

# রূপালী ব্যাংক লিমিটেড

এসএমই বিভাগ  
প্রধান কার্যালয়, ঢাকা।

ইস্টেহার নং : প্রকা/এসএমইবি/নির্দেশ/০৪

তারিখ : ২৪/০২/২০১১ইং

সকল শাখা/কর্পোরেট শাখা/আঞ্চলিক/  
স্থানীয় কার্যালয়/আর,বি,টি,আই ও  
প্রধান কার্যালয়ের সকল  
বিভাগ সমূহের প্রতি।

## সাধারণ গৃহ নির্মাণ (আবাসিক/বাণিজ্যিক) ঋণের নীতিমালা।

সাধারণ গৃহ নির্মাণ ঋণ এর নীতিমালায় পর্ষদের বিভিন্ন সময়ের সংশোধনীর আলোকে একটি পূর্ণাঙ্গ নীতিমালা বিগত ২৯.১২.২০১০ ইং তারিখে অনুষ্ঠিত পর্ষদের ৮৪৫তম সভায় অনুমোদিত হয়, যা ১৯.০১.২০১১ ইং তারিখে অনুষ্ঠিত পর্ষদের ৮৪৬ তম সভায় নিশ্চিত করা হয়। অনুমোদিত নীতিমালা সংশ্লিষ্ট সকলের অবগতি ও পরিপালনের জন্য নিম্নে বর্ণনা করা হলো :

### ১। ঋণগ্রহীতা বাছাই ও ঋণ প্রস্তাব প্রেরন :

ক) কোন ব্যক্তি, অংশীদারী প্রতিষ্ঠান, প্রাইভেট ও পাবলিক লিঃ কোম্পানীকে নিম্নবর্ণিত খাত সমূহে ঋণ মঞ্জুর করা যাবে :-

- সাধারণ গৃহ নির্মাণ ঋণ-আবাসিক, বাণিজ্যিক, বাণিজ্যিক-কাম-আবাসিক।
  - নির্মিত ফ্ল্যাট এর ঋণ/অংশীদারিত্বের ভিত্তিতে নিজ মালিকানাধীন জমিতে ফ্ল্যাট তৈরী বাবদ ঋণ।
  - অত্র ব্যাংকের শাখা ভাড়া নেয়ার উদ্দেশ্যে ভবন নির্মাণের জন্য ঋণ।
- (viii) ডেভেলপার এর ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট প্রকল্প বন্ধকের বিপরীতে মেয়াদী ঋণ প্রদান করা যাবে। এছাড়া পর্যাপ্ত মূল্যমানের প্রাথমিক ও সহায়ক জামানত ( নির্মাণাধীন/নির্মিতব্য ভবন ব্যতীত) বন্ধকের বিপরীতে ডেভেলপারদের অনুকূলে চলতি মূলধন বাবদ সিসি হাইপো ঋণ অনুমোদন দেয়া যাবে।

- খ) কোন নাবালক ও খেলাপী ব্যক্তিকে এ ঋণ মঞ্জুরী দেয়া যাবে না।
- গ) এ ঋণ মঞ্জুরীর ক্ষেত্রে আবেদনকারীর জমির মালিকানা থাকতে হবে।
- ঘ) একাধিক মালিকানাধীন জমির ক্ষেত্রে গৃহ নির্মাণ ঋণ মঞ্জুরী দেয়া যাবে না। তবে জমির মালিক স্বামী ও স্ত্রী যৌথভাবে হলে এবং মালিকানা স্বামী, স্ত্রী, ভাই, বোন অর্থাৎ একই পরিবারভুক্ত হলে সেক্ষেত্রে ঋণের প্রস্তাব বিবেচনা করা যেতে পারে।
- ঙ) গৃহ নির্মাণ ঋণের জন্য আমমোক্তার নিয়োগ করা থাকলে কোন ক্রমেই ঋণের প্রস্তাব গ্রহনযোগ্য হবে না। তবে ভিন্ন জামানতি সম্পত্তি বন্ধক নিয়ে ডেভেলপারদের প্রকল্পে ঋণ দেয়া যাবে। ডেভেলপার ব্যবসায়ীদের ক্ষেত্রে আমমোক্তার নামা সহ প্রস্তাব গ্রহনযোগ্য হতে পারে। এ ক্ষেত্রে জমির মালিক কর্তৃক ডেভেলপার বরাবর প্রদত্ত রেজিস্টার্ড আমমোক্তার নামায় জমি বিক্রয়, হস্তান্তর, বন্ধক দেবার ক্ষমতা উল্লেখ থাকতে হবে এবং প্রস্তাবিত ভবন/ কমপ্লেক্স নির্মাণের জন্য জমির মালিক ও ডেভেলপার এর মধ্যে সম্পাদিত রেজিঃ চুক্তিপত্র বাধ্যতামূলক। তবে ডেভেলপার এর ইকুইটি বিনিয়োগ করার আর্থিক সামর্থ্য থাকতে হবে। বিক্রয়ের উদ্দেশ্যে বাণিজ্যিক-কাম-আবাসিক ভবন নির্মাণের পূর্ব অভিজ্ঞতা, ব্যবসায়িক সুনাম সহ প্রতিষ্ঠিত ডেভেলপার হতে হবে। ফ্ল্যাট বিক্রয়লব্ধ অর্থ ব্যাংকের হিসাবে জমাকরনের দ্বিপক্ষীয়/ ত্রিপক্ষীয় একটি চুক্তিনামা সম্পাদন করতে হবে। ব্যাংকের অনুকূলে সম্পাদিতব্য রেজিঃ মর্টগেজ দলিলে প্রকল্প ভূমির মূল মালিক/মালিকদের স্বাক্ষর হিসাবে স্বাক্ষর গ্রহন করতে হবে।
- চ) দেশের সব কয়টি সিটি কর্পোরেশনের আওতাভুক্ত এলাকায় আবাসিক ও বাণিজ্যিক ভবন নির্মাণের জন্য ঋণ অনুমোদন দেয়া যাবে। আবাসিক/ বাণিজ্যিক ভাবে জমি ব্যবহার সংক্রান্ত বিষয়ে যথাযথ কর্তৃপক্ষের ছাড়পত্র থাকতে হবে। ঋণের আবেদন মূল্যায়নের সময় উক্ত এলাকার আবাসিক/বাণিজ্যিক গুরুত্ব বিবেচনায় আনতে হবে। এছাড়া, সিটি কর্পোরেশন বহির্ভূত বাণিজ্যিকভাবে গুরুত্বপূর্ণ স্থান/জেলা/ উপজেলা/পৌরসভায় আবাসিক ও বাণিজ্যিক গৃহ নির্মাণ ঋণ অনুমোদন দেয়া যাবে।
- ছ) আবেদনকারীর সামাজিক ও আর্থিক অবস্থা বিবেচনা করতে হবে এবং আবেদনকারীর উপর পূর্ণাঙ্গ রূপে একটি ক্রেডিট রিপোর্ট প্রনয়ন করতে হবে।
- জ) রাজউক/ক্যান্টনমেন্ট বোর্ড/গণপূর্ত মন্ত্রণালয় বা অন্য কোন বিভাগীয় উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ বা অন্য স্বীকৃত নির্ধারিত গৃহায়ন সংস্থান কর্তৃক বরাদ্দকৃত প্লটের উপর বাড়ীর নির্মাণের জন্য ঋণের আবেদন করতে হলে সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষ /সংস্থার নিকট হতে ঋণ গ্রহণ ও ব্যাংকের নিকট জমি ও নির্মিতব্য/নির্মাণাধীন ইমারত বন্ধকীর অনুমতিপত্র দাখিল করতে হবে। এছাড়া অনাপত্তিপত্রে উল্লেখ করতে হবে যে, ঋণ পরিশোধে ব্যর্থতায় ব্যাংক ঋণগ্রহীতার বিরুদ্ধে দেশের প্রচলিত আইন মোতাবেক মামলা দায়ের পূর্বক প্রয়োজনে বন্ধকীকৃত সম্পত্তি বিক্রয় করে ঋণের টাকা আদায় করলেও এ ব্যাপারে কোন আপত্তি থাকবে না।
- ঝ) ঘন জনবসতি, ঘিঞ্জি ও নীচু এলাকার গৃহ নির্মাণের জন্য ঋণ মঞ্জুরী দেয়া যাবে না। প্রস্তাবিত ইমারতের সাথে কমপক্ষে ১২ ফুট (Feet) প্রশস্ত পাকা রাস্তার সংযোগ থাকতে হবে।
- ঞ) জমির পরিমাণ ২ কাঠার (৩.৩০ শতাংশ) কম হলে গৃহ নির্মাণ ঋণ বিবেচনাযোগ্য হবে না। ইহা অংশীদারিত্বের ভিত্তিতে নিজ মালিকানাধীন জমিতে ফ্ল্যাট তৈরীর ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হবে না।

চলমান পাতা নং -২।

- ট) প্রস্তাবিত ইमारতের নির্মাণ স্থান পুকুর, ডোবা, বিল হলে ঋণের আবেদনপত্র গ্রহন করা যাবে না। প্রস্তাবিত জমি অবশ্যই মাটি ভরাট অবস্থায় থাকতে হবে।
- ঠ) পুরাতন ইमारত সংস্কারের জন্য গৃহ নির্মাণ ঋণ দেয়া যাবে। তবে এক্ষেত্রে ঋণসীমা ৬৫.০০ লক্ষের অধিক হবেনা।
- ড) ঋণ প্রার্থী/প্রস্তাবিত গ্যারান্টার সরকারী/আধা সরকারী/স্বায়ত্ব শাসিত বা বেসরকারী প্রতিষ্ঠানের চাকুরীজীবী/কর্মকর্তা/কর্মচারী হলে ঋণ প্রাপ্তির জন্য তার নিয়োগ কর্তার অনাপত্তিসহ বাড়ী নির্মাণের জন্য উক্ত প্রতিষ্ঠান হতে কোন ঋণ গ্রহন করেছেন কিনা তদসংক্রান্ত ক্লিয়ারেন্স সার্টিফিকেট পেশ করতে হবে।
- ঢ) একই পরিবারের একাধিক সদস্যকে ঋণ মঞ্জুরী দেয়া যাবে না।
- ণ) প্রস্তাবিত গৃহ নির্মাণের স্থানটি অবশ্যই শাখার ব্যবসায়িক আওতাভূক্ত ও নিকটতম এলাকায় অর্থাৎ Command Area তে অবস্থিত হতে হবে।
- ত) নির্মাণাধীন প্রকল্পে সকল অবকাঠামোগত নাগরিক/আবাসন সুবিধা যেমন, গ্যাস (প্রয়োজ্য ক্ষেত্রে), পানি ও বিদ্যুত সংযোগ থাকতে হবে।
- থ) ব্যাংকের প্রচলিত নিয়মে নির্ধারিত ঋণ প্রস্তাব এস,এফ, ৮৬ ও ৮৬ এ- এর মাধ্যমে জমির মালিকানা স্বত্ব আনুষঙ্গিক দলিলাদি,পর্চা,খাজনা,পৌরকরন রশিদ, দায়মুক্ত সনদ বন্ধকী/বন্ধকিতব্য স্থাবর সম্পত্তির বিবরণী, আইনগত মতামতসহ গৃহ নির্মাণের অনুমোদিত নকশা, ভূমি ব্যবহার ও গৃহ নির্মাণের অনুমোদনপত্র, গৃহ নির্মাণের প্রাককলিত ব্যয়, প্রত্যাশিত বাড়ী ভাড়া, Load Bearing capacity Certificate, BNBC, Soil Test Report, ব্যাংক ঋণের অতিরিক্ত অর্থের উৎসের সার্টিফিকেট নিতে হবে। প্রয়োজনীয় নথি/কাগজপত্র সহকারে শাখা ব্যবস্থাপক এবং আঞ্চলিক প্রধানের সুনির্দিষ্ট সুপারিশসহ যথা নিয়মে ঋণ প্রস্তাব প্রেরণ করতে হবে।
- দ) (i) সাধারণ গৃহ নির্মাণ ঋণ আবাসিক এর সর্বোচ্চ ঋণসীমা ১.০০ কোটি টাকা।  
(ii) বাণিজ্যিক গৃহ নির্মাণ ঋণের ক্ষেত্রে কেস - টু - কেস ভিত্তিতে পর্যালোচনান্তে ঋণসীমা নির্ধারনযোগ্য।
- ধ) শাখার গৃহ নির্মাণ ঋণের আদায়ের হার ৮০% এ উন্নীত না হওয়া পর্যন্ত সংশ্লিষ্ট শাখা থেকে গৃহ নির্মাণ ঋণ প্রস্তাব প্রেরন করা যাবে না।
- ন) এ্যাপার্টমেন্ট/শপিংমল/ক্লোর/স্পেস হস্তান্তর/ বিক্রয়-কালে এর সম্পূর্ণ বিক্রয় মূল্য ঋণ হিসাবে জমা করতে হবে। তার পর সংশ্লিষ্ট স্পেসের দখল ও হস্তান্তরের বিষয়ে ব্যাংক অনাপত্তি পত্র ইস্যু করবে।
- ২। সুদের হার : ১৩% ( পরিবর্তনশীল )। আবাসিক গৃহ নির্মাণ ঋণের ক্ষেত্রে নিয়মিতভাবে মাসিক কিস্তি পরিশোধকারী ঋণগ্রহীতাকে সুদের ১% রিবেট সুবিধা দেয়া যাবে।

### ৩। ঋণের সম্ভাব্যতা যাচাই :

- ক) সাধারণ গৃহ নির্মাণ ঋণ সংক্রান্ত প্রশ্নে কেস-টু-কেস ভিত্তিতে প্রতিটি ঋণের আবেদন বিবেচনা করা হবে এবং ঋণের আবেদন বিবেচনাকালে প্রতিটি কেসের গুনাগুন বিবেচনায় আনতে হবে।
- খ) নির্মিতব্য/নির্মাণাধীন বাড়ীর প্রাককলিত ব্যয়/অবস্থান/সম্ভাব্যতা ঋণ মঞ্জুরীর পূর্বেই শাখা ব্যবস্থাপক, আঞ্চলিক কার্যালয় সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তা, প্রধান কার্যালয়ের সংশ্লিষ্ট বিভাগীয় কর্মকর্তা/নির্বাহী এবং ব্যাংক প্রকৌশলী কর্তৃক যাচাই করতে হবে।
- গ) ঋণের জন্য প্রস্তাবিত জমি আবাসিক/বাণিজ্যিক ব্যবহারের জন্য এবং নির্মাণাধীন/নির্মিতব্য বাড়ীর প্ল্যান/নকশা সংশ্লিষ্ট উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক অনুমোদিত হতে হবে এবং ঋণ গ্রহীতা ব্যক্তি/প্রতিষ্ঠানের নামে হতে হবে। অনুমোদিত প্ল্যান অনুযায়ী বাড়ী নির্মাণ করতে হবে। বিষয়টি শাখা পর্যায়েই পরীক্ষিত হতে হবে। ব্যাংকের প্রকৌশলী ও শাখা ব্যবস্থাপকের রিপোর্টে প্ল্যান ভঙ্গের প্রকৃতি ( যদি থাকে ) উল্লেখ করতে হবে। প্ল্যানের চাইতে নির্মাণ কাজের যে কোন ধরনের পরিবর্তনের ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষের সংশোধিত প্ল্যান অনুমোদন না হওয়া পর্যন্ত কোন অবস্থাতেই ঋণ মঞ্জুর করা যাবে না।
- ঘ) নির্মিতব্য বাড়ীর ধরন, ঋণের প্রয়োজনীয়, ঋণ আদায়ের সম্ভাবনা ইত্যাদি বিষয় বিবেচনা পূর্বক মঞ্জুরী কর্তৃপক্ষ কর্তৃক কেস -টু -কেস ভিত্তিতে নির্মাণ এলাকা এবং সার্বিক সম্ভাব্যতার বিবেচনায় ঋণের পরিমাণ নির্ধারণ করতে হবে। তবে ঋণের অংক নির্ধারণকালে প্রতি বর্গফুটের নির্মাণ ব্যয় পি ডব্লিউ ডি এর বিদ্যমান Rate এর উর্ধে হবে না। যার মধ্য হতে ঋণগ্রহীতার নিজস্ব বিনিয়োগ (মার্জিন) বাদ যাবে। ঋণের অংক নির্ধারণকালে ইमारতের নির্মাণ ব্যয়ের পাশাপাশি ঋণ গ্রহীতার আর্থিক অবস্থা, ইকুইটি বিনিয়োগের সম্ভাব্যতা, ইमारতের প্রত্যাশিত মাসিক ভাড়া থেকে ঋণের মাসিক কিস্তি পরিশোধের সম্ভাব্যতার বিষয়গুলো বিবেচনায় আনতে হবে। যে কোন ঋণ প্রার্থীর ক্ষেত্রে তার আয়ের উৎস, পরিমাণ, সম্পদ ও দায়ের বিবরণ প্রমাণপত্রাদি সহকারে দাখিল করতে হবে।
- ঙ) ঋণের সম্ভাব্যতা যাচাইয়ের সময় প্রস্তাবিত ইमारতের প্রত্যাশিত মাসিক ভাড়ার অর্থ হতে জমির খাজনা, বাড়ীর ট্যাক্স/কর,রক্ষনাবেক্ষন খরচ ইত্যাদি বাবদ ১০% অর্থ বাদ দিতে হবে।
- চ) বাণিজ্যিক ভবন/বাণিজ্যিক কাম-আবাসিক ভবন ও বিক্রয়ের উদ্দেশ্যে ফ্ল্যাট বাড়ী নির্মাণের মোট প্রাককলিত ব্যয়ের ৫০% পর্যন্ত ব্যাংক ঋণের পরিমাণ সীমাবদ্ধ থাকবে। আবাসিক ভবন নির্মাণের ক্ষেত্রে জমির মূল্য গ্রাহকের বিনিয়োগ হিসাবে ধরে জমির মূল্য ও নির্মাণ খরচসহ মোট খরচের ৫০% পর্যন্ত ব্যাংক ঋণ হিসাবে দেয়া যাবে।

ছ) সংশ্লিষ্ট এলাকার আবাসিক ও বাণিজ্যিক গুরুত্বের বিবেচনায় স্থান, কাল ভেদে প্রস্তাবিত /নির্মানাধীন বাড়ীর নির্মান ব্যয়ের প্রাককলন ও প্রত্যাশিত ভাড়া শাখা ব্যবস্থাপক ও ব্যাংক প্রকৌশলীকে বাস্তবতার আলোকে যাচাই করে দেখতে হবে। কেননা উক্ত প্রাককলনের ভিত্তি করে প্রতি বর্গফুটের নির্মান ব্যয় এবং প্রত্যাশিত ভাড়ার হিসাবে ঋণসীমা নির্ধারিত হবে। এসকল ক্ষেত্রে বাস্তব অবস্থার উর্দে বা কাল্পনিক কোন তথ্য সংযোজন করা হলে তজ্জন্য শাখা ব্যবস্থাপক এবং ব্যাংক প্রকৌশলী দায়ী থাকবেন।

জ) ঋণের বিপরীতে নির্মিতব্য আবাসিক ভবনের নির্মান কাজ শেষ অবধি শাখা ব্যবস্থাপক নিবিড় ভাবে তদারকি করবেন। বাণিজ্যিক ভবনের নির্মান কাজ শেষ অবধি শাখা ব্যবস্থাপক ও ব্যাংক প্রকৌশলী নিবিড়ভাবে তদারকি করবেন। কোন প্রকার ব্যত্যয়ে সংশ্লিষ্ট ব্যক্তিবর্গ দায়ী হবেন এবং তাদের বিরুদ্ধে ব্যবস্থা গ্রহন করতে হবে। প্ল্যান বহির্ভূত কোন কাজ হলে সংশ্লিষ্ট প্রকৌশলী দায়ী থাকবেন।

ঝ) ঋণসীমা নির্ধারন :

ব্যাংক প্রকৌশলীর পরিদর্শন প্রতিবেদনের ভিত্তিতে চূড়ান্তভাবে ঋণসীমা নির্ধারিত হবে। তবে শাখা পর্যায়ে প্রস্তাব প্রেরণের ক্ষেত্রে নিম্নোক্ত বিষয় সমূহ বিবেচনায় নিতে হবে এবং প্রস্তাবে উল্লেখ করতে হবে :

ভূমি	শতক/কাঠা, মূল্যমান	ঃ ৬	লক্ষ
নির্মাণ কাজে ইতোমধ্যে বিনিয়োগ		ঃ ৬	লক্ষ
অবশিষ্ট নির্মাণ কাজ সম্পন্ন করতে প্রয়োজন		ঃ ৬	লক্ষ
	মোট খরচ	ঃ ৬	লক্ষ
মোট খরচের ৫০ : ৫০ অনুপাতে ঋণ প্রাপ্যতা		ঃ ৬	লক্ষ
শাখা প্রধানের সুপারিশ		ঃ ৬	লক্ষ
আঞ্চলিক প্রধানের সুপারিশ		ঃ ৬	লক্ষ
জামানতব্য সম্পত্তির তাৎক্ষনিক বিক্রয় মূল্য		ঃ ৬	লক্ষ

উল্লেখ্য জামানতব্য সম্পত্তির তাৎক্ষনিক বিক্রয় মূল্যের ৫০% এর বেশী এবং অবশিষ্ট নির্মাণ কাজের জন্য প্রয়োজনীয় টাকার বেশী ঋণের পরিমান হবে না। বাণিজ্যিক/আবাসিক-কাম-বাণিজ্যিক গৃহ নির্মাণ ঋণের ক্ষেত্রে ভূমির মূল্য মোট খরচের অন্তর্ভুক্ত হবে না।

৪। ঋণের বিপরীতে নির্মানাধীন/নির্মিতব্য বাড়ীর আয়তন :

ব্যাংক ঋণে নির্মানাধীন/নির্মিতব্য বাড়ীর একটি সুসম পরিমাপ থাকা বাঞ্ছনীয় যা পরিকল্পিত উপায়ে বাড়ী নির্মাণে সহায়ক হবে। রাজউক অথবা অন্য কোন উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক অনুমোদিত নকসা অনুযায়ী ফ্লোর সংখ্যা বা এরিয়া নির্ধারিত হয়ে থাকে। তবুও ব্যাংক ঋণের প্রাপ্তির যোগ্যতাস্বরূপ ভবনের ফ্লোর সংখ্যা ও এরিয়া নিম্নোক্তভাবে নির্ধারিত হবে :

ক) নির্মিতব্য/নির্মানাধীন বাড়ীর জন্য ব্যাংক ঋণ প্রদান করা যাবে। নিজ খরচে বাড়ীর এক বা একাধিক তলা নির্মানের পর পরবর্তী ফ্লোর সমূহের নির্মানের জন্য কোন ঋণের আবেদন করলে সে ক্ষেত্রেও ঋণ প্রস্তাব বিবেচনা করা যাবে।

খ) বহুতল ইমারতের নির্মিত ফ্ল্যাট ক্রয়ের জন্য ঋণ প্রস্তাব বিবেচনা করা যাবে। এ ক্ষেত্রে ঋণের সম্ভাব্যতা বিচার বিশ্লেষণ পূর্বক ৬০০-১২০০ বর্গফুট পর্যন্ত আয়তনের ফ্ল্যাট সর্বোচ্চ অগ্রাধিকার এবং ১২০০ বর্গফুটের অধিক আয়তনের বাড়ী পরবর্তী অগ্রাধিকার ভিত্তিতে প্রস্তাব বিবেচনা করা যাবে।

গ) বাণিজ্যিক ও বাণিজ্যিক-কাম-আবাসিক ভবনের ক্ষেত্রে প্লিহু এরিয়া যথাযথ কর্তৃপক্ষের অনুমোদিত নকসার ভিত্তিতে নির্ধারিত হবে। বেইজমেন্ট ফ্লোর বা কার পার্কিং নির্মানের জন্য ঋণের কোন অর্থ ব্যবহার করা যাবে না। ভবনের লিফট সংযোজনের ব্যবস্থা থাকলে তা আবেদনকারীর নিজস্ব অর্থে সংযোজন করতে হবে।

ঘ) দেশের আবাসিক সঙ্কটের কারণে রিয়েল এস্টেট ব্যবসার প্রসার ঘটেছে। এ প্রেক্ষিতে স্বল্প পরিসরে আবাসিক ফ্ল্যাট/বহুতল বিশিষ্ট ফ্ল্যাট তৈরী করে বিক্রির লক্ষ্যে ব্যাংক ঋণ প্রদানের বিষয়টি বিবেচনা করা যাবে।

ঙ) বহুতল বাড়ী নির্মানের ক্ষেত্রে এলাকা ভিত্তিক ভবনের উচ্চতার বিষয়ে যে বিধি নিষেধ আছে তা অনুসরণ করতে হবে।

৫। জামানত ও দলিলাদি সম্পাদন :

ক) মঞ্জুরীকৃত ঋণসীমা নিরাপদ করণার্থে সমুদয় ঋণের বিপরীতে ব্যাংকের অনুকূলে জমি ও তদস্থিত নির্মিতব্য/নির্মানাধীন ইমারতের রেজিস্টার্ড মর্টগেজ ও অপ্রত্যাহারযুক্ত আম মোক্তারনামা দলিল সম্পাদন করতে হবে যার খসড়া ব্যাংকের প্যানেলভুক্ত আইনজীবী কর্তৃক প্রনীত হবে। বন্ধকীতব্য/বন্ধকীকৃত সম্পত্তির যাবতীয় মূল দলিলপত্রাদি শাখায় সংরক্ষণ করতে হবে।

খ) ব্যাংকের আইন উপদেষ্টার মাধ্যমে নিয়মাচার অনুযায়ী ১ম শ্রেণীর হাকিমের আদালতে একটি হলফ নামা সম্পাদন করতে হবে। যে জমির উপর ভবন (আবাসিক/বাণিজ্যিক) নির্মান করা হবে তা সর্বপ্রকার দায় মুক্ত হতে হবে।

- গ) ঋণ গ্রহীতার নিকট হতে এ মর্মে স্বীকৃতিপত্র নিতে হবে যে, নির্মিত বাড়ী হতে প্রাপ্ত ভাড়ার টাকা সরাসরি রূপালী ব্যাংকে জমা দিবেন। যদি ভাড়ার টাকায় ঋণের কিস্তি পূরন না হয়, সেক্ষেত্রে ঋণ প্রস্তাবটি বিবেচনায় আনা যাবে না।
- ঘ) স্বামীর ঋণের জন্য স্ত্রীর এবং স্ত্রীর ঋণের জন্য স্বামীর বা ঋণ গ্রহীতা অবিবাহিত হলে তার বৈধ অভিভাবকের ব্যক্তিগত জামিন নিতে হবে।
- ঙ) ঋণ গ্রহীতার নিকট হতে প্রচলিত মূল্যের নন-জুডিশিয়াল স্ট্যাম্প এ মর্মে হলফনামা নিতে হবে যে, মঞ্জুরীকৃত ঋণের টাকায় প্রস্তাবিত নির্মান কাজ সম্পূর্ণভাবে সম্পন্ন না করে অতিরিক্ত কোন অবকাঠামোগত কাজ করতে পারবেন না।
- চ) ইমারতের নির্ধারিত নির্মান কাজ সম্পন্ন করার জন্য মঞ্জুরীকৃত ঋণ ও ইকুইটি অতিরিক্ত কোন অর্থের প্রয়োজন হলে তা ঋণগ্রহীতার নিজস্ব তহবিল হতে বিনিয়োগ করতে হবে এবং ঋণ বর্ধিত করার জন্য কোন আবেদন করবেন না মর্মে ঋণগ্রহীতার নিকট হতে শাখা কর্তৃক একটি অঙ্গীকার নামা নিতে হবে।
- ছ) ঋণের বিপরীতে নির্মিতব্য বাণিজ্যিক ভবনের ফ্লোর /ফ্ল্যাট ক্রেতা ও বিক্রেতা এবং ব্যাংকের মধ্যে ত্রিপক্ষীয় চুক্তিমূলে বিক্রয় হবে এবং বিক্রয় দলিলে শর্ত থাকবে যে, উল্লেখিত টাকা সরাসরি ঋণ হিসাবে জমা হবে।
- জ) ব্যাংকের অনুমতি সাপেক্ষে নির্মিত দোকান/অফিস/ফ্লোর /ফ্ল্যাট ভাড়া দেয়া হবে মর্মে ১ম শ্রেণীর হাকিমের আদালত ঋণগ্রহীতাকে একটি হলফনামা সম্পাদন করতে হবে।
- ঝ) নির্মানাধীন নির্মিত ভবনটি রূপালী ব্যাংকের নিকট বন্ধকীকৃত আছে মর্মে ভবনের সামনে প্রকাশ্যস্থানে একটি সাইনবোর্ড স্থাপন করতে হবে।
- ঞ) ব্যাংক ও ঋণ গ্রহীতা উভয় পক্ষ কর্তৃক যৌথভাবে অথবা ব্যাংক কর্তৃক এককভাবে ফ্ল্যাট/ফ্লোর বিক্রির ক্ষমতা সংরক্ষিত থাকবে। এ বিষয়ে আইনগত দিক বিবেচনায় এনে আইন বিভাগের পরামর্শক্রমে মটগেজ দলিল সম্পাদনের ব্যবস্থা করতে হবে। ব্যাংক কর্তৃক এককভাবে বাড়ী/ফ্ল্যাট/ফ্লোর বিক্রয় ক্ষমতা সংরক্ষনের লক্ষ্যে ঋণ গ্রহীতার নিকট হতে যথারীতি রেজিঃ অপ্রত্যাহারযোগ্য পাওয়ার অব এটর্নী সম্পাদন করা হবে।
- ট) রাজউক /ক্যান্টনমেন্ট বোর্ড /গণপূর্ত মন্ত্রণালয় ও অন্যান্য বিভাগীয় উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ বা অন্য কোন স্বীকৃত নিবন্ধিত গৃহায়ন সংস্থা কর্তৃক বরাদ্দকৃত প্লটের উপর বাড়ী নির্মানের জন্য আবেদন করতে হলে সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষ /সংস্থার নিকট হতে আবাসিক /বাণিজ্যিক ভবনের ভূমি ব্যবহারসহ ইমারত নির্মানের জন্য ঋণ গ্রহন ও ব্যাংকের নিকট ভূমি ও নির্মিত ইমারত বন্ধকী সংক্রান্ত ছাড়পত্র দাখিল করতে হবে।
- ঠ) ঋণ গ্রহীতা নির্বাচন, ঋণ প্রক্রিয়াকরন, ঋণ আবেদনের মূল্যায়ন, সুপারিশকরন, দলিলাদি সম্পাদন, ঋণ বিতরন, আদায় নিশ্চিত করন এবং প্রয়োজনীয় নথি/দলিল ও কাগজপত্রাদি শাখা পর্যায়ে সঠিকভাবে সম্পাদন, রক্ষনাবেক্ষন এবং আনুষঙ্গিক কাগজপত্রাদির হাল পর্যন্ত সংরক্ষন ইত্যাদির মুখ্য ও প্রাথমিকভাবে শাখা ব্যবস্থাপক ও সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তার ব্যক্তিগত দায়িত্ব হিসাবে বিবেচিত হবে।

৬। ঋণ বিতরন পদ্ধতি :

- ক) ঋণ গ্রহীতার সহিত ব্যাংকের সম্পর্কের বিবেচনায় ইমারত নির্মানের প্রয়োজনীয় ইকুইটির অর্থ ঋণ বিতরনের পূর্বেই বিনিয়োগের অথবা ঋণের কিস্তির সাথে হারাহারিভাবে বিনিয়োগের ব্যবস্থা নিতে হবে।
- খ) আবাসিক গৃহ নির্মাণের ক্ষেত্রে ঋণের অর্থ কমপক্ষে ৪টি কিস্তিতে বিতরন করতে হবে। ঋণ গ্রহীতার ইকুইটির অর্থ ঋণের কিস্তির সাথে বিনিয়োগের ব্যবস্থা থাকলে সেক্ষেত্রে ঋণের প্রতিটি কিস্তির অর্থ বিনিয়োগের পূর্বে ঋণ গ্রহীতার ইকুইটির নির্ধারিত কিস্তির অর্থ বিনিয়োগ করতে হবে। প্রতিবারে ঋণ গ্রহীতার ইকুইটি ও ঋণের কিস্তির অর্থ পুরোপুরি বিনিয়োগের ব্যাপারে আঞ্চলিক প্রধান ও শাখা ব্যবস্থাপকের পূর্ণ সন্তোষ্টি সাপেক্ষে শাখা ও অঞ্চল প্রধানের তত্ত্বাবধানে/ তদারকিতে পরবর্তী কিস্তি বিতরন করতে হবে এবং শেষ কিস্তির অংকে প্রস্তাবিত নির্মান কাজ সম্পূর্ণভাবে সমাপ্ত হবে মর্মে নিশ্চিত হয়ে প্রধান কার্যালয় একটি সার্টিফিকেট প্রদান করবেন। শেষ কিস্তি বিতরণের পূর্বে অবশ্যই এ বিষয়ে ব্যাংক প্রকৌশলীর সনদ পত্র গ্রহন করতে হবে।
- গ) ফ্ল্যাট ক্রেতার ঋণ বিতরনের ক্ষেত্রে ঋণ গ্রহীতার ইকুইটি ও ব্যাংক ঋণের অর্থ বিক্রেতাকে এককালীন পে-অর্ডারের মাধ্যমে বিতরন করা যাবে।
- ঘ) সকল বাণিজ্যিক ভবন ও বিক্রয়ের উদ্দেশ্যে ফ্ল্যাট বাড়ী নির্মানের ক্ষেত্রে নির্মান কাজের পরিধি এবং ঋণসীমা পরিমানের বিবেচনায় ঋণ বিতরনের কিস্তি নির্ধারন করতে হবে। তবে কোন ক্রমেই ঋণের অর্থকে ৪টি কিস্তির কমে বিভাজন করা যাবে না। প্রতিবারে ঋণগ্রহীতার ইকুইটি ও ঋণের কিস্তির অর্থ পুরোপুরি বিনিয়োগের ব্যাপারে আঞ্চলিক প্রধান ও শাখা ব্যবস্থাপকের পূর্ণ সন্তোষ্টি সাপেক্ষে শাখা ও অঞ্চল প্রধানের তত্ত্বাবধানে/ তদারকিতে পরবর্তী কিস্তি বিতরন করতে হবে।
- ঙ) প্রস্তাবিত আবাসিক ভবন এবং বাণিজ্যিক ভবনের নির্ধারিত নির্মান কাজ যেন অনুমোদিত নকসা ও প্রাককলন অনুযায়ী করা হয়, এ ব্যাপারে শাখা ব্যবস্থাপককে সতর্ক দৃষ্টি রাখতে হবে এবং মঞ্জুরীকৃত ঋণের অর্থ যাতে প্রস্তাবিত নির্মান কাজে যথাযথভাবে বিনিয়োগ হয় সে ব্যাপারে নিশ্চিত হতে হবে।

চ) প্রস্তাবিত নির্মাণ কাজে ঋণ গ্রহীতার নির্ধারিত ইকুইটি ও ব্যাংক ঋণের অর্থ যথাযথভাবে বিনিয়োগ বিনিয়োগ সম্পর্কে শাখা ব্যবস্থাপককে নিশ্চিত করতে হবে। প্রস্তাবিত নির্মাণ কাজে মঞ্জুরীকৃত ঋণের অতিরিক্ত কোন অর্থের প্রয়োজন হলে তা ঋণ গ্রহীতার নিজস্ব তহবিল হতে বিনিয়োগ করতে হবে।

ছ) নির্মাণ কাজ সম্পন্ন হওয়ার পর ব্যাংক প্রকৌশলী এ মর্মে প্রত্যয়নপত্র প্রদান করবেন যে, অনুমোদন অনুমোদন পত্রের শর্তানুযায়ী বাড়ীর নির্মাণ কাজ সম্পন্ন হয়েছে। শাখা ব্যবস্থাপক ভবনটি সরেজমিন তদন্ত করে সন্তুষ্ট হয়ে ব্যাংক প্রকৌশলীর প্রদত্ত উক্ত প্রত্যয়নপত্রে প্রতি স্বাক্ষর করে শাখার নথিতে সংরক্ষণ করবেন এবং একটি কপি প্রধান কার্যালয়ের সংশ্লিষ্ট বিভাগীয় প্রেরণ করবেন।

৭। ঋণ পরিশোধের পদ্ধতি :

ক)(১) গৃহ নির্মাণ ঋণ নির্ধারিত মেয়াদকালের মধ্যে এ্যামোর্টাইজেশন পদ্ধতিতে মাসিক কিস্তির মাধ্যমে নিয়মিতভাবে পরিশোধ করতে হবে।

ক)(২) ভাল ঋণগ্রহীতা অর্থাৎ যেসমস্ত ঋণগ্রহীতাগণ ঋণ পরিশোধের শুরু হতে সম্পূর্ণ মেয়াদকাল পর্যন্ত ঋণের কিস্তি সমূহ নিয়মিতভাবে পরিশোধ করবেন, এসমস্ত ঋণগ্রহীতাগণ ঋণের মেয়াদান্তেসুদের ১.০০% রিবেট সুবিধা পাওয়ার যোগ্য হবেন।

অ) নিরবিচ্ছিন্ন ভাবে সম্পূর্ণ মেয়াদকালে নিয়মিত কিস্তি পরিশোধ করার পরই কেবল মাত্র সুদ রিবেট সুবিধা প্রদেয় হবে।

আ) ঋণ হিসাবে পূর্বের কোন কিস্তি অপরিশোধিত থাকলে সুদ রিবেট প্রদান করা যাবে না। তবে ঋণের পূর্বের অপরিশোধিত কিস্তির অর্থ পরিশোধ করে যে তারিখে হিসাবটি নিয়মিত করা হবে সে তারিখ হতে পরবর্তীতে নিরবিচ্ছিন্ন ভাবে মাসিক কিস্তি সমূহ নিয়মিত পরিশোধ করা হলে নিয়মিতকরণের তারিখ হতে সুদ রিবেট সুবিধা প্রদান করা যাবে।

(৩) অনুমোদনপত্রে বর্ণিত শর্তানুযায়ী ঋণ পরিশোধে ব্যর্থ হওয়ার ফলে ঋণ খেলাপী হলে খেলাপীর তারিখ হতে পুনঃ তফসিলীকরণ / সমুদয় ঋণ পরিশোধের তারিখ পর্যন্ত সময়ের জন্য অনাদায়ী স্থিতির উপর দৈনিক প্রডাক্টের ভিত্তিতে Reducing Balance পদ্ধতিতে সরল হারে সুদ আদায় করতে হবে। অতঃপর অবশিষ্ট অর্থ দ্বারা ( যদি থাকে ) আসল সমন্বিত হবে। খেলাপী আসল নিরূপনের সুবিধার্থে ঋণ খতিয়ানের ডানদিকে খেলাপী আসলের একটি কলাম থাকবে। পূর্বের সকল খেলাপী ঋণের ক্ষেত্রেও ঋণটি খেলাপীর তারিখ থেকে এই অনুচ্ছেদের নীতিমালা প্রযোজ্য হবে।

(৪) ৯০ (নব্বই) দিনের মধ্যে সমুদয় বকেয়া পরিশোধের শর্তে খেলাপী ঋণের (আরোপিত সুদসহ) ১০% ডাউন পেমেণ্ট, মামলা ও অন্যান্য খরচসহ জমাসাপেক্ষে কেস -টু -কেস ভিত্তিতে একান্তই যুক্তিযুক্ত বিবেচিত হলে এখন থেকে খেলাপী পরবর্তী আরোপিত/অনারোপিত আদা যযোগ্য সুদের সর্বোচ্চ ২০% সুদ রেয়াত সুবিধা পরিচালনা পর্যদের অনুমোদনক্রমে বিবেচনা করা যাবে।

৭। (খ) মেয়াদকালের মধ্যে এ ঋণ আদায় নিশ্চিত করনের লক্ষ্যে নিম্নোক্ত ব্যবস্থাদি গ্রহণ করতে হবে :

১) একতলা বিশিষ্ট ভবন ( আবাসিক /বাণিজ্যিক) নির্মাণকল্পে ঋণের ১ম কিস্তি বিতরণের তারিখ হতে সর্বোচ্চ ৬ (ছয়) মাস অথবা সংশ্লিষ্ট ভবন নির্মাণ সম্পাদনের এক মাস পর হতে (যেটি আগে হয়) ঋণের প্রথম মাসিক কিস্তি পরিশোধযোগ্য হবে।

২) ২য় তলা বিশিষ্ট ভবন পর্যন্ত ( আবাসিক /বাণিজ্যিক) নির্মাণকল্পে ঋণের ১ম কিস্তি বিতরণের তারিখ হতে সর্বোচ্চ ১২(বার) মাস অথবা সংশ্লিষ্ট ভবন নির্মাণ সম্পাদনের এক মাস পর হতে (যেটি আগে হয়) ঋণের প্রথম মাসিক কিস্তি পরিশোধযোগ্য হবে।

৩) দুই এর অধিক কিন্তু ৫তলা পর্যন্ত ভবন নির্মাণ কল্পে ঋণের ১ম কিস্তি বিতরণের তারিখ হতে সর্বোচ্চ ১৮ (আঠার) মাস অথবা সংশ্লিষ্ট ভবন নির্মাণ সম্পাদনের এক মাস পর হতে (যেটি আগে হয়) ঋণের প্রথম মাসিক কিস্তি পরিশোধযোগ্য হবে।

৪) ৫ম তলার অধিক যে কোন প্রকার ভবন নির্মাণের ক্ষেত্রে ঋণের ১ম কিস্তি বিতরণের তারিখ হতে সর্বোচ্চ ২৪ মাস অথবা সংশ্লিষ্ট ভবন নির্মাণ সম্পাদনের এক মাস পর হতে (যেটি আগে হয়) ঋণের প্রথম মাসিক কিস্তি পরিশোধযোগ্য হবে।

৫) বাণিজ্যিক ভিত্তিতে বিক্রয়ের উদ্দেশ্যে ফ্ল্যাট তৈরীর জন্য প্রদত্ত ঋণ ২ (দুই) বছরের মধ্যে সম্পূর্ণরূপে পরিশোধযোগ্য হবে।

৬) আবাসিক ফ্ল্যাট ক্রয়ের জন্য প্রদত্ত ঋণ বিতরণের তারিখ থেকে দুই মাস পর ঋণের ১ম কিস্তি পরিশোধ করতে হবে।

৮। নির্মাণকালীন সুদ আদায় :

ক) ঋণের মাসিক কিস্তি আদায়যোগ্য হওয়ার পূর্ব পর্যন্ত ঋণ হিসাবে আরোপিত নির্মাণকালীন সুদ (IDCP) নিয়মিত মাসিক কিস্তির সাথে প্রথম ৩৬ মাসের মধ্যে সমান ৩৬ টি কিস্তিতে আদায় করতে হবে।

খ) ঋণগ্রহীতা নির্মিত বাড়ীতে নিজে বসবাস করলে শাখা কর্তৃক নিবিড় তদারকি মাধ্যমে মাসিক কিস্তি আদায় নিশ্চিত করতে হবে। চাকুরিজীবী হলে তার বেতন/ভাতা এটাচ করা যাবে মর্মে অপ্রত্যাহারযোগ্য অধিকারনামা (ঋণ অনাদায়ী থাকা পর্যন্ত) ব্যাংকের অনুকূলে প্রদান করতে হবে।

গ) ব্যাংকের মাধ্যমে ভাড়া জমা করার ব্যবস্থা করতে হবে যাতে মাসিক কিস্তি আদায় নিশ্চিত করা যায়। এ ব্যাপারে সংশ্লিষ্ট বাড়ীর যে কোন আয়/ভাড়া/অগ্রিম ভাড়া/সেলামী ইত্যাদি আদায়ের নিমিত্তে ব্যাংককে অপ্রত্যাহারযোগ্য আম-মোজারনামা রেজিস্ট্রি করে দিতে হবে।

- ঘ) বাণিজ্যিক গৃহ নির্মাণ ঋণের ক্ষেত্রে ঋণ আদায় নিশ্চিত করার জন্য বাড়ীর ভাড়া ব্যাংকের মাধ্যমে আদায়ের জন্য ভাড়া প্রদানের প্রাক্কালে ব্যাংক, বাড়ীর মাসিক ও ভাড়াটিয়ার মধ্যে ত্রিপক্ষীয় চুক্তিনামা সম্পাদন করতে হবে। তাছাড়া ব্যাংকের অনুমতি ব্যতিরেকে নির্মিত ভবন ভাড়া দেয়া যাবে না মর্মে ১ম শ্রেণীর হাকিমের আদালতে একটি হলকনামা সম্পাদন করতে হবে।
- ঙ) কোন ঋণ হিসাবে পর পর ৩টি কিস্তি অনাদায়ী হলে সে ক্ষেত্রে ঋণ পরিশোধের জন্য ব্যাংক শাখা হতে নোটিশ করতে হবে এবং ঋণের খেলাপী কিস্তি আদায় নিশ্চিত করতে হবে।
- চ) কোন ঋণ হিসাবে পর পর ৬টি কিস্তি অনাদায়ী হলে সে ক্ষেত্রে ঋণ পরিশোধের জন্য চূড়ান্ত নোটিশ ও তার ব্যর্থতায় উকিল নোটিশ প্রদান করতে পারবে। উকিল নোটিশের প্রেক্ষিতে অনাদায়ী কিস্তি পরিশোধ করা না হলে ভাড়া হতে আদায়ের ব্যবস্থা নিতে হবে।
- ছ) এ খাতে প্রদত্ত ঋণের আদায়যোগ্য অংশের ১০০% আদায় নিশ্চিত করতে হবে।

৯। অন্যান্য শর্তাবলী :

- ক) ২য় বন্ধকীতে সাধারণ গৃহনির্মাণ ঋণ মঞ্জুর করা যাবে না।
- খ) বাণিজ্যিক ঋণের ক্ষেত্রে প্রস্তাবিত জমির তফসিল উল্লেখ পূর্বক ব্যাংকের নিকট গৃহনির্মাণ ঋণের জন্য বন্ধক রাখা হচ্ছে মর্মে ঋণগ্রহীতা নিজ খরচে জাতীয় দৈনিক পত্রিকায় বিজ্ঞপ্তি প্রকাশ করে শাখায় কপি দাখিল করবেন।
- গ) ঋণের দলিলাদি সম্পাদনের পূর্বে কোন অবস্থাতেই ঋণের কোন অর্থ বিতরণ করা যাবে না।
- ঘ) ঋণের বিপরীতে বন্ধকীতব্য সম্পত্তির যাবতীয় মূল দলিলপত্রাদি শাখায় সংরক্ষণ করতে হবে।
- চ) ব্যাংক প্রয়োজনে অনারোপিত ঋণ বিতরণ বন্ধ/ ঋণসীমা বাতিল করা এবং অন্য যে কোন প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা গ্রহণ করার অধিকার সংরক্ষণ করে।
- ছ) বার বার ঋণ বর্ধিতকরণের ফলে ক্রেডিট ডিসিপ্লিন ও ঋণ আদায় কার্যক্রম ব্যাহত হয়। তাই মঞ্জুরীকৃত ঋণ হিসাবে কোনক্রমে ঋণ বর্ধিতকরণের প্রস্তাব বিবেচনা করা যাবে না।
- জ) বৃহৎ আয়তনের এবং অধিক নির্মাণ ব্যয় সম্পন্ন বাড়ীর ঋণ প্রস্তাব নিরুৎসাহিত করতে হবে এবং ছোট আয়তনের ও বর্গফুট প্রতি কম খরচে নির্মিতব্য বাড়ীর ঋণের ক্ষেত্রে অর্থাৎ স্বল্প অংকের ঋণ প্রস্তাব অগ্রাধিকার ভিত্তিতে বিবেচনা করতে হবে।
- ঝ) মঞ্জুরীপত্রের তারিখ হতে ৬ মাসের মধ্যে প্রস্তাবিত ইমারতের নির্মাণ কাজ শুরু করে ঋণের ১ম কিস্তি উত্তোলন করা না হলে ঋণ মঞ্জুরী পত্র বাতিল বলে গণ্য হবে।

১০। ঋণ মঞ্জুরীর ক্ষমতা :

ক)

ক্রমিক নং	পদবী	ঋণের প্রকৃতি	অনুমোদন ক্ষমতা
১।	ব্যবস্থাপনা পরিচালক	সাধারণ গৃহ নির্মাণ ঋণ (আবাসিক/বাণিজ্যিক)	৳ ৮০.০০ লক্ষ
২।	উপ-ব্যবস্থাপনা পরিচালক	„	৳ ৬০.০০ লক্ষ
৩।	মহাব্যবস্থাপক	„	৳ ৫০.০০ লক্ষ
৪।	উপ-মহাব্যবস্থাপক	„	৳ ৩০.০০ লক্ষ
৫।	অঞ্চল/কর্পোঃ শাখা প্রধান	„	৳ ৩০.০০ লক্ষ
	সহকারী মহাব্যবস্থাপক	„	
	অঞ্চল/কর্পোঃ শাখা প্রধান	„	৳ ২০.০০ লক্ষ

বর্ণিত অঞ্চল/কর্পোঃ শাখা প্রধানের অনুমোদন ক্ষমতা ঢাকা কেন্দ্রীয়, ঢাকা দক্ষিণ, ঢাকা উত্তর, সিলেট, চট্টগ্রাম (পূর্ব), চট্টগ্রাম (পশ্চিম), মৌলভীবাজার অঞ্চল এবং আন্দরকিল্লা কর্পোঃ শাখাসহ ঢাকাসহ সকল কর্পোঃ শাখা প্রধান ব্যতিত অন্য কোন অঞ্চল/শাখা প্রধান আপাতত প্রয়োগ করতে পারবেন না। কোন অবস্থাতেই Layout plan এর ব্যত্যয় ঘটানো যাবে না। যদি অঞ্চলে প্রকৌশলী না থাকে তা হলে আপাতত স্থানীয় প্রকৌশলী/প্রধান কার্যালয়ের সহায়তা নেয়া যেতে পারে।

উল্লেখিত অঞ্চল/কর্পোঃ শাখা ব্যতীত অন্যান্য অঞ্চল হতে সাধারণ গৃহ নির্মাণ ঋণ (আবাসিক/বাণিজ্যিক) পূর্বের ন্যায় সকল আনুষ্ঠানিকতা পরিপালন পূর্বক অনুমোদনের নিমিত্তে প্রধান কার্যালয় এসএমই বিভাগে প্রেরণ করতে হবে।

খ) গৃহ নির্মাণ ঋণের রিসিডিউল প্রস্তাব মঞ্জুরীকৃত ঋণসীমা বিবেচনায় সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষ নিজ নিজ ক্ষমতায় নিষ্পত্তি করতে পারবে না। তবে এক ধাপ উপরের কার্যালয়ের কর্মকর্তা তা বিবেচনা করতে / নিষ্পত্তি করতে পারবেন।

১১। ঋণের প্রকৃতি, সময় সীমা, ঋণের মার্জিন, সুদের হার, ঋণের মেয়াদ কাল এবং নির্মাণ ব্যয় সম্বলিত সংশোধিত পরিশিষ্ট ক এতদসঙ্গে সংযুক্ত করা হলো।

১২। রূপালী ব্যাংক লিমিটেড এর যে সকল কর্মচারী/কর্মকর্তা ব্যাংকের কর্মচারী গৃহ নির্মাণ ঋণের আওতায় ঋণ পূর্ণ সিলিং লাভে সক্ষম হচ্ছেন না/পূর্ণ সিলিং লাভ করেছেন অথচ নির্মিতব্য বাড়ী সম্পন্ন করতে টাকার প্রয়োজন সেক্ষেত্রে তার সিলিং এর ৫০% সাধারণ গৃহ নির্মাণ ঋণ হিসাবে পেতে পারেন। পরবর্তীতে সে সকল কর্মকর্তা/কর্মচারীর পূর্ণ সিলিং প্রাপ্তির সমান হলে সাধারণ গৃহ নির্মাণ ঋণের আওতায় গৃহীত ঋণটি কর্মচারী গৃহ নির্মাণ ঋণে স্থানান্তর করা যাবে।

- ১৩। নির্ধারিত সময় সীমার পূর্বে নিয়মিত ঋণের ক্ষেত্রে কেউ সমুদয় ঋণ এককালীন পরিশোধ করতে চাইলে তা গ্রহণযোগ্য হবে। তবে বিতরণের তারিখ হতে পরিশোধের তারিখ পর্যন্ত সময়ের জন্য অনাদায়ী স্থিতির উপর দৈনিক প্রডাক্টের ভিত্তিতে (Reducing Balance) পদ্ধতিতে সরল হারে সুদ আরোপ ও আদায় করে ঋণ হিসাবটি নিষ্পত্তি করা যাবে। সেক্ষেত্রে নিম্নবর্ণিত বিশেষ শর্তাবলী যথাযথভাবে পরিপালন করতে হবে।

বিশেষ শর্ত :-

- ১। সরল হারে সুদ নিরূপন পূর্বক হিসাবায়নের সঠিকতা যাচাই করে এসএমই বিভাগের দায়িত্ব প্রাপ্ত মহাব্যবস্থাপকের অনুমোদনক্রমে বিষয়টি নিষ্পত্তি করতে হবে।
  - ২। কষ্ট অব ফান্ড আদায় নিশ্চিত করতে হবে।
  - ৩। Reducing Balance পদ্ধতিতে সুদ আরোপ ও রিবেট সুবিধা প্রদান করা হলেও কোন অবস্থাতেই আয় খাত ডেবিট করা যাবে না।
- ১৪। যে সব ঋণ গ্রহীতা ঋণের অর্থ পরিশোধ করতে পারছেন না, তারা যদি নির্মিত গৃহের অংশ বিশেষ বা সম্পূর্ণ গৃহ বিক্রি করে ঋণ পরিশোধের আগ্রহ ব্যক্ত করেন, তবে ব্যাংকের স্বার্থ ক্ষুণ্ণ না করে তাদেরকে সেভাবে ঋণ সমন্বয়ে সুযোগ দান করা যাবে।

(মোহাম্মদ জাহাঙ্গীর আলম)  
উপ- মহাব্যবস্থাপক

( মোঃ এনামুল ইসলাম খান )  
মহাব্যবস্থাপক

।