

নগরবন্ধু

বাড়ী নির্মাণ ঋণের নির্দেশিকা
(Home Loan Guidelines)

ছবি



বাংলাদেশ হাউস বিল্ডিং ফাইন্যান্স কর্পোরেশন

Bangladesh House Building Finance Corporation

গৃহায়নের দিগন্তে ঐতিহ্যের স্মারক

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

হেল্প লাইনঃ ০২-২২৩৩৮১৩৮০, ০১৫৫০০৪৩৩০৫-৬

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

বাংলাদেশ হাউস বিল্ডিং ফাইন্যান্স কর্পোরেশন (বিএইচবিএফসি) দেশের আবাসন ঋণ সহায়তা প্রদানে রাষ্ট্রীয় মালিকানাধীন প্রাচীনতম আর্থিক প্রতিষ্ঠান। বিএইচবিএফসি প্রতিষ্ঠানলগ্ন হতেই দেশের আবাসন খাতে ঋণ কার্যক্রম পরিচালনা করে আসছে। ঢাকা ও চট্টগ্রাম মেট্রোপলিটন এলাকায় আবাসন সমস্যা সমাধানে ও নাগরিক জীবন যাত্রার মান উন্নয়নে “নগরবন্ধু” ঋণ প্রোডাক্ট চালু করা হয়েছে।

১.০। ঋণ আবেদনকারীঃ ঢাকা ও চট্টগ্রাম মেট্রোপলিটন এলাকার নাগরিকগণ; যাদের বাড়ী নির্মাণ উপযোগী জমির মালিকানা রয়েছে এবং উপযুক্ত কর্তৃপক্ষের নিকট হতে নির্মিতব্য বাড়ীর অনুমোদিত নকশা রয়েছে/অনুমোদন গ্রহণ করতে পারবেন।

২.০। ঋণ আবেদনকারীর যোগ্যতা :

- ২.১। জন্মসূত্রে বাংলাদেশের নাগরিক এবং বয়সসীমা ১৮ বছর বা তদূর্ধ্ব হতে হবে;
- ২.২। পূর্ণ বয়স্ক সুস্থ ও স্বাভাবিক (চুক্তিকরার ক্ষমতা সম্পন্ন) বিবেক-বুদ্ধি সম্পন্ন ব্যক্তি;
- ২.৩। ঋণ আবেদনকারীর বয়স ৬৫ বছরের বেশী হলে উপযুক্ত জামিনদার নিয়োগ করতে হবে;
- ২.৪। পরিত্যক্ত সম্পত্তি, দলিল হারানো, পুড়ে যাওয়া, বিনষ্ট হওয়া এবং সাব-রেজিস্ট্রি অফিস থেকে উত্তোলন না করার কারণে ধ্বংস করা ইত্যাদি ক্ষেত্রে ঋণ আবেদন বিবেচনা যোগ্য হবে না ;
- ২.৫। বাংলাদেশের যে কোন তফসিলভুক্ত ব্যাংকে ঋণ আবেদনকারীর সঞ্চয়ী হিসাব থাকতে হবে। উক্ত হিসাবের মাধ্যমে সরাসরি ঋণ বিতরণ ও আদায় কার্যক্রম গ্রহণ করা হবে।

৩.০। সাময়িক আবেদন পত্রের সংগে দাখিলতব্য কাগজপত্রাদি :

- ৩.১। যথাযথ কর্তৃপক্ষ কর্তৃক অনুমোদিত নির্মাণাধীন/নির্মিতব্য ভবনের নকশা ও নকশার অনুমোদন পত্রের সত্যায়িত ফটোকপি ;
- ৩.২। মূল দলিল, নামজারী খতিয়ান, ডিসিআর, হালসনের খাজনা রশিদের সত্যায়িত ফটোকপি ইত্যাদি ;
- ৩.৩। অত্র সংস্থা কর্তৃক নির্মাণস্থল পরিদর্শনের সুবিধার্থে প্রস্তাবিত নির্মাণ স্থানে যাবার রাস্তার বিবরণসহ আশে পাশের গুরুত্বপূর্ণ স্থাপনা উল্লেখপূর্বক ট্রেসিং পেপারে ২ কপি হাতে আকাঁ রুট ম্যাপ (আবেদনকারীর স্বাক্ষর সম্বলিত) ;
- ★ সংশ্লিষ্ট জোনাল/রিজিওনাল অফিস হতে বিনামূল্যে সাময়িক আবেদন ফরম সংগ্রহ করে অথবা কর্পোরেশনের ওয়েব সাইট হতে Download করে উহা যথাযথভাবে পূরণ করে দাখিল করা যাবে।

৪.০। ফরমাল আবেদন পত্রের সংগে দাখিলতব্য দলিল ও কাগজপত্রের তালিকা :

সাময়িক আবেদন পত্র কর্পোরেশনের সংশ্লিষ্ট অফিস কর্তৃক অনুমোদিত হলে ফরমাল ঋণ আবেদনের সংগে নিম্নবর্ণিত দলিলাদি/কাগজপত্র দাখিল করতে হবে (ভবিষ্যতে প্রয়োজন হতে পারে বিধায় দলিলপত্রের ফটোকপি নিজের কাছে রেখে মূল দলিলপত্র কর্পোরেশনে জমা দিন) :

৪.১। বেসরকারী/ ব্যক্তি মালিকানাধীন জমির ক্ষেত্রেঃ

- (ক) আবেদনকারীর মূল মালিকানা দলিল (সোফ কবলা/ দানপত্র/বন্টননামা) এবং উক্ত দলিলের একটি ফটোকপি (৯ম ও তদূর্ধ্ব গ্রেডের অফিসার কর্তৃক সত্যায়িত) দাখিল করতে হবে। মূল দলিল রেজিস্ট্রি অফিস থেকে আবেদনের পূর্বে পাওয়া না গেলে দলিল উত্তোলনের মূল রশিদ ও দলিল উত্তোলনের ফি বাবদ ২০০/- টাকা এবং দলিলের একটি সার্টিফাইড কপি দাখিল করতে হবে ;
- (খ) সি.এস, এস.এ, আর.এস ও বি.এস খতিয়ানের সার্টিফাইড কপি ;
- (গ) নামজারী খতিয়ানসহ ডি.সি. আর ও হালনাগাদ খাজনার রশিদ ;

চলমান পাতা-২

পাতা-২

- (ঘ) এস.এ/আর.এস রেকর্ডীয় মালিক থেকে স্বত্বের ধারাবাহিকতা প্রমাণের চেইন-অব-ডকুমেন্টস এর সত্যায়িত ফটোকপি ;
- (ঙ) জেলা/সাব রেজিষ্টারের অফিস কর্তৃক ইস্যুকৃত ১২ (বার) বছরের তল্লাশীসহ নির্দায় সার্টিফিকেট (এন.ই.সি)।

৪.২। সরকার/জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ (পূর্বকার হাউজিং সেটেলমেন্ট)/রাজউক/সিডিএ/ক্যান্টনমেন্ট বোর্ড/হাউজিং সোসাইটি (সরকার থেকে বরাদ্দপ্রাপ্ত জমি) ইত্যাদি কর্তৃক বরাদ্দকৃত জমির ক্ষেত্রে :

- (ক) মূল বরাদ্দপত্র (এলোটমেন্ট লেটার) ;
- (খ) দখল হস্তান্তর পত্র (পজেশন লেটার) ;
- (গ) মূল লীজ দলিল ও উহার একটি সত্যায়িত ফটোকপি (৯ম ও তদূর্ধ্ব গ্রেডের অফিসার কর্তৃক সত্যায়িত)। মূল দলিল রেজিস্ট্রি অফিস থেকে পাওয়া না গেলে দলিল উত্তোলনের মূল রশিদ ও দলিল উত্তোলনের জন্য ২০০/- টাকা ফি প্রদান এবং দলিলের একটি সার্টিফাইড কপি দাখিল করতে হবে ;
- (ঘ) মূল এলোটর কাছ থেকে হস্তান্তর মূলে মালিক হলে মূল মালিকানা দলিল এবং বরাদ্দকারী কর্তৃপক্ষের অফিস হতে হস্তান্তর অনুমতি ও নামজারীর কাগজপত্র ;
- (ঙ) লীজ দাতা প্রতিষ্ঠান থেকে কর্পোরেশনের নিকট বন্ধক রাখার অনুমতি/অনাপত্তি পত্র (এন.ও.সি) ইত্যাদি কাগজ পত্র দাখিল করতে হবে।

৪.৩। প্রকৌশলগত কাগজপত্রাদি :

- (ক) যথাযথ কর্তৃপক্ষের কাছ থেকে নির্মিতব্য বাড়ীর নকশার অনুমোদন পত্রসহ দুই কপি অনুমোদিত নকশা ;
- (খ) সংশ্লিষ্ট প্লটের সয়েল টেষ্ট রিপোর্ট ;
- (গ) (i) বহুতল ভবনের জন্য ২ কপি কাঠামো নকশা (স্ট্রাকচারাল ডিজাইন)। ৬ (ছয়) তলা পর্যন্ত ভবনের ক্ষেত্রে কমপক্ষে ৫(পাঁচ) বছরের অভিজ্ঞতা সম্পন্ন গ্রাজুয়েট সিভিল ইঞ্জিনিয়ার/প্রকৌশল পরামর্শ দাতা প্রতিষ্ঠান কর্তৃক প্রদত্ত ইমারতের ভারবহন ক্ষমতা সংক্রান্ত সার্টিফিকেট (সার্টিফিকেট প্রদানকারী প্রকৌশলীকে অবশ্যই ইনস্টিটিউশন অফ ইঞ্জিনিয়ার্স বাংলাদেশ এর সদস্য হতে হবে) ;
- (ii) ৭ (সাত) ও তদূর্ধ্ব তলা ভবনের ক্ষেত্রে ১০ বছরের অভিজ্ঞতা সম্পন্ন গ্রাজুয়েট সিভিল ইঞ্জিনিয়ার/প্রকৌশল পরামর্শ দাতা প্রতিষ্ঠান কর্তৃক প্রদত্ত ইমারতের ভারবহন সংক্রান্ত সার্টিফিকেট (সার্টিফিকেট প্রদানকারী প্রকৌশলীকে অবশ্যই ইনস্টিটিউশন অফ ইঞ্জিনিয়ার্স বাংলাদেশ এর সদস্য হতে হবে) ;

চলমান পাতা-৩

পাতা-৩

- (iii) ঢাকা ও চট্টগ্রাম মহানগরীর ক্ষেত্রে বি এন বি সি অনুযায়ী ভূমিকম্প প্রতিরোধী সনদ দিতে হবে। দেশের অন্যান্য এলাকার ক্ষেত্রে সয়েলের লোড বিয়ারিং ক্যাপাসিটি সম্পর্কে ৫ বছরের অভিজ্ঞতা সম্পন্ন গ্রাজুয়েট সিভিল ইঞ্জিনিয়ার এর সার্টিফিকেট দিতে হবে।

8.8। অন্যান্য কাগজপত্রাদি :

- (ক) আবেদনকারীর জাতীয় পরিচয়পত্রের সত্যায়িত কপি। ৩ (তিন) কপি সত্যায়িত স্বাক্ষর এবং সম্প্রতি তোলা ২ (দুই) কপি পাসপোর্ট সাইজের সত্যায়িত ছবি (জাতীয় বেতন স্কেল ২০১৫ এর ৯ম ও তদুর্ধ্ব গ্রেডভুক্ত কর্মকর্তা কর্তৃক সত্যায়িত) ;
- (খ) কর্পোরেশন কর্তৃক নির্ধারিত আবেদন ফি এবং পরিদর্শন ফি জমা প্রদানের রশিদ (বর্তমানে আবেদন ফি এবং পরিদর্শন ফি প্রতি হাজারে ৩/- টাকা হারে + সরকার কর্তৃক নির্ধারিত হারে ভ্যাটসহ) দাখিল করতে হবে। ফরমাল ঋণ আবেদন পত্রের মূল্য ৫০০/- (পাঁচশত) টাকা ;
- (গ) আবেদনকারীর আয়ের প্রমাণপত্র। চাকুরীর ক্ষেত্রে ঋণ আবেদন ফরমের নির্দিষ্ট পাতায় বেতন সনদ এবং ব্যবসার ক্ষেত্রে ড্রেড লাইসেন্স ও আয় সম্পর্কে হলফনামা। আয়কর পরিশোধযোগ্য আয় হলে ই-টিআইএন নম্বরসহ আয়ের পরিমাণ উল্লেখ করত: আয়কর প্রত্যয়ন পত্র ;
- (ঘ) ঋণ আবেদনকারীর নিজস্ব আয় না থাকলে উপার্জনশীল পিতা/মাতা/স্বামী/স্ত্রী/ছেলে/মেয়েকে জামিনদার করা যায় এবং এরূপ ক্ষেত্রে কর্পোরেশনের নির্ধারিত জামিনদারের প্রশ্নপত্র ফরম পূরণপূর্বক জামিনদারের আয়ের স্বপক্ষে দালিলিক প্রমাণ দাখিল করতে হবে ;
- (ঙ) দরখাস্ত জমা দেয়ার পরপরই প্রস্তাবিত বন্ধকী জমির পরিচয়সহ সাইটে নামফলক লাগাতে হবে ;
- (চ) অনুমোদিত নকশা মোতাবেক বাড়ী নির্মাণ করবেন এবং কর্পোরেশন বা অন্য কোন আর্থিক প্রতিষ্ঠান হতে ঋণ নিয়ে বাড়ী নির্মাণ করেননি মর্মে উপযুক্ত মূল্যমানের নন-জুডিশিয়াল স্ট্যাম্পে ঘোষণা পত্র দিতে হবে।

চলমান পাতা-৪

৪.৫। গ্রুপ ঋণের ক্ষেত্রে প্রয়োজনীয় অতিরিক্ত দলিল/কাগজপত্রের তালিকাঃ

- (ক) জমির একাধিক মালিকের ক্ষেত্রে কর্পোরেশনের নমুনা মোতাবেক গ্রুপ ঋণের রেজিস্টার্ড এগ্রিমেন্ট দলিলসহ উক্ত দলিল এর একটি সত্যায়িত ফটোকপি দাখিল করতে হবে (জাতীয় বেতন স্কেল ২০১৫ এর ৯ম ও তদূর্ধ্ব গ্রেডভুক্ত কর্মকর্তা কর্তৃক সত্যায়িত) ;
- (খ) মূল দলিল রেজিস্ট্রি অফিস থেকে পাওয়া না গেলে মূল দলিল উত্তোলনের রশিদ এবং দলিল উত্তোলনের জন্য ২০০/- টাকা ফি জমা ও দলিলের একটি সার্টিফাইড কপি দাখিল করতে হবে।

৫.০। বাড়ী নির্মাণের জন্য ঋণের প্রকার, আওতাধীন এলাকা, সুদের হার, ঋণের সিলিং, নির্মাণ হার নিম্নরূপঃ

| আওতাধীন এলাকা | ঋণের ধরণ | সুদ হার | সিলিং (লক্ষ টাকায়) | নির্মাণ হার |
|--|----------|---------|---------------------|---|
| ঢাকা মহানগরী গুলশান, বনানী, ধানমন্ডি, বারিধারা, উত্তরা, লালমাটিয়া আবাসিক এলাকা, ডি.ও.এইচ.এস (মহাখালী, বারিধারা, বনানী, মিরপুর)-এর সরকারি প্লট ও বসুন্ধরা (আ/এ) এর অতি উন্নত এলাকা। | একক | ৯.০০% | ২০০.০০ | নীচতলা ২৭৭৪/- গ্যারেজ ২২৫১/- উপরের তলা ১৬৯৩/- |
| চট্টগ্রাম মহানগরী আগ্রাবাদ, চান্দগাঁও, কর্ণেলহাট, বাকলিয়া, কল্ললোক আবাসিক এলাকার সরকারি প্লট, খুলশী আবাসিক এলাকা, পাঁচলাইশ, ও আর নিজাম রোড এবং নাসিরাবাদ হাউজিং আবাসিক এলাকা। | গ্রুপ | | ১২০.০০ | |
| ঢাকা ও চট্টগ্রাম মেট্রোপলিটন এলাকা (ঢাকা ও চট্টগ্রাম মহানগরীর উল্লেখিত এলাকা বাদে) ও ঢাকা উত্তর প্রধান শাখার আওতাধীন সকল এলাকা (উত্তরা আ/এ এর সেক্টরসমূহের প্লট ব্যতীত) | একক | ১০০.০০ | | |
| | গ্রুপ | ৬০.০০ | | |

- 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 ৮০ : ২০; অর্থাৎ বাড়ী নির্মাণ ব্যয় এর ভিত্তিতে (কর্পোরেশনের নির্মাণ হার অনুযায়ী) গ্রহীতার নিজস্ব বিনিয়োগ ২০% এবং কর্পোরেশনের ঋণে বিনিয়োগ ৮০%।
- ৫.৩। ঋণ পরিশোধ : EMI পদ্ধতিতে মাসিক কিস্তি পরিশোধযোগ্য।

৬.০। কিস্তি নির্ধারণ পদ্ধতিঃ

- ৬.১। ঋণের শেষ কিস্তি গ্রহণের পরবর্তী ২য় মাসের ১লা তারিখ হতে কিস্তি পরিশোধ শুরু হবে।
- ৬.২। ১ম কিস্তির চেক প্রদানের সময় ঋণ গ্রহিতা কর্তৃক কর্পোরেশনের নামে ১টি পোস্ট-ডেটেড (post-dated) ক্রস চেক বা অগ্রিম মাসিক কিস্তির চেক জমা দিতে হবে।
- ৬.৩। এমরটাইজেশন (Amortization) পদ্ধতিতে মাসিক কিস্তি নির্ধারণ হবে। উক্ত পদ্ধতিতে প্রতি লক্ষ টাকায় সুদের হার ও মেয়াদ ভিত্তিক ঋণের মাসিক কিস্তির পরিমাণ নিম্নরূপ:

| পরিশোধ মেয়াদ | মাসিক কিস্তি |
|---------------|--------------|
| ২০ বছর | ৯০০.০০ টাকা |
| ১৫ বছর | ১০১৫.০০ টাকা |
| ১০ বছর | ১২৬৭.০০ টাকা |
| ৫ বছর | ২০৭৬.০০ টাকা |

৬.৪। ঋণের ২য় কিস্তি থেকে পরবর্তী কিস্তিসমূহ বিতরণের সময় Pre-EMI সুদ পরিশোধযোগ্য।

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