

परियोजना वित्त एवं प्रौद्योगिकी संवर्धन विभाग
परियोजना वित्त नीति

बोर्ड द्वारा किया गया अंतिम संशोधन, बीएम 109.14 दिनांकित 05.08.2013

भाग क - उद्देश्य

बैंक के परियोजना वित्त (प्रत्यक्ष उधार) क्रियाकलाप अधिनियम की धारा 14(बीए) के अनुसार किये जा रहे हैं। बैंक की परियोजना वित्त नीति का लक्ष्य समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों की आवासीय आवश्यकताओं पर विशेष बल सहित देश में आपूर्ति में हस्तक्षेप के माध्यम से समग्र आवास स्टॉक में वृद्धि सुगम बनाना है। प्रत्यक्ष वित्त विंडो के माध्यम से, बैंक जनसंख्या के वंचित और अल्पसेवित वर्गों के पक्ष में आवास कार्यक्रमों को वित्तीय सहायता देने का प्रयास करेगा। बैंक अपने उद्देश्य प्राप्त करने के लिये, निधि-आधारित और गैर-निधि आधारित क्रियाकलाप शुरू करेगा तथा सार्वजनिक और निजी, दोनों क्षेत्रों में विभिन्न संस्थागत तंत्रों के माध्यम से परिचालन करेगा। उद्देश्यों में निम्नलिखित पर ध्यान केंद्रित किया जाएगा:

- देश में शहर और ग्रामीण क्षेत्र, दोनों में आवास स्टॉक की आपूर्ति में वृद्धि करना।
- जनसंख्या के ईडब्ल्यूएस/एलआईजी वर्गों के लिये आवास स्टॉक में वृद्धि में सहायता करना।
- देश में आवास स्टॉक की व्यवस्था में शामिल विभिन्न संस्थानों की वित्तीय आवश्यकताएं पूरी करना।
- अवसामान्य आवास इकाइयों के उन्नयन में सहायता और वर्धित आवास में मदद करना।
- महिलाओं हेतु छात्रावास और शहरी एवं ग्रामीण क्षेत्रों में रात्रि आश्रय की व्यवस्था सुलभ करना।
- अनौपचारिक क्षेत्र हेतु उपयुक्त वितरण तंत्रों का विकास करना।
- वर्तमान बुनियादी सेवा तंत्रों में वृद्धि द्वारा वर्तमान पर्यावास की जीवन यापन स्थितियों में सुधार करना।
- किफायती आवास हेतु नवोन्मेषी/उपयुक्त भवन सामग्री तथा प्रौद्योगिकी के उपयोग को प्रोत्साहन देना।
- ब्याज रहित ऋणों सहित विभिन्न तकनीकी सहायता उपायों के माध्यम से क्रियान्वयन एजेंसियों के मध्य वर्धित दक्षता सुलभ करना।
- आपदा प्रभावित क्षेत्रों में पुनर्निर्माण क्रियाकलापों में सहायता करना।

भाग ख - पात्र संस्थाएं

1. सार्वजनिक संस्थाएं

बैंक निम्नलिखित सार्वजनिक संस्थाओं को उनके आवास कार्यक्रमों के लिये वित्तीय सहायता उपलब्ध कराने का प्रयास करेगा:

- राज्य आवास बोर्ड/सुधार न्यास
- राज्य स्लम शोधन बोर्ड/प्राधिकरण
- विकास प्राधिकरण
- नगर निगम/ परिषद्/ शहरी स्थानीय निकाय
- नए शहरी विकास संस्थान
- आवास एवं शहरी विकास के लिये स्थानीय प्राधिकरण
- केंद्रीय एवं राज्य सरकार कर्मचारियों के आवास कल्याण संगठन जैसे सीजीईडब्ल्यूएचओ, एडब्ल्यूएचओ, एएफएनएचबी, आईआरडब्ल्यूओ आदि।
- विशेष आवास कार्यक्रमों के लिये स्थापित अन्य संस्थाएं
- राज्य पुलिस आवास कारपोरेशनों जैसे विशेष लक्षित वर्गों को आवास उपलब्ध कराने के लिये सरकार द्वारा स्थापित संस्थान
- राज्य सरकारों द्वारा अपने कर्मचारियों के किराये/स्वामित्व आवासों हेतु निधि अपेक्षाओं की पूरक व्यवस्था करना
- जनसंख्या के विभिन्न वर्गों की आवास आवश्यकताओं को पूरा करने के लिये राज्य/केंद्र सरकारों द्वारा स्थापित अन्य कारपोरेशन
- सार्वजनिक आवास संस्थानों/सार्वजनिक वित्तीय संस्थानों द्वारा एकल अथवा निजी क्षेत्र के साथ संयुक्त तौर पर विशेष परियोजना अथवा निरंतरता के आधार पर स्थापित एसपीवीज।
- राज्य आवास नीति के अनुरूप सार्वजनिक निजी भागीदारी मॉडलों के तहत किफायती आवास परियोजनाएं जिनमें टर्नकी आधार पर आर्थिक रूप से पिछड़े वर्गों (ईडब्ल्यूएस)/एलआईजी (एलआईजी) श्रेणियों के आवास निर्माण में निजी विकासकों को समाविष्ट करने के द्वारा बड़े पैमाने पर किफायती आवासों (ईडब्ल्यूएस एवं एलआईजी आवास को ध्यान में रखकर) के निर्माण/ क्रियान्वयन हेतु सार्वजनिक एजेंसियों को नोडल एजेंसी के तौर पर नियुक्त किया गया।

सार्वजनिक आवास संस्थानों की निम्नलिखित परियोजनाएं वित्तीय सहायता हेतु पात्र होंगी:

- गंदी बस्ती पुनर्वास/ गंदी बस्ती सुधार परियोजनाएं।
- रिहायशी आवास परियोजनाएं।
- नगर-क्षेत्र एवं आवास विकास परियोजना।
- नगर-क्षेत्र एवं आवास विकास के उद्देश्य हेतु भूमि अधिग्रहण।
- आवास निर्माण हेतु भूमि विकास।
- टर्न-की/तैयार आवास परियोजनाएं।
- प्राकृतिक आपदाओं के परिणामस्वरूप शुरू की गई विशेष आवास परियोजनाओं के लिये ऋण संवितरण कार्यक्रम।
- आवास व्यवस्थापन हेतु बुनियादी सेवा विकास।
- किराया आवास परियोजनाएं।

2. माइक्रो वित्त संस्थान

बैंक निम्नलिखित समुदाय आधारित विभिन्न प्रकार के वित्तीय संस्थानों को वित्तीय सहायता प्रदान करेगा:

- आवास माइक्रो वित्त संस्थान
- गैर सरकारी संगठन
- समिति पंजीकरण अधिनियम, 1860 के तहत पंजीकृत समितियां आदि।
- सेक्शन 25 कंपनियां
- ईडब्ल्यूएस/एलआईजी आवास परियोजनाएं शुरू करने वाली गैर बैंकिंग वित्त कंपनियां
- माइक्रो वित्त शुरू करने के उद्देश्यों के लिये सरकार/भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा अनुमोदित कोई अन्य संस्थान

ये संस्थाएं निम्न प्रकार के ऋणों हेतु पात्र होंगी:

- संस्थाओं के सदस्यों/संस्थाओं से सम्बद्ध एसएचजी के सदस्यों हेतु आवास वित्त
- बैंकों/ गैर सरकारी संगठनों/ माइक्रो वित्त संस्थानों के साथ सहभागिता में सम्मिश्र आवास एवं उत्पाद ऋण के आवास ऋण संघटक।
- समेकित आवास कॉलोनियों का विकास
- वर्तमान पर्यावासों में आवास आधारभूत संरचना का प्रावधान
- वर्तमान पर्यावासों में सामान्य सुविधाओं की व्यवस्था।
- अन्य संस्थानों के साथ उच्च लागत ऋण देयताओं का अधिग्रहण।
- आवास उन्नयन/मरम्मत/वृद्धिशील आवास हेतु ऋण।

3. सहकारी समितियां

निर्माण वित्त पोषण की सुविधा सहकारी समितियों, आदि को उनके सदस्यों के लिये रिहायशी आवास शुरू करने के लिये प्रदान की जाएगी। ऋण की अवधि परियोजना अवधि के साथ ही समाप्त होगी।

भाग ग - वित्तीय सुविधाओं के प्रकार

- **सावधि ऋण** - ऋण के उद्देश्य के आधार पर, सावधि ऋण किसी भी पात्र एजेंसी को अधिकतम 15 वर्ष की अवधि के लिये उपलब्ध कराया जाएगा। आवास माइक्रो वित्त के मामले में, नये निर्माण के उद्देश्य से अधिकतम उच्चतम सीमा 2,50,000/- रु. प्रति आवास/ रिहायशी इकाई और मरम्मत/नवीकरण के उद्देश्यों हेतु 1,00,000/- रु. प्रति आवास/ रिहायशी इकाई है।
- **अल्पावधि ऋण** - अल्पावधि ऋण उधारकर्ताओं को उनकी अल्पावधि चलनिधि अपेक्षाएं पूरी करने के लिये उपलब्ध कराया जाएगा। ऋण की अधिकतम अवधि 2 वर्ष होगी। अल्पावधि सुविधा

परियोजना विशिष्ट नहीं होगी परंतु उधारकर्ता से वचन लेने के बाद प्रदान की जाएगी कि प्राप्त राशि का उपयोग केवल आवास निर्माण के उद्देश्य से ही किया जाएगा और इसके प्रभाव हेतु उपयोगिता प्रमाणपत्र प्राप्त किया जाएगा। ये ऋण सार्वजनिक आवास एजेंसियों, केंद्रीय सरकार के तहत कल्याण आवास संगठनों और गैर सरकारी संगठनों को दिये जाएंगे।

- **सावधि ऋण देयताओं का अधिग्रहण** - सार्वजनिक आवास एजेंसियों, अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और रिहायशी आवास परियोजनाओं के संबंध में एमएफआई की सावधि ऋण देयताएं बैंक के द्वारा अधिग्रहित की जा सकती हैं बशर्ते कि ऐसे ऋणों में कभी चूक नहीं हुई और किसी भी स्तर पर एनपीए के तौर पर वर्गीकृत नहीं हुए। ऋण की अवधि प्रतिस्थापित ऋणों की शेष परिपक्वता के सदृश होगी।
- **ऋण व्यवस्था** - सार्वजनिक आवास एजेंसियां बहुत-सी आवास और भूमि विकास परियोजनाओं की शुरुआत करेंगी और विभिन्न सरकारी प्रायोजित कार्यक्रम भी लागू करेंगी। विभिन्न परियोजनाओं के निष्पादन के लिये इन एजेंसियों को निधियों का सुनिश्चित प्रवाह चाहिये। एजेंसी की वित्तीय दृढ़ता के आधार पर, बैंक ऐसी एजेंसियों को विभिन्न आवास परियोजनाएं शुरू करने के लिये ऋण की व्यवस्था कर सकता है। ऋण की व्यवस्था राज्य सरकारों को भी उनके कर्मचारियों की आवास आवश्यकताओं के लिये उनके बजटीय प्रावधानों में सहायता हेतु प्रदान की जा सकती है। इस सुविधा की अवधि 5 वर्ष तक सीमित की जाएगी।
- **वित्तीय गारंटियां** - बैंक रिहायशी आवास का कार्य करने वाली सार्वजनिक आवास एजेंसियों, निजी क्षेत्र एजेंसियों और गैर सरकारी संगठनों/ माइक्रो वित्त संस्थानों और विकास परियोजनाओं के लिये अन्य वित्तीय संस्थानों/ बैंकों के पक्ष में वित्तीय गारंटियां उपलब्ध करायेगा। निर्माण वित्त पोषण के मामले में, बैंक परियोजना क्रियान्वयन एजेंसियों की ओर से निष्पादन गारंटियां प्रदान कर सकता है ताकि उनके नकद प्रवाह की देख-रेख की जा सके जो अन्यथा अग्रिम भुगतानों, प्रतिधारण राशि आदि जमा कराने के कारण अवरूद्ध रह जाता।
- **सम्मिश्र ऋण** - आवास एवं उत्पादकता ऋणों के तहत, कुल ऋणों का 75% आवास हेतु और शेष 25% उत्पादकता उद्देश्यों के लिये होगा। ऐसे ऋण केवल गैर सरकारी संगठनों/ माइक्रो वित्त संस्थानों से प्राप्त प्रस्तावों के संबंध में ही स्वीकार किये जाएंगे।
- **अरक्षित ऋण** - अरक्षित ऋण सार्वजनिक एजेंसियों को निम्नलिखित मानकों के अनुसार दिया जा सकता है:

पात्र एजेंसियां	वे सभी सार्वजनिक एजेंसियां आईसीआरएम के तहत रा.आ.बैंक से परियोजना वित्त सहायता प्राप्त करने हेतु पात्र हैं जिन्होंने पिछले तीन वर्षों में निरंतर निवल लाभ रिकार्ड किया है।
पात्र उद्देश्य	परियोजना वित्त नीति के तहत निर्धारित सभी पात्र उद्देश्य

रेटिंग	बैंक के आईसीआरएम पर अधिकतम आर4 रेटिंग
एक्सपोजर सीमा	अरक्षित ऋण सुविधा परियोजना वित्त नीति के तहत यथा निर्धारित समस्त एक्सपोजर सीमाओं के भीतर प्रदान की जाएगी, और ऋण राशि ₹.50 करोड़ प्रति एजेंसी सीमित होगी।
ऋण की अवधि	अधिकतम 3 वर्ष

जहां भी सुगम हो, सार्वजनिक एजेंसी को प्रवाहित होने वाले नकद प्रवाह को रोकने के लिये उपयुक्त निलंब व्यवस्थाओं का प्रयत्न होगा। बैंक अपने विवेक पर प्रत्येक मामले के गुण के आधार पर, एजेंसी की पहचानी गई आस्ति पर नकारात्मक धारणाधिकार, अथवा सशर्त सकारात्मक धारणाधिकार पर बल देगा जो यदि एजेंसी इस सुविधा की संस्वीकृति के समय बैंक द्वारा निर्धारित पात्रता मानदंड अथवा अन्य शर्तें पूरी नहीं करती तो बाद की तारीख में प्रतिभूति में बदली जाएगी। ऐसे प्रतिभूति रहित एक्सपोजर की निगरानी बोर्ड की कार्यपालक समिति द्वारा तिमाही आधार पर भौतिक स्थल निरीक्षण, एक्सपोजर की मासिक समीक्षा और वार्षिक ऋण समीक्षा के माध्यम से की जाएगी। इस सुविधा के तहत बैंक का कुल एक्सपोजर ₹.250 करोड़ तक सीमित होगा।

भाग घ - नियम एवं शर्तें

1. ऋणों की अवधि

सामान्यतः परियोजना वित्त परियोजना क्रियान्वयन अवधि के समान अवधि हेतु उपलब्ध होगा। हालांकि, वित्त अधिकतम 15 वर्षों की अवधि हेतु प्रदान किया जाएगा जो कि परियोजना/अपेक्षा की प्रकृति पर निर्भर करेगा। परियोजना की अवधि में परियोजना क्रियान्वयन अवधि और पुनर्भुगतान अवधि, दोनों समाविष्ट हैं। परियोजना ऋण की अवधि पहले संवितरण की तारीख से शुरू हो जाएगी।

2. प्रतिभूति

यह उधारकर्ता की प्रकृति पर निर्भर है कि वह निम्नलिखित प्रतिभूतियों में से एक या अधिक प्राप्त कर सकता है:

- मोर्टगेज/ अचल संपत्तियों पर प्रभार/प्राप्त राशियां/ वसूली पर प्रभार
- बैंक गारंटी
- सरकार की गारंटी
- अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की सावधि जमा पावतियां
- कारपोरेट गारंटी

- बही ऋणों पर प्रभार (एमएफआईज/गैर सरकारी संगठनों के मामले में)
- कोई अन्य प्रतिभूति, यदि रा.आ.बैंक को मामला दर मामला पर स्वीकार्य हो।
- अंतरिम प्रतिभूति - कभी-कभी जब तक मुख्य प्रतिभूति बैंक के साथ दर्ज होती है तो अंतरिम प्रतिभूति की आवश्यकता होती है। प्राधिकारी उधारकर्ता और परियोजना की प्रकृति पर निर्भर करते हुए प्राप्य अंतरिम प्रतिभूति की प्रकृति और सीमा निर्धारित करेगा।
- निलंब खाते - निजी क्षेत्र की एजेंसियों के मामले में जहां भी आवश्यक और महत्वपूर्ण लगे बैंक निलंब खाता व्यवस्था को निगरानी संवितरण और परियोजना आगमन की सुनिश्चित प्राप्ति पर बल देगा। मामले की गुणवत्ता और सक्षम प्राधिकारी के विवेक पर निर्भर है कि बैंक अंतर्निर्मित निलंब खाता व्यवस्था को सम्मिलित करते हुए जल एवं स्वच्छता परियोजनाओं के लिए अतिरिक्त सुरक्षा कवच प्रदान करने के लिए बैंक एक अतिरिक्त शर्त/ नियम अनुबद्ध करे।

3. प्रतिभूति की सीमा

- सार्वजनिक क्षेत्र एजेंसियां/ संयुक्त क्षेत्र एजेंसियां - ऋण राशि का 100 प्रतिशत।
- माइक्रो वित्त समूह - माइक्रो वित्त समूह/एसएचजीज से प्राप्त प्रस्तावित मामले जैसे प्रत्येक मामले के विवरण पर निर्भर करते हुए मामला दर मामला पर प्रतिभूति की सीमा निर्धारित की जाएगी।

4. संस्वीकृति की वैधता

संस्वीकृति एक वर्ष तक वैध रहेगी। संस्वीकृति की वैधता अवधि संस्वीकृति पत्र की तारीख से प्रथम संवितरण की तारीख तक गिनी जाएगी। हालांकि, योग्य मामलों में अगले छः महीनों के लिए अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक संस्वीकृति की पुनःवैधता करवाई जा सकती है। उक्त अवधि के समाप्त होने पर अप्राप्य संस्वीकृतियां अपने आप खत्म हो जाती हैं। कई मामले जिनमें विभिन्न कारणों से एजेंसी को पूर्ण संस्वीकृत ऋण राशि नहीं मिलती तो कार्यपालक को अनुपलब्ध संस्वीकृत राशि रद्द करने का अधिकार है।

5. एजेंसियों का अनुवीक्षण और रेटिंग

- बैंक की रेटिंग समिति उन एजेंसियों का अनुवीक्षण करेगी जिन्होंने वित्तीय सहायता मांगी है और परियोजना वित्त नियमावली में प्रस्ताव के लिए अनुमोदित आंतरिक ऋण रेटिंग मॉडल के अनुसार रेटिंग का निर्धारण करेगी। वार्षिक आधार पर एजेंसी रेटिंग की समीक्षा की जाएगी।
- निम्नलिखित मामलों में एजेंसी रेटिंग पर छूट दी जाएगी:
 - ऋण कार्यक्रम के मामले में प्राकृतिक आपदाओं के संबंध में यथा क्रियान्वयन एजेंसी को सरकार द्वारा अधिसूचित किया गया है।

- सैनिक कल्याण आवास संगठन, केंद्र सरकार कर्मचारी कल्याण आवास संगठन जैसे केंद्र/राज्य सरकार के कल्याणकारी आवास संगठन के कर्मचारी जिनके पास सरकार द्वारा स्थापित अपने प्रशासी परिषद हैं, जो न लाभ न हानि आधार पर कार्य कर रहे हैं और जो स्व वित्त पोषण आधार पर मुख्य रूप से आवास निर्माण के कार्य में लगे हुए हैं।
- ऐसी सार्वजनिक एजेंसियां जिन्होंने दोहरी लेखांकन प्रविष्टि प्रणाली लागू नहीं की है परंतु संबंधित राज्य सरकार द्वारा लेखा परीक्षित की जाती हैं, एजेंसी रेटिंग को छूट मिले और विनिर्दिष्ट परियोजना को जिन पर सवाल हो ऐसी एजेंसियों के लिए बढ़ाया जाए जो वित्तीय उभार कर सके, स्पष्ट स्वत्व सहित संपत्ति मोर्टगेज प्रपत्र की पर्याप्त सुरक्षा/प्रतिभूति और निलंब खातों के समान उचित सुरक्षित व्यवस्था का अवसर देती हों। कार्यकारी समिति को मामला दर मामला ऐसी परियोजनाएं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत की जाएंगी।
- आवास मंडल, विकास प्राधिकरण एवं गंदी बस्ती उन्मूलन मंडल को सम्मिलित करते हुए सार्वजनिक एजेंसियां, ऐसे खातों, जो समाज से पेरित प्रमुख क्रियाकलापों जैसे ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु किफायती आवास प्रदान करना, सरकारी योजनाओं को लागू करवाने आदि में लगे हैं, में हास दिखाए। ऐसे मामलों में अधिशेष उत्पादन से संबंधित डील ब्रेकर कंडीशन को छूट प्रदान की जाए:

- (क) सार्वजनिक एजेंसी के पास अनुमोदित रिहायशी योजना है,
- (ख) आवास विकास सरकार के किफायती आवास का अंग है,
- (ग) परियोजना वित्तीय दृष्टि से एकल आधार पर व्यवहार्य है,
- (घ) ऐसे सभी मामलों में जहां बिक्री राशि उपयुक्त निलंब खाता प्रकिया द्वारा प्राप्त की जाती है,
- (ङ) अधिकतम ऋण राशि प्रति परियोजना 50 करोड़ रु. है।

- सार्वजनिक आवास एजेंसियों के मामले में जब खातों को अंतिम रूप देने का काम लंबित हो तो दी गई रेटिंग नवीनतम वित्तीय विवरणियां उनसे प्राप्त होने और नई रेटिंग दिये जाने तक जारी रहेगी। परियोजना की रेटिंग परियोजना वित्त मैनुअल के प्रावधानों के अनुसार परियोजना वित्त विभाग द्वारा मूल्यांकन के समय बनाये रखी जाएगी।
- माइक्रो वित्त संस्थानों के लिये निर्धारित रेटिंग की बैंक के लिये एम-क्रिल द्वारा विकसित आन्तरिक ऋण रेटिंग मॉडल के अनुसार वार्षिक आधार पर समीक्षा की जाएगी।

6. ब्याज दरें

6.1 सभी परियोजना वित्त ऋणों हेतु ब्याज दरें एजेंसियों की आंतरिक क्रेडिट रेटिंग पर आधारित हैं और निम्नानुसार ब्याज दर प्रतिमान के अनुरूप ब्याज दर होगी:

ब्याज दर बैंक की मूल उधार दर (पीएलआर) से संबद्ध होगी:

सार्वजनिक एजेंसी	एमएफआई/एनजीओ
आर6 - 50 बीएसपी घटाकर पीएलआर	एएए - 50 बीएसपी घटाकर पीएलआर
आर5 - 25 बीएसपी घटाकर पीएलआर	एए - 25 बीएसपी घटाकर पीएलआर
आर4 - पीएलआर	ए - पीएलआर
आर3 - 25 बीएसपी जमा करके पीएलआर	बीबीबी - 25 बीएसपी जमा करके पीएलआर
आर2 - 50 बीएसपी जमा करके पीएलआर	बीबी - 50 बीएसपी जमा करके पीएलआर
आर1 - 75 बीएसपी जमा करके पीएलआर	बी - 75 बीएसपी जमा करके पीएलआर
आर0 - उधार देने योग्य नहीं	सी - उधार देने योग्य नहीं

यदि किसी एजेंसी में रेटिंग के बिना कार्य हो रहा है, तो ब्याज दर रा.आ.बैंक की मूल उधार दर कीमत होगी।

ऋण कीमत-निर्धारण समिति (एलपीसी), जिसमें अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक, परियोजना वित्त में प्रभारी कार्यपालक निदेशक तथा परियोजना वित्त एवं प्रौद्योगिकी संवर्धन विभाग के विभागाध्यक्ष समाविष्ट होंगे, के पास सार्वजनिक एजेंसियों, कल्याण आवास संगठन द्वारा शुरू की गई मलिन बस्ती पुनर्वास परियोजनाओं/ईडब्ल्यूएस/एलआईजी परियोजनाओं, एजेंसी प्रोफाइल, प्रस्तुत प्रतिभूति, परियोजना की प्रकृति, लक्षित लाभार्थी, शहरी/ग्रामीण ऋणों और सार्वजनिक निजी भागीदारी (पीपीपी) मॉडल के तहत ईडब्ल्यूएस/एलआईजी परियोजनाओं जैसे व्यापक मापदंडों पर मामले दर मामले के आधार पर लागू ब्याज दर पर 25 आधार अंक तक रियायत प्रदान करने का अधिकार होगा।

6.2 विशेष निधि के तहत परियोजनाओं का कीमत-निर्धारण

स्वैच्छक निक्षेप (उन्मूक्ति तथा छूट) अधिनियम, 1991 के अनुसार, मलिन बस्ती पुनर्विकास कार्यक्रमों के वित्त पोषण हेतु रा.आ.बैंक में विशेष निधि निर्मित की गई थी। बैंक की विशेष निधि मलिन बस्ती के सुधार और निम्न लागत आवास हेतु वित्त उपलब्ध कराने के उद्देश्य हेतु वर्ष 1991 में निर्मित की गई थी।

विशेष निधि के तहत परियोजना ऋणों की कीमत-निर्धारण हेतु निम्नलिखित कीमत-निर्धारण व्यवस्था का अनुसरण किया जाएगा:

क्र. सं.	परियोजना की प्रकृति	मूल्य निर्धारण बैंड
----------	---------------------	---------------------

1.	गैर सामाजिक संगठनों(एनजीओ), नगर निगमों, आवास मंडलों, राज्य आवास निगमों, जैसे विकास प्राधिकरणों एवं सार्वजनिक आवास एजेंसियों द्वारा निष्पादित की जा रही मलिन बस्ती पुनर्विकास परियोजनाएं।	6% - 7% प्रति माह
2.	मलिन बस्ती पुनर्वास प्राधिकरण से अनुमोदित निजी विकासकों द्वारा निष्पादित की जा रही मलिन बस्ती पुनर्वास परियोजना।	7% - 8% प्रति माह
3.	नगर निगमों, आवास मंडलों, राज्य आवास निगमों, जैसे विकास प्राधिकरणों एवं सार्वजनिक आवास एजेंसियों द्वारा ईडब्ल्यूएस/एलआईजी वर्गों हेतु निष्पादित की जा रही निम्न लागत के आवास परियोजना।	7% - 8% प्रति माह

यह प्रस्तावित है कि, ऋण कीमत-निर्धारण समिति (एलपीसी), जिसमें अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक, परियोजना वित्त में प्रभारी कार्यपालक निदेशक तथा परियोजना वित्त एवं प्रौद्योगिकी संवर्धन विभाग के विभागाध्यक्ष समाविष्ट होंगे, के पास उपरोक्त संबंधित मूल्य-निर्धारण बैंड में उल्लिखित दर तय करने का अधिकार होगा।

माइक्रो वित्त संस्थानों (आईएमएफ)/गैर सामाजिक संगठनों(एनजीओ)/शहरी स्थानीय निकायों (यूएलबी) द्वारा किये जा रहे जल और स्वच्छता कार्यक्रमों हेतु बैंक 4.00% प्रति वर्ष की ब्याज दर सहित विशेष निधि में से वित्तीय सहायता प्रदान कर रहा है।

7. ब्याज दर की प्रयोज्यता

लागू ब्याज दर प्रत्येक संवितरण की तारीख पर प्रचलित दर लागू होगी।

• स्थिर ब्याज दर

लागू ब्याज दर राआबैंक द्वारा ऋण राशि के संवितरण की तारीख पर प्रचलित दर होगी। तदनुसार, ऋण किस्तों के अनुवर्ती संवितरण पर ब्याज दरें संवितरण के समय प्रचलित ब्याज दर के अनुसार भिन्न-भिन्न होंगी। प्रत्येक संवितरण के समय, भारित औसत ब्याज दर की गणना की जाएगी और बकाया शेष पर लागू होगी। प्रत्येक संवितरण के बाद, भारित औसत ब्याज दर की गणना की जाएगी और बकाया राशि हेतु लागू की जाएगी।

राआबैंक को 3 वर्ष पूरे करने के बाद बकाया ऋणों पर ब्याज दरों की समीक्षा और पुनर्निर्धारण करने का विकल्प होगा। इस प्रयोजन के लिये कट-आफ तारीख 3 वर्ष पूरे होने के बाद 30 जून/31 दिसम्बर होगी। ऋणकर्ताओं द्वारा एक माह का नोटिस दिये जाने के बाद संशोधित दरें

या तो स्वीकार करने या बकाया राशि को बिना किसी जुर्माने के लौटाने का विकल्प प्राप्त होगा यदि वे संशोधित ब्याज दरों को अस्वीकार्य समझते हैं।

• फ्लोटिंग ब्याज दर

फ्लोटिंग दर विकल्प के तहत, शुरु में लागू ब्याज दर राआबैंक द्वारा ऋण राशि के संवितरण की तारीख पर प्रचलित ब्याज दर होगी। राष्ट्रीय आवास बैंक के पीएलआर से सम्बद्ध फ्लोटिंग ब्याज दर और स्थिर दर तदनुसार होगी। तदुपरांत, राआबैंक द्वारा ब्याज दर राआबैंक के पीएलआर में संशोधनों को ध्यान में रखते हुए समय-समय पर संशोधित की जा सकती है और यह निधियों की लागत, बाजार परिस्थितियों आदि पर भी निर्भर करेगा। ब्याज दर में ऐसा परिवर्तन बकाया राशि हेतु लागू किया जाएगा। वर्तमान फ्लोटिंग दरों पर ब्याज दरों का पुनर्निर्धारण पीएलआर संशोधित किये जाने वाले माह के बाद पहले दिन से लागू कर दिया जाएगा।

8. स्थिर ब्याज दर के ऋणों को फ्लोटिंग दर में बदलना या इसके विपरीत करना :

- यदि ऋणकर्ता एजेंसी बकाया ऋणों को स्थिर ब्याज दर से फ्लोटिंग दर में या इसके विपरीत करना चाहती है, तो बकाया ऋण के 0.50% का परिवर्तन शुल्क लगेगा। यदि स्थिर दर से फ्लोटिंग दर में बदली की जाती है, तो लागू ब्याज दर उस समय प्रचलित फ्लोटिंग दर होगी।
- परिवर्तन का कार्य तिमाही की पहली तारीख पर ही किया जाएगा। ऐसे परिवर्तनों के लिये अनुरोध परिवर्तन करने की नियत तारीख से एक माह पूर्व रा.आ.बैंक पहुंच जानी चाहिए।

9. पुनर्मूल्यन

मौजूदा ऋणों के पुनर्मूल्यन की अनुमति उन ऋणों पर उनकी शेष परिपक्वता अवधि के समकक्ष के लिये उन ऋणों पर लागू दरों के लिये दी जा सकती है, इसके लिये खाते में बकाया शेष राशि के 0.50% का एक मुश्त भुगतान करना होगा।

10. मूल्यांकन

- मूल्यांकन परियोजना वित्त मैनुअल में निर्दिष्ट मानदंडों के अनुसार किया जाएगा।
- प्रारम्भिक मूल्यांकन के बाद, एक स्क्रीनिंग समिति अर्थात् परियोजना मूल्यांकन ग्रुप (पीईजी) प्रथम दृष्टया, परियोजना की व्यवहार्यता की जांच करेगा और बैंक की परियोजना वित्त नीति से अनुरूपता की जांच करेगा।
- अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक के द्वारा आंतरिक तौर पर ही पीईजी संस्थापित किया जाएगा।
- पीईजी सभी प्रस्तावों को दर्शाएगा और क्या विस्तृत मूल्यांकन हेतु प्रवेश्य के लिए उपयुक्त है, पर विचार करेगा।

- एक बार कोई प्रस्ताव विस्तृत मूल्यांकन हेतु स्वीकार किया जाता है, तदनुसार भावी उधारकर्ता को सूचित किया जाएगा।

11. निधियों का संवितरण

- निधियां परियोजना के भौतिक प्रगति और नकदी प्रवाह के आधार पर जारी किया जाएगा। एजेंसी का अंशदान या तो अफ्रंट या समानुपातिक आधार पर आएगा।
- परियोजना के संस्वीकृति के समय, ऋण आहरण अनुसूची परियोजना अनुसूची के आधार पर तैयार किया जाएगा। निधियां परियोजना के भौतिक प्रगति के आधार पर संवितरित की जाएगी।
- अल्पावधि वित्त और ऋण सहायता के मामले में, मांग पर संवितरण दस्तावेजीकरण पूरा होने के बाद ही किया जाएगा।
- आवास सूक्ष्म वित्त के मामले में, संस्वीकृत संपूर्ण ऋण राशि एमएफआई के द्वारा अनुमोदन की तारीख से दो वर्ष के भीतर आहरित की जानी चाहिए। यदि एजेंसी पूरी राशि दो वर्षों के नीयत अवधि में आहरित नहीं की जाती है तो बाकी उपयोग नहीं हुई संस्वीकृत राशि खुद-ब-खुद व्यपगत हो जाएगी। ऋण आहरण अनुसूची प्रत्येक संवितरण के आधार पर तैयार की जाएगी और एजेंसी को सूचित किया जाएगा।

12. शक्तियों का प्रत्यायोजन

(करोड़ रु.)

संस्वीकृतिदाता प्राधिकारी	ईसी	आईसीसी	सीएमडी	ईडी	जीएम	डीजीएम
सार्वजनिक एजेंसी- अनुमोदन	एफपी	50	30	15	05	03
सार्वजनिक निजी भागीदारी	एफपी	50	30	15	05	03
सूक्ष्मवित्त समूह- अनुमोदन	एफपी	10	08	05	03	-
संस्वीकृति के अनुसार संवितरण	--	--	--	एफपी	10	

~ आंतरिक क्रेडिट समिति (आईसीसी) में अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक, दो कार्यपालक निदेशक, अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक द्वारा नामित एक महाप्रबंधक और सदस्य सचिव (पाँच सदस्य) के तौर पर परियोजना वित्त विभाग के प्रमुख शामिल हैं। कोरम न्यूनतम तीन सदस्यों का होगा।

महाप्रबंधक/कार्यपालक निदेशक/अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक /आईसीसी के द्वारा प्रदान की जानेवाली संस्वीकृति का ब्यौरा सूचना हेतु अगले उच्च प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया जाएगा।

एजेंसियों तक परियोजना वित्त सहायता बढ़ाने के संबंध में संस्वीकृति शर्तों को सुधारने/हलका करने/विचलित करने की शक्ति सक्षम संस्वीकृति दाता प्राधिकारी के पास है। नरम/विचलित/सुधार किए गए संस्वीकृति शर्तों का ब्यौरा सूचना हेतु अगले उच्च प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया जाएगा।

13. दांडिक ब्याज/समयपूर्व भुगतान प्रभार छोड़ने का अधिकार

(लाख रु.)

	ईसी	सीएमडी	ईडी
दांडिक ब्याज	एफपी	02	--
समयपूर्व भुगतान प्रभार	एफपी	02	01

14. निवेश सीमा

किसी वैयक्तिक एजेंसी के मामले में बैंक का निवेश राष्ट्रीय आवास बैंक के पूंजी निधि का 15% तक होगा और सामूहिक निवेश के मामले में 25% होगा। निम्नलिखित मामलों में व्यक्तिगत ऋणकर्ता को निवेश 20% तक बढ़ाया जा सकता है:

- एजेंसियां ईडब्लूएस/एलआईजी श्रेणियों हेतु बृहत स्तर पर आवास कारोबार कर रहा हो।
- विभिन्न राज्यों में संचालित आर्मी वेलफेयर हाउसिंग ऑर्गनाइजेशन, एयर फोर्स नेवल हाउसिंग बोर्ड, केंद्र सरकार कर्मचारीकल्याण आवास संगठन, भारतीय रेलवे कल्याण आवास संगठन, आदि जैसी अखिल भारतीय स्तर की आवास निर्माण एजेंसियां।

* समूह की अवधारणा- पहचान उस औद्योगिक घराना के संदर्भ में होगा जिससे वह संबंधित है, बैंक को उपलब्ध प्रासंगिक सूचना के आधार पर प्रबंधन की सामान्यीकरण और प्रभावी नियंत्रण के आधार पर।

15. वापसी/चुकौती

- आमतौर पर मूलधन की चुकौती समान तिमाही किस्तों में की जाएगी और अंतिम किस्त जारी करने की तारीख से दो स्पष्ट कैलेंडर तिमाहियों सहित खंडित अवधि या अन्य चिन्हित के बाद शुरू होगी। इससे किसी भी प्रकार के विचलन से संबंधित निर्णय परियोजना के निधि प्रवाह पर आधारित हो सकता है।
- ब्याज का भुगतान आमतौर पर तिमाही आधार पर परियोजना कार्यान्वयन अवधि, किस्तों के चुकौती देय होने से पहले किया जाएगा। मासिक आधार पर चक्रवद्धित तथा तिमाही आधार पर देय ब्याज भुगतान के मामले में प्रभावी ब्याज दर एजेंसी को सूचित कर दी जाएगी।
- ब्याज के भुगतान और मूलधन के चुकौती की देय तारीख प्रत्येक कैलेंडर तिमाही का पहला दिन होगा, वह तिमाही जिससे चुकौती संबंधित है।
- पहले पंद्रह दिनों के बाद किसी भी विलंब के लिए विलंब की कुल अवधि हेतु चूक में राशि पर दंड ब्याज लागू दर से 2 प्रतिशत अधिक और उपर पर देय होगा।

16. पूर्व-भुगतान

ऋणों का पूर्व-भुगतान एक महीने की नोटिस प्राप्त होने के बाद अनुमत किया जा सकता है और राशि की 0.50% का पूर्व-भुगतान प्रभार पूर्वदत्त होगा। इडब्लूएस/एलआईजी आवासीय परियोजनाकी स्थिति में अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक द्वारा इसे छोड़ा जा सकता है।

17. निगरानी

परियोजनाओं की निगरानी निम्नलिखित तरीके से की जाएगी:

क.) अनुमोदन-पूर्व चरण

- जब परियोजना प्रस्तावें प्राप्त होती हैं तो उन्हें कुछ स्थल और स्थलीय पहलूओं को पुष्टि करने के क्रम में, प्राप्त सूचना/आंकड़ों या आवश्यकता होने पर मूल्यांकित किया जाता है, अनुमोदन-पूर्व निरीक्षण अपेक्षानुसार किए जाएंगे।
- सरकारी एजेंसियों या अन्य प्रकार के उधारकर्ताओं के सभी मामलों में 3 करोड़ रु. से अधिक के परियोजना ऋण होने पर अनुमोदन-पूर्व निरीक्षण आवश्यक होगा।

ख.) परियोजना क्रियान्वयन चरण

- परियोजना के कार्यान्वयन के दौरान, भौतिक प्रगति, उपगत व्यय, निधियों के स्रोत एवं उपयोगिता आदि की जानकारी एक निर्दिष्ट प्रारूप में तिमाही प्रगति रिपोर्ट प्राप्त कर और परियोजना के पूर्ण होने तक खास अंतराल पर परियोजना के आवधिक दौरों के द्वारा किया जाएगा। संस्वीकृत परियोजना मापदण्डों से किसी भी प्रकार का विचलन अपयुक्त प्राधिकारी के ध्यान में लाया जाएगा और तदनुसार व्यवहार किया जाएगा।
- परियोजना स्थलों के निरीक्षण की बारंबारता परियोजना के एजेंसी, प्रकृति और आकार आदि पर निर्भर होगा। 5 करोड़ से कम लागत वाले परियोजना का निरीक्षण साल में कम से कम एक बार होगा और अन्य हेतु छह महीने में एक बार। तथापि आवधिकता परियोजना के प्रकार, वास्तविक प्रगति आदि पर निर्भर हो सकता है।
- जहां भी अपेक्षित हो, परियोजनाओं की निगरानी और गुणवत्ता नियंत्रण को उपयुक्त बाहरी परामर्शदाताओं के प्रणाली के माध्यम से प्राप्त किया जाएगा।
- एजेंसी के द्वारा प्रगति रिपोर्ट परियोजना के प्रारंभ होने के बाद प्रत्येक कैलेण्डर तिमाही में प्रस्तुत किया जाएगा और सार्वजनिक एजेंसी के मामले में दो तिमाही में कम से कम एक बार।

18. राष्ट्रीय भवन निर्माण कोड

वे आवास परियोजनाएं जो बैंक के द्वारा वित्त पोषित हैं, भवन की सुरक्षा महत्ता को ध्यान में रखते हुए, खासतौर पर प्राकृतिक आपदाओं के विरुद्ध, भारतीय मानक ब्यूरो के द्वारा तैयार राष्ट्रीय भवन निर्माण कोड का अनुसरण करेगा।

19. ऋण समीक्षा प्रणाली

3 करोड. रु. और उससे अधिक निवेश सीमा वाली परियोजनाओं की समीक्षा ऋण समीक्षा प्रणाली के अनुसार होगी।

20. वसूली नीति

विभाग की पृथक वसूली नीति के अनुसार वसूली प्रयास किये जाएंगे। भारतीय रिजर्व बैंक के दिशानिर्देशों और परिवर्तनों/विकासों के अनुसार समय समय पर वसूली नीति को संशोधित किया जाएगा।

21. अनर्जक आस्ति (एनपीए) का प्रबंधन एवं वसूली

किसी भी ऋण खाता के अनर्जक आस्ति में बदलने पर बैंक अनर्जक आस्तियों के प्रबंधन एवं वसूली हेतु नीचे दिए गए चरणों का पालन करेगा:

- संबंधित संस्थान के साथ निरंतर अनुवर्तन
- बोर्ड के अनुमोदन के साथ संबंधित संस्थान के साथ बातचीत
- बैंक के बकाया की वसूली हेतु अपेक्षित कानूनी कदम उठाना। किसी भी विशेष मामले में कानूनी प्रक्रिया राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम के तहत बैंक को प्राप्त विशेष अधिकारों, अनुमोदन के नियम एवं शर्तों, प्रतिभूति संरचना और कानूनी दस्तावेजीकरण पर निर्भर करेगा।

22. अनर्जक आस्तियों/संभावित अनर्जक आस्तियों की पुनर्संरचना

अनर्जक आस्तियों/संभावित अनर्जक आस्तियों (प्रारंभिक चेतावनी प्रणाली के द्वारा यथा निर्धारित) की कोई भी पुनर्संरचना बोर्ड से प्राप्त अनुमति के बाद और समय-समय पर इस संबंध में भारतीय रिजर्व बैंक के द्वारा निर्दिष्ट मानकों को अपना कर ही किया जाएगा।

23. अवसूलनीय अनर्जक आस्तियों को अपलिखित करना

अवसूलनीय अनर्जक आस्तियों का कोई भी अपलेखीकरण बोर्ड से प्राप्त अनुमति के बाद और इस संबंध में भारतीय रिजर्व बैंक के द्वारा निर्दिष्ट मानकों को अपनाकर ही किया जाएगा।

24. ऋण की अवधि का पुनर्निर्धारण

जहाँ किसी परियोजना, के पूर्ण होने में विलम्ब होता है संस्वीकृति प्राधिकारी द्वारा परियोजना पूरी होने से पहले ब्याज एवं/ अथवा मूलधन से संबंधित ऋण करार की शर्तों को पुनर्निर्धारण किया जा सकता है।

25. सेवा शुल्क

ऋण राशि के 0.5% का सेवा शुल्क उनके द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावों के संबंध में एमएफआई के अलावा अन्य सभी उधारकर्ताओं से वसूल किया जाएगा। अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक योग्य मामलों में सेवा शुल्क छोड़ सकते हैं।

26. सम्पत्ति/परियोजनाओं का मूल्यांकन

- बैंक, जहां भी आवश्यक हो, भूमि और परियोजना संपत्तियों के मूल्यांकन के प्रयोजन के लिए प्रमाणित मूल्य निर्धारकों की सेवाओं को आउटसोर्स कर सकता है।
- इस तरह की सेवाओं के किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक से जुड़ी प्रमाणित मूल्य निर्धारकों की मौजूदा पैनल से मांगी जा सकती है।
- बैंक भी इस क्षेत्र में पर्याप्त अनुभव प्राप्त करने के बाद, उद्देश्य के लिए प्रमाणित मूल्य निर्धारकों का एक पैनल तैयार करेगा।
- ऐसे मूल्य निर्धारक परियोजना के वित्तीय प्रगति का आकलन करने के उद्देश्य हेतु परियोजना लेखाओं के लेखा परीक्षा के उद्देश्य हेतु भी उपयोग में लाए जा सकते हैं।

27. प्रलेखीकरण

- बैंक से परियोजना वित्त प्राप्त करने के उद्देश्य हेतु, ऋणदाता एजेंसियों को बैंक के किसी भी कार्यालय में उनके अधिकृत हस्ताक्षरकर्ताओं के माध्यम से आवश्यक दस्तावेजों को निष्पादित करने की जरूरत होती है।
- ऋणदाता एजेंसी के अधिकारियों के द्वारा दस्तावेज बैंक के अधिकृत अधिकारी के समक्ष या नोटरी पब्लिक के समक्ष प्रस्तुत किया जाएगा जो उपयुक्त तौर पर उस प्रभाव से एक प्रमाणपत्र प्रस्तुत करेंगे।

28. विधिक सेवाओं की आउटसोर्सिंग

बैंक प्रस्तावति मॉर्टगेज आदि की वैधता पर कानूनी प्रलेखीकरण, स्वत्वाधिकार पुष्टि, ऋण-भार खोज और कानूनी विचार हेतु जब और जहां अपेक्षित हो, वकीलों/कानूनी फर्मों की सेवाएं ले सकता है।

29. अपने ग्राहक को जानिए दिशा निर्देश

समुचित पहचान के उद्देश्य हेतु विभिन्न ऋणकर्ताओं से निम्नलिखित दस्तावेज प्राप्त किए जाएंगे, यथा लागू:

- सार्वजनिक / संयुक्त क्षेत्र की कंपनियों के मामले में संगम ज्ञापन और निगमन का प्रमाणपत्र।
- गैर सरकारी संगठनों/एमएफआई, आदि के मामले में बैंक खाता नं.।
- अधिकृत अधिकारियों के फोटोग्राफ।
- ऋणकर्ता के समुचित परिचय एवं पहचान हेतु कोई भी दस्तावेज।

30. कारोबार पत्राचार का प्रयोग

बैंक ग्रामीण क्षेत्रों में और अनौपचारिक क्षेत्र इन क्षेत्रों में उपलब्ध डाकघर, एमएफआई, गैर सरकारी संगठनों, एनबीएफसी आदि जैसी एजेंसियों की मौजूदा सुविधा का इस्तेमाल कर आवास उपलब्ध कराने हेतु उपयुक्त ऋणदाता प्रणाली विकसित कर सकता है।