

সরকারি কর্মচারীদের জন্য গৃহনির্মাণ ঋণ

ব্যাংকিং ব্যবস্থার মাধ্যমে সরকারি কর্মচারী,
মাননীয় প্রধান বিচারপতি ও সুপ্রীম কোর্টের
মাননীয় বিচারপতি, জুডিশিয়াল সার্ভিসে স্থায়ীভাবে
নিয়োগপ্রাপ্ত সদস্য, পাবলিক বিশ্ববিদ্যালয় এবং
বিশ্ববিদ্যালয় মঞ্জুরী কমিশন এর
শিক্ষক/কর্মচারীদের জন্য গৃহনির্মাণ ঋণ নির্দেশিকা



বাংলাদেশ হাউজ বিল্ডিং ফাইন্যান্স কর্পোরেশন
Bangladesh House Building Finance Corporation

গৃহায়নের দিগন্তে ইতিহাসের স্মারক

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

হেল্প লাইন : ০২-২২৩৩৮১৩৮০, ০১৫৫০০৪৩৩০৫-৬

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

গৃহ নির্মাণ ঋণ কোষ, বাজেট অনুবিভাগ-১, অর্থ বিভাগ, অর্থ মন্ত্রণালয় কর্তৃক জারীকৃত সরকারি কর্মচারী-কর্মচারীদের জন্য ব্যাংকিং ব্যবস্থার মাধ্যমে গৃহ নির্মাণ নীতিমালা সংক্রান্ত পরিপত্র বাংলাদেশ হাউজ বিল্ডিং ফাউন্ডেশন কর্পোরেশন-কে বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠান হিসেবে নির্ধারিত করায় "সরকারি কর্মচারী গৃহ নির্মাণ ঋণ" চালু করা হয়েছে।

১.০। ঋণ আবেদনকারী :

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকারের আওতাধীন মন্ত্রণালয়/বিভাগ, অধিদপ্তর/পরিদপ্তর/ কার্যালয়সমূহে শুধুমাত্র স্থায়ী পদের বিপরীতে নিয়োগপ্রাপ্ত কর্মচারী (বেসামরিক/সামরিক), মাননীয় প্রধান বিচারপতি ও সুপ্রীম কোর্টের মাননীয় বিচারপতি, জুডিশিয়াল সার্ভিসে স্থায়ীভাবে নিয়োগপ্রাপ্ত সদস্য, পাবলিক বিশ্ববিদ্যালয়ে কেবলমাত্র স্থায়ী পদের বিপরীতে স্থায়ীভাবে নিয়োগপ্রাপ্ত পূর্ণকালীন শিক্ষক ও কর্মচারী এবং বিশ্ববিদ্যালয় মঞ্জুরী কমিশনে স্থায়ী পদে স্থায়ীভাবে নিয়োগপ্রাপ্ত কর্মচারী।

১.০। ঋণ প্রাপ্তির যোগ্যতা:

১.১। আবেদনকারীর চাকুরী স্থায়ী হতে হবে।

১.২। আবেদনকারীর বয়সসীমা :

(ক) সরকারি কর্মচারীগণ এবং জুডিশিয়াল সার্ভিসে স্থায়ীভাবে নিয়োগপ্রাপ্ত সদস্যদের ক্ষেত্রে সর্বোচ্চ ৫৮ (আটান) বছর ;

(খ) মাননীয় প্রধান বিচারপতি ও সুপ্রীম কোর্টের মাননীয় বিচারপতি, পাবলিক বিশ্ববিদ্যালয় ও বিশ্ববিদ্যালয় মঞ্জুরী কমিশনের শিক্ষক/কর্মচারীদের ক্ষেত্রে অবসরোত্তর ছুটিতে গমনের ০১ (এক) বছর পূর্ব পর্যন্ত। উল্লেখ্য সরকার প্রদত্ত সুদ ভর্তুকি অবসরোত্তর ছুটি ভোগের সর্বশেষ দিন পর্যন্ত প্রাপ্য হবে।

১.৩। কোন সরকারি কর্মচারীর বিরুদ্ধে বিভাগীয় মামলা বৃজু এবং দুর্নীতি মামলার ক্ষেত্রে চার্জশীট দাখিল হলে মামলার চূড়ান্ত নিষ্পত্তি না হওয়া পর্যন্ত এ নীতিমালার আওতায় ঋণ গ্রহণের জন্য যোগ্য বলে বিবেচিত হবেন না। এছাড়া, কোন শিক্ষক/কর্মচারীদের বিরুদ্ধে যে কোন ধরনের অভিযোগ থাকলে এবং উক্ত অভিযোগের ভিত্তিতে সংশ্লিষ্ট বিশ্ববিদ্যালয় সিডিকেট কোন আনুষ্ঠানিক তদন্ত শুরু করলে তা নিষ্পত্তি না হওয়া পর্যন্ত এবং দুর্নীতির মামলার ক্ষেত্রে চার্জশীট দাখিল হলে মামলার চূড়ান্ত নিষ্পত্তি না হওয়া কোন শিক্ষক/কর্মচারী এ ঋণ গ্রহণের জন্য যোগ্য বলে বিবেচিত হবেন না ;

১.৪। সরকারি চাকুরীতে চুক্তিভিত্তিক, ঋণকালীন ও অস্থায়ী ভিত্তিতে নিযুক্ত কোন কর্মচারী এই নীতিমালার আওতায় ঋণ পাওয়ার যোগ্য হবেন না।

৩.০। আবেদন পত্রের সঙ্গে দাখিলতব্য দলিল ও কাগজপত্রের তালিকাঃ

৩.১। বাড়ি নির্মাণ ঋণের আবেদনের সঙ্গে দাখিলতব্য দলিল ও কাগজপত্রের তালিকাঃ

(ক) প্রাইভেট প্রটের ক্ষেত্রেঃ

১. জমির মূল মালিকানা দলিল;
২. এস.এ./আর.এস. রেকর্ডের মালিক থেকে মালিকানা স্বত্বের প্রয়োজনীয় ধারাবাহিক দলিল;
৩. সি.এস. এস.এ. আর.এস. বি.এস ও প্রযোজ্য ক্ষেত্রে সিটি জরিপ খতিয়ানের জাবেদা নকল;
৪. জেলা/সাব রেজিস্ট্রী অফিস কর্তৃক ইস্যুকৃত ১২ (বার) বছরের নির্দায় সনদ (এন.ই.সি)।

(খ) সরকারী প্রটের ক্ষেত্রেঃ

১. প্রটের বরাদ্দ পত্র;
২. দখল হস্তান্তর পত্র;
৩. মূল লীজ দলিল ও বায়া দলিল (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে);
৪. লীজ দাতা প্রতিষ্ঠান হতে ইস্যুকৃত বন্ধক অনুমতি পত্র।

(গ) গ্রুপ ঋণের ক্ষেত্রেঃ

১. ফ্ল্যাট বন্টনের রেজিস্ট্রিকৃত শরিকানা চুক্তিপত্র দলিল।

৩.২। ফ্ল্যাট ঋণের ক্ষেত্রে নিম্ন বর্ণিত দলিল/কাগজপত্র দাখিল করতে হবেঃ

(ক) প্রাইভেট প্রটের ক্ষেত্রেঃ

১. প্রস্তাবিত এপার্টমেন্ট ভবনের জমির মালিকানা দলিলের সত্যায়িত ফটোকপি ;
২. এস.এ./আর.এস. রেকর্ডের মালিক থেকে মালিকানা স্বত্বের প্রয়োজনীয় ধারাবাহিক দলিলের সত্যায়িত ফটোকপি ;
৩. সি.এস. এস.এ. আর.এস. বি.এস ও প্রযোজ্য ক্ষেত্রে সিটি জরিপ খতিয়ানের জাবেদা নকলের সত্যায়িত ফটোকপি ;
৪. জেলা/সাব রেজিস্ট্রী অফিস কর্তৃক ইস্যুকৃত ১২ (বার) বছরের নির্দায় সনদ (এন.ই.সি);
৫. ফ্ল্যাট ক্রয়ের রেজিস্ট্রিকৃত বায়না চুক্তিপত্রের মূল কপি ;
৬. ফ্ল্যাটের মালিকানা দলিল (বন্ধক প্রদানের পূর্বে)।

(খ) সরকারি/লীজ প্রাপ্ত প্রটে নির্মিত ফ্ল্যাটের ক্ষেত্রেঃ

১. প্রটের বরাদ্দ পত্রের সত্যায়িত ফটোকপি;
২. দখল হস্তান্তর পত্রের সত্যায়িত ফটোকপি;
৩. জমির মালিকানা দলিল (লীজ দলিল বা লীজ পরবর্তী মালিকানা দলিলের সত্যায়িত ফটোকপি);

৪. শীজ দাতা প্রতিষ্ঠান হতে ফ্রেতার নামে কর্পোরেশনের অনুকূলে বন্ধক রাখার অনুমতিপত্র/অনাপত্তিপত্র ;

৫. ফ্ল্যাট ভাওয়ার রেজিস্ট্রিকৃত বায়না চুক্তির মূল কপি ;

৬. ফ্ল্যাটের মালিকানা দলিল (বন্ধক প্রদানের পূর্বে)।

(গ) সরকারি সংস্থা কর্তৃক বরাদ্দকৃত ফ্ল্যাট ঋণ প্রদানের ক্ষেত্রেঃ

১. ফ্ল্যাটের মূল বরাদ্দপত্র ;

২. সরকারি কর্তৃপক্ষের নিকট হতে বন্ধক অনুমতিপত্র, ভারবহন সনদসহ কাঠামো নকশা ;

৩. ইমারতের কাঠামো নকশা অনুযায়ী ভবন নির্মিত হয়েছে মর্মে প্রকৌশল সনদ (নমুনা মোতাবেক)।

(ঘ) অন্যান্য কাগজপত্রঃ

১. নামজারী খতিয়ান, ডি.সি.আর, হাল সনের খাজনা রশিদ-এর সত্যায়িত ফটোকপি ;

২. জমির মালিক কর্তৃক ডেভেলপারকে প্রদত্ত রেজিস্ট্রিকৃত আম মোক্তার নামা দলিল ;

৩. জমির মালিক এবং ডেভেলপার এর সাথে ফ্ল্যাট বন্টনের চুক্তিপত্র ;

৪. ডেভেলপার কোম্পানীর সংঘস্মারক, সংঘবিধি ও নিবন্ধন সনদ এর সত্যায়িত ফটোকপি ;

৫. ডিজাইন মোতাবেক কাজ করার ব্যাপারে ডেভেলপার প্রতিষ্ঠান কর্তৃক প্রদত্ত আডারটেকিং ;

৬. অনুমোদন পত্রসহ অনুমোদিত নকশার সত্যায়িত ফটোকপি ;

৭. প্রটেক্টর সয়েল টেষ্ট রিপোর্ট - এর সত্যায়িত ফটোকপি ;

৮. ইমারতের কাঠামো নকশা ও ভারবহন সনদ (৬ ছয়) তলা পর্যন্ত ভবনের ক্ষেত্রে কর্পোরেশনের নির্ধারিত ছক মোতাবেক কমপক্ষে ৫ বছরের এবং ৭ (সাত) ও তদুর্ধ্ব তলা ভবনের ক্ষেত্রে ১০ বছরের নির্মাণ ও ডিজাইন অভিজ্ঞতা সম্পন্ন গ্রাজুয়েট সিভিল ইঞ্জিনিয়ার/প্রকৌশল পরামর্শদাতা প্রতিষ্ঠান কর্তৃক প্রদত্ত ভারবহন সনদ, সনদ প্রদানকারী প্রকৌশলীকে অবশ্যই ইনস্টিটিউশন অব ইঞ্জিনিয়ার্স বাংলাদেশ এর সদস্য হতে হবে। নির্মাণ কাজ করা থাকলে নমুনা মোতাবেক নির্মাণ কাজের সনদপত্র ;

৯. আবেদনকারীর জাতীয় পরিচয় পত্রের সত্যায়িত ফটোকপি, সত্যায়িত ছবি ও স্বাক্ষরসহ সনাত্তপত্র ;

১০. নকশা মোতাবেক বাড়ী নির্মাণ ও অন্য কোন ব্যাংক/আর্থিক প্রতিষ্ঠানে ঋণ নাই মর্মে স্ট্যাম্প পেপারে অঙ্গীকারনামা ;

১১. অন্য কোন ব্যাংক/আর্থিক প্রতিষ্ঠানে ঋণ নাই মর্মে ডেভেলপার কর্তৃক স্ট্যাম্প পেপারে ঘোষনাপত্র ;

১২. আবেদনকারীর ঋণের প্রাপ্যতা (Form-1) সংক্রান্ত প্রত্যয়ন।

৪.০। সরকার কর্তৃক নির্ধারিত সর্বোচ্চ সিলিং :

(ক) সরকারি কর্মচারী এবং শিক্ষক/কর্মচারীদের জন্য :

ক্রমিক নং	সরকারি কর্মচারী এবং শিক্ষক/কর্মচারীদের বেতন গ্রেড/স্কেল	ঢাকা মহানগরী/সকল সিটি কর্পোরেশন/বিভাগীয় সদর (লক্ষ টাকায়)	জেলা সদর (লক্ষ টাকায়)	অন্যান্য এলাকা (লক্ষ টাকায়)
১।	৫ম গ্রেড ও তদুর্ধ্ব (৪৩,০০০/- ও তদুর্ধ্ব)	৭৫.০০	৬০.০০	৫০.০০
২।	৯ম গ্রেড হতে ৬ষ্ঠ গ্রেড (২২,০০০/- হতে ৩৫,০০০/-)	৬৫.০০	৫৫.০০	৪৫.০০
৩।	১৩তম গ্রেড হতে ১০ম গ্রেড (১১,০০০/- হতে ১৬,০০০/-)	৫৫.০০	৪০.০০	৩০.০০
৪।	১৭তম গ্রেড হতে ১৪তম গ্রেড (৯,০০০/- হতে ১০,২০০/-)	৪০.০০	৩০.০০	২৫.০০
৫।	২০তম গ্রেড হতে ১৮তম গ্রেড (৮,২৫০/- হতে ৮,৮০০/-)	৩৫.০০	২৫.০০	২০.০০

(খ) বাংলাদেশ জুডিশিয়াল সার্ভিসে নিয়োজিত সদস্যগণের জন্য :

ক্রমিক নং	জুডিশিয়াল সার্ভিস-এর বেতন গ্রেড/স্কেল	ঢাকা মহানগরী/সকল সিটি কর্পোরেশন/বিভাগীয় সদর (লক্ষ টাকায়)	জেলা সদর (লক্ষ টাকায়)	অন্যান্য এলাকা (লক্ষ টাকায়)
১।	৪র্থ গ্রেড ও তদুর্ধ্ব (৪৪,৪৫০/- ও তদুর্ধ্ব)	৭৫.০০	৬০.০০	৫০.০০
২।	৬ষ্ঠ গ্রেড ও ৫ম গ্রেড (৩০,৯৩৫/- হতে ৩৪,৫৪০/-)	৬৫.০০	৫৫.০০	৪৫.০০

মাননীয় প্রধান বিচারপতি ও সুপ্রীম কোর্টের মাননীয় বিচারপতিদের জন্য গৃহ নির্মাণ ঋণের পরিমাণ সর্বোচ্চ ১.০০ (এক) কোটি টাকা।

৫.০। ঋণের প্রকার, আওতাধীন এলাকা, নির্মাণ হার ও সুদ হার নিম্নরূপঃ

ঋণের প্রকার	আওতাধীন এলাকা	নির্মাণ হার (প্রতি বর্গফুট)	সুদ হার
বাড়ি নির্মাণ ঋণ	ঢাকা ও চট্টগ্রাম মেট্রোপলিটন এলাকা; দেশের সকল বিভাগীয় ও জেলা সদর এলাকা; সাজার উপজেলায় ও আওলিয়া থানায় রাজউক ও ক্যান্টনমেন্ট বোর্ড এর আওতাধীন এলাকা; এবং টঙ্গী এলাকা।	আর.সি.সি. ও স্টিল ফ্রেম ষ্ট্রাকচারের জন্যঃ একক নীচতলা ৩৯৪৮/- টাকা গ্যারেজ ৩০৭৫/- টাকা উপরের তলা ২২৩০/- টাকা	৯.০০%
		গ্রুপ নীচতলা ৪৫০০/- টাকা গ্যারেজ ৩৪৮০/- টাকা উপরের তলা ২৬৬৮/- টাকা	ব্যাংক রেটে (৪%) আবেদনকারী কর্তৃক প্রদেয় এবং অবশিষ্ট অংশ (৫%) সরকার কর্তৃক ভর্তুকি হিসেবে প্রদেয়)
	পেরি-আরবান ও উপজেলা সদর; এবং গ্রোথ সেন্টার এলাকা	আর.সি.সি. ও স্টিল ফ্রেম ষ্ট্রাকচারের জন্যঃ নীচতলা আবাসিক ৩৫৫৩/- টাকা গ্যারেজ ২৭৬৭/- টাকা উপরের তলা সমূহ ২০০৭/- টাকা	
		গ্রুপঃ নীচতলা আবাসিক ৪০৫০/- টাকা গ্যারেজ ৩১৩০/- টাকা দ্বিতীয় তলা হতে তদুর্ধ্ব ২৪০০/- টাকা	

** উল্লেখ্য, ব্যাংকিং ব্যবস্থার মাধ্যমে বিএইচবিএফসি হতে ঋণ গ্রহণকারীগণ কর্তৃক গৃহীত বাড়ি নির্মাণ ঋণের পরিমাণ সংশ্লিষ্ট এলাকার কর্পোরেশনের নির্ধারিত সিলিং থেকে কম হলে গৃহীত ঋণে নির্মিত অংশ বাদে অনুমোদিত নকশা মোতাবেক অনির্মিত অংশ নির্মাণের জন্য প্রাপ্যতা অনুযায়ী সিলিংয়ের অবশিষ্ট টাকা "আবাসন উন্নয়ন ঋণ" হিসেবে প্রদান করা যাবে। এই ঋণের ক্ষেত্রে কর্পোরেশনের প্রচলিত "আবাসন উন্নয়ন ঋণ"-এর শর্তাদি প্রযোজ্য হবে।

ফ্ল্যাটের মূল্য নির্ধারণের হার এবং গ্যারেজের মূল্য :

আওতাধীন এলাকা		ফ্ল্যাটের মূল্য নির্ধারণ হার	গ্যারেজের মূল্য
ঢাকা মহানগরী	চট্টগ্রাম মহানগরী		
গুলশান, বনানী, ধানমন্ডি, বারিধারা, উত্তরা, লালমাটিয়া আবাসিক এলাকা, ডি.ও.এইচ.এস (মহাখালী, বারিধারা, বনানী, মিরপুর)- এর সরকারি প্লট এবং বসুন্ধরার (আ/এ) অতি উন্নত এলাকা।	আগ্রাবাদ, চান্দগাঁও, কর্ণেলহাট, বাকলিয়া, পাঁচলাইশ, কল্লোলক আবাসিক এলাকার সরকারি প্লট, ও আর নিজাম রোড, নাসিরাবাদ হাউজিং ও খুলশী আবাসিক এলাকা।	প্রতি বর্গফুট ৬,৫০০/- টাকা	৫.০০ (পাঁচ) লক্ষ টাকা
১। উপরিউক্ত এলাকা ব্যতীত ঢাকা ও চট্টগ্রাম মেট্রোপলিটন এর অন্যান্য এলাকা।		প্রতি বর্গফুট ৬,০০০/- টাকা	৪.০০ (চার) লক্ষ টাকা
২। ঢাকা ও চট্টগ্রাম মেট্রোপলিটন এলাকা বাদে দেশের সকল বিভাগীয় ও জেলা সদর এলাকা এবং সাজার ও টঙ্গী এলাকা।		প্রতি বর্গফুট ৫,০০০/- টাকা	৩.০০ (তিন) লক্ষ টাকা
৩। পল্লী অঞ্চলে ফ্ল্যাট ঋণ (পেরি আরবান ও উপজেলা সদর এবং গ্রোথ সেন্টার এলাকা)		প্রতি বর্গফুট ৩,৫০০/- টাকা।	২.০০ (দুই) লক্ষ টাকা

** সরকারি কর্মচারীদের (জুডিশিয়াল সার্ভিস, পাবলিক বিশ্ববিদ্যালয় ও বিশ্ববিদ্যালয় মঞ্জুরী কমিশনের শিক্ষক/কর্মচারীসহ) ফ্ল্যাট ঋণের প্রাপ্যতা নির্ধারণের ক্ষেত্রে উপরোল্লিখিত হার অনুযায়ী ফ্ল্যাটের মূল্যের চেয়ে প্রস্তাবিত ফ্ল্যাটের বাজার মূল্য/বায়না মূল্য বেশি হলে সরেজমিনে সঠিকতা যাচাই করে বাজার মূল্য/বায়না মূল্য অনুযায়ী প্রাপ্যতা নির্ধারণ করতে হবে।

৬.০। ঋণের মেয়াদ :

৫, ১০, ১৫ ও ২০ বছর (কর্পোরেশন এবং আবেদনকারীর আলোচনার ভিত্তিতে পূর্বেই নির্ধারিত হবে)।

৭.০। ঋণের ইকুইটি :

কর্পোরেশনের ঋণ এবং ঋণ গ্রহীতার নিজস্ব বিনিয়োগ অনুপাত হবে ৯০ : ১০; অর্থাৎ বাড়ী/ফ্ল্যাট নির্মাণ ব্যয় এর ভিত্তিতে (কর্পোরেশনের নির্মাণ হার অনুযায়ী) গ্রহীতার নিজস্ব বিনিয়োগ ১০% এবং কর্পোরেশনের ঋণে বিনিয়োগ ৯০%।

৮.০। প্রাপ্যতা নির্ধারণ :

- ৮.১। (ক) বাড়ি/ফ্ল্যাট নির্মাণ খরচের প্রাক্কলনের ৯০%;
(খ) সরকার কর্তৃক নির্ধারিত সিলিং; এবং
(গ) মাসিক বেতন দ্বারা (টেক-হোম-পে) কিস্তি পরিশোধের সক্ষমতা-এই তিনের মধ্যে (উক্ত 'ক', 'খ', 'গ' এর মধ্যে) যেটি কম সে পরিমাণ ঋণ মঞ্জুরী ও বিতরণ করা হবে।
- ৮.২। ফ্ল্যাট ঋণের সিলিং নির্ধারণের ক্ষেত্রে ফ্ল্যাটের ক্রয় মূল্যের সাথে ফ্ল্যাট রেজিস্ট্রেশন ফি অন্তর্ভুক্ত করা যাবে।
- ৮.৩। নতুন/সেকেন্ডারী মার্কেট থেকে ফ্ল্যাট ক্রয়ের জন্য ঋণের আবেদন করা যাবে।

৯.০। ঋণ আবেদন :

- ৯.১। আবেদনকারী অনলাইনে নির্ধারিত ফরমে আবেদন করবেন। অনলাইনের আবেদনই ঋণের ফরমাল আবেদন ;
- ৯.২। অনলাইনের আবেদন ফরমটি পূরণ এবং ডাউনলোড করে স্বাক্ষরপূর্বক সত্যায়িত ছবি, প্রয়োজনীয় দলিল ও কাগজপত্রসহ বন্ধকের জন্য প্রস্তাবিত সম্পত্তি যে এলাকায় অবস্থিত সে এলাকায় কর্পোরেশনের নির্ধারিত শাখা অফিসে জমা প্রদান করতে হবে ;
- ৯.৩। ঋণের জন্য আবেদনকারীকে কোন প্রকার প্রেসিং ফি/আবেদন ফি/পরিদর্শন ফি প্রদান করতে হবে না।

১০.০। কিস্তি নির্ধারণ পদ্ধতি :

গৃহ নির্মাণের ক্ষেত্রে প্রথম কিস্তির ঋণের অর্থ প্রাপ্তির সর্বোচ্চ ০২ (দুই) বছর পর এবং ফ্ল্যাট ক্রয়ের ক্ষেত্রে ঋণের অর্থ প্রাপ্তির সর্বোচ্চ ০১ (এক) বছর পর ঋণ গ্রহীতা কর্তৃক মাসিক ঋণ পরিশোধ আরম্ভ হবে।

❖ বি: দ্র: বিস্তারিত তথ্যের জন্য নিকটস্থ অফিসে যোগাযোগ করুন অথবা বিএইচবিএফসি'র Web Site (www.bhbc.gov.bd) -এ সার্চ করুন।