



KSFE

ദി കേരള സ്റ്റേറ്റ് ഫിനാൻഷ്യൽ എൻ്റർപ്രൈസസ് ലിമിറ്റഡ്
(ഒരു കേരള സർക്കാർ സ്ഥാപനം)

ഭവന, മുസ്ലിയാം റോഡ്, പി. ബി. നമ്പർ. 810, തൃശ്ശൂർ - 680 020, കേരള, ഇന്ത്യ
ഫോൺ: +91 487 2332255, ഫാക്സ്: +91 487 2332232, www.ksfe.com

Ref No:12404

04/12/2021

സർക്കുലർ നമ്പർ 92/2021 (BD)

വിഷയം:- ഗൃഹനിർമ്മാണത്തിനായി അനുവദിക്കുന്ന ഭവന വായ്പാ പദ്ധതിയിലെ സെക്യൂരിറ്റി മാനദണ്ഡവും ഭവന വായ്പ തീർപ്പാക്കുന്ന വിവിധ ഉദ്യോഗസ്ഥ തലത്തിലുള്ള അധികാര പരിധിയും പുതുക്കി നിശ്ചയിക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ച്:-

- സൂചന: 1. സർക്കുലർ നമ്പർ 29/95 തീയതി 08.11.1995.
 2. സർക്കുലർ നമ്പർ 101/2000 തീയതി 16.06.2000.
 3. സർക്കുലർ നമ്പർ 01/2015 തീയതി 08.01.2015.
 4. സർക്കുലർ നമ്പർ 16/2015 തീയതി 23.03.2015.
 5. സർക്കുലർ നമ്പർ 36/2018 (BD) തീയതി 19.09.2018.
 6. സർക്കുലർ നമ്പർ 35/2019 (BD) തീയതി 25.07.2019.
 7. സർക്കുലർ നമ്പർ 47/2020 (BD) തീയതി 06.08.2020.
 8. സർക്കുലർ നമ്പർ 48/2020 (BD) തീയതി 07.08.2020.
 9. 19.11.2021 തീയതിയിൽ കൂടിയ 552 മത് ബോർഡ് യോഗം.

ഭവന വായ്പാ പദ്ധതി നാം 1995 ൽ ആരംഭിച്ചതാണെങ്കിലും സമാനമായ മറ്റ് ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങളുമായി താരതമ്യപ്പെടുത്തുമ്പോൾ പ്രസ്തുത വായ്പയിൽ നമുക്ക് വേണ്ടത്ര മുന്നേറാൻ കഴിഞ്ഞിട്ടില്ല എന്നത് ഒരു വസ്തുതയാണ്. വിപണിയിലെ ആവശ്യകതയ്ക്ക് ഉതകും വിധം പ്രസ്തുത വായ്പയെ, ഇപ്പോഴുള്ള അതിന്റെ ഗുണാത്മക ഘടകങ്ങൾ നിലനിർത്തിക്കൊണ്ടു തന്നെ ആകർഷകമാക്കിയാൽ, പ്രസ്തുത വായ്പാ പദ്ധതിയെ കൂടുതൽ ജനകീയവും വിപണി മൂല്യവുമുള്ള പദ്ധതിയാക്കി മാറ്റാൻ കഴിയും. ഈ ലക്ഷ്യം മുൻനിർത്തി നിലവിലുള്ള ഭവന വായ്പാ പദ്ധതിയിൽ താഴെ പറയുന്ന പരിഷ്കരണങ്ങൾ കൊണ്ട് വരാൻ സൂചന (9) പ്രകാരം തീരുമാനിച്ചിരിക്കുന്നു.

1. പുതിയ വീട് പണിയുന്നതിന് വായ്പ നൽകുമ്പോൾ സെക്യൂരിറ്റിയായി സ്വീകരിക്കുന്ന വസ്തുവിന്റെ മാർക്കറ്റ് വില വായ്പാതുകയുടെ 1.3 ഇരട്ടി ഉണ്ടായിരിക്കണം എന്ന വ്യവസ്ഥ, വസ്തുവിന്റെ മാർക്കറ്റ് വില (EMV) യുടെ ഇരട്ടി തുക വരെ വായ്പ നൽകാം എന്ന രീതിയിൽ മാറ്റം വരുത്തിയിരിക്കുന്നു. അതായത് വായ്പാ തുകയുടെ പകുതി (50%) മാർക്കറ്റ് വിലയുള്ള വസ്തു സെക്യൂരിറ്റിയായി സ്വീകരിക്കാവുന്നതാണ്.
2. പുതിയ വീട് പണിയുന്നതിനുള്ള ഭവന വായ്പ 3 തുല്യ ഗഡുക്കൾ ആയി നൽകണം എന്നതിന് പകരമായി 4 തുല്യ ഗഡുക്കളായി നൽകണമെന്ന് മാറ്റി നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്നു. എന്നാൽ വസ്തു വില (EMV) വായ്പാതുകയുടെ 75% മോ അതിലധികമോ ഉണ്ടെങ്കിൽ നിലവിലെ വ്യവസ്ഥയനുസരിച്ച് 3 തുല്യ ഗഡുക്കളായി തന്നെ നൽകാവുന്നതാണ്.
3. പുതിയ വീട് പണിയുന്നതിന് നിലവിൽ ശാഖാ മാനേജർക്ക് അനുവദിക്കാവുന്ന ഭവന വായ്പാ തുകയുടെ പരിധി സൂചന (6) ലെ സർക്കുലർ നമ്പർ 35/2019 (BD) പ്രകാരമുള്ള 15 ലക്ഷം രൂപയിൽ നിന്ന് 20 ലക്ഷം രൂപയായും മേഖലാ അസി.ജനറൽ മാനേജർമാരുടെ പരിധിയായ 15 ലക്ഷം രൂപ മുതൽ 30 ലക്ഷം രൂപ വരെ എന്നത് 20 ലക്ഷം രൂപയ്ക്കു മുകളിൽ 35 ലക്ഷം രൂപ വരെയായും പുതുക്കി നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്നു. 20 ലക്ഷം രൂപ വരെയുള്ള ഭവന നിർമ്മാണ വായ്പയ്ക്കായി വസ്തു ജാമ്യം ശാഖാ തലത്തിൽ തന്നെ സ്വീകരിക്കാവുന്നതാണ്.

മേൽ പറഞ്ഞ മാറ്റങ്ങൾ ഭവന നിർമ്മാണത്തിനായുള്ള വായ്പയ്ക്ക് മാത്രമായി നിജപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു.

ഭവന വായ്പ അനുവദിക്കുന്നതിന് മുൻപ് സൂചന (2) സർക്കുലർ നമ്പർ 101/2000 പ്രകാരം വായ്പക്കാരന്റെ വിഹിതമായ വായ്പാതുകയുടെ 25% മുഴുവനായും ഭവന നിർമ്മാണത്തിന്റെ പ്രാരംഭഘട്ട പണികൾക്കായി ചിലവഴിച്ചിട്ടുണ്ട് എന്ന് ശാഖാ തലവന്മാർ പരിശോധിച്ച് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.

നാല് തുല്യ ഗഡുക്കളായി ഭവന വായ്പ നൽകുമ്പോൾ ഒരു നിലയുള്ള ഭവനമാണെങ്കിൽ ആദ്യ ഗഡു നൽകുന്നത് കെട്ടിടത്തിന്റെ അടിത്തറ നിർമ്മാണം (Basement) പൂർത്തിയായതിനു ശേഷവും (കെട്ടിട നിർമ്മാണ സാമഗ്രികൾക്ക് ഉൾപ്പെടെ 25% തുക ചിലവഴിച്ചിരിക്കണം) രണ്ടാമത്തെ ഗഡു നൽകുന്നത് ഭിത്തി നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കി (construction upto lintel level) മേൽത്തട്ട് കോൺക്രീറ്റ് ചെയ്യുന്നതിന് മുൻപായും, മൂന്നാം ഗഡു വീടിന്റെ കോൺക്രീറ്റ് (Roof) പണി പൂർത്തിയാക്കിയതിനു ശേഷവും, നാലാമത്തെ ഗഡു വീടിന്റെ മുഴുവൻ Plastering work കൾ പൂർത്തിയാക്കിയതിന് ശേഷവും വിതരണം ചെയ്യേണ്ടതാണ്. രണ്ടു നിലയുള്ള ഭവനമാണെങ്കിൽ ആദ്യ ഗഡു നൽകുന്നത് കെട്ടിടത്തിന്റെ അടിത്തറ നിർമ്മാണം (Basement) പൂർത്തിയായതിനു ശേഷവും, രണ്ടാം ഗഡു നൽകുന്നത് ആദ്യ നിലയുടെ മേൽത്തട്ട് കോൺക്രീറ്റ് ചെയ്തതിനു ശേഷവും, മൂന്നാമത്തെ ഗഡു നൽകുന്നത് രണ്ടാമത്തെ നിലയുടെ മേൽത്തട്ട് കോൺക്രീറ്റ് ചെയ്തതിനു ശേഷവും, അവസാന ഗഡു നൽകുന്നത് വീടിന്റെ മുഴുവൻ Plastering Work കൾ പൂർത്തിയാക്കിയതിനു ശേഷവുമായിരിക്കണം.

വായ്പ മൂന്ന് തുല്യ ഗഡുക്കളായി നൽകുമ്പോൾ നിലവിലുള്ള രീതി തന്നെ തുടരാവുന്നതാണ്.

വായ്പാ തുക പൂർണ്ണമായും വിനിയോഗിച്ചതിനു ശേഷം ഗൃഹ നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കി വീടിന് തദ്ദേശ സ്വയം ഭരണ സ്ഥാപനത്തിൽ നിന്നും കെട്ടിട നമ്പർ ലഭിച്ച്, വസ്തു പുനർ മൂല്യ നിർണ്ണയം നടത്തിയതിനു ശേഷം മാത്രമേ പ്രസ്തുത വസ്തുവിൽ അധിക ബാധ്യത ചേർക്കുവാൻ അനുവദിക്കുകയുള്ളൂ. അത്തരം സാഹചര്യത്തിൽ ഭവന വായ്പാ തുകയുടെ 1.5 മടങ്ങോ അല്ലെങ്കിൽ ഭവന വായ്പയുടെ മേൽ ബാധ്യതയുടെ 1.5 മടങ്ങോ ഏതാണോ കുറവ് അതാണ് ഭവന വായ്പയുടെ മേൽ ബാധ്യതയ്ക്കായി നീക്കി വെക്കേണ്ടത്.

ചിട്ടി/ വായ്പയ്ക്ക് (NCL, CVL, KPL etc.,) ജാമ്യമായി വെച്ചിട്ടുള്ള വസ്തു ചിട്ടി/ വായ്പയിന്മേൽ നിലവിലുള്ള ബാധ്യത കണക്കാക്കി ബാക്കി വരുന്ന തുക ഭവന വായ്പയ്ക്ക് കൂടി ഈടായി സ്വീകരിക്കാവുന്നതാണ്. മേൽ പറഞ്ഞ പ്രകാരം പുതിയ ഭവന വായ്പ നൽകുമ്പോൾ ബാധ്യതയിലാത്ത (unencumbered portion) വിലയുടെ ഇരട്ടി, വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി ഭവന വായ്പ അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.

വീടും സ്ഥലവും വാങ്ങുന്നതിനോ, ഭവന നവീകരണത്തിനോ മേൽ പറഞ്ഞ മാറ്റങ്ങൾ ബാധകമല്ല.

വീടിന്റെ പ്ലാനും എസ്റ്റിമേറ്റും പഞ്ചായത്ത്/ മുൻസിപ്പാലിറ്റി/ കോർപ്പറേഷൻ എന്നിവയിലെ ലൈസൻസ് ഉള്ള ബിൽഡിംഗ് സൂപ്പർവൈസർ/ എൻജിനീയർ/ ആർക്കിടെക്ട് സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തിയാൽ മതിയാകുന്നതാണ്.

ഭവന വായ്പ തുക നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള മറ്റു നിബന്ധനകൾ മാറ്റമില്ലാതെ തുടരുന്നതാണ്.

വായ്പാ തുക പൂർണ്ണമായും നൽകി കഴിയുമ്പോൾ അതുപയോഗിച്ച് ഭവന നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കിയിട്ടുണ്ടെന്ന് ശാഖാ തലവന്മാർ ഉറപ്പു വരുത്തി Completion Certificate തയ്യാറാക്കി ഫയലിൽ സൂക്ഷിക്കേണ്ടതാണ്.


വായ്പാതുക കൈപ്പറ്റി നിശ്ചിത സമയ പരിധിക്കുള്ളിൽ അത് വിനിയോഗിച്ചില്ലെങ്കിൽ ആയത് പരിശോധിച്ച് ഉറപ്പു വരുത്തി വായ്പാ തുക പലിശ സഹിതം തിരിച്ചു പിടിക്കുന്നതിനായി റവന്യൂ റിക്കവറി ഉൾപ്പെടെയുള്ള കടിയ്ക്കുക നിവാരണ നടപടികൾ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്.

നിലവിൽ ഭവന വായ്പയ്ക്ക് അപേക്ഷ സ്വീകരിച്ച് ഒരു ഗഡു പോലും വായ്പ വിതരണം ചെയ്യാത്ത അപേക്ഷകളിൽ, മുകളിൽ കൊടുത്തിരിക്കുന്ന മാനദണ്ഡങ്ങൾ അനുസരിച്ച് തന്നെ തീർപ്പ് കൽപ്പിക്കാവുന്നതാണ്.

പ്രസ്തുത മാറ്റങ്ങൾക്ക് വിധേയമായും തിരിച്ചടവ് ശേഷിയും തിരിച്ചടവും പൂർണ്ണമായും ഉറപ്പാക്കി കൊണ്ടും, നമ്മുടെ ഭവന വായ്പ കൂടുതൽ പേരിലേയ്ക്ക് എത്തിക്കുന്നതിനും വായ്പാ തുകയുടെ വ്യാപ്തി വർദ്ധിപ്പിക്കുന്നതിനുമായി ശാഖകൾ പ്രത്യേകം ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതും ബിസിനസ്സ് ലക്ഷ്യം വേഗത്തിൽ കൈവരിക്കേണ്ടതുമാണ്. മേൽ വിവരിച്ച പരിഷ്കരണങ്ങൾ ശാഖകൾ നടപ്പിലാക്കുന്നുണ്ടെന്നും അതനുസരിച്ച് ഭവന വായ്പാ പദ്ധതിയുടെ വാർഷിക ലക്ഷ്യം അവർ കൈവരിക്കുന്നുണ്ടെന്നും മേഖലാ തലവന്മാർ ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.

മേൽപറഞ്ഞ മാറ്റങ്ങൾ **06/12/2021** മുതൽ ബാധകമായിരിക്കും.

വിശ്വസ്തയോടെ
കെ.എസ്.എഫ്. ഇ യ്ക്ക് വേണ്ടി


~~സുബ്രഹ്മണ്യൻ വി.പി
മാനേജിംഗ് ഡയറക്ടർ~~

To:- എല്ലാ ശാഖാ തലവന്മാർക്കും

പകർപ്പ്

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. എല്ലാ മേഖലാ ഓഫീസുകൾക്കും | 2. എല്ലാ IAD ടീമുകൾക്കും/പ്രിവന്റിവ് വിജിലൻസ് സ്കാഡുകൾക്കും |
| 3. എല്ലാ SDT ഓഫീസുകൾക്കും | 4. ഹെഡോഫീസിലെ എല്ലാ വകുപ്പ് മേധാവികൾക്കും |
| 5. MD യുടെ PA | 6. സർക്കുലർ ഫയൽ |