शाखा प्रबन्धक को होगा।

16 प्रसंस्करण (प्रोसेसिंग) शुल्क

इस योजनांतर्गत ऋण प्राप्तकर्ता द्वारा स्वीकृत ऋण राशि के 0.50 प्रतिशत की दर से (न्यूनतम रूपये 1000/-) प्रसंस्करण शुल्क जमा कराना आवश्यक होगा। उक्त राशि में से ऋण आवेदन-पत्र के साथ रूपये 1000/- जमा कराने होंगे जो वापिस देय नहीं होंगे। शेष राशि ऋण अग्रिम से पूर्व जमा करानी आवश्यक होगी।

दस्तावेजात:

उक्त ऋण अग्रिम के संबंध में बैंक द्वारा, बैंक के विधि अधिकारी द्वारा निर्धारित दस्तावेजात प्राप्त किये जावेंगे।

