गृहे सौख्यम् विराजते

GIC HOUSING FINANCE LTD.

जीआईसी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड

व्यक्तिगत आवास ऋण पर अस्थिर (फ्लोटिंग) ब्याज दर के पुनर्निर्धारण पर नीति

दस्तावेज वर्जन इतिहास

क्र.सं.	तैयारकर्ता	अनुमोदनकर्ता	अनुमोदन तारीख	वर्जन संख्या
1	ऋण विभाग	बोर्ड	03.11.2023	V.1.0

जीआईसी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड

व्यक्तिगत आवास ऋण पर अस्थिर (फ्लोटिंग) ब्याज दर के पुनर्निर्धारण पर नीति

विषय-वस्तु सूची

1. पृष्ठभूमि 3

2. निर्देशों के अनुसार उठाए गए विशिष्ट बिंदु...3

3. उद्देश्य 4

4. व्याज दर मॉडल 4

5. निगरानी और समीक्षा... 5

1. पृष्ठभूमि:

भारतीय रिजर्व बैंक ने 18 अगस्त 2023 के अपने परिपत्र आरबीआई/2023-24/55 विवि.एमसीएस. आरईसी.32/01.01.003/2023-24 और अपने पहले के परिपत्रों दिनांक 01 जुलाई 2015 के मास्टर दिशानिर्देश संख्या डीबीआर.सं.डीआईआर.बीसी.10/13.03.00/2015-16, दिनांक 01 सितम्बर 2016 के मास्टर दिशानिर्देश संख्या.डीएनबीआर.पीडी.007/03.10.119/2016-17, दिनांक 01 सितंबर 2016 के मास्टर दिशानिर्देश संख्या डीएनबीआर.पीडी.008/03.10.119/2016-17 और दिनांक 17 फरवरी 2021 के मास्टर दिशानिर्देश संख्या विवि.एफ़आईएन.एचएफ़सी.सीसी.सं.120/03.10.136/2020-21 के जरिए क्रमशः एससीबी, एनबीएफसी और एचएफसी को ऋणदाताओं के लिए उचित व्यवहार संहिता से संबंधित दिशानिर्देश जारी किए गए हैं।

उधारकर्ताओं के लिए उचित व्यवहार संहिता के अंतर्गत जारी उपर्युक्त दिशानिर्देशों के संबंध में भारतीय रिज़र्व बैंक के निर्देशों अनुसार, विनियमित संस्थाओं (आरई) को सभी श्रेणियों के अग्रिमों को स्थिर या अस्थिर (फ्लोटिंग) ब्याज दरों के आधार पर देने की स्वतंत्रता है।

2. उक्त परिपत्र में उल्लिखित विशिष्ट बिंदु हैं :

(i) ईएमआई आधारित अस्थिर दर वाले व्यक्तिगत ऋणों की स्वीकृति प्रदान करते समय, विनियमित संस्थाओं द्वारा उधारकर्ताओं की पुनर्भुगतान क्षमता को ध्यान में रखना आवश्यक है ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि ऋण की अवधि के दौरान बाहरी बेंचमार्क दर में संभावित वृद्धि के परिदृश्य में अवधि बढ़ाने और/ या ईएमआई में वृद्धि के लिए पर्याप्त हेडरूम/ मार्जिन उपलब्ध हो।

(ii) हालाँकि, ईएमआई आधारित अस्थिर दर वाले व्यक्तिगत ऋणों के संबंध में, बढ़ती ब्याज दरों को ध्यान में रखते हुए, उधारकर्ताओं के साथ उचित पत्र व्यवहार और/या सहमति के बिना ऋण की अवधि बढ़ाने और/या ईएमआई राशि में वृद्धि से संबंधित उन्हें कई उपभोक्ता शिकायतें प्राप्त हुई हैं।

इन चिंताओं के समाधान के लिए, भारतीय रिज़र्व बैंक ने सभी आवास वित्त कंपनियों को एक उचित नीतिगत ढांचा तैयार करने हेतु सूचित किया जाता है।

3. **उद्देश्य:** इस नीति के माध्यम से कंपनी बोर्ड के अनुमोदन के साथ "अस्थिर (फ्लोटिंग) दर योजना" के तहत सभी मौजूदा और नए ग्राहकों को दिए गए व्यक्तिगत आवास ऋणों के लिए उपरोक्त निर्देशों के संबंध में उचित आंतरिक सिद्धांत और प्रक्रियाएं निर्धारित करेगी। कंपनी सर्वोत्तम उद्योग पद्धतियों को तब तक लागू करेगी जब तक ऐसी पद्धति आरबीआई दिशानिर्देशों के साथ टकराव उत्पन्न नहीं करती है या उनका उल्लंघन नहीं करती है।

4. ब्याज दर मॉडल: कंपनी वर्तमान में अपने विभिन्न ऋण उत्पादों के लिए बीपीएलआर (बेंचमार्क मूल उधार दर) को अपनाती है, जो समय-समय पर इसकी "आंतरिक मूल्य निर्धारण समिति" द्वारा तय किया जाता है।

4. **अपनाई जाने वाली समान मासिक किस्त (ईएमआई) आधारित आवास ऋणों पर फ्लोटिंग ब्याज दर के पुनर्निर्धारण के लिए कंपनी की नीति इस प्रकार है:**

(i) ग्राहकों से संचार: मंजूरी के समय, जीआईसीएचएफ उधारकर्ताओं को ऋण पर बेंचमार्क ब्याज दर में बदलाव के कारण ईएमआई और/या अवधि अथवा दोनों में होने वाले सभी संभावित प्रभावों के संबंध में स्पष्ट रूप से सूचित करना होगा। ऋण करार में इस आशय का एक खंड होगा। इसके बाद, उपरोक्त के कारण ईएमआई/अवधि या दोनों में किसी भी वृद्धि की सूचना उधारकर्ता को एसएमएस/मेलर्स जैसे उपयुक्त चैनलों के माध्यम से तुरंत दी जाएगी और इसे कंपनी की वेबसाइट और सभी शाखा कार्यालयों के नोटिस बोर्ड पर अपडेट किया जाएगा।

(ii) ब्याज दरों के पुननिर्धारण के समय, जीआईसीएचएफ उधारकर्ताओं को एक स्थिर दर पर स्विच करने का विकल्प प्रदान करेगा।

(iii) उधारकर्ताओं को (i) ईएमआई में वृद्धि या अवधि में वृद्धि या दोनों विकल्पों के संयोजन के लिए; और, (ii) ऋण की अवधि के दौरान किसी भी समय, या तो आंशिक या पूर्ण रूप से पूर्व भुगतान करने का विकल्प चुनने का विकल्प भी दिया जाएगा।

(iv) ऋणों को अस्थिर (फ्लोटिंग) दर से स्थिर दर पर स्विच करने के लिए सभी लागू शुल्क और उक्त विकल्पों के प्रयोग के लिए प्रासंगिक कोई अन्य सेवा शुल्क/प्रशासनिक लागत मंजूरी पत्र / सबसे महत्वपूर्ण नियम और शर्तों (एमआईटीसी) में और समय-समय पर जीआईसीएचएफ द्वारा ऐसे शुल्कों/लागतों के संशोधन के समय भी पारदर्शी रूप से प्रकट किया जाए।

(v) जीआईसीएचएफ यह सुनिश्चित करेगा कि फ्लोटिंग दर ऋण के मामले में अवधि बढ़ने से नकारात्मक परिशोधन न हो।

(vi) जीआईसीएचएफ प्रत्येक तिमाही के अंत में उचित चैनलों के माध्यम से उधारकर्ताओं के लिए एक विवरण साझा करेगा / सुलभ कराएगा, जिसमें न्यूनतम, अब तक वसूल किए

गए मूलधन और ब्याज, ईएमआई राशि, शेष ईएमआई की संख्या और ऋण की पूरी अवधि के लिए ब्याज/वार्षिक प्रतिशत दर (एपीआर) वार्षिक दर की गणना होगी। । जीआईसीएचएफ यह सुनिश्चित करेगा कि विवरण सरल हों और उधारकर्ता इन्हें आसानी से समझ सकें।

जीआईसीएचएफ यह सुनिश्चित करेगा कि उपरोक्त निर्देश **31 दिसंबर, 2023** तक मौजूदा और साथ ही नए ऋणों के लिए उपयुक्त रूप से लागू किए जाएंगे। सभी मौजूदा उधारकर्ताओं को उपयुक्त चैनलों एसएमएस / मेलर्स के माध्यम से उनके लिए उपलब्ध विकल्पों के बारे में सूचित किया जाएगा और इसे कंपनी की वेबसाइट और सभी शाखा कार्यालयों के नोटिस बोर्ड पर अद्यतन किया जाएगा।

5. निगरानी और समीक्षा:

कंपनी ने ब्याज दरों की समीक्षा के लिए एक आंतरिक समिति **'ब्याज दर मूल्य निर्धारण समिति'** का गठन किया है। समिति समय-समय पर और विशेष रूप से उस समय ब्याज दरों की समीक्षा करती है जब भी आरबीआई द्वारा मुख्य दरों और हमारी निधियों की लागत में बदलाव होता है।

****