दी सिरोही सेन्ट्रल को–ऑपरेटिव बैंक लि0, सिरोही(राजस्थान)

भारतीय रिजर्व बैंक लाईसेंस संख्या ग्रा.आ.ऋ.वि.(जय).सह. 14 दिनांक 18.01.2012

राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 14, बाईपास रोड, सीसीबी चौराहा, सिरोही, शाखा शिवगंज

प्रबंध निदेशक 02972– 222349 बैंक कार्यालय 02972– 221343 ई–मेल ccb.sirohi@gmail com

कमांक–एससीसीबी/अकृषि ऋण/2022–23/20200-218 दिनांकः–11-10-2022

कार्यालय आदेश

श्रीमान प्रशासक महोदय,बैंक द्वारा पारित प्रस्ताव संख्या(02) दिनांक 06.10.2022 के अनुसार बैंक में प्रचलित अचल सम्पति रहन ऋण योजना ऋण नीति में नार्बाड निरीक्षण अधिकारियो द्वारा दिये गये मौखिक निर्देशों की पालना एवं बैंक के ऋण व्यवसाय में वृद्धि एवं बैंक हित को मध्येनजर रखते हुए निम्न प्रकार से संसोधित ऋण नीति तत्काल बैंक में लागु कि जाती हैः–

बिन्दु सं.	वर्तमान प्रावधान	संसोधित प्रावधान
1.	**उददेश्यः–**	
1.1	**इस योजंना के निम्न उददेश्य होगें** व्यक्ति की विधि सम्मत आकस्मिक पारिवारिक,सामाजिक,आवश्यकतओ की पूर्ति हेतु अचल सम्पति रहन रखकर सावधि ऋण के रूप में आर्थिक सहायता उपलब्ध करवानी।	यथावत्।
1.2	व्यापारिक फर्म की आकस्मिक व्यापारिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु अचल सम्पति रहन रखकर सावधि ऋण उपलब्ध करवाना।	यथावत्।
1.3	किसी भी प्रकार की आकस्मिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु, वाहन क्रय हेतु,उच्च शिक्षा हेतु,अतिरिक्त अचल सम्पति निर्माण आदि कार्यो हेतु अचल सम्पति रहन रखकर ऋण उपलब्ध करवाना।	यथावत्।
1.4	इस योजनान्तर्गत केवल एक स्थान पर स्थित अचल सम्पति पर ही ऋण उपलब्ध कराया जावेगा। यदि सम्पति दो अलग–2 स्थानों पर है तो उनमें से बैंक के कार्य क्षेत्र में स्थित केवल एक सम्पति के रहन के विरूद्ध ही ऋण दिया जावेगा।	यथावत्।
2.	**पात्रताः–** राजस्थान राज्य के सिरोही जिले का कोई निवासी जो निम्नांकित परिधि में आता हो, इस प्रकार योजनान्तर्गत ऋण प्राप्त कर सकता हैः–	यथावत्।

2.1	सरकारी/अर्द्धसरकारी/स्वायत्तशाषी संस्था अथवा सार्वजनिक(सीमित दायित्व) कम्पनिया में कार्यरत स्थाई वेतनभोगी कर्मचारी जिनके पास बैंक के कार्यक्षेत्र में रहन रखने हेतु भार रहित अचल सम्पति वास्तविक कब्जे में उपलब्ध हो।	अथावत्।
2.2	गैर वेतनभोगी व्यक्ति/विधि व्यक्ति(पंजिकृत संस्था,व्यापारिक फर्म आदि) जो पिछले 3 वर्षो से आयकर निर्धारिती है एवं उसे स्थाई खाता संख्या आवंटित है एवं उसके पास बैंक कार्यक्षेत्र में रहन रखने हेतु भार रहित अचल सम्पति वास्तविक कब्जे में उपलब्ध हो।	यथावत्।
2.3	अचल सम्पति आवासीय भूमि/ भवन,वाणिज्यक भूमि/निर्मित परिसर आदि राज्य सरकार के सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हो तथा ऋणी के नाम पर उसके वास्तविक कब्जे में होनी चाहिये। इसमें मशीनरी आदि सम्मिलित नही होगी।	यथावत्।
2.4	इस योजनान्तर्गत 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 एक का आयकर निर्धारिती होना आवश्यक है। सह–ऋण प्रार्थी पति, पत्नी, माता, पिता, पुत्र अथवा पुत्रवधु हो सकता है।	यथावत्।
2.5	आवेदक की न्युनतम आयु सीमा 21 वर्ष तथा अधिकतम 60 वर्ष हो सकती है।	यथावत्।
2.6	इस योजनान्तर्गत बैंक स्टाफ को उनके अचल सम्पति आवासीय भूमि/भवन पर,जो भार रहित एवं वास्तविक कब्जे में स्टाफ के आकस्मिक पारिवारिक/सामाजिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु अचल सम्पति रहन योजना के अन्तर्गत ऋण उपलब्ध कराया जा सकेगा।	यथावत्।
2.7	बैंक स्टाफ जिसकी भूमि/भवन पर पूर्व में बैंक से ऋण लिया गया है तथा भूमि/भवन बैंक के पक्ष में साम्य बंधक के रूप में रहन है उस सम्पति की वर्तमान में मूल्य(कीमत) में से बैंक ऋण का कम करते हुए शेष मूल्य का 50 प्रतिशत तक ऋण स्वीकृत किया जा सकेगा। स्टाफ हेतु आवास ऋण पर देय ब्याज दर लागु होगी1	यथावत्।

3.	**योजना का कार्यक्षेत्र** इस योजना के अन्तर्गत दी सिरोही सैन्ट्रल को–आपरेटिव बैंक लि'सिरोही की शाखाओं द्वारा अपने कार्यक्षेत्र में आने वाले गांवो/कस्बो/शहर में निवास करने वाले ऐसे व्यक्तियों को ऋण दिया जा सकेगा जिनकी रहन रखने योग्य अचल सम्पति भी बैंक कार्यक्षेत्र वाले गांवों/कस्बों/शहर में स्थित में स्थित हो।	यथावत्।
4	**ऋण राशि एवं ऋणी का अशंदान**	
4.1	न्युनतम ऋण राशि रू 0.50 लाख एवं अधिकतम रू 15.00 लाख तक का ऋण दिये जाने का निर्णय लिया गया है।	न्युनतम ऋण राशि रू 0.50 लाख एवं अधिकतम रू 20.00 लाख तक का ऋण दिये जाने का निर्णय लिया जाता है।
4.2	अचल सम्पति की वर्तमान कीमत की 50 प्रतिशत राशि तक ऋण इस योजनान्तर्गत उपलब्ध कराया जा सकेगा। सम्पति की कीमत का आंकलन बैंक के अधिकृत मूल्याकंनकर्ता(बैंक द्वारा एप्रूव्ड वैल्यूअर) से कराया जावेगा।	बैंक के अधिकृत पैनल वैल्यूअर द्वारा अचल सम्पति का मूल्याकंन रिपोर्ट में दर्शाई गई कीमत यथा DLC Value,Market Value,Realisable Value,Distress Sale Value उपरोक्त Value मे से सबसे कम दर्शाये गये Value का 60 प्रतिशत तक ऋण स्वीकृत किया जावेगा।
5	**ऋण की अवधि**	
5.1	इस योजनान्तर्गत ऋण चुकाने की अधिकतम अवधि 10 वर्ष अथवा ऋणी की आयु 65 वर्ष की होने तक जो भी कम हो,होगी। वेतनभोगी कर्मचारी के मामले में सेवा अवधि के दौरान तथा उसके बाद की संभावित आय की गणना के आधार पर समयावधि का निर्धारण किया जावेगा।	इस योजनान्तर्गत ऋण चुकाने की अधिकतम अवधि(स्थगन एवं पुर्नभुगतान अवधि सहित) 20 वर्ष अथवा ऋणी की आयु 65 वर्ष की होने तक जो भी कम हो,होगी। वेतनभोगी कर्मचारी के मामले में सेवा निवृति तिथि के आधार पर निर्धारित कि जावेगी। अधिकतम आयु सीमा के अन्तर्गत सह–आवेदक या आवेदक किसी एक की आयु अनुमत सीमा में होने पर ऋण स्वीकृत किया जा सकेगा चाहे द्वितीय आवेदक सह–आवेदक की आयु अधिक हो।
5.2	ऋण पुर्नभुगतान की अवधि का निर्धारण ऋणी की पुर्नभुगतान क्षमता एवं ऋण राशि के आधार पर किया जावेगा।	अथावत्।
6	**ऋण पर ब्याज दर**	
6.1	योजनान्तर्गत अग्रीम किये गये ऋण पर ब्याज दर बैंक द्वारा समय समय पर निर्धारित की जाती रहेगी एवं ऋण स्वीकृति के समय जो ब्याज दर होगी वा उक्त ऋण के पुर्नभुगतान अवधि तक लागु रहेगी। परिवर्तनीय ब्याज दर का विकल्प लेने पर बैंक द्वारा ब्याज दर में	ऋण स्वीकृति के समय जो ब्याज दर होगी वो उक्त ऋण के पुर्नभुगतान अवधि तक लागु रहेगी। ब्याज मासिक आधार पर वसूल किया जावेगा।

	परिवर्तन के साथ स्वमेव ही ब्याज दर में परिवर्तन हो सकेगा।	
6.2	वर्तमान में ब्याज दर निम्नानुसार रहेगी:– <table><tr><td>क्र. सं.</td><td>विवरण</td><td>गैर वाणिज्यिक उपयोग हेतु</td><td>वाणिज्यिक उपयोग हेतु</td></tr><tr><td>1</td><td>रूपये 2.00 लाख तक</td><td>12.50% वार्षिक</td><td>13.00% वार्षिक</td></tr><tr><td>2</td><td>रूपये 2.00 लाख से अधिक पर</td><td>13.00% वार्षिक</td><td>13.50% वार्षिक</td></tr></table>	वाणिज्यिक उपयोग एवं गैर वाणिज्यिक उपयोग हेतु लिये जाने वाले ऋण पर ब्याज दर समान रहेगी। उक्त ऋण योजना में ब्याज दर बैंक द्वारा समय समय पर निर्धारित की जाती रहेगी एवं ऋण स्वीकृति के समय जो ब्याज दर होगी वो उक्त ऋण के पुर्नभुगतान अवधि तक लागु रहेगी।
6.3	ऋण राशि पर ब्याज मासिक आधार पर वसुल किया जावेगा।	यथावत्।
6.4	समान मासिक किस्तों का भुगतान समय पर नहीं किये जाने पर अवधिपार राशि पर 3.00% वार्षिक की दर से दंडनीय ब्याज भी चूक की अवधि तक, चूक की राशि पर अतिरिक्त वसुल किया जावेगा।	परिवर्तनीय ब्याज दर लागू रहेगी।
7.	**<u>पुनर्भरण क्षमता का आंकलन</u>**	
7.1	सामान्यतया ऋण की पुनर्भुगतान क्षमता का आंकलन उसकी आय के अधिकतम 40% के बराबर पर किया जावेगा .परंतु वेतन से होने वाली कटौतियों, मासिक खर्चो एवं बचत क्षमता के आधार पर इसे कम भी किया जा सकेगा।	सामान्यतया ऋण की पुनर्भुगतान क्षमता का आंकलन ऋण आवेदक कि कुल वार्षिक आय के अधिकतम 40% के बराबर पर किया जावेगा साथ ही ऋण आवेदक की पूर्व में लिये गये ऋण की किस्त /कटौती एवं वेतन से होने वाली कटौतियों, मासिक खर्चो सहित कुल वार्षिक आय के 50 प्रतिशत से अधिक कटौतिया नही होनी चाहिये।ऋण आवेदक का CIBIL Score 650 होना अनिवार्य होगा।
7.2	संयुक्त अथवा सह–ऋणी के मामलें में पुनर्भुगतान क्षमता की गणना दोंनो की कुल आय के 40% के बराबर ली जा सकेगी(यदि संयुक्त सह–ऋणी) बिंदु संख्या 2 में वर्गीकृत श्रेणी के वेतनभोगी कर्मचारी हों अथवा आयकर निर्धारिती हों।	यथावत्।
7.3	वेतनभोगी कर्मचारियों के अतिरिक्त विधिक व्यक्ति की गणना पिछले 3 वर्षो की औसत वार्षिक आय के आधार पर की जावेंगी।	यथावत्।
7.4	पुनर्भुगतान क्षमता के आधार पर ऋणी द्वारा मासिक किशत समान किश्तों में पुनर्भुगतान किया जावेगा एवं पुनर्भुगतान ऋण राशि	यथावत्।

	निर्गमित करने की दिनांक के अगले माह से ही प्रारंभ हो जावेगी।	
7.5	ऋण एवं सह–ऋणी की पुनर्भुगतान क्षमता का आंकलन करते समय उनके द्वारा अन्य संस्थाओं से लिये गये ऋण, खर्चो आदि को भी ध्यान में रखा जावेगा।	यथावत्।
8.	**ऋण की सुरक्षा/प्रत्याभूति** इस योजनान्तर्गत अग्रिम किये गये ऋण को निम्नानुसार प्रत्याभूति प्राप्त कर सुरक्षित किया जावेंगाः–	
8.1	जिस अचल संपत्ति को रहन रख कर ऋण लिया गया है वह संपूर्ण संपत्ति बैंक के पक्ष में साम्य/पंजीकृत बंधक के रूप में रहेगी तथा बैंक का उस संपत्ति पर प्रथम भार रहेगा।	यथावत्।
8.2	पार्थी द्वारा प्राप्त ऋण एवं उस पर लगाये गये ब्याज के पुर्न भुगतान के लिये बैंक संतुष्टि वाली आर्थिक क्षमता वाले दो व्यक्तियों की जमानत।	बैंक द्वारा स्वीकृत ऋण की सुरक्षा एवं ऋण वसूली वास्ते बैंक द्वारा ऋणी से दो जमानती आर्थिक क्षमता वाले दो व्यक्तियों की जमानत ली जावेगी। ऋण आवेदक कि जमानत देने वाले जमानतियों से उनकी स्वयं के नाम की सम्पति के दस्तावेजो की फोटो प्रति एवं आयकर रिर्टन /वेतनभोगी कर्मचारी हो तो उनका मासिक वेतन प्रमाण पत्र सलंग्न किया जाना होगा।
8.3	ऋणी द्वारा निर्धारित मासिकं समान किश्तों के अग्रिम चैक (अन्य बैंक के) बैंक के पक्ष में भरकर जमा कराने होंगे ताकि समान मासिक किश्तों का नियमित भुगतान सुनिश्चित किया जा सके।	ऋणी द्वारा निर्धारित मासिक समान किश्तों के अग्रिम CTS चैक (अन्य बैंक के) बैंक के पक्ष में भरकर जमा कराने होंगे ताकि समान मासिक किश्तों का नियमित भुगतान सुनिश्चित किया जा सके।
8.4		ऋण वितरण से पूर्व ऋणी के पारिवारिक रिस्तेदारों जो ऋणी के उक्त सम्पति के लीगल वारिसदार हो उनसे ऋण राशि समय पर चुकाने का AFFIDAVIT लिया जाना सूनिश्चित करे।
9.	**बीमा**	
9.1	योजनान्तर्गत रहन रखी गई संपत्ति 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। ऋणी द्वारा बीमा नहीं कराने की स्थिति में बैंक द्वारा बीमा कराया जावेगा जिसके प्रीमियम की राशि ऋणी के ऋण खातें में नावें	योजनान्तर्गत रहन रखी गई संपत्ति का आग एवं अन्य खतरों के लिये बैंक के संयुक्त नाम से बीमा ऋण आवेदक द्वारा स्वयं करवाना अनिवार्य होगा,उसके उपरान्त बीमा पॉलिसी बैंक शाखा में जमा करवानी होगी। बीमा के प्रीमियम की राशि का भुगतान ऋणी द्वारा किया जावेगा। ऋणी द्वारा बीमा नहीं कराने की स्थिति में ऋणी द्वारा शाखा में लिखकर दिया जावेगा।

	लिखी जावेगी।	उसके उपरान्त बैंक द्वारा बीमा कराया जावेगा जिसके प्रीमियम की राशि ऋणी के ऋण खाते में नावें लिखी जावेगी।
9.2	प्रारंभिक तौर पर ऋण लेने के एक माह के अंदर संपत्ति का बीमा कराना होगा तथा बाद में उसका प्रति वर्ष नवीनीकरण कराया जाना अनिवार्य होगा जिनकी छाया प्रति ऋणी द्वारा शाखा प्रबंधक को उपलब्ध कराई जावेगी। समय पर बीमा सुनिश्चित करने के लिये शाखा प्रबंधक द्वारा ड्यू डेट डायरी रखी जावेगी।	यथावत्।
10.	**स्वीकृत ऋण का आहरण**	
10.1	सावधि ऋण के मामलें में ऋणी द्वारा स्वीकृत ऋण का आहरण चालु/बचत खातें में स्थानांतरित कर एक मुश्त किया जा सकेगा।	यथावत्।
11	**सदस्यता**	
11.1	ऋण के इच्छुक पार्थी/पार्थीगण तथा जमानतदाता को आवश्यक रूप से बैंक का नोमिनल सदस्य बनना होगा। इस प्रयोजन हेतु पार्थीगण तथा जमानतदाताओं को प्रत्येक को 11/- रूपया प्रवेश एवं सदस्यता शुल्क एवं उपनियमों के तहत निर्धारित राशि की मियादि अमानत, जिसकी अवधि ऋण चुकारे की कुल अवधि से अधिक हो, जमा करानी होगी।	यथावत्।
12.	**अन्य**	
12.1	स्वीकृत ऋण के दुरूपयोग अथवा अनुबंध एवं ऋण स्वीकृति की शर्तो का अथवा अन्यथा उल्लंघन पाये जाने पर बैंक को ऋण की स्वीकृति रद्द करने/जारी किये गये ऋण की समस्त राशि मय ब्याज, दंडनीय ब्याज एवं अन्य खर्चो के एकमुश्त वसुल करने का अधिकार होगा।	यथावत्।
13.	**ऋण स्वीकृति के अधिकार**	
13.1	इस योजनान्तर्गत ऋण की अधिकतम सीमा रूपये 10.00 लाख तक के ऋण स्वीकृत बैंक उपनियमानुसार प्र. का. बैंक, सिरोही द्वारा किया जायेगा।	इस योजनान्तर्गत ऋण की अधिकतम सीमा रूपये 20.00 लाख तक के ऋण स्वीकृत बैंक उपनियमानुसार प्र. का. बैंक, सिरोही द्वारा किया जायेगा।
14.	**प्रसंस्करण (प्रोसेसिंग) शुल्क**	
14.1	इस योजनान्तर्गत ऋण प्राप्तकर्ता द्वारा स्वीकृत ऋण राशि के 1.00% की दर से (न्युनतम रूपये	इस योजनान्तर्गत बैंक द्वारा स्वीकृत ऋण राशि पर 1(एक) प्रतिशत प्रोसेसिंग शुल्क एवं GST

	1000/– प्रसंस्करण शुल्क जमा कराना आवश्यक होगा। उक्त राशि में से ऋण आवेदन पत्र के साथ रूपये 1000/– जमा कराने होंगे जो वापस देय नहीं होंगे। शेष राशि अग्रिम से पूर्व जमा करानी आवश्यक होगी। यदि टैक्स आदि भी देय हो तो वह ऋणी द्वारा पृथक से देय होगा। स्टाफ सदस्य प्रसंस्करण शुल्क से मुक्त रहेगा।	वसूल किया जावेगा।
15.	**दस्तावेजात**	
15.1	उक्त ऋण अग्रिम के संबंध में बैंक द्वारा निर्धारित निम्नलिखित दस्तावेज उपलब्ध कराने होंगेः– 19. गैर वेतनभोगी आवेदक/सह आवेदक द्वारा गत 3 वर्ष की आयकर विवरणी दाखिल करने/ऐसेसमेंट आदेश की प्रति। 20. वेतनभोगी आवेदक/सह आवेदक की गत 3 माह के वेतन एवं कटौतियों का नियोक्ता द्वारा जारी प्रमाण–पत्र। 21. आवेदक/सह आवेदक का निवास प्रमाण पत्र(मतदाता पहचान पत्र/ड्राईविंग लाईसेंस/पासपोर्ट/आधार कार्ड/आयकर विभाग द्वारा जारी स्थायी लेखा की प्रति अथवा बिजली/पानी के बिल की प्रति) 22. आयु प्रमाण पत्र। 23. ऋण के उपयोग संबंधी विवरण। 24. अचल संपत्ति के आवंटन/क्रय करने संबंधी दस्तावेज (मालिकाना हक के दस्तावेज) की प्रति। 25. ग्राम पंचायत/नगरपालिका द्वारा अनुमोदित मानचित्र की प्रति या निर्माण की अनुमति। 26. रहन रखी जाने वाली अचल संपत्ति पर मालिकाना हक व हक का गत 15 वर्ष का भार रहित प्रमाण पत्र। 27. अन्य आवश्यक दस्तावेज।	यथावत्।
16	अचल सम्पति रहन विरूद्ध ऋण योजना में 31 मार्च की अमानत का 05 प्रतिशत तक ऋण स्वीकृत करने की बाध्यता थी जिनको बढाकर 10 प्रतिशत तक करने का निर्णय लिया गया है।	यथावत्।

उपरोक्तानुसार संसोधित अचल सम्पति ऋण योजना बैंक में लागु कि जाती है।

(नारायण सिंह)
प्रबन्ध निदेशक

क्रमांक–एससीसीबी/अकृषि ऋण/2022–23/20200-218 दिनांकः– 11-10-2022

1.श्रीमान प्रशासक महोदय,दी सिरोही सैन्ट्रल को–ऑपरेटिव बैंक लि.सिरोही।

2.अधिशाषी अधिकारी,बैंक प्रधान कार्यालय सिरोही।

3. वरिष्ठ प्रबन्धक/नोडल अधिकारी(कृषि/अकृषि ऋण)/प्रबन्धक समस्त अनुभाग बैंक प्रधान कार्यालय सिरोही।

4.शाखा प्रबन्धक,बैंक शाखा समस्त को भेजकर लेख है कि उपरोक्त ऋण योजना अनुसार ऋण पत्रावली तैयार की स्वीकृति हेतु बैंक प्रधान कार्यालय भेजे।

5.ऋण नियम पत्रावली।

प्रबन्ध निदेशक