

সোনালী ব্যাংক লিমিটেড

প্রধান কার্যালয়, ঢাকা

সাধারণ ঋণ বিভাগ।

প্রধান কার্যালয় পরিপত্র নম্বর : ৪৮০৫

তারিখ : ১৩ এপ্রিল ২০১৭

সাধারণ ঋণ বিভাগ পরিপত্র নম্বর : ৩৭

জেনারেল ম্যানেজার/সিএফও/সিইও/কোম্পানি সেক্রেটারি/
ডেপুটি জেনারেল ম্যানেজার/এসিস্ট্যান্ট জেনারেল ম্যানেজার/ম্যানেজার
বোর্ড ডিভিশন/স্থানীয় কার্যালয়, ঢাকা/বঙ্গবন্ধু এভিনিউ কর্পোরেট শাখা, ঢাকা/
রমনা কর্পোরেট শাখা, ঢাকা/সকল জেনারেল ম্যানেজার'স অফিস/
সোনালী ইনভেস্টমেন্ট লিমিটেড/প্রধান কার্যালয়ের সকল বিভাগ/
কর্পোরেট শাখা/স্টাফ কলেজ/প্রিন্সিপাল অফিস/আঞ্চলিক কার্যালয়/
ট্রেনিং ইনস্টিটিউট/সকল শাখা
সোনালী ব্যাংক লিমিটেড
বাংলাদেশ।

বিষয় : ব্যক্তি পর্যায়ে আবাসিক গৃহ নির্মাণ ঋণ এর নীতিমালা-২০১৭।

প্রিয় মহোদয়,

ব্যক্তি পর্যায়ে আবাসিক গৃহ নির্মাণ ঋণ এর খসড়া নীতিমালা-২০১৭ পরিচালনা পর্যদের ২৯ মার্চ ২০১৭ তারিখে অনুষ্ঠিত ৫১২তম সভায় অনুমোদিত হয়েছে। পরিচালনা পর্যদ অনুমোদিত ব্যক্তি পর্যায়ে আবাসিক গৃহ নির্মাণ ঋণ এর নীতিমালা-২০১৭ বিস্তারিতভাবে নিম্নে উল্লেখ করা হলো :

১.০০ সাধারণ নিয়মাবলী :

- ১.০১ ব্যক্তি পর্যায়ে আবাসিক গৃহ নির্মাণের জন্য ঋণ মঞ্জুরী দেয়া যাবে।
- ১.০২ ব্যক্তি পর্যায়ে এ ঋণ মঞ্জুরীর ক্ষেত্রে আবেদনকারীর নিজস্ব জমির মালিকানা থাকতে হবে। চুক্তি করার যোগ্যতা সম্পন্ন বাংলাদেশের যে কোন নাগরিক আবাসিক গৃহ নির্মাণ ঋণের আবেদন করতে পারবেন।
- ১.০৩ একাধিক মালিকানাধীন জমির ক্ষেত্রে বিচ্ছিন্নভাবে কাউকে গৃহ নির্মাণ ঋণ মঞ্জুরী দেয়া যাবে না। তবে সকল মালিক ঋণের জন্য আবেদন করলে বিবেচনা করা যাবে। স্বামী ও স্ত্রী যৌথভাবে জমির মালিক হলে সে ক্ষেত্রে ঋণের প্রস্তাব বিবেচনা করা যেতে পারে। ইজারাধীন বা মেয়াদী বন্দোবস্তাধীন জমিতে (লীজ প্রোপার্টি) আবাসিক গৃহ নির্মাণ ঋণ বিবেচনা করা যাবে। ইজারার মেয়াদ কমপক্ষে ৩০(ত্রিশ) বছর হতে হবে। ইজারা জমি বন্ধক নেয়ার জন্য ইজারা প্রদানকারী কর্তৃপক্ষের অনাপত্তি পত্র (NOC) থাকতে হবে।
- ১.০৪ পাওয়ার অব এটর্নী বলে প্রাপ্ত সম্পত্তিতে কোন ক্রমেই ঋণ প্রস্তাব বিবেচনা করা যাবে না।
- ১.০৫ ব্যক্তি পর্যায়ে ঢাকা ও চট্টগ্রাম মহানগরী, দেশের সকল বিভাগীয় শহর, সিটি কর্পোরেশন, জেলা শহর, 'এ' ও 'বি' গ্রেডভুক্ত পৌরসভার আবাসিক হিসেবে চিহ্নিত এলাকায় ব্যক্তি পর্যায়ে আবাসিক গৃহ নির্মাণ ঋণ মঞ্জুরী দেয়া যাবে। ঋণের আবেদন মূল্যায়নের সময় উক্ত এলাকার আবাসিক গুরুত্ব বিবেচনায় আনতে হবে।
- ১.০৬ ঋণগ্রহিতার আর্থিক অবস্থা বিবেচনা করতে হবে এবং ঋণগ্রহিতার উপর একটি পূর্ণাঙ্গ ক্রেডিট রিপোর্ট প্রণয়ন করতে হবে। গৃহীত ঋণ পরিশোধের সামর্থের বিষয়টি বিবেচনায় আনতে হবে।
- ১.০৭ জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ/রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/চট্টগ্রাম উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/খুলনা উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/রাজশাহী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/সিটি কর্পোরেশন/ক্যান্টনমেন্ট বোর্ড কর্তৃক বরাদ্দকৃত প্লটের উপর বাড়ি নির্মাণের জন্য সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষের নিকট থেকে ঋণ গ্রহণের, ব্যাংকের নিকট উক্ত জমি ও নির্মিতব্য/নির্মাণাধীন ইমারত বন্ধক দেয়ার এবং অপ্রত্যাহারযোগ্য আমমোজারনামা সম্পাদনের অনুমতিপত্র দাখিল করতে হবে।
- ১.০৮ প্রস্তাবিত ভবনের সাথে অনুমোদিত প্ল্যান অনুযায়ী পাকা রাস্তা থাকতে হবে এবং উক্ত এলাকায় বিদ্যুৎ থাকতে হবে।
- ১.০৯ জমির পরিমাণ ১.৭৫ কাঠার কম হলে ব্যক্তি পর্যায়ে আবাসিক গৃহ নির্মাণ ঋণের আবেদন বিবেচনা করা যাবে না। তবে স্বামী ও স্ত্রীর যৌথ মালিকানায় ৫.০০ কাঠা ও তদুর্ধ্ব জমির উপর বহুতল আবাসিক ভবন নির্মাণের জন্য উভয়ের নামে পৃথক পৃথক ঋণ মঞ্জুরী দেয়া যাবে। এ ক্ষেত্রে স্বামীর ঋণের জন্য স্ত্রীকে এবং স্ত্রীর ঋণের জন্য স্বামীকে জামিনদার হতে হবে।
- ১.১০ পুরাতন ইমারতের নির্মাণ কাজ, রিমডেলিং এবং পুনঃসংস্কারের জন্য আবাসিক গৃহ নির্মাণ ঋণ মঞ্জুরী দেয়া যাবে না। তবে এ ব্যাংকের অর্থায়নে নির্মিত কোন পুরাতন ইমারতের নির্মাণ কাজ, বর্ধিতকরণ, রিমডেলিং এবং পুনঃসংস্কারের জন্য আবাসিক গৃহ নির্মাণ ঋণ মঞ্জুরী বিবেচনা করা যাবে।
- ১.১১ প্রস্তাবিত নির্মাণ কাজে আবেদনকারীকে তার নিজস্ব তহবিল হতে প্রয়োজনীয় ইকুইটি যোগান দিতে হবে। ঋণ আবেদনকারীর প্রয়োজনীয় ইকুইটি যোগান দেয়ার সামর্থ আছে কিনা এবং ইকুইটি যোগান দেয়ার উৎস ঋণ প্রস্তাবে শাখা ব্যবস্থাপককে নিশ্চিত হয়ে উল্লেখ করতে হবে।
- ১.১২ প্রয়োজনবোধে ঋণের জন্য ৩য় পক্ষের ব্যক্তিগত জামিন নিতে হবে।
- ১.১৩ ঋণ প্রার্থী/প্রস্তাবিত গ্যারান্টর সরকারি/আধা সরকারি/স্বায়ত্ব শাসিত বা বেসরকারি প্রতিষ্ঠানের চাকুরিজীবী কর্মকর্তা/কর্মচারি হলে ঋণ প্রাপ্তির জন্য নিয়োগকর্তার নিকট হতে কিংবা অন্য কোথাও হতে আবেদনকারী বাড়ি নির্মাণের জন্য ঋণ গ্রহণ করেছেন কিনা তৎসংক্রান্ত ক্লিয়ারেন্স সার্টিফিকেট এবং বেতন ভাতাদি হতে কিস্তি/কিস্তির অংশ পরিশোধের অনুমোদন দাখিল করতে হবে।

পৃষ্ঠা-০২

- ১.১৪ প্রস্তাবিত গৃহ নির্মাণের স্থানটি অবশ্যই নিকটতম শাখার ব্যবসায়িক আওতাভুক্ত (Command Area) হতে হবে।
- ১.১৫ সংশ্লিষ্ট শাখায় প্রস্তাবিত ঋণ আবেদনকারী ব্যক্তির/ব্যক্তিদের একটি চলতি হিসাব থাকতে হবে। প্রকল্পের নির্মাণ কাজের যাবতীয় লেনদেন উক্ত হিসাবের মাধ্যমে পরিচালনা করতে হবে।
- ১.১৬ আবাসিক গৃহ নির্মাণ ঋণের ক্ষেত্রে ভূমির মূল্য বাদে প্রস্তাবিত ভবনের প্রাক্কলিত ব্যয়ের ৩০% উদ্যোক্তার ইকুইটি বিনিয়োগের পর মঞ্জুরীতব্য ঋণের অর্থ বিতরণযোগ্য হবে।
- ১.১৭ প্রস্তাবিত ভবনের ভাড়া ও ঋণগ্রহিতার অন্যান্য উৎসের আয় ঋণের কিস্তির অন্যান্য ১.৫০ গুণ হতে হবে।
- ১.১৮ ঋণ পরিশোধের জন্য ঋণগ্রহিতার আয়/অর্থের উৎস সম্পর্কে নিশ্চিত হতে হবে।
- ২.০০ ঋণের সম্ভাব্যতা যাচাই :
- ২.০১ ব্যক্তি পর্যায়ে আবাসিক গৃহ নির্মাণ ঋণ সংক্রান্ত প্রস্তাব কেস-টু-কেস ভিত্তিতে বিবেচনা করা হবে।
- ২.০২ নির্মিতব্য/নির্মাণাধীন বাড়ির প্রাক্কলিত ব্যয়/অবস্থান/সম্ভাব্যতা ঋণ মঞ্জুরীর পূর্বেই শাখা ব্যবস্থাপক এবং ব্যাংকের একজন প্রকৌশলী কর্তৃক যৌথভাবে যাচাই করতে হবে। উক্ত প্রতিবেদনে শাখা ব্যবস্থাপক এবং প্রকৌশলীর পূর্ণ নাম, পদবী, কর্মস্থল ও তারিখ উল্লেখ থাকতে হবে। জিএম হেডেড কর্পোরেট শাখার ক্ষেত্রে অফিস প্রধান কর্তৃক দায়িত্ব প্রাপ্ত কর্মকর্তাগণ (এসিস্ট্যান্ট জেনারেল ম্যানেজার এর নীচে নয় এমন একজন নির্বাহী ও একজন প্রকৌশলী) যৌথভাবে যাচাই করবেন।
- ২.০৩ ঋণের জন্য প্রস্তাবিত জমি আবাসিক ব্যবহারের জন্য এবং নির্মাণাধীন/নির্মিতব্য বাড়ির প্ল্যান/নকশা জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ/রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/চট্টগ্রাম উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/খুলনা উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/রাজশাহী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/সিটি কর্পোরেশন/ক্যান্টনমেন্ট বোর্ড/পৌরসভা কর্তৃপক্ষ কর্তৃক অনুমোদিত এবং ঋণগ্রহিতার নামে হতে হবে। বিষয়টি শাখা পর্যায়েই যাচাই করতে হবে। অনুমোদিত প্ল্যান/নকশা অনুযায়ী বাড়ি নির্মাণ করতে হবে। ব্যাংক প্রকৌশলী ও শাখা ব্যবস্থাপকের রিপোর্টে প্ল্যান ভঙ্গের প্রকৃতি (যদি থাকে) উল্লেখ করতে হবে। প্ল্যানের চাইতে নির্মাণ কাজের যে কোন ধরনের পরিবর্তনের ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষ কর্তৃক সংশোধিত প্ল্যান অনুমোদিত না হওয়া পর্যন্ত কোন অবস্থাতেই মঞ্জুর/বিতরণ করা যাবে না। এ ক্ষেত্রে কোন জটিলতা সৃষ্টি হলে ঋণগ্রহিতা তার নিজস্ব উৎস হতে বিতরণকৃত ঋণ পরিশোধ সূচি মোতাবেক পরিশোধে বাধ্য থাকবেন মর্মে হস্তাক্ষর/প্রয়োজনীয় দলিলাদি সম্পাদন করে দিবেন।
- ২.০৪ নির্মিতব্য বাড়ির ধরণ, ঋণের প্রয়োজনীয়তা, ঋণ আদায়ের সম্ভাবনা ইত্যাদি বিষয় বিবেচনাপূর্বক মঞ্জুরকারী/ সুপারিশকারী কর্তৃপক্ষ কর্তৃক কেস-টু-কেস ভিত্তিতে নির্মাণ এলাকা এবং সার্বিক সম্ভাব্যতা বিবেচনায় ঋণের পরিমাণ নির্ধারণ করতে হবে। তবে ঋণের পরিমাণ নির্ধারণকালে প্রতি বর্গফুটের নির্মাণ ব্যয় গণপূর্ত বিভাগের অনুমোদিত হারের অধিক হবে না, যার মধ্য হতে ঋণগ্রহিতার নিজস্ব বিনিয়োগ (ইকুইটি) বাদ যাবে। ঋণের পরিমাণ নির্ধারণকালে ইমারতের নির্মাণ ব্যয়ের পাশাপাশি ঋণগ্রহিতার আর্থিক অবস্থা, ইকুইটি বিনিয়োগের সম্ভাব্যতা, ইমারতের প্রত্যাশিত মাসিক ভাড়া থেকে ঋণের মাসিক কিস্তি পরিশোধের সম্ভাব্যতা বিবেচনায় আনতে হবে। যে কোন ঋণ প্রার্থীর ক্ষেত্রে তার আয়ের উৎস, পরিমাণ, ব্যক্তিগত আয়/ব্যয়ের বিবরণ প্রমাণপত্রাদি সহকারে দাখিল করতে হবে।
- ২.০৫ ঋণের সম্ভাব্যতা যাচাইয়ের সময় প্রস্তাবিত ইমারতের প্রত্যাশিত মাসিক ভাড়ার অর্থ হতে জমির খাজনা, বাড়ির ট্যাক্স/কর ও মেন্টেন্যান্স খরচ ইত্যাদি বাবদ ১০% অর্থ বাদ দিতে হবে।
- ২.০৬ জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ/রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/চট্টগ্রাম উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/খুলনা উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/রাজশাহী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/সিটি কর্পোরেশন/ক্যান্টনমেন্ট বোর্ড/পৌরসভা কর্তৃপক্ষের অনুমোদিত নকশা মোতাবেক ব্যাংকের প্রচলিত নিয়মে এ ঋণ প্রদান করা যাবে। প্রতি বর্গফুটের নির্মাণ ব্যয় কোনক্রমেই গণপূর্ত বিভাগের (PWD) অনুমোদিত হারের চেয়ে বেশি হবে না।
- ২.০৭ ঋণের বিপরীতে নির্মিতব্য আবাসিক ভবনের নির্মাণ কাজ শেষ অবধি শাখা ব্যবস্থাপক অথবা শাখা ব্যবস্থাপকের প্রতিনিধি তদারকি করবেন।
- ৩.০০ ঋণের বিপরীতে নির্মাণাধীন/নির্মিতব্য বাড়ির আয়তন :
- ৩.০১ জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ/রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/চট্টগ্রাম উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/খুলনা উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/রাজশাহী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/সিটি কর্পোরেশন/ক্যান্টনমেন্ট বোর্ড/পৌরসভা কর্তৃপক্ষের অনুমোদিত নকশা মোতাবেক নির্মাণাধীন/ নির্মিতব্য আবাসিক ভবনে ঋণ প্রদান করা যাবে।
- ৩.০২ নিজ খরচে বাড়ির এক বা একাধিক তলা নির্মাণের পর পরবর্তী ফ্লোর সমূহের নির্মাণের জন্য ঋণের আবেদন করলে সে ক্ষেত্রেও ঋণ প্রস্তাব বিবেচনা করা যাবে।
- ৩.০৩ ঋণের জামানত, প্রস্তাবিত নির্মাণাধীন/নির্মিতব্য আবাসিক ভবনের প্রত্যাশিত মাসিক ভাড়া ও ঋণগ্রহিতার অন্যান্য উৎসের আয় থেকে ঋণের মাসিক কিস্তি পরিশোধের সম্ভাবনা, ঋণগ্রহিতার ঋণ পরিশোধের ক্ষমতা, বাড়ির অবস্থান, এলাকার গুরুত্বসহ আর্থিক সম্ভাবনার ভিত্তিতে ঋণ প্রস্তাব বিবেচনা করা হবে। তবে ছোট আয়তন, স্বল্প অংকের ঋণ প্রস্তাব এবং বর্গফুট প্রতি কম খরচে নির্মিতব্য/নির্মাণাধীন বাড়ি ঋণের ক্ষেত্রে অগ্রাধিকার পাবে।
- ৩.০৪ ঋণগ্রহিতার ইকুইটি বিনিয়োগ/বাড়ির ফাউন্ডেশনসহ ছাদ ঢালাই পর্যন্ত (যেটি বেশি হবে) বিনিয়োগের পর অনুমোদিত প্ল্যানের নির্মাণ সমাপ্ত করার জন্য ঋণ মঞ্জুরী দেয়া যাবে।
- ৪.০০ ঋণসীমা :
- জমি ও উন্নয়ন ব্যয় বাদে গণপূর্ত বিভাগের (PWD) অনুমোদিত হার অনুযায়ী প্রস্তাবিত ভবনের প্রাক্কলিত নির্মাণ ব্যয়ের ৭০ : ৩০ ঋণ-ইকুইটি অনুপাতে ব্যক্তি পর্যায়ে আবাসিক গৃহ নির্মাণ ঋণসীমা নির্ধারিত হবে। তবে, বাংলাদেশ ব্যাংকের ০১ জানুয়ারি ২০১৫ তারিখের বিআরপিডি সার্কুলার নং-০১ মোতাবেক ব্যক্তি পর্যায়ে আবাসিক গৃহ নির্মাণ ঋণের সর্বোচ্চ সীমা হবে ১.২০ কোটি (এক কোটি বিশ লক্ষ) টাকা।

পৃষ্ঠা-০৩

৫.০০ উদ্যোক্তার ইকুইটি :

ব্যক্তি পর্যায়ে আবাসিক গৃহ নির্মাণ ঋণের ক্ষেত্রে জমি ও উন্নয়ন ব্যয় বাদে গণপূর্ত বিভাগের (PWD) অনুমোদিত হার অনুযায়ী প্রস্তাবিত ভবনের প্রাক্কলিত নির্মাণ ব্যয়ের ন্যূনতম ৩০% ইকুইটি বাবদ ঋণ আবেদনকারীকে বহন করতে হবে।

৬.০০ ঋণের মেয়াদকাল :

ব্যক্তি পর্যায়ে আবাসিক গৃহ নির্মাণ ঋণের মেয়াদ ১ (এক) বছর ৬ (ছয়) মাস গ্রেস পিরিয়ডসহ সর্বোচ্চ ২০ (বিশ) বছর। তবে, ঋণগ্রহীতার বয়স ৬৫ (পঁয়ষট্টি) বছরে উন্নীত হবার মধ্যেই ঋণের মেয়াদ সীমাবদ্ধ থাকবে। অর্থাৎ ঋণ মঞ্জুরীর সময় ঋণগ্রহীতার বয়স ৪৫ (পঁয়তাল্লিশ) বছর হলে তার ঋণের মেয়াদ হবে সর্বোচ্চ ২০ (বিশ) বছর। আবার ঋণ মঞ্জুরীর সময় ঋণগ্রহীতার বয়স ৫০ (পঞ্চাশ) বছর হলে তার ঋণের মেয়াদ হবে সর্বোচ্চ ১৫ (পনের) বছর।

৭.০০ সুদের হার :

আলোচ্য খাতের ঋণের উপর ত্রৈমাসিক ভিত্তিতে ৯.০০% হারে চক্রবৃদ্ধি সুদ আরোপ ও আদায়যোগ্য। এ খাতের বিদ্যমান ঋণের উপরও পরিপত্র জারির পরবর্তী ত্রৈমাসিক থেকে উপরোক্ত হারে সুদ আরোপ ও আদায়যোগ্য। প্রধান কার্যালয় হতে সুদের হার সময়ে সময়ে পরিবর্তন করা হলে পরিবর্তিত হারে সুদ আরোপ ও আদায়যোগ্য হবে। তবে ৬টি কিস্তি খেলাপী হলে খেলাপী কিস্তির উপর অতিরিক্ত ২.০০% হারে সুদ আরোপ ও আদায়যোগ্য হবে।

আলোচ্য খাতে প্রদত্ত ঋণের বিপরীতে কোন সুদ মওকুফ সুবিধা প্রদান করা যাবে না।

৮.০০ জামানত : ক) ঋণগ্রহীতা কর্তৃক সম্পূর্ণ ঋণসীমা আবৃত করে প্রকল্পের জমি এবং তদস্থিত নির্মিতব্য ভবন/ নির্মিত ভবন ব্যাংকের অনুকূলে রেজিঃ মর্গেজ দলিল সম্পাদন করে দিতে হবে। মর্গেজতব্য সম্পত্তির মূল দলিল ও আনুষঙ্গিক কাগজপত্রাদি শাখায় সংরক্ষণ করতে হবে।

খ) ঋণগ্রহীতা কর্তৃক রেজিষ্টার্ড অপ্রত্যাহারযোগ্য আমমোক্তারনামা দলিল সম্পাদন করে দিতে হবে।

গ) মর্গেজতব্য সম্পত্তির সকল মালিকের ব্যক্তিগত গ্যারান্টি নিতে হবে।

ঘ) ঋণ বিতরণের পূর্বেই ঋণগ্রহীতার নিকট থেকে ১ বছরের জন্য মাসিক কিস্তির বিপরীতে ব্যাংকের অনুকূলে ১২টি অগ্রিম তারিখ যুক্ত পৃথক চেক নিতে হবে। তাছাড়া, সম্পূর্ণ ঋণসীমার জন্য আলাদা একটি তারিখ বিহীন চেক নিতে হবে। দাখিলকৃত সকল চেকের সিরিজ ও নম্বর উল্লেখপূর্বক ঋণের কিস্তি পরিশোধের জন্য উক্ত চেক দাখিল করা হয়েছে মর্মে ঋণগ্রহীতার নিকট হতে “মেমোরাভাম অব ডিপোজিট অব চেকস” নিতে হবে।

ঙ) প্রকল্প এলাকায় নির্মাণকালীন মজুদ মালামাল হাইপোথিকেশন ভিত্তিতে ব্যাংকের নিকট দায়বদ্ধ থাকবে।

চ) প্রস্তাবিত প্রকল্প “সোনালী ব্যাংক লিমিটেড এর সংশ্লিষ্ট শাখায় দায়বদ্ধ” সাইনবোর্ড সার্বক্ষণিকভাবে টাঙ্গিয়ে রাখতে হবে এবং সাইনবোর্ড টাঙ্গানো থাকার বিষয়টি শাখা কর্তৃক নিশ্চিত হতে হবে।

ছ) ব্যাংকের বিদ্যমান নীতিমালা অনুযায়ী সকল চার্জ ডকুমেন্ট সম্পাদন করতে হবে।

৯.০০ ঋণ মঞ্জুরী ক্ষমতা :

(লক্ষ টাকায়)

ঋণের ধরণ/ বিবরণ	ক্ষমতা			প্রয়োগকারী			কর্মকর্তা		
	সিইও এন্ড ম্যানেজিং ডিরেক্টর			ডেপুটি ম্যানেজিং ডিরেক্টর			জেনারেল ম্যানেজার		
	ব্যক্তি/ফার্ম/ প্রাইভেট লিঃ কোং/সমবায় সমিতি	পাবলিক লিমিটেড কোং	সরকারি/আধা-সরকারি/স্বায়ত্ব-শাসিত/রাষ্ট্রায়ত্ব সংস্থা	ব্যক্তি/ফার্ম/ প্রাইভেট লিঃ কোং/সমবায় সমিতি	পাবলিক লিমিটেড কোং	সরকারি/আধা-সরকারি/স্বায়ত্ব-শাসিত/রাষ্ট্রায়ত্ব সংস্থা	ব্যক্তি/ফার্ম/ প্রাইভেট লিঃ কোং/সমবায় সমিতি	পাবলিক লিমিটেড কোং	সরকারি/আধা-সরকারি/স্বায়ত্ব-শাসিত/রাষ্ট্রায়ত্ব সংস্থা
গৃহায়ণ খাতে ঋণ :									
ব্যক্তি পর্যায়ে আবাসিক গৃহ নির্মাণ ঋণ	১২০	-	-	৮০	-	-	৫০	-	-

১০.০০ ঋণ বিতরণ পদ্ধতি : ক) মঞ্জুরীপত্রের শর্তানুযায়ী ঋণ বিতরণযোগ্য হবে।

খ) ঋণ বিতরণের পূর্বে মঞ্জুরী পত্রের শর্তানুযায়ী সকল দলিলাদি সুষ্ঠুভাবে সম্পাদন করতে হবে।

গ) মঞ্জুরীপত্রে উল্লিখিত কোন শর্তের পরিবর্তন করতে হলে মঞ্জুরকারী কর্তৃপক্ষের নিকট থেকে পূর্বানুমোদন নিতে হবে।

ঘ) ব্যক্তি পর্যায়ে আবাসিক গৃহ নির্মাণ ঋণের ক্ষেত্রে ঋণগ্রহীতার ইকুইটি বিনিয়োগের ভিত্তিতে শাখা চলতি হিসাবের মাধ্যমে ৬টি কিস্তিতে ঋণ বিতরণ করবে। শাখার নির্বাহী ও উপযুক্ত প্রকৌশলীর সন্তোষজনক পরিদর্শন প্রতিবেদনের ভিত্তিতে বিনিয়োগ নিশ্চিত হয়ে ১ম কিস্তি ও পরবর্তী কিস্তিসমূহ বিতরণ করতে হবে। বিনিয়োগ যাচাইয়ের জন্য শাখা প্রধান কার্যালয়/বিভাগীয় জেনারেল ম্যানেজার'স অফিসের টেকনিক্যাল সহায়তা নিতে পারবে। তবে প্রতিটি কিস্তির পর কমপক্ষে ০১ (এক) মাস বিরতি দিয়ে পরবর্তী কিস্তির অর্থ বিতরণ করতে হবে।

১১.০০ ঋণ পরিশোধ সূচি

: Amortized পদ্ধতিতে প্রত্যেক কিস্তির পরিমাণ সমান হবে। ৯.০০% চক্রবৃদ্ধি হারে প্রতি ১,০০,০০০.০০ (এক লক্ষ) টাকা ঋণের মাসিক কিস্তির পরিমাণ নিম্নরূপ হবে :

(টাকার অংকে)

ক্রমিক নং	ঋণের পরিমাণ	ঋণের মেয়াদ	গ্রেস পিরিয়ড	কিস্তির পরিমাণ
০১.	১,০০,০০০.০০	২০ বছর (গ্রেস পিরিয়ডসহ)	১ বছর ০৬ মাস	১,০৫৯.০০
০২.	১,০০,০০০.০০	১৫ বছর (গ্রেস পিরিয়ডসহ)	১ বছর ০৬ মাস	১,২২১.০০

- ১২.০০ ঋণ পরিশোধ পদ্ধতি : ক) Amortized পদ্ধতিতে নির্ধারিত পরিশোধ সূচি অনুযায়ী মাসিক কিস্তিতে ঋণ পরিশোধ করতে হবে।
- খ) গ্রেস পিরিয়ড শেষ হওয়ার পরবর্তী মাস থেকে পরিশোধ সূচি অনুযায়ী কিস্তি জমা শুরু হবে। প্রতি মাসের কিস্তি অবশ্যই উক্ত মাসের শেষ কর্মদিবসের মধ্যে পরিশোধ করতে হবে।
- গ) ১২টি চেকের মাধ্যমে ১ বছরের কিস্তি আদায়ের পর পরবর্তী কিস্তি চেক/ব্যাংকের ছাপানো ডিপোজিট স্লিপের মাধ্যমে পরিশোধ করতে হবে।
- ঘ) আলোচ্য ঋণের কিস্তি অগ্রিম পরিশোধ করা যাবে।
- ১৩.০১ এ ছাড়া, বাংলাদেশ ব্যাংকের ২৮ এপ্রিল ২০১৩ তারিখের বিআরপিডি সার্কুলার লেটার নং-০৮ মোতাবেক কোন আবাসিক/বাণিজ্যিক ভবন/স্থাপনা নির্মাণ, ভূমি উন্নয়ন এবং ভবন/এপার্টমেন্ট/ফ্লোর স্পেস ক্রয়ের উদ্দেশ্যে ব্যাংক অর্থায়নের (ঋণ, বিনিয়োগ, ইজারা ইত্যাদি) ক্ষেত্রে :
- ক) নিম্নোক্ত আইন ও বিধিমালাসমূহ যথাযথভাবে পরিপালিত হয়েছে মর্মে নিশ্চিত করতে হবে-
১. The Building Construction Act, 1952;
 ২. Bangladesh National Building Code, 2006;
 ৩. বাংলাদেশ পরিবেশ সংরক্ষণ আইন, ১৯৯৫;
 ৪. পরিবেশ সংরক্ষণ বিধিমালা, ১৯৯৭;
 ৫. অগ্নি প্রতিরোধ ও নির্বাপন আইন, ২০০৩;
 ৬. বেসরকারি আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা, ২০০৪;
 ৭. প্রযোজ্য অন্যান্য সকল আইন ও বিধিমালা।
- খ) জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ/রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/চট্টগ্রাম উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/খুলনা উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/রাজশাহী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/সিটি কর্পোরেশন/পৌরসভা হতে প্রযোজ্য ক্ষেত্রে যথাযথ অনুমোদন গ্রহণ নিশ্চিত করতে হবে।
- ১৩.০২ নির্মিত/নির্মাণাধীন ভবন/স্থাপনায় ইতোমধ্যে যে সব অর্থায়ন সম্পাদিত হয়েছে, সে সব ক্ষেত্রেও উল্লিখিত আইন ও বিধিমালাসমূহের যথাযথ পরিপালন এবং বিধিবদ্ধ সংস্থাসমূহের যথাযথ অনুমোদন গ্রহণ সম্পর্কে নিশ্চিত হতে হবে।
- ১৪.০০ ঋণ আদায়ের সুনির্দিষ্ট কর্মপরিকল্পনা : ক) গ্রেস পিরিয়ড শেষ হওয়ার পর Amortized পদ্ধতিতে নির্ধারিত পরিশোধ সূচি অনুযায়ী মাসিক কিস্তিতে ঋণ আদায় করতে হবে। প্রতি মাসের কিস্তি অবশ্যই উক্ত মাসের শেষ কর্মদিবসের মধ্যে আদায় নিশ্চিত করতে হবে।
- খ) ঋণের কিস্তি যথাসময়ে আদায়ের লক্ষ্যে কিস্তি আদায়যোগ্য হওয়ার পূর্বেই ঋণগ্রহিতাকে নোটিশ প্রদানের পাশাপাশি ব্যক্তিগত যোগাযোগ করতে হবে।
- গ) ঋণগ্রহিতা কর্তৃক দাখিলকৃত চেক যথাসময়ে আদায়ের জন্য উপস্থাপন করা না হলে সেজন্য সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তা ব্যক্তিগতভাবে দায়ী হবেন।
- ঘ) আলোচ্য খাতে শাখার আদায় হার কমপক্ষে ৮০% না থাকলে কোন জি এম অফিস উক্ত শাখার/জিএম প্রধান শাখা কোন নতুন ঋণ প্রস্তাব অনুমোদন করতে পারবে না।
- ঙ) আলোচ্য খাতে নতুন ঋণ মঞ্জুরীর পূর্বে সংশ্লিষ্ট অঞ্চলের ন্যূনতম আদায় হার ৮০% আছে কিনা তা বিবেচনায় নিতে হবে।
- চ) ঋণ আদায়ের সম্পূর্ণ দায়-দায়িত্ব সংশ্লিষ্ট শাখার উপর ন্যস্ত থাকবে। ঋণ আদায়ের জন্য শাখা পর্যায়ে নিবিড় মনিটরিং ব্যবস্থা থাকতে হবে। ঋণগ্রহিতার পক্ষ থেকে সময়মত ঋণের কিস্তি পরিশোধে অনিহা দেখানো হচ্ছে কিনা তা শাখা প্রধান/শাখার প্রতিনিধি চিহ্নিত করবে। সংশ্লিষ্ট আঞ্চলিক কার্যালয়/প্রিন্সিপাল অফিস এবং সংশ্লিষ্ট জিএম অফিস বিষয়টি নিয়মিত তদারকি করবে।
- ছ) ঋণগ্রহিতা কর্তৃক প্রদত্ত কোন চেক পর পর ২ বার প্রত্যাহত হলে N. I. Act এর সংশ্লিষ্ট ধারা মোতাবেক মামলা দায়ের করতে হবে।
- জ) ঋণ হিসাবে ৬টি কিস্তি খেলাপী হলে ব্যাংক ঋণগ্রহিতার বিরুদ্ধে আইনানুগ ব্যবস্থা গ্রহণ করতে পারবে।

১৬.০০ঃ এমতাবস্থায়, উপরোক্ত নীতিমালা মোতাবেক যথাযথ ব্যবস্থা গ্রহণের জন্য সংশ্লিষ্ট সকলকে পরামর্শ দেয়া হলো।

আপনাদের বিশ্বস্ত,



(গোলাম নবী মল্লিক)
ডেপুটি জেনারেল ম্যানেজার



(মোঃ খাইরুল কবির)
জেনারেল ম্যানেজার



সোনালী ব্যাংক লিমিটেড

প্রধান কার্যালয়, ঢাকা

সাধারণ ঋণ বিভাগ।

প্রধান কার্যালয় পরিপত্র নম্বর : ৮০৭

সাধারণ ঋণ বিভাগ পরিপত্র নম্বর : ৩৮

তারিখ : ২৫ এপ্রিল ২০১৭

জেনারেল ম্যানেজার/সিএফও/সিইও/কোম্পানি সেক্রেটারি/
 ডেপুটি জেনারেল ম্যানেজার/এসিস্ট্যান্ট জেনারেল ম্যানেজার/ম্যানেজার
 বোর্ড ডিভিশন/স্থানীয় কার্যালয়, ঢাকা/বঙ্গবন্ধু এভিনিউ কর্পোরেট শাখা, ঢাকা/
 রমনা কর্পোরেট শাখা, ঢাকা/সকল জেনারেল ম্যানেজার'স অফিস/
 সোনালী ইনভেস্টমেন্ট লিমিটেড/প্রধান কার্যালয়ের সকল বিভাগ/
 কর্পোরেট শাখা/স্টাফ কলেজ/প্রিন্সিপাল অফিস/আঞ্চলিক কার্যালয়/
 ট্রেনিং ইনস্টিটিউট/সকল শাখা
 সোনালী ব্যাংক লিমিটেড
 বাংলাদেশ।

বিষয় : ব্যক্তি পর্যায়ে আবাসিক ফ্ল্যাট ক্রয় ঋণ এর নীতিমালা-২০১৭।

প্রিয় মহোদয়,

ব্যক্তি পর্যায়ে আবাসিক ফ্ল্যাট ক্রয় ঋণ এর খসড়া নীতিমালা-২০১৭ পরিচালনা পর্ষদের ১০ এপ্রিল ২০১৭ তারিখে অনুষ্ঠিত ৫১৪তম সভায় অনুমোদিত হয়েছে। পরিচালনা পর্ষদ অনুমোদিত ব্যক্তি পর্যায়ে আবাসিক ফ্ল্যাট ক্রয় ঋণ এর নীতিমালা-২০১৭ বিস্তারিতভাবে নিম্নে উল্লেখ করা হলো :

১.০০ ফ্ল্যাটের সংজ্ঞা :

ফ্ল্যাট বলতে কোন এপার্টমেন্ট ভবনের যাবতীয় ইজমেন্ট রাইটসহ নির্মাণাধীন/নির্মিত একটি সুনির্দিষ্ট ইউনিটকে বুঝাবে। এপার্টমেন্ট ভবন বলতে কমপক্ষে ০৪ (চার) বা ততোধিক তলা সম্পন্ন ভবনকে বুঝাবে। যে সকল ব্যক্তি/প্রতিষ্ঠান এপার্টমেন্ট ভবন নির্মাণ এবং ফ্ল্যাট বিক্রয়ের ব্যবসা করে তাকে/তাদেরকে ডেভেলপার বলা হবে।

২.০০ সাধারণ নিয়মাবলী :

- ২.০১ ব্যক্তি পর্যায়ে সম্পূর্ণভাবে নির্মিত আবাসিক ফ্ল্যাট ক্রয়ের জন্য ঋণ মঞ্জুরী দেয়া যাবে। চুক্তি করার যোগ্যতা সম্পন্ন বাংলাদেশের যে কোন নাগরিক ফ্ল্যাট ঋণের আবেদন করতে পারবেন।
- ২.০২ ফ্ল্যাট ক্রয় ঋণের ক্ষেত্রে আনুপাতিক হারে (অর্চিহিত ও অবিভাজ্য) জমির মালিকানা নিশ্চিত করতে হবে।
- ২.০৩ কোন ডেভেলপার কোম্পানীর নিকট থেকে ফ্ল্যাট ক্রয়ের ক্ষেত্রে উক্ত ডেভেলপার কোম্পানীকে অবশ্যই রিহাব (Real Estate & Housing Association of Bangladesh) এর সদস্য হতে হবে।
- ২.০৪ ব্যক্তি পর্যায়ে ঢাকা ও চট্টগ্রাম মহানগরী, দেশের সকল বিভাগীয় সদর, সিটি কর্পোরেশন, জেলা সদর এবং সাভার পৌরসভা এলাকায় ব্যক্তি পর্যায়ে সম্পূর্ণভাবে নির্মিত আবাসিক ফ্ল্যাট ক্রয় ঋণ মঞ্জুরী দেয়া যাবে।
- ২.০৫ ঋণগ্রহিতার আর্থিক অবস্থা বিবেচনা করতে হবে এবং ঋণগ্রহিতার উপর একটি পূর্ণাঙ্গ ক্রেডিট রিপোর্ট প্রণয়ন করতে হবে। গৃহীত ঋণ পরিশোধের সামর্থের বিষয়টি বিবেচনায় আনতে হবে।
- ২.০৬ জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ/রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/চট্টগ্রাম উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/খুলনা উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/রাজশাহী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/সিটি কর্পোরেশন/ক্যান্টনমেন্ট বোর্ড কর্তৃক বরাদ্দকৃত প্লটের উপর সম্পূর্ণ নির্মিত বাড়ির ফ্ল্যাট ক্রয়ের ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষের নিকট থেকে ঋণ গ্রহণের, ব্যাংকের নিকট উক্ত জমি ও নির্মিত বাড়ির ফ্ল্যাট বন্ধক দেয়ার এবং অপ্রত্যাহারযোগ্য আমমোজারনামা সম্পাদনের অনুমতিপত্র দাখিল করতে হবে।
- ২.০৭ যে নির্মিত ভবনের ফ্ল্যাট ক্রয় করা হবে উক্ত নির্মিত ভবনে যাতায়াতের জন্য অনুমোদিত প্ল্যান অনুযায়ী পাকা রাস্তা থাকতে হবে এবং যাবতীয় ইউটিলিটি ফ্যাসেলিটি বিদ্যমান থাকতে হবে।
- ২.০৮ প্রস্তাবিত আবাসিক ফ্ল্যাট ক্রয় ঋণের আবেদনকারীকে তার নিজস্ব তহবিল হতে প্রয়োজনীয় ইকুইটি যোগান দিতে হবে। ঋণ আবেদনকারীর প্রয়োজনীয় ইকুইটি যোগান দেয়ার সামর্থ আছে কিনা এবং ইকুইটি যোগান দেয়ার উৎস ঋণ প্রস্তাবে শাখা ব্যবস্থাপককে নিশ্চিত হয়ে উল্লেখ করতে হবে।
- ২.০৯ ঋণ প্রার্থী সরকারি/আধা সরকারি/স্বায়ত্ব শাসিত বা বেসরকারি প্রতিষ্ঠানের চাকুরিজীবী কর্মকর্তা/কর্মচারি হলে ঋণ প্রাপ্তির জন্য নিয়োগকর্তার নিকট হতে কিংবা অন্য কোথাও হতে আবেদনকারী ফ্ল্যাট ক্রয়ের জন্য ঋণ গ্রহণ করেছেন কিনা তৎসংক্রান্ত ক্রিয়ারেসপ সাটিফিকেট এবং বেতন ভাতাদি হতে কিস্তি/কিস্তির অংশ পরিশোধের অনুমোদন দাখিল করতে হবে।
- ২.১০ প্রস্তাবিত ফ্ল্যাটটি অবশ্যই নিকটতম শাখার ব্যবসায়িক আওতাভুক্ত (Command Area) হতে হবে।
- ২.১১ নির্মিত ফ্ল্যাট ক্রয় ঋণের ক্ষেত্রে গণপূর্ত বিভাগের (PWD)/রিহাবের নির্ধারিত প্রতি বর্গ ফুটের অনুমোদিত হার অনুযায়ী ফ্ল্যাটের প্রাক্কলিত নির্মাণ ব্যয়ের ৩০% উদ্যোক্তার ইকুইটি বিনিয়োগের পর মঞ্জুরীতব্য ঋণের অর্থ বিতরণযোগ্য হবে।
- ২.১২ প্রস্তাবিত ফ্ল্যাটের প্রত্যাশিত ভাড়া ও ঋণগ্রহিতার অন্যান্য উৎসের আয় ঋণের কিস্তির অন্যান্য ১.৫০ গুণ হতে হবে।
- ২.১৩ ঋণ পরিশোধের জন্য ঋণগ্রহিতার আয়/অর্থের উৎস সম্পর্কে নিশ্চিত হতে হবে।

০২ পৃষ্ঠায় দ্রষ্টব্য

৩.০০ ঋণের সম্ভাব্যতা যাচাই :

- ৩.০১ ব্যক্তি পর্যায়ে আবাসিক ফ্ল্যাট ক্রয় ঋণের প্রস্তাব কেস-টু-কেস ভিত্তিতে বিবেচনা করা হবে।
- ৩.০২ প্রস্তাবিত ফ্ল্যাটের প্রাক্কলিত ব্যয়/অবস্থান/সম্ভাব্যতা ঋণ মঞ্জুরীর পূর্বেই শাখা ব্যবস্থাপক এবং ব্যাংকের একজন প্রকৌশলী কর্তৃক যৌথভাবে যাচাই করতে হবে। উক্ত প্রতিবেদনে শাখা ব্যবস্থাপক এবং প্রকৌশলীর পূর্ণ নাম, পদবী, কর্মস্থল ও তারিখ উল্লেখ থাকতে হবে। জিএম হেডেড কর্পোরেট শাখার ক্ষেত্রে অফিস প্রধান কর্তৃক দায়িত্ব প্রাপ্ত কর্মকর্তাগণ (এসিস্ট্যান্ট জেনারেল ম্যানেজার এর নীচে নয় এমন একজন নির্বাহী ও একজন প্রকৌশলী) যৌথভাবে যাচাই করবেন।
- ৩.০৩ নির্মিত ফ্ল্যাটের ধরণ, ফ্ল্যাটের অবস্থান, ঋণের প্রয়োজনীয়তা, ঋণ আদায়ের সম্ভাবনা ইত্যাদি বিষয় বিবেচনা পূর্বক মঞ্জুরকারী/সুপারিশকারী কর্তৃপক্ষ কর্তৃক কেস-টু-কেস ভিত্তিতে সার্বিক সম্ভাব্যতা বিবেচনায় ঋণের পরিমাণ নির্ধারণ করতে হবে। তবে ঋণের পরিমাণ নির্ধারণকালে প্রতি বর্গফুটের নির্মাণ ব্যয় গণপূর্ত বিভাগের (PWD)/রিহাবের অনুমোদিত হারের অধিক হবে না, যার মধ্য হতে ঋণগ্রহিতার নিজস্ব বিনিয়োগ (ইকুইটি) বাদ যাবে। ঋণের পরিমাণ প্রস্তাবিত ফ্ল্যাটের প্রাক্কলিত নির্মাণ ব্যয়ের পাশাপাশি ঋণগ্রহিতার আর্থিক অবস্থা, ইকুইটি বিনিয়োগের সক্ষমতা, প্রস্তাবিত ফ্ল্যাটের প্রত্যাশিত মাসিক ভাড়া ও ঋণগ্রহিতার অন্যান্য উৎসের আয় থেকে ঋণের মাসিক কিস্তি পরিশোধের সক্ষমতা বিবেচনায় আনতে হবে। যে কোন ঋণ প্রার্থীর ক্ষেত্রে তার আয়ের উৎস, পরিমাণ, ব্যক্তিগত আয়/ব্যয়ের বিবরণ প্রমাণপত্রাদি সহকারে দাখিল করতে হবে।
- ৩.০৪ ঋণের সম্ভাব্যতা যাচাইয়ের সময় প্রস্তাবিত ফ্ল্যাটের প্রত্যাশিত মাসিক ভাড়ার অর্থ হতে খাজনা, বাড়ির ট্যাক্স/কর ও মেন্টেন্যান্স খরচ ইত্যাদি বাবদ ১০% অর্থ বাদ দিতে হবে।
- ৩.০৫ সংশ্লিষ্ট এলাকার আবাসিক গুরুত্বের বিবেচনায় স্থান ও কাল ভেদে প্রস্তাবিত ফ্ল্যাটের ব্যয়ের প্রাক্কলণ ও প্রত্যাশিত ভাড়া শাখা ব্যবস্থাপক ও প্রকৌশলীকে বাস্তবতার নিরীখে পরীক্ষা করে দেখতে হবে। কেননা উক্ত প্রাক্কলণের উপর ভিত্তি করে প্রতি বর্গফুটের নির্মাণ ব্যয় এবং প্রস্তাবিত ফ্ল্যাটের প্রত্যাশিত মাসিক ভাড়া ও ঋণগ্রহিতার অন্যান্য উৎসের আয়ের ভিত্তিতে ঋণসীমা নির্ধারিত হবে। এসকল ক্ষেত্রে বাস্তব অবস্থার উর্দে বা কাল্পনিক কোন তথ্য সংযোজন করা হলে তজ্জন্য শাখা ব্যবস্থাপক/প্রকৌশলী দায়ী থাকবেন।

৪.০০ ঋণের বিপরীতে ক্রয়তব্য ফ্ল্যাটের আয়তন :

- ৪.০১ জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ/রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/চট্টগ্রাম উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/খুলনা উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/রাজশাহী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/সিটি কর্পোরেশন/ক্যান্টনমেন্ট বোর্ড/পৌরসভা কর্তৃপক্ষের অনুমোদিত নকশা মোতাবেক নির্মিত আবাসিক ভবনের ফ্ল্যাট ক্রয়ের জন্য ঋণ প্রদান করা যাবে। সময়ে সময়ে প্রস্তাবিত ফ্ল্যাটটি শাখা থেকে পরিদর্শন করা হবে।
- ৪.০২ ঋণের বিপরীতে ক্রয়তব্য ফ্ল্যাটের ন্যূনতম আয়তন নিম্নরূপ হবে :

ক্রঃ নং	এলাকার নাম	ফ্ল্যাটের ন্যূনতম আয়তন
১।	ঢাকা ও চট্টগ্রাম মহানগরী, অন্যান্য বিভাগীয় শহর, নারায়ণগঞ্জ এবং গাজীপুর সিটি কর্পোরেশন এলাকা।	১,২৫০ বর্গফুট
২।	অন্যান্য সিটি কর্পোরেশন, অন্যান্য জেলা সদর এবং সাভার পৌরসভা এলাকা।	৭৫০ বর্গফুট

- ৪.০৩ ঋণের জামানত, প্রস্তাবিত ফ্ল্যাটের প্রত্যাশিত মাসিক ভাড়া ও ঋণগ্রহিতার অন্যান্য উৎসের আয় থেকে ঋণ পরিশোধের সক্ষমতা, ফ্ল্যাটের অবস্থান, এলাকার গুরুত্বের ভিত্তিতে ঋণ প্রস্তাব বিবেচনা করা হবে। তবে ছোট আয়তন, স্বল্প অংকের ঋণ প্রস্তাব এবং বর্গফুট প্রতি কম খরচে নির্মিত ফ্ল্যাট ঋণের ক্ষেত্রে অগ্রাধিকার পাবে।

৫.০০ ঋণসীমা :

গণপূর্ত বিভাগের (PWD)/রিহাবের অনুমোদিত হার অনুযায়ী প্রস্তাবিত ফ্ল্যাটের প্রাক্কলিত নির্মাণ ব্যয়ের ৭০ : ৩০ ঋণ-ইকুইটি অনুপাতে ব্যক্তি পর্যায়ে আবাসিক ফ্ল্যাট ক্রয় ঋণসীমা নির্ধারিত হবে। তবে, বাংলাদেশ ব্যাংকের ০১ জানুয়ারি ২০১৫ তারিখের বিআরপিডি সার্কুলার নং-০১ মোতাবেক ব্যক্তি পর্যায়ে আবাসিক ফ্ল্যাট ক্রয় ঋণের সর্বোচ্চ সীমা হবে ১.২০ কোটি (এক কোটি বিশ লক্ষ) টাকা। এলাকাভেদে সর্বোচ্চ ঋণসীমা নিম্নে উল্লেখ করা হলোঃ

ক্রমিক নং	এলাকার নাম	ঋণের সর্বোচ্চ সিলিং এর পরিমাণ	ইকুইটির পরিমাণ
১।	ঢাকা ও চট্টগ্রাম মহানগরীর অতি উন্নত এলাকা গুলশান, বনানী, ধানমন্ডি, বারিধারা, উত্তরা, লালমাটিয়া আ/এ, ডিওএইচএস (মহাখালী, বারিধারা, বনানী) এবং চট্টগ্রামের খুলশী আ/এ, আত্মবাদ ও চাঁদগাঁও সিডিএ আ/এ।	১২০.০০ লক্ষ টাকা	প্রাক্কলিত নির্মাণ ব্যয়ের ৩০%
২।	ঢাকা ও চট্টগ্রাম মহানগরীর অন্যান্য উন্নত এলাকা এবং দেশের অন্যান্য বিভাগীয় সদর, সিটি কর্পোরেশন এবং সাভার পৌরসভা এলাকা।	১০০.০০ লক্ষ টাকা	প্রাক্কলিত নির্মাণ ব্যয়ের ৩০%
৩।	অন্যান্য জেলা সদর।	৮০.০০ লক্ষ টাকা	প্রাক্কলিত নির্মাণ ব্যয়ের ৩০%

৬.০০ উদ্যোক্তার ইকুইটি :

ব্যক্তি পর্যায়ে আবাসিক ফ্ল্যাট ক্রয় ঋণের ক্ষেত্রে উদ্যোক্তার ইকুইটি গণপূর্ত বিভাগের (PWD)/রিহাবের অনুমোদিত হার অনুযায়ী প্রস্তাবিত ফ্ল্যাটের প্রাক্কলিত নির্মাণ ব্যয়ের ন্যূনতম ৩০% হবে।

৭.০০ ঋণের মেয়াদকাল :

ব্যক্তি পর্যায়ে আবাসিক ফ্ল্যাট ক্রয় ঋণের মেয়াদ ১ (এক) বছর ৬ (ছয়) মাস ম্যেস পিরিয়ডসহ সর্বোচ্চ ২০ (বিশ) বছর। তবে, ঋণগ্রহিতার বয়স ৬৫ (পঁয়ষট্টি) বছরে উন্নীত হবার মধ্যেই ঋণের মেয়াদ সীমাবদ্ধ থাকবে। অর্থাৎ ঋণ মঞ্জুরীর সময় ঋণগ্রহিতার বয়স ৪৫ (পঁয়তাল্লিশ) বছর হলে তার ঋণের মেয়াদ হবে সর্বোচ্চ ২০ (বিশ) বছর। আবার ঋণ মঞ্জুরীর সময় ঋণগ্রহিতার বয়স ৫০ (পঞ্চাশ) বছর হলে তার ঋণের মেয়াদ হবে সর্বোচ্চ ১৫ (পনের) বছর।

৮.০০ সুদের হার :

আলোচ্য খাতের ঋণের উপর ত্রৈমাসিক ভিত্তিতে ৯.০০% হারে চক্রবৃদ্ধি সুদ আরোপ ও আদায়যোগ্য। এ খাতের বিদ্যমান ঋণের উপরও পরিপত্র জারির পরবর্তী ত্রৈমাসিক থেকে উপরোক্ত হারে সুদ আরোপ ও আদায়যোগ্য। প্রধান কার্যালয় হতে সুদের হার সময়ে সময়ে পরিবর্তন করা হলে পরিবর্তিত হারে সুদ আরোপ ও আদায়যোগ্য হবে। তবে ৬টি কিস্তি খেলাপী হলে খেলাপী কিস্তির উপর অতিরিক্ত ২.০০% হারে সুদ আরোপ ও আদায়যোগ্য হবে। আলোচ্য খাতে প্রদত্ত ঋণের বিপরীতে কোন সুদ মওকুফ সুবিধা প্রদান করা যাবে না।

- ৯.০০ জামানত : ক) ঋণগ্রহীতা কর্তৃক সম্পূর্ণ ঋণসীমা আবৃত করে ফ্ল্যাট ও আনুপাতিক (অচিহ্নিত ও অবিভাজ্য) জমির মূল মালিকানা দলিল রেজিস্ট্রেশনের পর একই তারিখে ব্যাংকের অনুকূলে বন্ধকী দলিল রেজিস্ট্রেশন করে দিতে হবে। ফ্ল্যাটের মূল মালিকানা দলিল না পেয়ে থাকলে মূল দলিলের সার্টিফাইড কপি, মূল দলিল তোলা রশিদ এবং দলিল তোলা বাবদ নির্ধারিত ফি জমা দিতে হবে। এক্ষেত্রে ঋণ প্রদানকারী শাখা সাব-রেজিস্ট্রি অফিস থেকে যথাসময়ে মূল দলিল সংগ্রহ করে নিরাপদ হেফাজতে রাখবে।
- খ) ঋণগ্রহীতা কর্তৃক রেজিস্ট্রার অপ্রত্যাহারযোগ্য আমোক্তারনামা দলিল সম্পাদন করে দিতে হবে।
- গ) ব্যাংকের অনুকূলে বন্ধকী দলিল রেজিস্ট্রির পূর্বে সংশ্লিষ্ট ফ্ল্যাটটি অন্য কোন ব্যাংক বা আর্থিক প্রতিষ্ঠানে দায়বদ্ধ/বন্ধক থাকলে ঋণ বিতরণের পূর্বেই তা অবমুক্ত করে সম্পূর্ণ নির্দায় ও নিষ্কটক অবস্থাতে ব্যাংকের নিকট বন্ধক প্রদান করতে হবে।
- ঘ) যে নির্মিত ভবনের ফ্ল্যাট ক্রয় করা হবে উক্ত নির্মিত ভবনে কোন ঋণ আছে কি-না সে সম্পর্কে সংশ্লিষ্ট ডেভেলপার কোম্পানী/ফ্ল্যাট নির্মাণকারীর নিকট হতে একটি ঘোষণাপত্র নিতে হবে। ভবনটি কোন আর্থিক প্রতিষ্ঠানের নিকট দায়বদ্ধ/বন্ধক থাকলে সংশ্লিষ্ট ফ্ল্যাটটি এ ব্যাংকের নিকট বন্ধকী দলিল রেজিস্ট্রির পূর্বেই অবমুক্ত করে দিতে হবে। প্রস্তাবিত ফ্ল্যাটটি কোন প্রতিষ্ঠানের দায়বদ্ধ/বন্ধক থাকলে জমিসহ ফ্ল্যাট অবমুক্তির বিষয়ে সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠানের লিখিত সম্মতিপত্র নিতে হবে।
- ঙ) মর্গেজতব্য সম্পত্তির মালিকের ব্যক্তিগত গ্যারান্টি নিতে হবে।
- চ) ঋণ বিতরণের পূর্বেই ঋণগ্রহীতার নিকট থেকে ১ বছরের জন্য মাসিক কিস্তির বিপরীতে ব্যাংকের অনুকূলে ১২টি অগ্রিম তারিখ যুক্ত পৃথক চেক নিতে হবে। তাছাড়া, সম্পূর্ণ ঋণসীমার জন্য আলাদা একটি তারিখ বিহীন চেক নিতে হবে। দাখিলকৃত সকল চেকের সিরিজ ও নম্বর উল্লেখপূর্বক ঋণের কিস্তি পরিশোধের জন্য উক্ত চেক দাখিল করা হয়েছে মর্মে ঋণগ্রহীতার নিকট হতে “মেমোরাভাম অব ডিপোজিট অব চেকস” নিতে হবে।
- ছ) ব্যাংকের বিদ্যমান নীতিমালা অনুযায়ী সকল চার্জ ডকুমেন্ট সম্পাদন করতে হবে।

১০.০০ ঋণ মঞ্জুরী ক্ষমতা :

(লক্ষ টাকায়)

ঋণের ধরণ/ বিবরণ	ক্ষমতা			প্রয়োগকারী			কর্মকর্তা		
	সিইও এন্ড ম্যানেজিং ডিরেক্টর			ডেপুটি ম্যানেজিং ডিরেক্টর			জেনারেল ম্যানেজার		
	ব্যক্তি/ফার্ম/প্রাইভেট লিঃ কোঃ/সমবায় সমিতি	পাবলিক লিমিটেড কোঃ	সরকারি/আধা-সরকারি/স্বায়ত্ব-শাসিত/রাষ্ট্রায়ত্ব সংস্থা	ব্যক্তি/ফার্ম/প্রাইভেট লিঃ কোঃ/সমবায় সমিতি	পাবলিক লিমিটেড কোঃ	সরকারি/আধা-সরকারি/স্বায়ত্ব-শাসিত/রাষ্ট্রায়ত্ব সংস্থা	ব্যক্তি/ফার্ম/প্রাইভেট লিঃ কোঃ/সমবায় সমিতি	পাবলিক লিমিটেড কোঃ	সরকারি/আধা-সরকারি/স্বায়ত্ব-শাসিত/রাষ্ট্রায়ত্ব সংস্থা
গৃহায়ণ খাতে ঋণ :									
ব্যক্তি পর্যায়ে আবাসিক ফ্ল্যাট ক্রয় ঋণ	১২০	-	-	৮০	-	-	৫০	-	-

১১.০০ ঋণ বিতরণ পদ্ধতি : ক) মঞ্জুরীপত্রের শর্তানুযায়ী ঋণ বিতরণযোগ্য হবে।

- খ) ঋণ বিতরণের পূর্বে মঞ্জুরী পত্রের শর্তানুযায়ী সকল দলিলাদি সুষ্ঠুভাবে সম্পাদন করতে হবে।
- গ) মঞ্জুরীপত্রে উল্লিখিত কোন শর্তের পরিবর্তন করতে হলে মঞ্জুরকারী কর্তৃপক্ষের নিকট থেকে পূর্বানুমোদন নিতে হবে।
- ঘ) ফ্ল্যাট ক্রয় ঋণ বিতরণের ক্ষেত্রে ঋণগ্রহীতা কর্তৃক সম্পূর্ণ ঋণসীমা আবৃত করে ফ্ল্যাট ও আনুপাতিক (অচিহ্নিত ও অবিভাজ্য) জমির মূল মালিকানা দলিল রেজিস্ট্রেশনের পর একই তারিখে ব্যাংকের অনুকূলে বন্ধকী দলিল রেজিস্ট্রেশন করে ফ্ল্যাট বিক্রতার অনুকূলে সম্পূর্ণ ঋণসীমা একাউন্ট পেয়ী পেমেন্ট অর্ডারের মাধ্যমে ০১ (এক) কিস্তিতে বিতরণ করা যাবে।

১২.০০ ঋণ পরিশোধ সূচি : Amortized পদ্ধতিতে প্রত্যেক কিস্তির পরিমাণ সমান হবে। ৯.০০% চক্রবৃদ্ধি হারে প্রতি ১,০০,০০০.০০ (এক লক্ষ) টাকা ঋণের মাসিক কিস্তির পরিমাণ নিম্নরূপ হবে :

(টাকার অংকে)

ক্রমিক নং	ঋণের পরিমাণ	ঋণের মেয়াদ	গ্রেস পিরিয়ড	কিস্তির পরিমাণ
০১.	১,০০,০০০.০০	২০ বছর (গ্রেস পিরিয়ডসহ)	১ বছর ০৬ মাস	১,০৫৯.০০
০২.	১,০০,০০০.০০	১৫ বছর (গ্রেস পিরিয়ডসহ)	১ বছর ০৬ মাস	১,২২১.০০

- ১৩.০০ ঋণ পরিশোধ পদ্ধতি : ক) Amortized পদ্ধতিতে নির্ধারিত পরিশোধ সূচি অনুযায়ী মাসিক কিস্তিতে ঋণ পরিশোধ করতে হবে।
- খ) গ্রেস পিরিয়ড শেষ হওয়ার পরবর্তী মাস থেকে পরিশোধ সূচি অনুযায়ী কিস্তি জমা শুরু হবে। প্রতি মাসের কিস্তি অবশ্যই উক্ত মাসের শেষ কর্মদিবসের মধ্যে পরিশোধ করতে হবে।
- গ) ১২টি চেকের মাধ্যমে ১ বছরের কিস্তি আদায়ের পর পরবর্তী কিস্তি চেক/ব্যাংকের ছাপাশে ডিপোজিট স্লিপের মাধ্যমে পরিশোধ করতে হবে।
- ঘ) আলোচ্য ঋণের কিস্তি অগ্রিম পরিশোধ করা যাবে।

১৪.০১ এ ছাড়া, বাংলাদেশ ব্যাংকের ২৮ এপ্রিল ২০১৩ তারিখের বিআরপিডি সার্কুলার লেটার নং-০৮ মোতাবেক কোন আবাসিক/বাণিজ্যিক ভবন/স্থাপনা নির্মাণ, ভূমি উন্নয়ন এবং ভবন/এপার্টমেন্ট/ফ্লোর স্পেস ক্রয়ের উদ্দেশ্যে ব্যাংক অর্থায়নের (ঋণ, বিনিয়োগ, ইজারা ইত্যাদি) ক্ষেত্রে :

ক) নিম্নোক্ত আইন ও বিধিমালাসমূহ যথাযথভাবে পরিপালিত হয়েছে মর্মে নিশ্চিত করতে হবে-

১. The Building Construction Act, 1952;
২. Bangladesh National Building Code, 2006;
৩. বাংলাদেশ পরিবেশ সংরক্ষণ আইন, ১৯৯৫;
৪. পরিবেশ সংরক্ষণ বিধিমালা, ১৯৯৭;
৫. অগ্নি প্রতিরোধ ও নির্বাপন আইন, ২০০৩;
৬. বেসরকারি আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা, ২০০৪;
৭. প্রযোজ্য অন্যান্য সকল আইন ও বিধিমালা।

খ) জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ/রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/চট্টগ্রাম উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/খুলনা উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/রাজশাহী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/সিটি কর্পোরেশন/পৌরসভা হতে প্রযোজ্য ক্ষেত্রে যথাযথ অনুমোদন গ্রহণ নিশ্চিত করতে হবে।

১৪.০২ নির্মিত/নির্মাণাধীন ভবন/স্থাপনায় ইতোমধ্যে যে সব অর্থায়ন সম্পাদিত হয়েছে, সে সব ক্ষেত্রেও উল্লিখিত আইন ও বিধিমালাসমূহের যথাযথ পরিপালন এবং বিধিবদ্ধ সংস্থাসমূহের যথাযথ অনুমোদন গ্রহণ সম্পর্কে নিশ্চিত হতে হবে।


১৫.০০ ঋণ আদায়ের সুনির্দিষ্ট : ক) গ্রেস পিরিয়ড শেষ হওয়ার পর Amortized পদ্ধতিতে নির্ধারিত পরিশোধ সূচি অনুযায়ী মাসিক কিস্তিতে ঋণ আদায় করতে হবে। প্রতি মাসের কিস্তি অবশ্যই উক্ত মাসের শেষ কর্মদিবসের মধ্যে আদায় নিশ্চিত করতে হবে।

কর্মপরিকল্পনা

- খ) ঋণের কিস্তি যথাসময়ে আদায়ের লক্ষ্যে কিস্তি আদায়যোগ্য হওয়ার পূর্বেই ঋণগ্রহিতাকে নোটিশ প্রদানের পাশাপাশি ব্যক্তিগত যোগাযোগ করতে হবে।
- গ) ঋণগ্রহিতা কর্তৃক দাখিলকৃত চেক যথাসময়ে আদায়ের জন্য উপস্থাপন করা না হলে সেজন্য সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তা ব্যক্তিগতভাবে দায়ী হবেন।
- ঘ) আলোচ্য খাতে শাখার আদায় হার কমপক্ষে ৮০% না থাকলে কোন জি এম অফিস উক্ত শাখার/জিএম প্রধান শাখা কোন নতুন ঋণ প্রস্তাব অনুমোদন করতে পারবে না।
- ঙ) আলোচ্য খাতে নতুন ঋণ মঞ্জুরীর পূর্বে সংশ্লিষ্ট অঞ্চলের ন্যূনতম আদায় হার ৮০% আছে কিনা তা বিবেচনায় নিতে হবে।
- চ) ঋণ আদায়ের সম্পূর্ণ দায়-দায়িত্ব সংশ্লিষ্ট শাখার উপর ন্যস্ত থাকবে। ঋণ আদায়ের জন্য শাখা পর্যায়ে নিবিড় মনিটরিং ব্যবস্থা থাকতে হবে। ঋণগ্রহিতার পক্ষ থেকে সময়মত ঋণের কিস্তি পরিশোধে অনিহা দেখানো হচ্ছে কিনা তা শাখা প্রধান/শাখার প্রতিনিধি চিহ্নিত করবে। সংশ্লিষ্ট আঞ্চলিক কার্যালয়/প্রিন্সিপাল অফিস এবং সংশ্লিষ্ট জিএম অফিস বিষয়টি নিয়মিত তদারকি করবে।
- ছ) ঋণগ্রহিতা কর্তৃক প্রদত্ত কোন চেক পর পর ২ বার প্রত্যাহত হলে N. I. Act এর সংশ্লিষ্ট ধারা মোতাবেক মামলা দায়ের করতে হবে।
- জ) ঋণ হিসাবে ৬টি কিস্তি খেলাপী হলে ব্যাংক ঋণগ্রহিতার বিরুদ্ধে আইনানুগ ব্যবস্থা গ্রহণ করতে পারবে।

১৭.০০ঃ এমতাবস্থায়, উপরোক্ত নীতিমালা মোতাবেক যথাযথ ব্যবস্থা গ্রহণের জন্য সংশ্লিষ্ট সকলকে পরামর্শ দেয়া হলো।

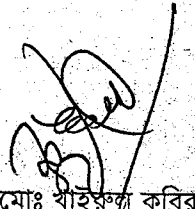
আপনাদের বিশ্বস্ত,



(গোলাম নবী মল্লক)

ডেপুটি জেনারেল ম্যানেজার





(মোঃ যাইরুজ্জামান কবির)

জেনারেল ম্যানেজার