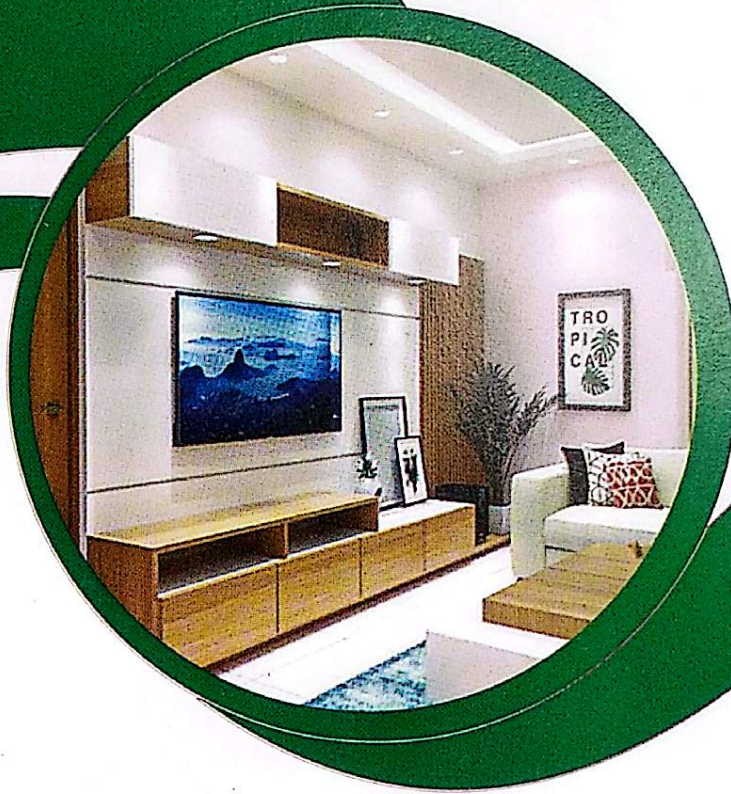


১/২০১১

ফ্ল্যাট রেজিস্ট্রেশন ঋণ

ফ্ল্যাট রেজিস্ট্রেশন ঋণের নির্দেশিকা



বাংলাদেশ হাউজ বিল্ডিং ফাইন্যান্স কর্পোরেশন
Bangladesh House Building Finance Corporation

গৃহায়নের দিগন্তে প্রতিশ্রুতির স্মারক

২২ পুরানা পল্টন, ঢাকা-১০০০। ফোন : ০২-২২৩৩৮১৮২৬

হেল্প লাইন : ০২-২২৩৩৮১৩৮০, ০১৫৫০০৪৩৩০৫-৬

Website: www.bhbfc.gov.bd, E-mail: info@bhbfc.gov.bd

দেশের অবকাঠামোগত উন্নয়নে আবাসন খাতে ঋণ প্রদানে বাংলাদেশ হাউজ বিল্ডিং ফাইন্যান্স কর্পোরেশন দীর্ঘকাল ধরে পথিকৃৎ হিসেবে কাজ করে আসছে। ফ্ল্যাট ক্রয়ে ঋণ প্রদানে বিএইচবিএফসি'র অগ্রনী ভূমিকাকে আরো গতিশীল ও ফ্ল্যাট ক্রয়ের বিষয়টি সহজীকরণ করতে “ফ্ল্যাট রেজিস্ট্রেশন” ঋণ প্রোডাক্ট চালু করা হয়েছে।

১.০। আওতাধীন এলাকাঃ

ঢাকা ও চট্টগ্রাম মেট্রোপলিটন এলাকাসহ দেশের সকল বিভাগীয় ও জেলা সদর এলাকা (যেখানে ফ্ল্যাট ঋণ চালু রয়েছে)।

২.০। অডিট জনগোষ্ঠী :

ঢাকা ও চট্টগ্রাম মেট্রোপলিটন এলাকাসহ দেশের সকল বিভাগীয় ও জেলা সদর এলাকায় (যেখানে ফ্ল্যাট ঋণ চালু রয়েছে) বায়না চুক্তি ও ফ্ল্যাট ক্রয়ে আবদ্ধ ফ্ল্যাট ক্রেতা এবং ইতোমধ্যে কর্পোরেশন হতে ত্রি-পক্ষীয় চুক্তির মাধ্যমে আংশিক অথবা সম্পূর্ণ টাকা গ্রহণকারী ঋণ গ্রহীতাগণ যারা ফ্ল্যাটটি বন্ধক প্রদানের ব্যবস্থা করবেন।

৩.০। ঋণ প্রাপ্তির যোগ্যতা :

- ৩.১। যে সকল ফ্ল্যাট ক্রেতা ডেভেলপার এর নিকট থেকে ফ্ল্যাট ক্রয়ের জন্য চুক্তিতে আবদ্ধ হয়ে ফ্ল্যাটের সমুদয় টাকা পরিশোধ করেছেন কিন্তু ফ্ল্যাট নিজ নামে রেজিস্ট্রি করতে পারেন নাই তাদের ক্ষেত্রে এ ঋণ প্রদান যোগ্য হবে।
- ৩.২। এছাড়াও ইতোমধ্যে অত্র কর্পোরেশন হতে ত্রি-পক্ষীয় চুক্তির মাধ্যমে আংশিক ঋণ গ্রহণকারীগণকে মঞ্জুরীকৃত ঋণের অবিতরণকৃত টাকা বিতরণের পর অথবা মঞ্জুরীকৃত ঋণের অবশিষ্ট টাকা গ্রহণ করবেন না মর্মে অজ্ঞীকার নামা গ্রহণের পর অথবা মঞ্জুরীকৃত ঋণের আংশিক টাকার চেক গ্রহণ করে ইতোমধ্যে কিস্তি রি-ফিক্সসহ নিয়মিত ঋণ পরিশোধ শুরু করেছেন তাদেরকে ফ্ল্যাট রেজিস্ট্রেশন ঋণ বিতরণ করা যাবে।

৪.০। আবেদনের সাথে দাখিলতব্য কাগজপত্রের তালিকা :

৪.১। সাময়িক আবেদনের সাথে দাখিলতব্য কাগজপত্রের তালিকা :

- (ক) ফ্ল্যাট রেজিস্ট্রেশন ঋণের সাময়িক আবেদনপত্র যথাযথভাবে পূরণ করে নিম্নলিখিত কাগজপত্রসহ দাখিল করতে হবে (সাময়িক আবেদন ফরম বিনামূল্যে অফিস থেকে বিতরণ করা হয় অথবা কর্পোরেশনের ওয়েব সাইট হতে Download করে উহা যথাযথভাবে পূরণ করে দাখিল করা যাবে);
- (খ) ঋণের সাময়িক আবেদন ফরমে ঋণগ্রহীতা এবং ডেভেলপার অন্যকোন ব্যাংক বা আর্থিক প্রতিষ্ঠান হতে ঋণ গ্রহণ করে থাকলে উহার তথ্য সংযোজন করতে হবে এবং বন্ধক প্রদানের পূর্বেই ফ্ল্যাটটি অন্য প্রতিষ্ঠানের ঋণ মুক্ত সনদ দিতে হবে;
- (গ) ফ্ল্যাট ক্রেতা এবং ডেভেলপার এর সাথে সম্পাদিত ফ্ল্যাট ক্রয়ের রেজিস্ট্রিকৃত চুক্তিপত্রের সত্যায়িত ফটোকপি দিতে হবে;
- (ঘ) সরকারি ফ্ল্যাটের ক্ষেত্রে বরাদ্দপত্রের সত্যায়িত ফটোকপি দিতে হবে;
- (ঙ) জমির মালিক এবং ডেভেলপার এর সাথে সম্পাদিত চুক্তি পত্রের সত্যায়িত ফটোকপি দিতে হবে;
- (চ) অনুমোদিত নকশা ও অনুমোদন পত্রের সত্যায়িত ফটোকপি দিতে হবে;
- (ছ) প্রস্তাবিত বন্ধকী জমি/সাইট পরিদর্শন করার জন্য বুট ম্যাপ দিতে হবে;

৪.২। ফরমাল আবেদনের সাথে দাখিলতব্য কাগজপত্রের তালিকাঃ

জমির স্বত্ব ও প্রকৌশল সংক্রান্ত কাগজ/দলিলপত্রের তালিকা:

ক্রমিক নম্বর	লীজ প্রাপ্ত পটের ক্ষেত্রে	ব্যক্তি মালিকানাধীন জমির ক্ষেত্রে	সরকারি সংস্থা কর্তৃক বরাদ্দকৃত ফ্ল্যাটে ঋণ প্রদানের ক্ষেত্রে
১।	প্রস্তাবিত এপার্টমেন্ট ভবনের জমির মালিকানা দলিল (লীজ দলিল বা লীজ পরবর্তী মালিকানা দলিল এর সত্যায়িত ফটোকপি)। এছাড়াও চেইন অব ডকুমেন্টস হিসাবে মূল বরাদ্দপত্র ও দখল হস্তান্তর পত্রের সত্যায়িত ফটোকপি (যদি থাকে)।	প্রস্তাবিত এপার্টমেন্ট ভবনের জমির মালিকানা দলিল (মূল মালিকানা দলিলের সত্যায়িত ফটোকপি এবং এস.এ / আর.এস রেকর্ডীয় মালিক থেকে ধারাবাহিকতা প্রমাণের চেইন অব ডকুমেন্টস এর সত্যায়িত ফটোকপি)।	(১) ফ্ল্যাটের মূল বরাদ্দপত্র। (২) সরকারি কর্তৃপক্ষের নিকট থেকে বন্ধক অনুমতিপত্র, ভারবহন সনদসহ কাঠামো নকশা। (৩) ইমারতের কাঠামো নকশার মতো ভবন নির্মিত হয়েছে মর্মে প্রকৌশল সনদ (নমুনা মোতাবেক)।
২।	লীজদাতা প্রতিষ্ঠান থেকে ক্রেতার নামে কর্পোরেশনের অনুকূলে বন্ধক রাখার অনুমতিপত্র/অনাপত্তিপত্র (এন.ও.সি)।	১২(বার) বছরের এন.ই.সি (সংশ্লিষ্ট জেলা রেজিস্ট্রার/ সাব-রেজিস্ট্রার কর্তৃক স্বাক্ষরিত)।	লীজ দাতা প্রতিষ্ঠান হতে বন্ধক অনুমতিপত্র।

৩।	শ্রীজদাতা কর্তৃক প্রদত্ত নামজারী ডকুমেন্টস এর সত্যায়িত ফটোকপি।	সি.এস, এস.এ, আর. এস, পি.এস, মহানগর জরিপ ও বি.এস খতিয়ানের সত্যায়িত ফটোকপি, নামজারী খতিয়ানসহ ডি.সি.আর ও হালসনের খাজনা রশিদ এর সত্যায়িত ফটোকপি।	-
৪।	ফ্ল্যাট ফ্রেমের রেজিস্ট্রিকৃত বায়না চুক্তিপত্রের মূল কপি এবং বরাদ্দপত্র।	ফ্ল্যাট ফ্রেমের রেজিস্ট্রিকৃত বায়না চুক্তিপত্রের মূল কপি এবং বরাদ্দপত্র।	-
৫।	-	১ম কিস্তির পূর্বে মালিকানা দলিল/ফ্ল্যাট ফ্রেমের চুক্তিপত্র দলিলের মূল কপি জমা দিতে হবে।	-

৪.৩। ফরমাল আবেদনের সাথে দাখিলতব্য অন্যান্য কাগজপত্রের তালিকা :

- (ক) ফরমাল আবেদন পত্রের মূল্য ১,০০০.০০ (এক হাজার) টাকা।
- (খ) আবেদনকারীর জাতীয় পরিচয়পত্রের কপি, ২ কপি পাসপোর্ট সাইজের ছবি ও সাদা কাগজে ৩টি নমুনা স্বাক্ষর (সরকারি মালিকানাধীন যে কোন প্রতিষ্ঠানের ৯ম ও তদুর্ধ্ব গ্রেডের কর্মকর্তা কর্তৃক সত্যায়িত) দাখিল করতে হবে।
- (গ) কর্পোরেশন কর্তৃক নির্ধারিত আবেদন ফি এবং পরিদর্শন ফি জমা প্রদানের রশিদ (বর্তমানে আবেদন ফি এবং পরিদর্শন ফি প্রতি হাজারে ৫/- টাকা হারে + সরকার কর্তৃক নির্ধারিত হারে ভ্যাটসহ) দাখিল করতে হবে।
- (ঘ) যে কোন মূল দলিল রেজিস্ট্রি অফিস থেকে পাওয়া না গেলে দলিল উত্তোলনের মূল রশিদ ও সার্টিফাইড কপি জমাসহ দলিল উত্তোলনের জন্য ১,০০০.০০ (এক হাজার) টাকা ফি জমা দিতে হবে।
- (ঙ) ঋণ আবেদনকারীর আয়ের প্রমাণপত্র (চাকুরীর ক্ষেত্রে ঋণ আবেদন ফরমের নির্দিষ্ট পাতায় বেতন সনদ এবং ব্যবসার ক্ষেত্রে ট্রেড লাইসেন্স)। পাশাপাশি আয়কর রিটার্নের কপি/প্রমানক।
- (চ) ফ্ল্যাট রেজিস্ট্রেশন ঋণ আবেদনকারী বা তার জামিনদার আয়কর পরিশোধকারী হতে হবে এবং ই-টি.আই.এন নম্বরসহ আয়কর পরিশোধের প্রত্যয়নপত্র দাখিল করতে হবে।
- (ছ) কর্পোরেশনের অনুকূলে রেহেন দলিল রেজিস্ট্রির পূর্বে সংশ্লিষ্ট ফ্ল্যাটটি অন্য কোন ব্যাংক বা আর্থিক প্রতিষ্ঠানে দায়বদ্ধ থাকলে অবমুক্ত করে সম্পূর্ণ নির্দায় ও নিবন্ধিত অবস্থাতে কর্পোরেশনের নিকট বন্ধক প্রদান করতে হবে।
- (জ) ডেভেলপার কোম্পানীর/ফ্ল্যাট নির্মাণকারী ব্যক্তির নিকট হতে ঋণ প্রস্তাবিত ভবনে কোন ঋণ আছে কি-না তার একটি ঘোষণাপত্র নিতে হবে। ভবনটি কোন আর্থিক প্রতিষ্ঠানে দায়বদ্ধ থাকলে সংশ্লিষ্ট ফ্ল্যাটটি রেহেন দলিল রেজিস্ট্রির পূর্বেই অবমুক্ত করে দিতে হবে। প্রস্তাবিত বন্ধকী ফ্ল্যাটটি কোন প্রতিষ্ঠানে দায়বদ্ধ থাকলে জমিসহ ফ্ল্যাট অবমুক্তির বিষয়ে সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠানের লিখিত সম্মতি পত্র নিতে হবে।
- (ঝা) ডেভেলপার কোম্পানীর সংঘ স্মারক, সংঘবিধি ও নিবন্ধন সনদ এর সত্যায়িত ফটোকপি দাখিল করতে হবে।
- (ঞ) বেসরকারী হাউজিং কোম্পানীর ক্ষেত্রে সংঘ স্মারক, সংঘবিধি ও নিবন্ধন সনদ এর সত্যায়িত ফটোকপি দাখিল করতে হবে।
- (ট) ঋণের ১ম কিস্তির আবেদনের সময় ঋণ আবেদনকারীর ব্যাংক হিসাব বিবরণী দাখিল করতে হবে।
- (ঠ) ফ্ল্যাটের মালিকানা বা মর্গেজ দলিল রেজিস্ট্রির ১৫ দিনের মধ্যে মালিকানা দলিলের সার্টিফাইড কপি এবং ৩ (তিন) মাসের মধ্যে ফ্ল্যাটের নামজারী, ডিসিআর ও খাজনার রশিদ দাখিল করতে হবে।

৪.৪। প্রবাসী বাংলাদেশীগণের আবেদনের সাথে দাখিলতব্য অতিরিক্ত কাগজপত্রের তালিকাঃ

- (ক) বিদেশের Employment Certificate, রেসিডেন্ট পারমিট এবং পাসপোর্টসহ সকল কাগজপত্র বা Documents এর ফটোকপি ঋণ আবেদন পত্রের সাথে দাখিল করতে হবে ;
- (খ) প্রবাসী নাগরিকদেরও বাংলাদেশী পাসপোর্ট থাকতে হবে এবং পাসপোর্টের সত্যায়িত ফটোকপি দাখিল করতে হবে ;
- (গ) ঋণে নির্মিত বাড়ি/ফ্ল্যাট তত্ত্বা সার্বিক কার্যাদি তত্ত্বাবধান করার জন্য বাংলাদেশে অবস্থানরত একজন নমিনি/প্রতিনিধিকে আমমোক্তার (Power of Attorney) নিযুক্ত করতে হবে।

৪.৫। প্রকৌশলগত কাগজপত্রের তালিকা :

- (ক) সংশ্লিষ্ট ভবনের অনুমোদিত নকশার সত্যায়িত ফটোকপি (অনুমোদনপত্রের কপিসহ)।

- (খ) ডিজাইন মোতাবেক কাজ করার ব্যাপারে ডেভেলপার প্রতিষ্ঠান কর্তৃক প্রদত্ত আন্ডারটেকিং।
- (গ) জমির সয়েল টেস্ট রিপোর্ট এর সত্যায়িত ফটোকপি।
- (ঘ) সংশ্লিষ্ট এপার্টমেন্ট ভবনের কাঠামো নকশা (স্ট্রাকচারাল ডিজাইন)। ৬ (ছয়) তলা পর্যন্ত ভবনের ক্ষেত্রে কমপক্ষে ৫ বছরের অভিজ্ঞতা সম্পন্ন এবং ৭ (সাত) বা তদুর্ধ্ব তলা ভবনের ক্ষেত্রে কমপক্ষে ১০ বছরের অভিজ্ঞতা সম্পন্ন গ্রাজুয়েট সিভিল ইঞ্জিনিয়ার/নির্বাহী প্রকৌশলী/প্রকৌশল পরামর্শদাতা প্রতিষ্ঠান কর্তৃক ইস্যুকৃত ইমারতের ভারবহন ক্ষমতা সংক্রান্ত সার্টিফিকেট (সার্টিফিকেট প্রদানকারী প্রকৌশলীকে অবশ্যই ইনস্টিটিউশন-অফ-ইঞ্জিনিয়ার্স বাংলাদেশ এর সদস্য হতে হবে)।
- (ঙ) প্রথম চেক গ্রহণের পূর্বে দাখিলকৃত কাঠামো নকশা ও ডিজাইন মোতাবেক নির্মাণ কাজ বাস্তবায়ন হচ্ছে মর্মে নির্মাণ কাজ তদারককারী প্রকৌশলী হতে বাস্তবায়ন সনদ দাখিল করতে হবে। তবে যে সমস্ত ঋণ কেইসে পাইলিং এর আবশ্যিকতা আছে সে সমস্ত ঋণ কেইসে প্রতিষ্ঠিত ইঞ্জিনিয়ারিং ফার্ম বা যোগ্য প্রকৌশলীর তত্ত্বাবধানে সয়েল টেস্ট রিপোর্ট ও কাঠামো নকশা মোতাবেক যথাযথভাবে পাইলিং করা হয়েছে মর্মে সনদ পত্র দাখিল করতে হবে।
- ৫.০। ঋণ আবেদনকারীর নামে বাংলাদেশের যে কোন তফসিলি ব্যাংকে সঞ্চয়ী হিসাব থাকতে হবে। উক্ত হিসাবের মাধ্যমে সরাসরি ঋণ বিতরণ ও আদায় কার্যক্রম গ্রহণ করা হবে।
- ৬.০। **ফ্ল্যাট ফ্রেতা এবং ডেভেলপার এর প্রত্যয়নপত্র :**
কর্পোরেশনের ঋণ ব্যতীত ফ্ল্যাট ডেভেলপারের আর কোন পাওনা নাই মর্মে ফ্ল্যাট ফ্রেতা এবং ডেভেলপারকে প্রত্যয়নপত্র দিতে হবে।
- ৭.০। **ফ্ল্যাট বন্ধক প্রদান :** ফ্ল্যাট রেজিস্ট্রির দিনই বন্ধক প্রদান করতে হবে।
- ৮.০। **ঋণের সর্বোচ্চ সিলিং :**
১০.১। ১৫.০০ (পনের) লক্ষ টাকা। এক্ষেত্রে ফ্ল্যাট ঋণের নীতিমালায় নির্ধারিত ফ্ল্যাট ঋণের স্ব-স্ব এলাকার সিলিং এর মধ্যে সীমাবদ্ধ থাকবে ;
১০.২। ফ্ল্যাট রেজিস্ট্রেশন ঋণের খরচের হিসাব সংশ্লিষ্ট অফিসের আইন কর্মকর্তা নির্ধারণ/প্রাক্কলন করবেন।
- ৯.০। **ঋণ পরিশোধ মেয়াদ :** ০৫ (পাঁচ) বছর।
- ১০.০। **ঋণ পরিশোধ :** EMI পদ্ধতিতে মাসিক কিস্তি পরিশোধযোগ্য।
- ১১.০। **ঋণের ইকুইটি :**
১১.১। যে সকল ফ্ল্যাট ফ্রেতা শুধুমাত্র ফ্ল্যাট রেজিস্ট্রেশন ঋণ গ্রহণ করবে তাদের জন্য আলাদা কোন ইকুইটি থাকবে না।
১১.২। কর্পোরেশন হতে ত্রি-পক্ষীয় চুক্তির মাধ্যমে ঋণ গ্রহীতাগণও স্ব-স্ব এলাকার ঋণের নির্ধারিত সর্বোচ্চ সিলিং এর আওতায় ১৫.০০ (পনের) লক্ষ টাকা ঋণ গ্রহণ করতে পারবে। তবে সেক্ষেত্রে নির্ধারিত ইকুইটি বহাল থাকবে।
- ১২.০। **গৃহীত ঋণের কিস্তি নির্ধারণ :**
এমরটাইজড পদ্ধতিতে সকল মাসিক কিস্তির পরিমাণ সমান হবে; প্রতি লক্ষ টাকার (আইডিসিপি বাদে) মাসিক কিস্তির পরিমাণ নিম্নরূপ হবে:
- | পরিশোধ মেয়াদ | সুদের হার | মাসিক কিস্তির পরিমাণ |
|---------------|-----------|----------------------|
| ৫ বছর | ১০.০০% | ২১২৫.০০ টাকা |
- ১৩.০। **ঋণ বিতরণ :**
ঋণ আবেদনকারী নিজ উৎস হতে ফ্ল্যাটের রেজিস্ট্রেশন খরচ নির্বাহ করলে ফ্ল্যাট রেজিস্ট্রির দিনেই এককালীন ঋণের চেক প্রদান করা হবে। এক্ষেত্রে ঋণ গ্রহীতা সম্মতিপত্র দাখিল করলে ফ্ল্যাট ডেভেলপারকেও চেক প্রদান করা যাবে।
- ১৪.০। “ফ্ল্যাট রেজিস্ট্রেশন ঋণ” প্রদানের ক্ষেত্রে রেজিস্ট্রিকৃত দলিলের মেয়াদ সর্বোচ্চ ৬ (ছয়) মাসের মধ্যে থাকলে ফ্ল্যাট রেজিস্ট্রেশন ঋণ বিবেচনা করা যাবে।
- বিঃ দ্রঃ** বিস্তারিত তথ্যের জন্য নিকটস্থ অফিসে যোগাযোগ করুন অথবা কিএইচবিএফসি'র Web Site (www.bhbfc.gov.bd) -এ সার্চ করুন।