# ব্যাংকিং ব্যবস্থার মাধ্যমে
# সরকারি কর্মচারীদের জন্য গৃহনির্মাণ ঋণ নির্দেশিকা
# (Guidelines for Government Employee Loan)

ছবি

**বাংলাদেশ হাউস বিল্ডিং ফাইনান্স কর্পোরেশন**

**Bangladesh House Building Finance Corporation**

গৃহায়নের দিগন্তে ঐতিহ্যের স্মারক

**২২ পুরানা পল্টন, ঢাকা-১০০০। ফোন : ০২-৯৫৬১৮২৬**

**হেল্প লাইনঃ ০২-৯৫৬১৩৮০, ০১৫৫০০৪৩৩০৫-৬**

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

১.০। **ঋণ আবেদনকারী** : গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকারের আওতাধীন মন্ত্রণালয়/বিভাগ, অধিদপ্তর/পরিদপ্তর/কার্যালয়সমূহে শুধুমাত্র স্থায়ী পদের বিপরীতে নিয়োগপ্রাপ্ত কর্মচারী (বেসামরিক/সামরিক)।

২.০। **ঋণ প্রাপ্তির যোগ্যতা:**

২.১ আবেদনকারী সরকারি কর্মচারীর চাকুরী স্থায়ী হতে হবে।

২.২ আবেদনকারীর বয়সসীমা হবে সর্বোচ্চ ৫৮ (আটান্ন) বছর।

২.৩ কোন সরকারি কর্মচারীর বিরুদ্ধে বিভাগীয় মামলা রুজু এবং দুর্নীতি মামলার ক্ষেত্রে চার্জশীট দাখিল হলে মামলার চূড়ান্ত নিষ্পত্তি না হওয়া পর্যন্ত এ নীতিমালার আওতায় ঋণ গ্রহণের জন্য যোগ্য বলে বিবেচিত হবেন না।

২.৪ সরকারি চাকুরীতে চুক্তিভিত্তিক, খণ্ডকালীন 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/ফ্ল্যাট ঋণের আবেদনের সঙ্গে দাখিলতব্য দলিল ও কাগজপত্রের তালিকাঃ**

❖ **প্রাইভেট প্লটের ক্ষেত্রেঃ**

1. জমির মূল মালিকানা দলিল;
2. এস.এ./আর.এস. রেকর্ডিয় মালিক থেকে মালিকানা স্বত্বের প্রয়োজনীয় ধারাবাহিক দলিল;
3. সি.এস, এস.এ, আর.এস, বি.এস ও প্রযোজ্য ক্ষেত্রে সিটি জরিপ খতিয়ানের জাবেদা নকল;
4. কর্পোরেশনের সংশিস্নষ্ট অফিস কর্তৃক নির্দায় সনদপত্র ইস্যুর জন্য প্রেরিত পত্রের প্রেক্ষিতে-জেলা/সাব রেজিষ্ট্রী অফিস কর্তৃক ইস্যুকৃত ১২ (বার) বছরের নির্দায় সনদ (এন.ই.সি)।

❖ **সরকারী প্লটের ক্ষেত্রেঃ**

1. প্লটের বরাদ্দ পত্র;
2. দখল হস্তান্তর পত্র;
3. মূল লীজ দলিল ও বায়া দলিল (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে);
4. লীজ দাতা প্রতিষ্ঠান হতে বন্ধক অনুমতি পত্র।

❖ **গ্রুপ ঋণের ক্ষেত্রেঃ**

1. ফ্ল্যাট বন্টনের রেজিস্ট্রিকৃত শরিকানা চুক্তিপত্র দলিল।

❖ **অন্যান্য কাগজপত্রঃ**

1. নামজারী খতিয়ানের জাবেদা নকল, ডি.সি.আর, হাল সনের খাজনা রশিদ;
2. অনুমোদন পত্রসহ অনুমোদিত নকশা;
3. প্লটের সয়েল টেষ্ট রিপোর্ট;
4. ইমারতের কাঠামো নকশা ও ভারবহন সনদ {৬ (ছয়) তলা পর্যন্ত ভবনের ক্ষেত্রে কর্পোরেশনের নির্ধারিত ছক মোতাবেক কমপক্ষে ৫ বছরের এবং ৭ (সাত) ও তদূর্ধ্ব 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};

চলমান পাতা-২

5. আবেদনকারীর জাতীয় পরিচয় পত্রের সত্যায়িত কপি, সত্যায়িত ছবি ও স্বাক্ষরসহ সনাক্তপত্র;
6. নকশা মোতাবেক বাড়ী নির্মাণ ও অন্য কোন ব্যাংক/আর্থিক প্রতিষ্ঠানে ঋণ নাই মর্মে ষ্ট্যাম্প পেপারে অঙ্গীকারনামা;
7. বেতন-ভাতা Electronic Fund Transfer (EFT) এর মাধ্যমে গ্রহণ সংক্রান্ত প্রত্যয়ন এবং ঋণের প্রাপ্যতা সংক্রান্ত প্রত্যয়ন।

৩.২। **ফ্ল্যাট ঋণের ক্ষেত্রে উপরিউক্ত দলিল/কাগজপত্র ছাড়াও নিমণ বর্ণিত দলিল/কাগজপত্র দাখিল করতে হবেঃ**

❖ **প্রাইভেট প্লটের ক্ষেত্রেঃ**

1. ফ্ল্যাট ক্রয়ের রেজিস্ট্রিকৃত বায়না চুক্তি;
2. ফ্ল্যাটের মালিকানা দলিল (বন্ধক প্রদানের পূর্বে)।

❖ **সরকারি/লীজ প্রাপ্ত প্লটের ক্ষেত্রেঃ**

1. ফ্ল্যাট ক্রয়ের রেজিস্ট্রিকৃত বায়না চুক্তি;
2. ফ্ল্যাটের বরাদ্দপত্র;
3. ফ্ল্যাটের মালিকানা দলিল (বন্ধক প্রদানের পূর্বে)।

❖ **অন্যান্য কাগজপত্রঃ**

1. জমির মালিক কর্তৃক ডেভেলপারকে প্রদত্ত রেজিস্ট্রিকৃত আম মোক্তার নামা দলিল;
2. জমির মালিক এবং ডেভেলপার এর সাথে রেজিস্ট্রিকৃত ফ্ল্যাট বন্টনের চুক্তিপত্র;
3. ডেভেলপার কোম্পানীর সংঘস্মারক, সংঘবিধি ও রিহ্যাব এর নিবন্ধন সনদ এর সত্যায়িত ফটোকপি;
4. ডিজাইন মোতাবেক কাজ করার ব্যাপারে ডেভেলপার প্রতিষ্ঠান কর্তৃক প্রদত্ত আন্ডারটেকিং;
5. অন্য কোন ব্যাংক/আর্থিক প্রতিষ্ঠানে ঋণ নাই মর্মে ডেভেলপার কর্তৃক ষ্ট্যাম্প পেপারে ঘোষনাপত্র;

৪.০। **সরকার কর্তৃক নির্ধারিত সর্বোচ্চ সিলিং :**

**(ক) সরকারি কর্মচারীদের জন্য :**

| ক্রমিক নং | সরকারি 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 তদূর্ধ্ব (৪৩,০০০/- ও তদূর্ধ্ব) | 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 |

চলমান পাতা-৩

**(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 তদূর্ধ্ব (৪৪,৪৫০/- ও তদূর্ধ্ব) | ৭৫.০০ | ৬০.০০ | ৫০.০০ |
| ২। | ৬ষ্ঠ গ্রেড ও ৫ম গ্রেড (৩০,৯৩৫/- হতে ৩৪,৫৪০/-) | ৬৫.০০ | ৫৫.০০ | ৪৫.০০ |

**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 মহানগরী/সিটি কর্পোরেশন/বিভাগীয় সদর ও জেলা সদর এলাকা | **আর.সি.সি. ফ্রেম ষ্ট্রাকচারের জন্যঃ**<br>নীচতলা আবাসিক ২৭৭৪/- টাকা<br>গ্যারেজ ২২৫১/- টাকা<br>উপরের তলাসমূহ ১৬৯৩/- টাকা | ৯.০০%<br><br>(৫% কর্মচারী কর্তৃক প্রদেয় এবং ৪% সরকার কর্তৃক ভর্তুকি হিসেবে প্রদেয়) |
| | অন্যান্য এলাকা (পেরি আরবান ও উপজেলা সদর এবং গ্রোথ সেন্টার এলাকা) | **আর.সি.সি. ফ্রেম ষ্ট্রাকচারের জন্যঃ**<br>নীচতলা আবাসিক ২৩৫৯/- টাকা<br>গ্যারেজ ১৮৩৬/- টাকা<br>উপরের তলা সমূহ ১৩৮৫/- টাকা<br>**অথবা,**<br>**লোড বিয়ারিং ব্রিক ওয়াল ষ্ট্রাকচারের জন্যঃ**<br>নীচতলা আবাসিক ১৫৫৭/- টাকা<br>গ্যারেজ ৯০০/- টাকা<br>উপরের তলা সমূহ ১১৬৪/- টাকা | |
| ফ্ল্যাট ঋণ | ঢাকা ও চট্টগ্রাম মহানগরী/সিটি কর্পোরেশন/বিভাগীয় সদর ও জেলা সদর এলাকা | প্রতি বর্গফুট ৫০০০/- টাকা<br>ফ্ল্যাটের আয়তন ১৬০০ বর্গফুটের বেশি হলে ৬০০০/- টাকা | |
| | অন্যান্য এলাকা (পেরি আরবান ও উপজেলা সদর এবং গ্রোথ সেন্টার এলাকা) | প্রতি বর্গফুট ৪০০০/- টাকা<br>ফ্ল্যাটের আয়তন ১৫০০ বর্গফুটের বেশি হলে ৫০০০/- টাকা | |

**৫.১। ঋণের মেয়াদ :** ৫, ১০, ১৫ ও ২০ বছর (কর্পোরেশন এবং আবেদনকারীর আলোচনার ভিত্তিতে পূর্বেই নির্ধারিত হবে)।

**৫.২। 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%।

চলমান পাতা-৪

**৬.০। প্রাপ্যতা নির্ধারণ :**

৬.১। (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।

৬.২। ফ্ল্যাট ঋণের সিলিং নির্ধারণের ক্ষেত্রে ফ্ল্যাটের ক্রয় মূল্যের সাথে ফ্ল্যাট রেজিস্ট্রেশন ফি অন্তর্ভুক্ত করা যাবে।

৬.৩। নতুন/সেকেন্ডারী মার্কেট থেকে ফ্ল্যাট ক্রয়ের জন্য ঋণের আবেদন করা যাবে।

**৭.০। ঋণ আবেদন :**

৭.১। আবেদনকারী অনলাইনে নির্ধারিত ফরমে আবেদন করবেন। অনলাইনের আবেদনই ঋণের ফরমাল আবেদন।

৭.২। 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 শাখায় জমা প্রদান করবেন।

৭.৩। ঋণের জন্য আবেদনকারীকে কোন প্রকার প্রসেসিং ফি/আবেদন ফি/পরিদর্শন ফি প্রদান করতে হবে না।

**৮.০। কিস্তি নির্ধারণ পদ্ধতি :**

৮.১। গৃহ নির্মাণের ক্ষেত্রে প্রথম কিস্তির ঋণের অর্থ প্রাপ্তির এক (০১) বছর পর এবং ফ্ল্যাট ক্রয়ের ক্ষেত্রে ঋণের অর্থ প্রাপ্তির ছয় (০৬) মাস পর ঋণ গ্রহীতা কর্তৃক মাসিক ঋণ পরিশোধ আরম্ভ হবে।

বিঃ দ্রঃ **বিস্তারিত তথ্যের জন্য নিকটস্থ অফিসে যোগাযোগ করুন অথবা বিএইচবিএফসি'র Web Site (www.bhbfc.gov.bd) -এ সার্চ করুন।**