

বিষয়: “জিরো ইকুইটি আবাসন ঋণ” প্রোডাক্ট চালু প্রসঙ্গে।

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার স্বাধীনতার মহান স্থপতি সর্বকালের সর্বশ্রেষ্ঠ বাঙালী জাতির পিতা বঙ্গবন্ধু শেখ মুজিবুর রহমান-এর জন্ম শত বার্ষিকী উদ্‌যাপন উপলক্ষে সরকারের বিভিন্ন বিভাগ ও প্রতিষ্ঠান নানাবিধ উন্নয়নমূলক কর্মসূচী গ্রহণ করেছে। মুজিববর্ষ উপলক্ষে জিরো ইকুইটিতে বিএইচবিএফসি কর্তৃক বাড়ি নির্মাণ ঋণ প্রদানের প্রস্তাব অর্থ মন্ত্রণালয় কর্তৃক অনুমোদিত হয়েছে। প্রস্তাব বাস্তবায়িত হলে নিম্নবিত্ত, নিম্ন-মধ্যবিত্ত ও মধ্যবিত্ত শ্রেণির গ্রামীণ জনগোষ্ঠীর আবাসন সমস্যার সমাধান, তাদের জীবন মান উন্নয়ন, আবাদি জমি রক্ষা, গ্রামীণ পরিবেশের উন্নয়নের মাধ্যমে গ্রামকে শহরে উন্নীত করা হবে। তাছাড়া, রূপকল্প-২০২১ ও বর্তমান সরকারের নির্বাচনী ইশতেহার-২০১৮-তে বর্ণিত মাননীয় প্রধানমন্ত্রী কর্তৃক ঘোষিত “সবার জন্য আবাসন” কর্মসূচী এবং সমন্বিত ও টেকসই জনবসতি পরিকল্পনা বাস্তবায়নে সহায়তা করা হবে। বর্ণিত প্রস্তাব বাস্তবায়নের জন্য ঢাকা, চট্টগ্রাম ও সিলেট মেট্রোপলিটন এলাকা বাদে দেশের অন্যান্য এলাকায় বাড়ি নির্মাণের জন্য “জিরো ইকুইটি আবাসন ঋণ” প্রোডাক্ট চালু করা হলো।

১.০। ঋণের আবেদনকারী :

ঢাকা, চট্টগ্রাম ও সিলেট মেট্রোপলিটন এলাকা বাদে বিভাগীয়, জেলা, উপজেলা সদর এবং গ্রোথ সেন্টার এলাকার বাংলাদেশী নাগরিকগণ “জিরো ইকুইটি আবাসন ঋণ” এর আবেদন করতে পারবেন। এ ঋণ বাস্তবায়নে নিম্নবিত্ত ও নিম্ন-মধ্যবিত্ত জনগোষ্ঠীকে অগ্রাধিকার দেয়া হবে।

২.০। ঋণ প্রাপ্তির শর্তাদি :

- ২.১। ঋণ আবেদনকারীকে জন্মসূত্রে বাংলাদেশী নাগরিক এবং বয়স ১৮ থেকে ৬০ বছর হতে হবে ;
- ২.২। বিভাগীয়, জেলা, উপজেলা সদর এবং গ্রোথ সেন্টার এলাকায় নির্দিষ্ট আয়তনের বাড়ি নির্মাণ উপযোগী কমপক্ষে ৪.০০ শতক নিষ্কন্টক জমির মালিক হতে হবে ;
- ২.৩। “জিরো ইকুইটি আবাসন ঋণ” এর লোন টু ভ্যালু অনুপাত হবে ১:২ ;
- ২.৪। বিএইচবিএফসি কর্তৃক সরবরাহকৃত নির্দিষ্ট ডিজাইন অথবা গ্রাহকের নিজস্ব ডিজাইন মোতাবেক ৯০০/৭৫০/৬০০ বর্গফুট আয়তন বিশিষ্ট একতলা বাড়ি নির্মাণ করতে হবে ;
- ২.৫। প্রস্তাবিত জমির সংযোগ রাস্তা কমপক্ষে ৬'-০০" চওড়া, পাকা অথবা ব্রিক সোলিং থাকতে হবে। সংযোগ রাস্তাটি অবাধ চলাচলের জন্য উন্মুক্ত হতে হবে ;
- ২.৬। এলাকার পরিবেশ বসবাস উপযোগী হতে হবে। আশেপাশে স্কুল, কলেজ (শিক্ষা প্রতিষ্ঠান) ও পাকা বাড়ি থাকতে হবে ;
- ২.৭। বাড়িতে সৌর বিদ্যুৎ স্থাপন এবং বৃক্ষ রোপনের ব্যবস্থা থাকবে। শাস্ত্রীয়, সুন্দর ও পরিবেশ বান্ধব উপকরণ ব্যবহার করে বাড়ি নির্মাণ করতে হবে ;
- ২.৮। ঋণ আবেদনকারীকে বাড়ির নকশা যথাযথ কর্তৃপক্ষের মাধ্যমে অনুমোদন করতে হবে ;
- ২.৯। ঋণ প্রস্তাবিত সম্পত্তি দায়মুক্ত হতে হবে ;
- ২.১০। মূল মালিকানা দলিল হারানো, পুড়ে যাওয়া, বিনষ্ট হওয়া এবং সাব-রেজিস্ট্রার অফিস থেকে উত্তোলন না করার কারণে ধ্বংস করা ইত্যাদি ক্ষেত্রে ঋণ আবেদন বিবেচনা যোগ্য হবে না।

৩.০। ঋণের প্রকারভেদ :

- ৩.১। একক ঋণ ;
- ৩.২। স্বামী-স্ত্রীর নামে যৌথ ঋণ।

৪.০। প্লান ও কাঠামো নকশা সরবরাহ :

“জিরো ইকুইটি আবাসন ঋণ” প্রোডাক্টের আওতায় নির্মিতব্য বাড়ির প্লান ও কাঠামো নকশা বিএইচবিএফসি কর্তৃক সরবরাহ করা হবে।

৫.০। ঋণের প্রাপ্যতা নির্ণয় :

বাড়ীর আবৃত্তাংশের প্রাক্কলন ব্যয়ের ১০০% ঋণ বিবেচনা যোগ্য হবে। PWD রেট মোতাবেক বাড়ি নির্মাণের প্রাক্কলন ব্যয় নির্ধারণ করতে হবে (নির্মাণ ব্যয়ের প্রাক্কলন ব্রেক-আপ চার্ট সংযুক্ত)।

৬.০। “জিরো ইকুইটি আবাসন ঋণ”-এর আওতাধীন এলাকা, সুদ হার, আবৃত্তাংশ এবং ঋণের সিলিং :

আওতাধীন এলাকা	সুদ হার	আবৃত্তাংশ (বর্গফুট)	ঋণের সিলিং (লক্ষ টাকায়)
ঢাকা, চট্টগ্রাম ও সিলেট মেট্রোপলিটন এলাকা বাদে দেশের সকল বিভাগীয় ও জেলা সদর, উপজেলা সদর এবং গ্রোথ সেন্টার এলাকা।	৮%	৯০০	১৬.৫০
	(পল্লীমা ঋণের আওতায়)	৭৫০	১৪.০০
	৭%	৬০০	১১.৫০
	(কৃষক আবাসন ঋণের আওতায়)		

** নির্ধারিত সিলিং এর মধ্যে সীমাবদ্ধ রেখে সোলার প্যানেল ও সাব-মারসিবল টিউবওয়েল বাবদ ১,৩০,০০০.০০ (এক লক্ষ ত্রিশ হাজার) টাকা যোগ করে বাড়ি নির্মাণের প্রাক্কলন ব্যয় নির্ধারণ করতে হবে।

৭.০। চেক বিতরণ :

মঞ্জুরীকৃত ঋণ অনধিক ০৪ (চার) কিস্তিতে বিতরণযোগ্য হবে। লে-আউট দিয়ে কাজ শুরু এবং বাড়ির রেহেন দলিল রেজিস্ট্রি সম্পাদন করার পর ১ম কিস্তির চেক বিতরণ করতে হবে। পরবর্তী প্রতিটি চেক বিতরণের পূর্বে বিতরণকৃত টাকা যথাযথভাবে বিনিয়োগ করা হয়েছে কি-না তা প্রকৌশলী কর্তৃক নিশ্চিত হয়ে চেক বিতরণ করতে হবে। পূর্ববর্তী চেকের বিনিয়োগ যথাযথ না হলে পরবর্তী চেক বিতরণ করা যাবে না।

৮.০। ঋণের মেয়াদ :

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

৯.০। ঋণ ও বিনিয়োগ অনুপাত (ডেট ইকুইটি রেশিও) :

বাড়ি নির্মাণের ক্ষেত্রে আবেদনকারীর নিজস্ব বিনিয়োগ প্রয়োজন হবে না।

১০.০। আইডিসিপি :

১০.১। Pre-EMI Payment পদ্ধতিতে আইডিসিপি পরিশোধযোগ্য ;

১০.২। এমরটাইজেশন পদ্ধতিতে মাসিক কিস্তি নির্ধারণ করতে হবে। উক্ত পদ্ধতিতে প্রতি লক্ষ টাকায় সুদের হার ও পরিশোধের মেয়াদ ভিত্তিক ঋণের মাসিক কিস্তির পরিমাণ নিম্নরূপ হবে :

পরিশোধে মেয়াদ	সুদের হার (৮%)	সুদের হার (৭%)
২০ বছর	৮৩৬.৪৪	৭৭৫.৩০
১৫ বছর	৯৫৫.৬৫	৮৯৮.৮২
১০ বছর	১২১৩.২৮	১১৬১.০৮
৫ বছর	২০২৭.৬৪	১৯৮০.১০

১০.৩। আবেদনকারীর আয় দ্বারা ঋণের কিস্তি পরিশোধের সক্ষমতা থাকতে হবে।