



ജിഎസി ഹൗസിംഗ് ഫിനാൻസ് ലിമിറ്റഡ്

വ്യക്തിഗത ഭവന വായ്പയുടെ ഫ്ലോട്ടിംഗ് പലിശ നിരക്ക്
പുനഃസജ്ജമാക്കുന്നതിനുള്ള നയം

ഡോക്യുമെന്റ് പതിപ്പ് ചരിത്രം

ക്രമ നം.	തയ്യാറാക്കിയത്	അംഗീകരിച്ചത്	അംഗീകരിച്ച തീയതി	പതിപ്പ് നമ്പർ
1	കെഡിറ്റ് വകുപ്പ്	ബോർഡ്	03.11.2023	വി.1.0



ജിഐസി ഹൗസിംഗ് ഫിനാൻസ് ലിമിറ്റഡ്

**വ്യക്തിഗത ഭവന വായ്പയുടെ ഫ്ലോട്ടിംഗ് പലിശ നിരക്ക്
പുനഃസജ്ജമാക്കുന്നതിനുള്ള നയം**

ഉള്ളടക്ക പട്ടിക

1. പശ്ചാത്തലം 3

2. നിർദ്ദേശങ്ങൾ അനുസരിച്ച് ഉയർത്തിയ നിർദ്ദിഷ്ട പോയിന്റുകൾ 3

3. ലക്ഷ്യം 4

4. പലിശ നിരക്ക് മോഡൽ 4

5. നിരീക്ഷണവും അവലോകനവും 5



ജിഎസി ഹൗസിംഗ് ഫിനാൻസ് ലിമിറ്റഡ്

1. പശ്ചാത്തലം:

ആർബിട്രേഷൻ അതിന്റെ 2023 ഓഗസ്റ്റ് 18-ലെ സർക്കുലർ RBI/2023-24/55 DOR.MCS.REC.32/01.01.003/2023-2024 പ്രകാരവും അവരുടെ മുമ്പത്തെ സർക്കുലറുകൾ, തീയതി ജൂലൈ 01, 2015 ലെ റഫറൻസ് നമ്പർ DBR.No.Dir.BC.10/13.03.00/2015-16, തീയതി സെപ്റ്റംബർ 01, 2016 ലെ മാസ്റ്റർ ഡയറക്ഷൻസ് നമ്പർ. DNBR.PD.007/03.10.119/2016-17 തീയതി സെപ്റ്റംബർ 01, 2016, v ലെ DNBR.PD.008/03.10.119/2016-17 കൂടാതെ തീയതി ഫെബ്രുവരി 17, 2021 ലെ DOR.FIN.HFC.CCNo.120.CC. /03.10.136/2020-21 എന്നിവ പ്രകാരം യഥാക്രമം എസ്റ്റിബി, എൻബിഎഫ്ഐ, എച്ച്എഫ്ഐ എന്നിവയ്ക്ക് വായ്പ നൽകുന്നവർക്കുള്ള പെരുമാറ്റ ചട്ടങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങൾ നൽകിയിട്ടുണ്ട്.

റിസർവ് ബാങ്ക് ഓഫ് ഇന്ത്യയുടെ നിർദ്ദേശങ്ങൾ അനുസരിച്ച്, വായ്പ നൽകുന്നവർക്കായി അവതരിപ്പിച്ചിരിക്കുന്ന ഈ പെരുമാറ്റച്ചട്ടത്തിനു പുറപ്പെടുവിച്ച മേൽപ്പറഞ്ഞ മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട്, നിയന്ത്രിത സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് (REs) എല്ലാ വിഭാഗത്തിലുള്ള അഡ്വാൻസുകളും ഫിക്സഡ് അല്ലെങ്കിൽ ഫ്ലോട്ടിംഗ് പലിശ നിരക്കിൽ നൽകാനുള്ള സ്വാതന്ത്ര്യമുണ്ട്.

2. പ്രസ്തുത സർക്കുലറിൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന പ്രത്യേക പോയിന്റുകൾ ഇവയാണ്,

- (i) ഇഎംഐ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ള ഫ്ലോട്ടിംഗ് റേറ്റ് വ്യക്തിഗത ഭവനവായ്പകൾ അനുവദിക്കുന്ന സമയത്ത്, വായ്പയുടെ കാലയളവിലെ എക്സ്പോണൽ ബെഞ്ച്മാർക്ക് നിരക്കിൽ ഒരു വർദ്ധനവ് ഉണ്ടാകുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ, കാലാവധി നീട്ടുന്നതിനും/അല്ലെങ്കിൽ ഇഎംഐ വർദ്ധിപ്പിക്കുന്നതിനും മതിയായ ഹെഡ്റൂം / മാർജിൻ ലഭ്യമാണെന്ന് ഉറപ്പാക്കാൻ വായ്പയെടുക്കുന്നവരുടെ തിരിച്ചടവ് ശേഷി ആർജ്ജ്വകൾ കണക്കിലെടുക്കേണ്ടതുണ്ട്.
- (ii) എന്നിരുന്നാലും, ഇഎംഐ ബേസ്ഡ് ഫ്ലോട്ടിംഗ് റേറ്റ് വ്യക്തിഗത ഭവനവായ്പകളുടെ കാര്യത്തിൽ, വർദ്ധിച്ചുവരുന്ന പലിശനിരക്കിന്റെ പശ്ചാത്തലത്തിൽ, ശരിയായ ആശയവിനിമയം കൂടാതെ ഒപ്പം/അല്ലെങ്കിൽ ഉപഭോക്താക്കളുടെ സമ്മതമില്ലാതെ ലോൺ കാലാവധി നീട്ടുന്നതുമായി / ഇഎംഐ വർദ്ധിപ്പിച്ചതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട നിരവധി ഉപഭോക്തൃ പരാതികൾ ഉയർന്നു വരികയുണ്ടായി

മേൽപ്പറഞ്ഞ ആശങ്കകൾ പരിഹരിക്കുന്നതിന് ഉചിതമായ നയ ചട്ടക്കൂട് സ്ഥാപിക്കാൻ എല്ലാ എച്ച്എഫ്ഐകളോടും ആർബിട്രേഷൻ ഉപദേശിച്ചു.

3. ലക്ഷ്യം: 'ഫ്ലോട്ടിംഗ് റേറ്റ് സ്കീമിന്' കീഴിൽ നിലവിലുള്ളതും പുതിയതുമായ എല്ലാ ഉപഭോക്താക്കൾക്കും അനുവദിക്കുന്ന വ്യക്തിഗത ഭവന വായ്പകൾക്കായുള്ള മേൽപ്പറഞ്ഞ നിർദ്ദേശങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ബോർഡിന്റെ അംഗീകാരത്തോടെ ഈ പോളിസി കമ്പനി ഉചിതമായ ആന്തരിക തത്വങ്ങളും നടപടിക്രമങ്ങളും തയ്യാറാക്കും. അത്തരം രീതികൾ ആർബിട്രേഷൻ മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങളെ ലംഘിക്കുകയോ ഭിന്നത പുലർത്തുകയോ ചെയ്യാത്തതിനോടും കാലം കമ്പനി മികച്ച വ്യവസായ സമ്പ്രദായങ്ങൾ നടപ്പിലാക്കുന്നതാണ്.

4. പലിശ നിരക്ക് മോഡൽ: കമ്പനി നിലവിൽ അതിന്റെ വിവിധ വായ്പ ഉൽപ്പന്നങ്ങൾക്കായി കാലാകാലങ്ങളിൽ അതിന്റെ 'ഇൻറേണൽ പ്രൈസിംഗ് കമ്മിറ്റി' തീരുമാനിക്കുന്ന ബിപിഎൽആർ (ബെഞ്ച്മാർക്ക് പ്രൈം ലെൻഡിംഗ് റേറ്റ്) സ്വീകരിക്കുന്നതാണ്.

4. ഇക്വൈറ്റി മന്ത്രി ഇൻസ്റ്റാൾമെന്റ് (ഇഎംഐ) അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ള ഭവന വായ്പകളുടെ ഫ്ലോട്ടിംഗ് പലിശ നിരക്ക് പുനഃസജ്ജമാക്കുന്നതിനുള്ള കമ്പനിയുടെ നയം ഇപ്രകാരം സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്:

(i) **ഉപഭോക്താക്കൾക്കുള്ള ആശയവിനിമയം:** അനുവദിക്കുന്ന സമയത്ത്, ഇഎംഐ കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ കാലയളവ് അല്ലെങ്കിൽ രണ്ടിലും മാറ്റങ്ങൾക്ക് ഇടയാക്കിയേക്കാവുന്ന ലോണിലെ ബെഞ്ച്മാർക്ക് പലിശ നിരക്കിലെ മാറ്റത്തിന്റെ സാധ്യതയെക്കുറിച്ച് ജിഐസിഎച്ച്എഫ് വായ്പക്കാരോട് വ്യക്തമായി ആശയവിനിമയം നടത്തും. ലോൺ കരാറിൽ ഇതിനുള്ള ഒരു ക്ലോസ് ഉണ്ടായിരിക്കും. തുടർന്ന്, ഇഎംഐ/കാലയളവിലെ അല്ലെങ്കിൽ ഇതു രണ്ടിലും ഉണ്ടാകുന്ന ഏതെങ്കിലും വർദ്ധനവ് വായ്പയെടുക്കുന്നയാളെ എസ്എംഎസ് / മെയിലുകൾ പോലുള്ള ഉചിതമായ ചാനലുകളിലൂടെ ഉടൻ അറിയിക്കുകയും കമ്പനിയുടെ വെബ്സൈറ്റിലും എല്ലാ ബ്രാഞ്ച് ഓഫീസുകളിലെയും നോട്ടീസ് ബോർഡിലും അപ്ഡേറ്റ് ചെയ്യേണ്ടതുമാണ്.

(ii) പലിശ നിരക്കുകൾ പുനഃക്രമീകരിക്കുന്ന സമയത്ത്, ജിഐസിഎച്ച്എഫ് ഫിക്സഡ് നിരക്കിലേക്ക് മാറുന്നതിന് വായ്പയെടുക്കുന്നവർക്ക് അവസരം നൽകും.

(iii) കടം വാങ്ങുന്നവർക്ക് ഇവ പരിഗണിക്കുന്നതിനുള്ള അവസരം നൽകും : (i) ഇഎംഐ വർദ്ധിപ്പിക്കുന്നതിനോ കാലാവധി നീട്ടുന്നതിനോ അല്ലെങ്കിൽ രണ്ട് ഓപ്ഷനുകളുടെയും സംയോജനമോ തിരഞ്ഞെടുക്കുക; കൂടാതെ (ii) ലോണിന്റെ കാലയളവിലെ ഏത് ഘട്ടത്തിലും ഭാഗികമായോ പൂർണ്ണമായോ ഉള്ള പ്രീ പേയ്മെന്റ്

(iv) ഫ്ലോട്ടിംഗിൽ നിന്ന് ഫിക്സഡ് റേറ്റിലേക്ക് ലോണുകൾ മാറുന്നതിന് ബാധകമായ എല്ലാ ചാർജ്ജുകളും മുകളിൽ പറഞ്ഞ ഓപ്ഷനുകളുടെ പ്രവർത്തനവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട മറ്റേതെങ്കിലും സേവന നിരക്കുകൾ/അഡ്മിനിസ്ട്രേറ്റീവ് ചിലവുകൾ എന്നിവ അനുമാനിക്കുന്നതിൽ / ഏറ്റവും പ്രധാനപ്പെട്ട നിബന്ധനകളും വ്യവസ്ഥകളും (എംഐടിസി) എന്നിവയിലും കാലാകാലങ്ങളിൽ അത്തരം ചാർജ്ജുകൾ/ചെലവുകൾ ജിഐസിഎച്ച്എഫ് പുതുക്കുന്ന സമയത്തും സുതാര്യമായി ഉപഭോക്താക്കളോട് വെളിപ്പെടുത്തും.

(v) ഫ്ലോട്ടിംഗ് റേറ്റ് ലോണിന്റെ കാര്യത്തിൽ കാലാവധി നീട്ടുന്നത് നെഗറ്റീവ് അമോർട്ടൈസേഷനിൽ കലാശിക്കുന്നില്ലെന്ന് ജിഐസിഎച്ച്എഫ് ഉറപ്പാക്കും.

(vi) ജിഐസിഎച്ച്എഫ്, ഓരോ പാദത്തിന്റെയും അവസാനത്തെ ഒരു സ്റ്റേറ്റ്മെന്റ്, ഉചിതമായ ചാനലുകൾ മുഖേന, കടം വാങ്ങുന്നവർക്ക് പങ്കിടും / ലഭിക്കും. ഇതിൽ നാളിതുവരെ മുതലിലേക്കും പലിശയിലേക്കും അടങ്കലായി വന്ന തുക, ഇഎംഐ തുക, ശേഷിക്കുന്ന ഇഎംഐകൾ, വായ്പയുടെ മുഴുവൻ കാലയളവിനുമുള്ള പലിശ / വാർഷിക ശതമാനം നിരക്ക് (എപിആർ) തുടങ്ങിയ മിനിമം വിവരങ്ങളെങ്കിലും അടങ്ങിയിട്ടുണ്ടാകും. സ്റ്റേറ്റ്മെന്റുകൾ ലഭിതവും കടം വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് എളുപ്പത്തിൽ മനസ്സിലാക്കാവുന്നതുമാണെന്ന് ജിഐസിഎച്ച്എഫ് ഉറപ്പാക്കും.

ഈ നിർദ്ദേശങ്ങൾ, കാലാകാലങ്ങളിൽ ഉപഭോക്താക്കൾക്ക് വാഗ്ദാനം ചെയ്യുന്ന വിവിധ കാലയളവുകളിൽ നിലവിലുള്ള എല്ലാ ഇഎംഐ അധിഷ്ഠിത വായ്പകൾക്കും "ഫ്ലോട്ടിംഗ് റേറ്റ് സ്കീമിനു" കീഴിലും ബാധകമാകും.

മേൽപ്പറഞ്ഞ നിർദ്ദേശങ്ങൾ **2023 ഡിസംബർ 31-നകം** നിലവിലുള്ളതും പുതിയതുമായ വായ്പകളിലേക്കും യോജിച്ച രീതിയിൽ വ്യാപിപ്പിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് ജിഐസിഎച്ച്എഫ് ഉറപ്പാക്കും. നിലവിലുള്ള എല്ലാ വായ്പാകാർക്കും ഉചിതമായ ചാനലുകളിലൂടെ എസ്എംഎസ്/ മെയിലർ വഴി അവർക്ക് ലഭ്യമായ ഓപ്ഷനുകളിലൂടെ അറിയിക്കുകയും അതോടൊപ്പം കമ്പനിയുടെ വെബ്സൈറ്റിലും എല്ലാ ബ്രാഞ്ച് ഓഫീസുകളിലെ നോട്ടീസ് ബോർഡിലും അവ അപ്ഡേറ്റ് ചെയ്യേണ്ടതുമാണ്.

5. നിരീക്ഷണവും അവലോകനവും:

പലിശ നിരക്ക് അവലോകനം ചെയ്യുന്നതിനായി കമ്പനി ഒരു ഇന്റേണൽ കമ്മിറ്റി

'ഇന്ററസ്റ്റ് റേറ്റ് പ്രൈസിംഗ് കമ്മിറ്റി' രൂപീകരിച്ചിട്ടുണ്ട്. കമ്മിറ്റി ഇടയ്ക്കിടെ, പ്രത്യേകിച്ചും ആർബിട്രെയുടെ പ്രധാന നിരക്കുകളിലും ഞങ്ങളുടെ ഫണ്ടുകളുടെ ചെലവിലും മാറ്റം ഉണ്ടാകുമ്പോഴെല്ലാം പലിശ നിരക്കുകൾ അവലോകനം ചെയ്യുന്നതാണ്.