KSFE

ദി കേരള സ്റ്റേററ് ഫിനാൻഷ്യൽ എന്റർപ്രൈസസ് ലിമിററഡ്
(ഒരു കേരള സർക്കാർ സ്ഥാപനം)
ഭദ്രത, മ്യൂസിയം റോഡ്, പി. ബി. നമ്പർ 510, തൃശ്ശൂർ – 680 020, കേരളം, ഇന്ത്യ
ഫോൺ: +91 487 2332255, ഫാക്സ്: +91 487 2336232, www.ksfe.com

Ref No:12404 13/07/2022

സർക്കുലർ നമ്പർ **54/2022 (BD)**

വിഷയം: ചിട്ടികൾക്ക് വസ്തു ജാമ്യം സ്വീകരിക്കുമ്പോഴും ഫ്ലാറ്റ് ജാമ്യമായി സ്വീകരിക്കുമ്പോഴും നിലവിലുള്ള വ്യവസ്ഥയിൽ മാറ്റം വരുത്തുന്നത് സംബന്ധിച്ച്.

സൂചന : 1. 29/06/2022 തീയതിയിലെ 559 - മത് ബോർഡ് യോഗത്തിലെ 9574 - മത് നമ്പർ തീരുമാനം.
2. സർക്കുലർ നമ്പർ 158/2005 (Plg) തീയതി 14/11/2005.
3. സർക്കുലർ നമ്പർ 95/2007 (BD) തീയതി 22/08/2007.
4. സർക്കുലർ നമ്പർ 49/2012 (BD) തീയതി 01/09/2012.
5. സർക്കുലർ നമ്പർ 1/2015 (BD) തീയതി 08/01/2015.
6. സർക്കുലർ നമ്പർ 95/2021 (BD) തീയതി 24/12/2021.

****

നമ്മുടെ വിവിധ പദ്ധതികൾക്ക് (NHFS, PBMS ഒഴികെ) വസ്തു ജാമ്യം സ്വീകരിക്കുമ്പോൾ വസ്തുവിന്റെ മാർക്കറ്റ് വില (EMV) മേൽബാധ്യതയുടെ ഇരട്ടി ഉണ്ടായിരിക്കണം എന്ന വ്യവസ്ഥയാണ് ഇപ്പോൾ നിലവിലുള്ളത്. എന്നാൽ നമ്മുടെ പ്രധാന ഉത്പന്നമായ ചിട്ടി കൂടുതൽ ആകർഷകമാക്കുന്നതിനായി വസ്തു ജാമ്യവ്യവസ്ഥയിൽ മാറ്റങ്ങൾ വേണമെന്ന് വിവിധ കോണുകളിൽ നിന്നും, പ്രത്യേകിച്ച് ഉപഭോക്താക്കളുടെ ഭാഗത്തു നിന്നും നിരന്തരമായി ഉയർന്നു വന്ന സാഹചര്യം കണക്കിലെടുത്ത് 29/06/2022 ന് നടന്ന കമ്പനി ഡയറക്ടർ ബോർഡ് ഈ വിഷയം ചർച്ച ചെയ്യുകയും സൂചന (1) പ്രകാരം താഴെപ്പറയുന്ന തീരുമാനങ്ങൾ കൈക്കൊള്ളുകയുണ്ടായി.

1. **ചിട്ടി ബാധ്യതയ്ക്കായി വസ്തു ജാമ്യം സ്വീകരിക്കുമ്പോൾ വസ്തുവിന്റെ മാർക്കറ്റ് വില (EMV) "മേൽ ബാധ്യത"യുടെ 2 മടങ്ങ് ഉണ്ടായിരിക്കണം എന്ന വ്യവസ്ഥയിൽ മാറ്റം വരുത്തി, നല്ല ട്രാക്ക് റെക്കോർഡ് ഉള്ള വരിക്കാർക്ക് 1½ മടങ്ങ് ഉണ്ടായാൽ മതി എന്നാക്കി മാറ്റിയിരിക്കുന്നു. ചിട്ടി/ വായ്പ ഇടപാടുകാരനായി/കാരിയായി 2 വർഷമെങ്കിലും പൂർത്തിയായ, തവണ മുടക്കം കൂടാതെ അടയ്ക്കുന്ന വരിക്കാർക്ക് മാത്രമേ ഈ ആനുകൂല്യം ഇപ്പോൾ ലഭ്യമാകൂ. എന്നാൽ ഒഴിവാക്കാൻ പറ്റാത്ത കാരണങ്ങളാൽ 3 തവണ വരെ കുടിശ്ശിക ഉണ്ടായ കേസുകളിലും (തുടർച്ചയായല്ലാതെ) അവർ നല്ല ഇടപാടുകാരാണ് എന്ന നിഗമനത്തിൽ ശാഖാ തലവൻമാരുടെ വിവേചനാധികാരം ഉപയോഗിച്ച് ഈ ആനുകൂല്യം നൽകാവുന്നതാണ്.**
2. മേല്പറഞ്ഞ വ്യവസ്ഥ **ചിട്ടിക്ക് മാത്രമായി നിജപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു**. എല്ലാ വായ്പകൾക്കും മറ്റ് പദ്ധതികൾക്കും ഇപ്പോൾ നിലവിലുള്ള വസ്തു ജാമ്യ വ്യവസ്ഥകൾ തന്നെ തുടരേണ്ടതാണ്.
3. ഇനി മുതൽ ചിട്ടി സ്ക്രൂട്ടിനി നോട്ടിൽ വില സ്ഥിരീകരണത്തിന്റെ മാനദണ്ഡം കൃത്യമായി രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കണം. ഇക്കാര്യത്തെ സംബന്ധിച്ച് പേയ്മെന്റ് സീറ്റിലെ അസിസ്റ്റന്റിനും ബന്ധപ്പെട്ട അസി. മാനേജർക്കും ശാഖാ മാനേജർമാർ വ്യക്തമായ നിർദ്ദേശങ്ങൾ നൽകേണ്ടതാണ്.
4. മേല്പറഞ്ഞ മാനദണ്ഡപ്രകാരം നല്ല ട്രാക്ക് റെക്കോർഡ് ഉള്ള ഇടപാടുകാരന്റെ /കാരിയുടെ ചിട്ടിയും വായ്പയും ഒരേ വസ്തുവിൽ തന്നെ ചാർജ്ജ് ചെയ്യേണ്ട സന്ദർഭങ്ങളിൽ ചിട്ടിയുടെ മേൽബാധ്യതയ്ക്ക് വസ്തു വിലയുടെ (EMV) 1½ മടങ്ങ് കണക്കാക്കിയതിനു ശേഷം ബാക്കി വരുന്ന വസ്തു വില (EMV) യിൽ വായ്പകളുടെ നിലവിലിരിക്കുന്ന മാനദണ്ഡങ്ങൾ പ്രകാരം മാത്രമേ ബാധ്യത ചാർജ്ജ് ചെയ്യാൻ പാടുള്ളൂ.
5. പുതുക്കിയ വസ്തു ജാമ്യ വ്യവസ്ഥ 2022 ജൂലൈ 15 (ഈ സർക്കുലർ നടപ്പിൽ വരുന്ന തീയതി) മുതൽ പുതിയതായി വിലനിർണ്ണയം നടത്തി ചിട്ടിയ്ക്ക് ജാമ്യമായി സ്വീകരിക്കുന്ന വസ്തുവകകൾക്ക് മാത്രമേ ബാധകമാക്കേണ്ടതുള്ളൂ.

Confidential

6. എന്നാൽ നിലവിൽ സ്വീകരിച്ചിട്ടുള്ള വസ്തു ജാമ്യങ്ങളിൽ നിലവിലുള്ള വിലനിർണ്ണയത്തിന്റെ തീയതി കഴിഞ്ഞ് 3 വർഷം പൂർത്തിയായവ മേഖലാ തലവന്റെ അനുമതിയോടെ പുനർമൂല്യ നിർണ്ണയം ചെയ്ത് ചിട്ടിയ്ക്ക് ജാമ്യമായി സ്വീകരിക്കുമ്പോൾ പുതിയ വ്യവസ്ഥ ബാധകമാക്കാവുന്നതാണ്.

7. ആശ്വാസ്, OTS, അദാലത്ത് എന്നീ പദ്ധതികൾ വഴി ചിട്ടി/വായ്പ കുടിശ്ശിക തീർത്തവരുടേയോ ഒരിക്കലെങ്കിലും ചിട്ടി/വായ്പ റവന്യൂ റിക്കവറി ആയവരുടേയോ പേരിലുള്ള ചിട്ടികൾക്ക് ഈ ആനുകൂല്യം ലഭിക്കുന്നതല്ല.

8. ചിട്ടികൾക്ക് ഫ്ളാറ്റ് ജാമ്യമായി സ്വീകരിക്കുമ്പോൾ പുതിയ ജാമ്യ വ്യവസ്ഥ ബാധകമല്ല. എന്നാൽ ഇനിമുതൽ ഫ്ളാറ്റുകൾ സെക്യൂരിറ്റിയായി സ്വീകരിക്കുന്ന അവസരങ്ങളിൽ മേൽബാധ്യതയുടെ ഇരട്ടി തുകയ്ക്ക് FSV ഉണ്ടായിരിക്കണം എന്ന നിലവിലെ നിബന്ധന മേൽ ബാധ്യതയുടെ ഇരട്ടി തുകയ്ക്ക് മാർക്കറ്റ് വില (EMV) ഉണ്ടായിരുന്നാൽ മതിയാവുന്നതാണ്, എന്ന് പരിഷ്കരിച്ചിട്ടുണ്ട്.

9. **നിലവിൽ ഫ്ലാറ്റുകൾ ജാമ്യമായി സ്വീകരിക്കുന്നതിന് അനുമതി നൽകുന്നത് ഹെഡ് ആഫീസിൽ നിന്നാണ്. എന്നാൽ ഇനി മുതൽ ഈ അനുമതി നൽകുന്നതിനുള്ള അധികാരം ബന്ധപ്പെട്ട മേഖലാ തലവന്മാർക്കായിരിക്കും. സൂചന (2) സർക്കുലറിലെ നടപടിക്രമങ്ങൾ കൃത്യമായി പാലിക്കുന്നുണ്ടെന്ന് ഉറപ്പ വരുത്തിക്കൊണ്ടാണ് മേഖലാ തലവന്മാർ ഈ അധികാരം വിനിയോഗിക്കേണ്ടത്.**

10. ഫ്ളാറ്റുകൾക്ക് വില നിശ്ചയിക്കുമ്പോൾ സ്ക്വയർ ഫീറ്റിന് പരമാവധി 3500/- രൂപ എന്നത് 6500/- രൂപ എന്നാക്കി പുനർ നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്നു. ഫ്ളാറ്റുകൾ നിലനിൽക്കുന്ന പ്രദേശവും കെട്ടിടത്തിന്റെ നിർമ്മാണ മേന്മയും ഫ്ലാറ്റ് കെട്ടിടത്തിലെ ആധുനിക സൗകര്യങ്ങളും പരിഗണിച്ച് വില നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ്. കെട്ടിടത്തിന്റെ കാലപ്പഴക്കത്തിന് അനുസൃതമായി വില പരിമിതപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.

11. നിലവിൽ കൃത്യമായി പണമടയ്ക്കുന്ന ഇടപാടുകാർ നൽകിയ ജാമ്യം ചിട്ടി മേൽബാധ്യതയ്ക്ക് മതിയാകാതെ വരുന്ന കേസുകളിൽ തികയാതെ വരുന്ന സംഖ്യയുടെ 10% വരെ ഇളവ് നൽകുവാനുള്ള ശാഖാ മാനേജരുടെ വിവേചനാധികാരം (സർക്കുലർ നമ്പർ 95/2007 & 103/2007) ഈ സർക്കുലർ പ്രകാരം നിലവിൽ വരുന്ന പുതിയ ജാമ്യവ്യവസ്ഥ പ്രകാരം വസ്തു സ്വീകരിക്കുന്ന കേസുകളിൽ നൽകുവാൻ പാട്ടുള്ളതല്ല.

12. ശാഖാ തലവന്മാർ/അസി.മാനേജർമാർ എന്നിവരുടെയും അവരുടെ കുടുംബാംഗങ്ങളുടെയും (ഭാര്യ/ഭർത്താവ്, അച്ഛൻ, അമ്മ മക്കൾ, വളർത്തുമക്കൾ, സഹോദരങ്ങൾ, മുതലായവർ) ചിട്ടിക്ക്/വായ്പയ്ക്ക് വസ്തു ജാമ്യമായി നൽകുമ്പോൾ പ്രസ്തുത മാനേജർമാർ/അസി.മാനേജർമാർ പ്രസ്തുത വാല്യൂവേഷൻ കമ്മിറ്റിയിൽ ഉൾപ്പെടുവാൻ പാട്ടുള്ളതല്ല. തൊട്ടടുത്ത ശാഖകളിലെ മാനേജർമാർ/അസി.മാനേജർമാരെയാണ് കമ്മിറ്റിയിൽ ഉൾപ്പെടുത്തേണ്ടത്.

13. വസ്തു പണയപ്പെടുത്തുന്നതിനായി വസ്തു ഉടമയ്ക്ക് രജിസ്ട്രേഡ് കത്തായി നൽകുന്ന Prop III ഫോം ഇനിമുതൽ ഒരു സെറ്റ് (2 എണ്ണം) അയക്കേണ്ടതും അസ്സൽ വസ്തു ഉടമയ്ക്ക് കൈവശം വയ്ക്കാവുന്നതും ഒപ്പമുള്ള പകർപ്പിൽ വസ്തു ഉടമയുടെ തീയതിയോടു കൂടിയ ഒപ്പ് വാങ്ങിയ ശേഷം (വസ്തു ഉടമയുടെ തിരിച്ചറിയൽ രേഖയുടെ തരവും (type), നമ്പറും ആയതിൽ രേഖപ്പെടുത്തുകയും മാനേജർ/അസി.മാനേജർ സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തിയിരിക്കേണ്ടതുമാണ്) അയച്ച കവർ സഹിതം, ശാഖകളിൽ തിരിച്ച് വാങ്ങി ഫയലിൽ സൂക്ഷിക്കേണ്ടതുമാണ്. ഈ ആവശ്യത്തിലേയ്ക്കായി Prop III ഫോമിൽ "അയച്ച കവർ കൂടി കൊണ്ടു വരണം" എന്ന നിബന്ധന പ്രത്യേക ശ്രദ്ധയ്ക്ക് എന്ന തലക്കെട്ടിൽ അയക്കും മുൻപേ തന്നെ എഴുതിച്ചേർക്കേണ്ടതാണ്.

14. തിരുവനന്തപുരം, കൊച്ചി കോർപ്പറേഷന്റെ പരിധിയിൽപ്പെടുന്ന പ്രദേശത്ത് 3 സെന്റിൽ താഴെയുള്ള വസ്തു ജാമ്യമായി സ്വീകരിക്കുന്നതിനുള്ള അധികാരം ശാഖാ പരിധിയിൽ വരുന്ന മേൽ ബാധ്യതകൾക്കുള്ളിലാണെങ്കിൽ ഇനി മുതൽ ശാഖകൾക്ക് തന്നെ ആയിരിക്കും. അതിനു വേണ്ടി മേഖലാ ഓഫീസിൽ നിന്നും പ്രത്യേക അനുമതി വാങ്ങേണ്ടതില്ല. ശാഖാതലവന്മാർ ഇത്തരം കേസുകളുടെ ഒരു റിപ്പോർട്ട് (പ്രതിമാസാടിസ്ഥാനത്തിൽ) മേഖലാ ഓഫീസിലേയ്ക്ക് അയക്കേണ്ടതും മേഖലാ ഓഫീസ് ഇത്തരം റിപ്പോർട്ടുകൾ പരിശോധിച്ച് ആവശ്യമെങ്കിൽ നടപടികൾ കൈക്കൊള്ളേണ്ടതുമാണ്.

15. ഇനി മുതൽ രണ്ടു കോടി രൂപ വരെ വില നിശ്ചയിക്കുന്ന വസ്തുക്കൾക്ക് ചെക്ക് വാല്യുവേഷൻ നടത്തേണ്ടതില്ല. രണ്ടു കോടിയിലധികം വില നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്ന വസ്തുക്കൾക്ക് (EMV) ജാമ്യമായി മേഖലാ പരിധിയിൽ സ്വീകരിക്കുന്നതിനു മുൻപ് ചെക്ക് വാല്യുവേഷൻ നടത്തി വില നിർണ്ണയത്തിൽ അപാകതകൾ

Confidential

സംഭവിച്ചിട്ടില്ലായെന്ന് ഉറപ്പ വരുത്തേണ്ടതാണ്. എന്നാൽ നാലു കോടിയിലധികം വില നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്ന വസ്തുക്കളുടെ ചെക്ക് വാല്യുവേഷൻ നടത്തേണ്ടത് മേഖലാ ഓഫീസിലെ മാനേജർമാർ അടങ്ങിയ കമ്മിറ്റിയാണ്. വില നിർണ്ണയത്തെ സംബന്ധിച്ച് ന്യായമായ പരാതിയുള്ള കേസുകളും (genuine complaints) മേഖലാ ഓഫീസിലെ മാനേജർമാർ ചെക്ക് വാല്യുവേഷൻ നടത്തി പരാതികൾക്ക് ന്യായമായ തീർപ്പ് കൽപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.

ചിട്ടികൾക്ക് വേണ്ടി വസ്തു ജാമ്യം സ്വീകരിക്കുമ്പോൾ വസ്തുവിന്റെ വിലയുടെ മൂല്യം സ്വീകരിക്കുന്നതിൽ വരുത്തിയ മാറ്റങ്ങളെ ഗുണപരമായി ഉൾക്കൊണ്ടുകൊണ്ട് ചിട്ടി ബിസിനസ്സിൽ വർദ്ധനവ് കൈവരിക്കാനും അതേസമയം പ്രസ്തുത ചിട്ടികളിൽ കടിശ്ശികകൾ വരാതെ നോക്കാനും ശാഖാ തലവന്മാർ പ്രത്യേകം ശ്രദ്ധ പുലർത്തേണ്ടതാണ്.

മേല്പറഞ്ഞ മാറ്റങ്ങൾ **2022 ജൂലൈ 15 മുതൽ** പ്രാബല്യത്തിൽ വരുന്നതാണ്.

വിശ്വസ്തതയോടെ
കെ.എസ്.എഫ്. ഇ യ്ക്ക് വേണ്ടി

സുബ്രഹ്മണ്യൻ വി.പി
മാനേജിംഗ് ഡയറക്ടർ

To:- എല്ലാ ശാഖാ തലവന്മാർക്കും
പകർപ്പ്

1. എല്ലാ മേഖലാ ഓഫീസുകൾക്കും
2. എല്ലാ IAD ടീമുകൾക്കും / പ്രിവന്റീവ് വിജിലൻസ് സ്ക്വാഡുകൾക്കും
3. MD യുടെ PA
4. ഹെഡോഫീസിലെ എല്ലാ വകുപ്പ് മേധാവികൾക്കും
5. എല്ലാ SDT ഓഫീസുകൾക്കും
6. സർക്കുലർ ഫയൽ

Confidential