নগরবন্ধু

বাড়ী নির্মাণ ঋণের নির্দেশিকা
(Home Loan Guidelines)

ছবি

বাংলাদেশ হাউজ বিল্ডিং ফাইনান্স 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 হাউজ বিল্ডিং ফাইনান্স 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-রেজিষ্ট্রি অফিস থেকে উত্তোলন না করার কারণে ধ্বংস করা ইত্যাদি ক্ষেত্রে ঋণ আবেদন বিবেচনা যোগ্য হবে না ;

২.৫। বাংলাদেশের যে কোন তফসিলভূক্ত 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 নিমণবর্ণিত 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 (সাফ কবলা/ দানপত্র/বন্টননামা) এবং উক্ত দলিলের একটি ফটোকপি (৯ম ও তদূর্ধ্ব গ্রেডের অফিসার কর্তৃক সত্যায়িত) দাখিল করতে হবে। মূল দলিল রেজিষ্ট্রি 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 ;

(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 (পূর্বেকার হাউজিং সেটেলমেন্ট)/রাজউক/সিডিএ/ক্যান্টনমেন্ট <u>বোর্ড/হাউজিং সোসাইটি (সরকার থেকে বরাদ্দপ্রাপ্ত জমি) ইত্যাদি কর্তৃক বরাদ্দকৃত জমির ক্ষেত্রে</u> :

(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 রেজিষ্ট্রি 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 এলোটির 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। **<u>প্রকৌশলগত কাগজপত্রাদি</u> :**

(ক) যথাযথ কর্তৃপক্ষের কাছ থকে নির্মিতব্য বাড়ীর নকশার অনুমোদন পত্রসহ দুই কপি অনুমোদিত নকশা ;

(খ) সংশ্লিষ্ট প্লটের সয়েল টেষ্ট রিপোর্ট ;

(গ) (i) বহুতল ভবনের জন্য ২ কপি কাঠামো নকশা (ষ্ট্রাকচারাল 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 সাটিফিকেট (সার্টিফিকেট প্রদানকারী প্রকৌশলীকে অবশ্যই ইনষ্টিটিউশন অফ ইঞ্জিনিয়ার্স বাংলাদেশ এর সদস্য হতে হবে) ;

(ii) ৭ (সাত) ও তদুর্ধ তলা ভবনের ক্ষেত্রে ১০ বছরের অভিজ্ঞতা সম্পন্ন গ্রাজুয়েট সিভিল ইঞ্জিনিয়ার/প্রকৌশল পরামর্শ দাতা প্রতিষ্ঠান কর্তৃক প্রদত্ত ইমারতের ভারবহন সংক্রান্ত সার্টিফিকেট (সার্টিফিকেট প্রদানকারী প্রকৌশলীকে অবশ্যই ইনষ্টিটিউশন অফ ইঞ্জিনিয়ার্স বাংলাদেশ এর সদস্য হতে হবে) ;

চলমান 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।

৪.৪। **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 তদূর্ধ্ব গ্রেডভূক্ত 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 ট্রেড 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 ষ্ট্যাম্পে ঘোষনা 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 রেজিষ্টার্ড এগ্রিমেন্ট দলিলসহ উক্ত দলিল এর একটি সত্যায়িত ফটোকপি দাখিল করতে হবে (জাতীয় বেতন স্কেল ২০১৫ এর ৯ম ও তদূর্ধ্ব গ্রেডভূক্ত কর্মকর্তা কর্তৃক সত্যায়িত) ;

(খ) মূল দলিল রেজিষ্ট্রি 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 নির্মানের জন্য ঋণের প্রকার, আওতাধীন এলাকা, সুদের হার, ঋণের সিলিং, নির্মাণ হার নিম্নরূপঃ

আওতাধীন এলাকা	ঋণের ধরণ	সুদ হার	সিলিং (লক্ষ টাকায়)	নির্মাণ হার
ঢাকা ও চট্টগ্রাম উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ এবং সিটি কর্পোরেশন এর আওতাধীন এলাকা।	একক	৯.০০%	২০০.০০	নীচতলা ৩৫১৯/- গ্যারেজ ২৭৪৪/- উপরের তলা ২০৭১/-
	গ্রুপ		১২০.০০	
ঢাকা ও চট্টগ্রাম উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ এবং সিটি কর্পোরেশন এর আওতাধীন এলাকা বাদে ঢাকা ও চট্টগ্রাম জেলা সদর এলাকা।	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 নির্মান হার অনুযায়ী) গ্রহিতার নিজস্ব বিনিয়োগ ২০% এবং কর্পোরেশনের ঋণে বিনিয়োগ ৮০%।

৫.৩। ঋণ পরিশোধ : EMI পদ্ধতিতে মাসিক কিস্তি পরিশোধযোগ্য।

চলমান পাতা-৫

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।**