



सिंधुदुर्ग जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँक लि., सिंधुदुर्ग
प्रधान कार्यालय, सिंधुदुर्गनगरी

जा.क्र.कर्ज/९९९/३२/विकास/४२१/२०१४-१५

दि.१२/०५/२०१४

-: परिपत्रक क्र. ५ :-

विषय :- पर्यटनावर आधारित व्यवसाय निर्मितीसाठी "निवास न्याहारी" योजनेमधील सुधारणांसह एकत्रित धोरण राबविणे.

संदर्भ १ :- जाक्र. कर्ज/७५/२५/विकास-५४/२००७-२००८ दि. २५/०२/२००८

संदर्भ २ :- जाक्र. कर्ज/७५/३०/विकास-१७/२०१२-२०१३ दि. ०१/०८/२०१२

सिंधुदुर्ग जिल्हा हा पर्यटन जिल्हा म्हणून घोषित झालेला आहे. पर्यटनाच्या दृष्टिने आवश्यक त्या पायाभूत सुविधा शासनाकडून निर्माण केल्या जात आहेत. जिल्हयामध्ये येणाऱ्या पर्यटकांसाठी निवासाची सुविधा उपलब्ध करणेसाठी बँकेकडून कर्ज पुरवठा करणेबाबत बँकेच्या मा. संचालक मंडळ सभा दि. २२/०२/२००८ मधील निर्णयानुसार कर्ज पुरवठा धोरण निश्चित केलेले आहे. तदनंतर त्यामध्ये दि. १३/११/२००९ व दि. ०१/०८/२०१२ न्वये काही बदल करणेत आले आहेत. सदर योजनेची अंमलबजावणी करताना येणाऱ्या अडचणी विचारात घेवून, शाखा व्यवस्थापकांकडून काही बदल सुचविण्यात आले आहेत. याबाबत मा. संचालक मंडळ सभा दिनांक १०/०५/२०१४ मधील निर्णयानुसार सुधारणांसह एकत्रित योजना खालीलप्रमाणे राबविण्यात यावी. तसेच 'निवास न्याहारी' योजनेसंदर्भात यापूर्वी वेळोवेळी कळविणेत आलेली परिपत्रके व सूचना रद्द समजणेत याव्यात.

०१. सदरची योजना **"सिंधु पर्यटन निवास व न्याहारी योजना"** या नावाने राबविण्यात येईल.

०२. उद्देश :-

बँकेच्या नाममात्र सभासदांना थेट कर्ज पुरवठा योजनेअंतर्गत पर्यटकांसाठी निवास व न्याहारी उपलब्ध करून देणे असा राहिल.

०३. खर्च मर्यादा :-

निवासी न्याहारी योजनेप्रमाणे पर्यटनासाठी कमीत कमी २ व जास्तीत जास्त १० बेडची सोय निर्माण करण्यासाठी कर्ज पुरवठा करण्यात येईल. दोन बेडच्या खोलीचे किमान क्षेत्रफळ १२० चौ.फूट एवढे असावे. या नियमांचे प्रयोजनासाठी घराच्या बांधकामाच्या प्रकारानुसार प्रति चौरस फुट खर्च मर्यादा खालील नमूद केल्याप्रमाणे राहतील.

अनु.	तपशिल	सद्याची प्रचलित कर्ज मर्यादा (रु)		प्रस्तावित कर्ज मर्यादा (रु)	
		प्रति चौ.फूट	एकूण	प्रति चौ.फूट	एकूण
०१.	बांधकाम खर्च प्रति रुम १२० चौ.फूटासाठी प्रति चौ.फूट	१८००	२१६०००/-	२०००	२४००००/-
०२.	अंतर्गत सजावट (१२० चौ.फूटासाठी) प्रति चौ.फूट	६००	७२०००/-	६००	७२०००/-
	एकूण होणारी कर्ज मर्यादा		२८८०००/-		३१२०००/-
	बँक कर्ज मर्यादा ८०%		२३००००/-		२५००००/-
	एकूण १० रुमसाठीची कर्ज मर्यादा		२३००००/-		२५००००/-

टिप - जमीन खरेदीसह सदर निवास, न्याहारी योजनेखालील कर्जाची एकूण वैयक्तिक कर्ज मर्यादा जास्तीत जास्त रु. ५०.०० लाख पेक्षा जास्त राहणार नाही. सद्या सदरची कर्ज मर्यादा रु. ४०.०० लाख पर्यंत आहे.

०४. कर्जमर्यादा :-



सिंधुदुर्ग जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँक लि., सिंधुदुर्ग

प्रधान कार्यालय, सिंधुदुर्गनगरी

- ०१) एका निवासी रूमसाठी वरीलप्रमाणे घराच्या बांधकामासाठी बांधकाम प्रकारानुसार वर नमुद केलेल्या प्रति चौरस फुट मर्यादितनुसार जास्तीत जास्त १० रूम बांधकामासाठी रू. २५.०० लाखापर्यंत कर्ज मर्यादा राहिल.
- ०२) निवासी बांधकाम अंदाजपत्रकीय खर्चाच्या (Estimate Cost) अगर खरेदी किमतीच्या जास्तीत जास्त ८०% किंवा वर नमुद केल्याप्रमाणे प्रति चौ. फुट खर्च मर्यादेच्या ८०% यापैकी कमी असलेली रक्कम कर्जमर्यादेसाठी गृहीत धरणेत येईल.
- ०३) निवासी बांधकाम अंदाजपत्रकीय खर्चाच्या (Estimate Cost) अगर खरेदी किमतीच्या कमीत कमी २०% रक्कमेची स्वगुंतवणूक असणे आवश्यक आहे.
- ०४) निवासी बांधकाम कर्ज प्रकरणी कर्जदारास अंदाजपत्रकीय (Estimate Cost) खर्चाच्या २०% पेक्षा जास्त रक्कमेची स्वगुंतवणूक करावी लागत असेल तर अशा प्रकरणी अशी जादा स्वगुंतवणूकीची रक्कम प्रथम खर्च केलेनंतरचे कर्जाची उचल दिली जाईल.
- ०५) कर्जदारास, स्वगुंतवणूकीची रक्कम प्रथमतः बँकेत रोख जमा करावी लागेल. सभासदाने निवासी बांधकाम अगर खरेदीकरीता काही रक्कम आगाऊ खर्च केली असल्यास ती रक्कम स्वगुंतवणुक म्हणून गृहीत धरली जाईल.

०५. न्याहारी निवास घर बांधकामाचा आराखडा व अंदाजपत्रक :-

- ०१) निवासी घर बांधकामाचा आराखडा व अंदाजपत्रक मान्यताप्राप्त आर्किटेक्टने / इंजिनियरने तयार केलेले असणे आवश्यक आहे व त्यावर आर्किटेक्ट / इंजिनियरची सही व शिक्का असावा.
- ०२) बांधकाम आराखड्यास ग्रामपंचायतीची मान्यता असली पाहिजे. घर बांधकाम शहरी विभागात असेल तर नगरपालिकेची व टाऊन प्लॅनिंग खात्याची मान्यता असणे आवश्यक आहे. शहरीभागात निवासी घरबांधणीसाठी महसूल खात्याकडून अकृपिक परवानगीची मान्यता प्रस्तावासोबत जोडणे आवश्यक आहे.
- ०३) निवासी घर बांधकामाच्या आराखड्यावर दारे, खिडक्या, आकाराची व माहिती बरोबर बांधकामाचे क्षेत्रफळ, प्रत्यक्ष वापरात येणाऱ्या जागेचे क्षेत्रफळ नमूद केलेले असावे. आर. सी. सी. बांधकामासाठी आर. सी. सी. डिझाईन नमूद असणे जरूर आहे.

०६. कर्जाची मुदत :-

न्याहारी निवासी घर बांधणी व खरेदी ---- १२ वर्षे पर्यंत

(१ वर्ष सवलतीचा कालावधी व ११ वर्षात कर्ज परतफेड)

०७. सवलतीचा कालावधी व परतफेड :-

सवलतीचा कालावधी :-

कर्जाच्या मंजूरीपासून पहिली एक वर्ष सवलतीचा कालावधी राहिल. सवलतीच्या कालावधीमध्ये होणारे व्याज दरमहाच्या उचल केलेल्या तारखे दिवशी रोखीने भरावयाचे आहे. (इ.एम.आय. मध्ये त्याचा अंतर्भाव केलेला नाही) सवलतीच्या कालावधीमध्ये बांधकाम पूर्ण करून प्रकल्प पूर्ण क्षमतेने सुरू करणे अपेक्षित आहे. पहिल्या वर्षानंतर (१३व्या महिन्यापासून) कर्जाची वसुली ठरवून दिलेल्या मासिक हप्त्याने करावयाची आहे. मंजूर कर्जाची उचल पूर्ण झाली नाही तरी सुध्दा ठरवून दिलेल्या मासिक हप्त्याने ठरवून दिलेल्या महापासून वसुली करावयाची आहे.

०८. व्याजदर :-



सिंधुदुर्ग जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँक लि., सिंधुदुर्ग

प्रधान कार्यालय, सिंधुदुर्गनगरी

सदर कर्जाचा व्याजदर १३% राहिल. मासिक हप्ता (EMI) पद्धतीने कर्ज वसुली केली जाईल. व्याजदर बदल करण्याचा अधिकार संचालक मंडळास राहिल.

०९. तारण व्यवस्था :-

- ०१) वैयक्तिक घेत कर्जाबाबत ज्या ठिकाणी निवासी घर बांधणार असलेल्या घर / इमारतीसह Clear title क्षेत्र तारण राहिल तसेच सदर क्षेत्राची तारण किंमत कमी होत असल्यास अर्जदार / जामिनदार यांचे असणारे अन्य क्षेत्र रजिस्टर तारणगहाण खताने तारण घेण्यात येईल. कर्ज उचलीच्या दुसऱ्या हप्त्यापूर्वी बोजा नोंदीचे ७/१२ बँकेत सादर केले पाहिजे. घर/इमारतीचे तारण दयावयाचे क्षेत्र स्वमालकीचे, क्लिअर टायटल व बोजा विरहित असणे आवश्यक आहे.
- ०२) इमारतीचा कर्जदार व बँक यांच्या संयुक्त नावे नॅशनल इन्शु. कडील निवास विमा उतरविला पाहिजे.
- ०३) दोन सक्षम व पात्र जामीनदार दिले पाहिजेत.

१०. जमिनीसह घर खरेदी / बांधणी :-

या योजनेंतर्गत अर्जदार यांची स्वतःची जमीन असणे आवश्यक आहे. मात्र अर्जदार घरबांधणीसाठी जमिन खरेदी करित असेल तर जमिन खरेदी व घरबांधणी या एकत्रित प्रकल्पास या योजनेखाली कर्जमागणी करता येईल. अशावेळी जमिन खरेदीची किंमत ही निवासी घरबांधणी खर्चाच्या २५% पर्यंत किंवा खरेदीखत रक्कमेच्या ५०% यापैकी किमान रक्कम गृहीत धरण्यात येईल.

११. विमा :-

इमारत बांधकाम पूर्ण होवून इमारतीस ग्रामपंचायत / नगरपरिषद घर नंबर प्राप्त होताच इमारतीचा कर्जदार व बँक यांच्या संयुक्त नावे नॅशनल इन्शु. कडील निवास योजनेंतर्गत कर्जदारासह घराचा विमा मूल्यांकन किंवा इस्टिमेट एवढ्या रक्कमेचा व कर्जकालावधी एवढा उतरविण्यात यावा. कर्जदार यांनी विमा न उतरविल्यास बँकेकडून विमा उतरविला जाईल व त्याची रक्कम कर्जदाराचे कर्ज खाती नावे लिहीली जाईल.

१२. सभासदाने दयावयाची कागद पत्रे :-

०१. कर्ज मागणी अर्ज (दोन सक्षम व पात्र जामीनदारांच्या संमतीदर्शक सहयांसह)
०२. निवासी घर बांधकाम होणार असलेल्या भुखंडाचा ७/१२ उतारा.
०३. स्थानिक प्राधिकरणाची इमारत बांधकाम परवानगी, प्रकल्प ठिकाण ग्रामीण भागात असल्यास ग्रामपंचायतीचा दाखला व शहरी भागात असल्यास एन.ए. परवानगी.
०४. धारण क्षेत्राचे (८ अ व ७/१२ चे उतारे) जागा कुळ कायद्याची असल्यास क्षेत्र तारण देण्यासंबंधी मा. प्रांत यांची पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक असून अशी परवानगीची प्रत जोडण्यात यावी.
०५. इमारतीच्या बांधकामाबाबत सिव्हील इंजिनियर/आर्किटेक्टचे सहीचा आराखडा व अंदाजपत्रक (तपशिलवार)
०६. कार्यक्षेत्रातील इतर बँका, नागरी पतसंस्था यांचा थकबाकी नसलेबाबतचा दाखला
०७. बँकेने अधिकृत केलेल्या वकीलाचा सर्च रिपोर्ट सादर करावा. (सर्च रिपोर्ट करण्यासाठी लागणारा खर्च व वकीलाची फी अर्जदाराने परस्पर द्यावयाची आहे.)
०८. खरेदीबाबतचा करार किंवा साठेखत.



सिंधुदुर्ग जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँक लि., सिंधुदुर्ग

प्रधान कार्यालय, सिंधुदुर्गनगरी

१३. इतर मुद्दे :-

०१. निवास व न्याहारी योजनेतर्गत बांधकाम शासनाकडील निकपानुसार सी.आर.झेड. अंतर्गत असलेल्या निकपांचे पालन केले पाहिजे.
०२. सदरचा कर्जपुरवठा हा प्रामुख्याने जिल्हा, तालुक्याचे ठिकाण तसेच समुद्र किनाऱ्यालगत व थंड हवेच्या ठिकाणी किंवा ज्याठिकाणी पर्यटकांची वर्दळ असते अशा ठिकाणी किंवा शासनाने जाहिर केलेल्या महत्वाच्या पर्यटन ठिकाणी करण्यात येईल.
०३. यासाठी आवश्यक ती सर्व परवानगी घेण्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
०४. निवासी व न्याहारी योजनेसाठी निवडलेले ठिकाण शासनाच्या निवासी व न्याहारी योजनेच्या निकपांचे पालन करणारे असावे.
०५. निवासी घरबांधकाम करताना शहरभागातील क्षेत्रासाठी बिनशेती असणे व त्यासाठी आवश्यक ती परवानगी असणे बंधनकारक आहे.
०६. स्थावर मालमत्तेतील ७/१२, ८ अ, फेरफार, असेसमेंट या मध्ये सहहिस्सेदार असल्यास 'सिंधुदुर्ग जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँक' कडून कर्ज घेणे, मालमत्ता बँकेकडे तारण ठेवणे बँकेचा बोजा निर्माण करणे आदीसाठी स्पष्ट संमतीपत्र/कुलमुखत्यार सादर करणे बंधनकारक राहिल.

ब) घर दुरुस्ती तात्पुरत्या बांधकामाच्या सुविधा, टेरेस रूम, पोटमाळा इ. व अंतर्गत सजावटीकरीता कर्ज पुरवठा जास्तीत जास्त कर्जमर्यादा रु. १०.०० लाख (CRZ मधील भागासाठी) :-

बँकेच्या प्रचलित धोरणानुसार निवास न्याहारी योजनेतर्गत घर दुरुस्ती व सजावटीकरीता स्पष्ट धोरण नाही. बँकेने नव्याने केलेल्या सिंधु घरकुल योजनेनुसार घर दुरुस्ती रु. ३.०० लाख व सजावटीकरीता रु. १.५० लाख पर्यंत फक्त असेसमेंट बोजा नोंद करून केला जातो. सध्या जिल्ह्यातील मालवण, तारकर्ली या भागात मोठ्या प्रमाणात पर्यटन व्यवसायांतर्गत निवास न्याहारी योजनेखाली बांधकाम केलेल्या जुन्या घरांची दुरुस्ती व तात्पुरत्या स्वरूपात सजावट केलेली आहे. सदर ठिकाणी सी.आर.झेड. मुळे नवीन बांधकामासाठी कोणत्याही प्रकारची परवानगी मिळत नाही किंवा नवीन पक्के बांधकाम करता येत नाही. याठिकाणी कर्ज व्यवहारास मोठा वाव असून, लोकांची गरज व व्यावसायाची संधी विचारात घेता, अशा ठिकाणी उदा. तारकर्ली. सदर योजनेतर्गत व्यावसायिक कारणासाठी घर दुरुस्ती, तात्पुरते बांधकामाच्या सुविधा, टेरेस रूम, पोटमाळा इ. व अंतर्गत सजावटीकरीता दोन सक्षम जामीनदार घेवून प्रति चौ.फूट रु. १०००/- याप्रमाणे होणारी रक्कम किंवा एकूण इस्टिमेटच्या ८०% यापैकी कमी असणारी रक्कम मात्र जास्तीत जास्त रु. १०.०० लाख खालील तारणमुद्दे विचारात घेऊन मंजूर करता येईल.

तारणाबाबत अन्य मुद्दे :-

०१. घरदुरुस्ती करीता कर्ज रक्कम रु. ५.०० लाख पर्यंतच्या कर्जाकरीता घर रु. १००/- च्या बॉण्डपेपरवर तारण देवून घराच्या असेसमेंटवर कर्जाचा बोजा नोंद करून दिला पाहिजे.
०२. कर्ज रक्कम रु. ५.०० लाख वरील कर्जासाठी घर रजिस्टर्ड तारणगहाणखताद्वारे तारण दिले पाहिजे.
०३. घर दुरुस्तीसाठी जमीनीच्या सर्च रिपोर्टची आवश्यकता नाही / फेरफार उतारे आवश्यक. तारण मालमत्तेवर अन्य वित्तिय संस्थांचा कर्जबोजा असल्यास कर्ज देता येणार नाही.
०४. घर दुरुस्ती व सुविधा निर्माण करणेसाठी आवश्यक शासकीय परवानगी घेण्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहणार आहे. तसे हमीपत्र रु. १००/- चे बॉण्डपेपरवर मा. दंडाधिकारी यांचे समक्ष करून सादर केले पाहिजे.
०५. कर्ज वितरण घर बांधकामासाठी वर नमूद केलेल्या धोरणाप्रमाणे केले जाईल.



सिंधुदुर्ग जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँक लि., सिंधुदुर्ग

प्रधान कार्यालय, सिंधुदुर्गनगरी

क) हॉटेल / मोटेल्स उभारणी तसेच सुधारणाकरीता कर्ज पुरवठा -

सद्या सदर योजनेखाली वैयक्तिक रू. ५०.०० लाख कर्ज मर्यादा मंजूर केली जाते. कंपनीकरीता रू. १००.०० लाख मर्यादा व त्याही पेक्षा जास्त कर्ज मागणीचा प्रस्ताव असेल तर बँकेचे मा. संचालक मंडळ सदर प्रकल्प मंजूर करणेबाबत विचार करेल.

ड) बांधलेली जागा खरेदी करून त्याठिकाणी प्रकल्प राबविणेकरीता कर्ज पुरवठा -

बांधलेली जागा खरेदी करून त्याठिकाणी प्रकल्प राबविणार असल्यास सदरच्या खरेदी केल्या जाणाऱ्या जागेसाठी कर्ज मंजूर करता येईल. सदर जागा खरेदी किंमत, त्यामध्ये कराव्या लागणाऱ्या सुविधा, प्रकल्पातून संभाव्य प्राप्त होणारे उत्पन्न, कर्ज परतफेड क्षमता विचारात घेता प्रकल्पाच्या ८०% पर्यंत किंवा जास्तीत जास्त रू. ५०.०० लाख पर्यंत १२ वर्षे मुदतीने दिर्घ मुदत कर्ज मंजूर करता येईल.