



# मुंबई जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँक मर्यादित.

:: प्रधान कार्यालय ::

" मुंबई बँक भवन", २०७, डॉ.दादाभाई नौरोजी रोड,  
फोर्ट, मुंबई ४०० ००१, दूरध्वनी - २२६१७१ ५४ ते ५९



## घरकर्ज धोरण

# मुंबई जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँक मर्यादित.

## घरकर्ज धोरण

दिनांक ०१/०१/२०२६ पर्यंत अद्यावत बदलासह कर्ज धोरण

संचालक मंडळ सभा ५१/१३, दिनांक ३०/१०/२०२५, ठराव क्र.१० नुसार.

मुंबई कार्यक्षेत्रामध्ये नोकरी/व्यवसाय/कायम स्वरूपी वास्तव्य असणा-या ग्राहकांना घरकर्ज सुविधा उपनगरी लोकल गाडया ज्या स्थानका पर्यंत जातात (उदा.पश्चिम रेल्वे डहाणू पर्यंत, मध्य रेल्वे कर्जत/ खोपोली व कसारा पर्यंत, हार्बर रेल्वे पनवेल पर्यंत) त्या परिसरात नगरपालिका/ महानगरपालिका/ सिडको/ कलेक्टर/ म्हाडा/ एम.एम. आर.डी.अ/मान्यता प्राप्त गृहसंकुलात घरकर्ज सुविधेचा लाभ घेता येईल.

### १) खालील कारणासाठी घर कर्ज मंजूर करण्यात येईल.

१. स्वतःचे घर बांधण्यासाठी
२. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेत सदनिका खरेदी करण्यासाठी.
३. बिल्डरकडून परंतु पुढे सहकारी गृहनिर्माण संस्थेत किंवा अपार्टमेंट सोसायटीत रुपांतरीत होणा-या इमारतीतील सदनिका खरेदी करण्यासाठी
४. अपार्टमेंट मधील सदनिका खरेदीसाठी (महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशिप अॅक्ट १९७२ खालील)
५. महाराष्ट्र राज्य गृहनिर्माण मंडळ वा शासनाने नेमलेल्या प्राधिकरण मंडळाच्या इमारतीमधील सदनिका खरेदी करण्यासाठी
६. इतर बँका/ इतर नामांकित फायनानशियल इन्स्टीट्यूटकडून घेतलेल्या कर्जाची परतफेड करण्यासाठी ( ट्रान्सफर ऑफ लोन सुविधा )

### २) कर्ज मर्यादा :

कर्ज कमाल मर्यादा :- व्यक्तिगत/ संयुक्तिकरित्या कर्ज मर्यादा कमाल रु.७५.०० लाख इतकी असेल. (मा.संचालक मंडळ सभा, दिनांक २७/०७/२०२२, ठराव क्र.२० नुसार )

### ३) कर्ज परतफेड कालावधी :

जास्तीत जास्त २० वर्षे किंवा नोकरदार व्यक्तीसाठी निवृत्ती कालावधी पैकी पाच वर्षे शिल्लक असलेल्या कालावधीसाठी समान मासिक हप्त्यांनी घरकर्ज मंजूर केले जाईल. नोकरीमधून निवृत्त होणाऱ्या शिल्लक कालावधी / व्यावसायाचा कालावधी किमान ५ वर्ष असला पाहिजे. तथापि व्यावसायिकाच्या बाबतीत ६५ वर्षावरील व्यक्ती कर्ज मंजूरीस पात्र असणार नाही. तथापि बिल्डरकडून फ्लॅट / सदनिका खरेदी करावयाची असल्यास बिल्डर व महारेरा यांच्यामध्ये झालेल्या करारातील नमूद केलेल्या पझेसन (ताबा) तारखेपर्यंत किंवा खरेदी धारकाच्या मागणीनुसार मात्र महारेराच्या पझेसन (ताबा) तारखेपर्यंतच मोरॅटोरियम कालावधी देण्यात येईल. (मा.संचालक मंडळ सभा, दिनांक ०४/०३/२०२३, ठराव क्र.३१ नुसार )

(मा.संचालक मंडळ सभा, दिनांक ०७/११/२०२२, ठराव क्र.१७ नुसार )

## ४) कर्जावरील व्याजाचा दर :

वैयक्तिक घरकर्जावरील व्याजदर व EMI यामध्ये वेळोवेळी होणारे बदल हे कर्ज अर्जदारावर बंधनकारक राहतील. तसेच थकीत कर्ज रकमेवर २% जास्त व्याजदर आकारण्यात येईल. त्याशिवाय कर्ज हप्त्याच्या रकमे नुसार दरमहा रु.२५० लेट पेमेंट चार्जेस आकारण्यात येतील.

## अर्जदाराची कर्ज परतफेड क्षमता खालीलप्रमाणे राहिल.

अ. पगारदार अर्जदारांसाठी :-

एकूण पगार	रु.-----
वजा पगारातून होणारी कपात	रु.-----
वजा एकूण पगाराच्या १/४ घरखर्चासाठी लागणारी रक्कम	रु.-----
किंवा कमीत कमी रु.५,०००/-	
बँक कर्ज परतफेडीसाठी उपलब्ध रक्कम	रु.-----
उदा. अर्जदाराचे एकूण मासिक उत्पन्न	रु.१२,०००/-
वजा पगारातून कपात	रु.२,०००/-
	-----
	रु.१०,०००/-
वजा एकूण पगाराच्या १/४ घरखर्चासाठी लागणारी रक्कम	
किंवा कमीत कमी रु.५,०००/-	रु.५,०००/-
	-----
बँक कर्ज परतफेडीसाठी उपलब्ध रक्कम	रु. ५,०००/-
	-----

ब. व्यावसायिक/ नोकरदार अर्जदाराच्याबाबतीत मागील वर्षाच्या ढोबळ उत्पन्नाच्या ७ पट घरकर्ज मंजूर करता येईल. मात्र अर्जदाराने आयकर विवरण पत्रके (किमान २ वर्षांचे) कार्यालयात सादर करावी लागतील. मागील उत्पन्न लक्षात घेवून घरकर्ज मंजूरी पात्रता काढता येईल ती खालीलप्रमाणे. (मा.संचालक मंडळ सभा, दिनांक ०७/११/२०२२, ठराव क्र.१७ नुसार )

उदा. सन २०११ - २०१२	रु.१,००,०००/-
	----- X ७ पट
	रु.७,००,०००/-
	-----

घरकर्ज मंजूरी सरासरी उत्पन्नाच्या सात पट रु.७,००,०००/- (रु.७.०० लाख)  
मात्र आयकर विवरण विहित वेळेनंतर सादर केले असल्यास सरासरी उत्पन्ना एवढेच घरकर्ज मंजूर केले जाईल.

घरकर्ज मागणी अर्जदार व सहअर्जदारांची केंद्र कार्यालय, विभागीय कार्यालय अथवा शाखास्तरावर प्रत्यक्ष मुलाखत घेवून अर्जदारास घरकर्जास आवश्यक असणारी कागदपत्रे तपासून व त्याबाबत माहिती घेऊनच कर्ज मागणी अर्ज देण्यात येईल.

- ६) **कर्ज मंजूरीचे निकष व पात्रता / आवश्यक कागदपत्रे / दस्तऐवज**
१. अर्जदार नोकरदार असल्यास आस्थापनेत कायम स्वरूपी असला पाहिजे अथवा चांगल्या पगाराचे पॅकेजवर कामास असावा.
  २. सेवेतील / नोकरीतील उर्वरीत किमान पाच वर्षे सेवा कालावधी शिल्लक असला पाहिजे.
  ३. व्यावसायिकाच्या बाबतीत ६५ वर्षावरील व्यक्ती कर्ज मंजूरीस पात्र असणार नाहीत. (मा.संचालक मंडळ सभा, दिनांक ७/११/२०२२, ठराव क्र.१७ नुसार )
  ४. अर्जदाराने सादर केलेली पगाराची स्लीप / प्रमाणपत्र संबधीत आस्थापनेत प्रत्यक्ष भेट देवून तपासणीसामार्फत खातरजमा करणे बंधनकारक राहिल.
  ५. नोकरदार अर्जदार असणा-या आस्थापनेमध्ये भविष्य निर्वाह निधी, उपदाननिधी सुविधा उपलब्ध असणा-या व्यक्तिच कर्ज मंजूरीस पात्र राहतील. तथापि पात्र नोकरदार अर्जदाराच्या बाबतीत सदर अट शिथिल करण्याचा अधिकार बँकेस राहिल.
  ६. अर्जदार नोकरी करीत असलेल्या आस्थापनेकडून बँक कर्जाचा हप्ता कपात करून देणेसंबंधीचे समंतीपत्र सादर करावे लागेल किंवा ईसीएस समाशोधनद्वारे कर्जाचा हप्ता बँकेच्या कर्ज खात्यास जमा करून देणेविषयी व्यवस्था केली पाहिजे आणि आगाऊ तारखेचे बारा धनादेश दिले पाहिजेत.
  ७. सहअर्जदार म्हणून आई, वडील, मुलगा, मुलगी, (अविवाहीत) पती अथवा पत्नी यांचे उत्पन्न आयकर प्रमाणपत्रानुसार विचारात घेतले जाईल.
  ८. आयकर रिटर्न्स सादर करू शकणा-या तसेच मासिक वेतनातून नियमित वजावट व संभाव्य मंजूर होणा-या बँक कर्ज हप्ता वजा जाता कमीत कमी .५,०००/- किंवा एकूण पगाराच्या १/४ रक्कम हाती मिळू शकणा-या पगारदार व्यक्तिच कर्ज मंजूरीस पात्र राहतील.
  ९. सदनिका खरेदी कराराच्या ९०% पर्यंत जास्तीतजास्त रु.७५.०० लाख घरकर्ज सुविधा उपलब्ध राहिल. खरेदी करार व मालमत्ता मुल्यांकन अहवालातील नमूद रक्कम यामधील जी कमी असेल त्या रक्कमेच्या ९०% पर्यंत घरकर्ज मंजूर करण्यात येईल. (सदर रक्कमेमध्ये मुद्राक शुल्क, नोंदणी खर्च व विमा खर्चाचा समावेश राहिल) (मा.संचालक मंडळ सभा, दिनांक ७/११/२०२२, ठराव क्र.१७ नुसार )
  १०. मंजूर कर्जास अतिरिक्त सुरक्षितता म्हणून अर्जदाराची / सहअर्जदाराची विमा पॉलिसीज, राष्ट्रीय बचत प्रमाणपत्र, किसान विकास पत्र इत्यादी बेचन करून घेणेत येतील.
  ११. सदनिकेचे टायटल क्लिअरन्स सर्टीफिकेट वकिलाकडून व व्हॅल्यूएशन व टेक्निकल रिपोर्ट बँकेच्या पॅनलेवरील सल्लागाराकडून घेणेत येईल व त्याचा खर्च अर्जदारास करावा लागेल.
  १२. अर्जदाराने सदनिका खरेदीचे अनुषंगाने स्वतः भरावयाची १०% रक्कम किंवा कर्ज मंजूरीच्या अनुषंगाने येणारा दुरावा भरणा करून पावती सादर करावी लागेल. (मा.संचालक मंडळ सभा, दिनांक ७/११/२०२२, ठराव क्र.१७ नुसार )
  १३. ज्या कर्जासाठी इक्विटेबल मॉर्गेज (अतिरिक्त तारण) घेतले जाते अशा कर्जासाठी (उदा.घरकर्ज, स्थावर मालमत्ता तारण कर्ज) जामीनदाराची आवश्यकता नाही.
- ४२/३ री सभा दि.४/६/२०१६ ठराव क्र.५ नुसार.**
१४. अर्जदार पगारदार असल्यास हप्ता कपातीच्या संमती पत्राचा संदर्भ देवून कर्ज मंजूरी पत्राची प्रत संबंधित आस्थापनेस पाठविणेत येईल.

१५. अर्जदारास मंजूर कर्जाची पे ऑर्डर खरेदीकरारात नमूद केलेप्रमाणे बिल्डर / विक्रेत्यास बँकेचे नांव, शाखा व खाते क्रमांक टाकून देण्यात येईल व त्याची रीतसर पावती घेण्यात येईल.
१६. अर्जदाराच्या घर खरेदी करार पत्राबाबत संबंधीत नोंदणी कार्यालयास भेट देवून स्टॅम्प पेपर, नोंदणी पावती, त्या सदनिकेवर कर्ज घेतले आहे किंवा कसे ? याबाबतची पडताळणी करणेत येईल.
१७. कर्ज मागणी अर्जासोबत इमारत ज्या जागेवर उभी आहे त्या जागेच्या मुळ टायटल डीड प्रतीची खातरजमा तपासणी अधिका-या मार्फत करण्यात येईल.
१८. बिल्डर व विकासक यांनी बांधकामासाठी इतर वित्तीय संस्थेकडून कर्ज घेतले आहे किंवा कसे ? त्याचा प्रोजेक्ट क्लिअरन्सची पडताळणी त्यांचबरोबर PROPERTY CARD याची तपासणी अधिका-यामार्फत करणेत येईल.

१९. बांधकाम चालू असलेल्या सदनिकेबाबत कर्जाची उचल बांधकामाचे प्रगतीनुसार आर्किटेक्ट तसेच बँकेच्या तालिकेवरील मुल्यांकनकार यांच्या प्रगती अहवालानुसार टप्प्या टप्प्यानी दिली जाईल. तथापी किमान पहिली उचल केल्यापासून १८ महिन्यात जरी पूर्ण घरकर्ज उचल केली नाही. तरी कर्ज मंजूरी पत्रात नमूद केलेला मोरॅटोरियम कालावधी संपुष्टात आल्यानंतर बँक कर्जाचा दरमहाचा परतफेड हप्ता चालू करण्यात येईल. तसेच मंजूर कर्जाची प्रथम उचल कर्ज मंजूरी पत्राच्या तारखेपासून सहा महिन्यांच्या आत करावी अन्यथा सदर कर्ज मंजूरी रद्द समजण्यात येईल. (मा.संचालक मंडळ सभा, दिनांक ०४/०३/२०२३, ठराव क्र.३१ नुसार )

२०. कर्जदाराकडून मंजूर कर्ज रकमेच्या ०.५०% इतकी कर्ज प्रस्ताव हाताळणी फी किमान रु.५,५००/- कमाल रु.१०,०००/- अधिक आयकर कायदानुसार सर्विस टॅक्स इतकी विनापरतावा (Non Refundable) कर्ज प्रस्ताव हाताळणी शुल्क (Processing Fees) घेतली जाईल. सदर रकमेमधून वकिलाची व मूल्यांकनकारांची फी अदा केली जाईल.

कर्जदाराने घरकर्ज अंतर्गत खरेदी केलेली सदनिका बृहन्मुंबई कार्यक्षेत्रातील अथवा बृहन्मुंबई कार्यक्षेत्रा बाहेरील (उदा. पश्चिम रेल्वे डहाणू पर्यंत, मध्य रेल्वे कर्जत/ खोपोली व कसारापर्यंत हार्बर रेल्वे पनवेल पर्यंत) असेल. तसेच नोंदणीकृत गृहनिर्माण संस्था / एम.एम.आर.डी.ए/म्हाडा/सदनिका बिल्डर्सकडून खरेदी केलेली अशा सदनिकेवर बँक कर्जाचा बोजा निर्माण करणेसंबंधी त्यांचा " ना हरकत दाखला" प्राप्त झाला असेल अशा रु.५.०० लाखापर्यंतचे घरकर्जाची ०.१०% व रु.५.०० लाखावरील घरकर्जासाठी ०.२०% प्रमाणे मुद्रांक (Stamp Duty) लावून सदनिकेचे इक्विटेबल मॉर्गेज करून घेण्यात यावे. अशा इक्विटेबल मॉर्गेज केलेल्या सदनिकांचे नव्याने विकसित झालेल्या ई-फायलिंग नोंदणी सुविधे अंतर्गत विहित मुदतीत म्हणजेच कर्ज दस्तऐवज कार्यान्वीत (Execute ) झालेपासून ३० दिवसांचे आत करून घ्यावयाचे आहे.

वित्तीय संस्था / बँका / पतसंस्था यांच्याकडील घरकर्ज हस्तांतरण करताना त्या वित्तीय संस्था / बँका / पतसंस्था यांचेकडे शिल्लक असलेल्या घरकर्ज रकमेस घरकर्जाचा व्याजदर लागू राहिल. मात्र टॉपअप कर्जासाठी अर्जदाराची परतफेड क्षमता शिल्लक रहात असेल तर सदर घराच्या जागेच्या सरकारी बाजारमूल्याच्या ७५% वजा घरकर्ज हस्तांतरण कर्ज रक्कम करून शिल्लक येणारी रक्कम टॉपअप लोन म्हणून मालमत्ता तारण कर्ज मंजूर केले जाईल. मात्र एका व्यक्तिस दोन्ही व इतर कर्ज मिळून रु.४०.०० लाखाच्यावर [अपवाद घरकर्ज रु. ७५.०० लाख ] कर्ज मंजूरी रक्कम दिली जाणार नाही घरकर्ज / घरकर्ज हस्तांतर / कर्जाकरिता उपरोक्त नमूद केल्याप्रमाणे प्रो.फी आकारली जाईल.तर टॉपअप व स्थावर मालमत्ता तारण कर्जाकरिता स्थावर मालमत्ता तारण कर्जाप्रमाणे प्रो.फी आकारली जाईल.

संचालक मंडळ सभा ४२/१४ वी दि.२८/१२/२०१६ ठराव क्र.४८ नुसार.

कर्ज अर्जासोबत जोडावयाची कागदपत्रे

( पगारदार/व्यावसायिक/व्यापारी या सर्वांसाठी के.वाय.सी. पूर्ततेसह )

	पगारदार व व्यावसायिकासाठी	
वयाचा पुरावा (कोणताही एक पुरावा)	शाळा सोडल्याचा दाखला, पासपोर्ट, ड्रायव्हींग लायसन्स, मतदान कार्ड, जन्म दाखला, विमा पॉलिसी, पॅन कार्ड, (आय.टी.)	
ओळख पुरावा (कोणताही एक पुरावा)	फोटो आणि खालील पैकी एक पासपोर्ट, ड्रायव्हींग लायसन्स, पॅनकार्ड (इन्कम टॅक्स), मतदान कार्ड, आधारकार्ड ओळखपत्र (शासकीय/निमशासकीय नोकरदाराचे बाबतीत)	
पत्त्याचा पुरावा (कोणताही एक पुरावा)	पासपोर्ट, टेलिफोन बिल, लाईट बिल, रेशनकार्ड, मतदान कार्ड, ड्रायव्हींग लायसन्स.	
उत्पन्नाचा पुरावा	अर्जदार व सहअर्जदार व जामीनदाराचे बाबत : १. मागील ३ महिन्यांचे पगारपत्रक किंवा सॅलरी सर्टिफिकेट ( वजावटीसह ) २. फॉर्म नं.१६ व आयकर विवरण पत्र ३. मागील सहा महिन्यांचे बँक स्टेटमेंट (पगाराच्या नोंदीसह)	अर्जदार व सहअर्जदाराच्या व्यवसायाच्या बाबतीत :- २४. सी.ए. ने प्रमाणित केलेली मागील ३ वर्षांची आर्थिक पत्रके. २. मागील किमान दोन वर्षांची प्रासिकर विवरणपत्रके व इतर अनुषंगिक कागदपत्रे

कर्ज अर्जासोबत मालमत्ते ( PROPERTY ) बाबतची सादर करावयाची कागदपत्रे / दस्तऐवज  
( LIST OF PROPERTY DOCUMENT )

सर्व प्रकारच्या कर्जासाठी ( DOCUMENTS COMMON FOR ALL CASES )

१. मूळ खरेदी खत ( स्टॅम्प ड्युटी व नोंदणीसह )
२. नोंदणीची मूळ पावती
३. अर्जदाराने दुराव्या पोटी दिलेल्या रक्कमेची मूळ पावती.

बिल्डरकडून फ्लॉट / सदनिका खरेदी करावयाची असल्यास :

१. बिल्डरर्सच्या लेटरहेडवर फ्लॉट अलॉटमेंट लेटर व कर्ज घेण्याबाबत "ना हरकत प्रमाणपत्र" (NOC) बँकेच्या विहित नमुन्यात ब्लॉक/ घर तारण देणेसाठी बिल्डर/ डेव्हलपर्सचे " ना हरकत दाखला "
२. पार्टनरशिप डीड/ मेमोरंडम ऑफ असोशियेशन/ आर्टिकल ऑफ असोशियेशनची प्रत (AS APPLICABLE)
३. जागेच्या बांधकाम नकाशाची मान्यता प्राप्त तसेच आर्किटेक्टने प्रमाणित केलेली प्रत (APPROVED PLAN)
४. बिल्डर / वास्तुविशारद यांचा इमारतीच्या बांधकामाचा प्रगतीचा दाखला. (PROGRESS REPORT)
५. सदनिकेचा ताबा देणेबाबतचे पत्र. (AT THE TIME OF FINAL DRAWAL)

६. मुळजमीन मालकाशी/ बिल्डर/डेव्हलपर्स यांनी केलेल्या कराराची प्रत
७. डेव्हलपर्सच्यावतीने काम पाहणा-या पार्टनर्सचे कुलुमुखत्यार पत्र (POWER OF ATTORNEY)

**नोंदणीकृत गृहनिर्माण सह. संस्थेमधील सदनिका असल्यास :**

१. गृहनिर्माण संस्थेचे सदनिका वाटपाबाबतचे पत्र (ALLOTMENT LETTER) ( त्यामध्ये फ्लॅट नंबर व फ्लॅटची किंमत नमूद केलेली असावी.)
२. गृहनिर्माण संस्थेच्या लेटरहेडवर कर्ज घेणेसाठी "ना हरकत प्रमाणपत्र" (NOC) बँकेच विहित नमुन्यात (नमूना क्र.२)
३. मूळ भाग दाखला
४. गृहनिर्माण संस्थेचे नोंदणी प्रमाणपत्र (सत्यप्रत)
५. गृहनिर्माण संस्था व जागा विक्रेता यांच्यामध्ये झालेल्या कराराची सत्यप्रत
६. उपविधीची ( BYE - LAWS ) सत्यप्रत
७. कामकाजाचे प्रगतीबाबत संस्थेचे वास्तूविशारद यांचा दाखला (PROGRESS REPORT )
८. सदनिकेचा ताबा देणेबाबतचे पत्र ( AT THE TIME OF FINAL DRAWAL )
९. इमारत बांधणेसाठी मंजूर आराखडा

**रिसेल फ्लॅट खरेदी करावयाचा असल्यास :**

१. मागील फ्लॅट धारकांचे मूळ सेल अॅग्रीमेंटस ( CHAIN AGREEMENT )
२. गृहनिर्माण संस्था किंवा बिल्डर यांचे लेटर हेडवर " ना हरकत प्रमाणपत्र " बँकेच्या विहित नमुन्यात (नमुना क्र.३ किंवा ४ )
३. मूळ भाग दाखल्याची प्रत
४. गृहनिर्माण संस्थेचे नोंदणी प्रमाणपत्र ( सत्यप्रत )
५. गृहनिर्माण संस्थेचे (LATEST ) मेन्टेनेन्स बिल.
६. ऑक्युपेशन सर्टिफिकेट/ कॅम्प्लिशन सर्टिफिकेट.
७. सदनिकेचा ताबा मिळाल्याबाबतचे पत्र ( कर्ज वितरण केल्यानंतर )

**विकास प्राधिकरण (उदा.सिडको/ म्हाडा इ.) कडून जागा आणि सदनिका वाटप झालेली असल्यास:**

१. संबंधीत डेव्हलपमेंट अॅथॉरिटीने सदनिकेचे वाटप केलेले पत्र (ALLOTMENT LETTER IN ORIGINAL) / कराराची प्रत (AGREEMENT FOR SALE)
२. संबंधीत डेव्हलपमेंट अॅथॉरिटीजचे "ना हरकत प्रमाणपत्र " (त्यांचा स्वतःच्या नमुन्यात )

स्वतःच्या मालकीच्या किंवा खरेदी केलेल्या प्लॉटवर बांधकाम करावयाचे असल्यास :

१. मूळ नोंदणीकृत, सेल डिड किंवा लिज डीड / पार्टिशन डिड किंवा गीफ्ट डिड.
२. मालकीच्या / खरेदी करावयाच्या प्लॉटची मूळ कागदपत्रे.
३. जमिनीचा ७/१२ चा उतारा त्यांचबरोबर फॉर्म नं.६
४. यु.एल.सी. क्लिअरन्स सर्टिफिकेट (IF APPLICABLE)
५. सुचि क्र. २ अथवा हक्काचे पत्र.
६. जमीन बिगर शेती असल्याचा परवाना व टॅक्स पावती (N.A. CERTIFICATE) सक्षम अधिका-याकडील.
७. टायटल क्लिअरन्स रिपोर्ट
८. आर्किटेक्ट / इंजिनियर्स यांनी बांधकामासाठी लागणारा कालावधी व बांधकाम खर्चाचे तयार केलेले अंदाज पत्रक
९. ग्रामपंचायत/ नगरपालिका/महानगरपालिका यांनी प्रमाणित केलेल्या बांधकाम नकाशाची प्रत - (APPROVED PLAN BY COMPETANT AUTHORITY)
१०. बांधकाम ठेकेदारास दिले असल्यास केलेला करार किंवा स्वतः करित असल्यास डिक्लरेशन (रु.१००/- च्या स्टॅप पेपरवर )
११. ग्रामपंचायत / नगरपालिका/ महापालिकाकडील बांधकाम करण्याची परवानगी.

**ट्रान्सफर ऑफ लोन सुविधा :-**

"ट्रान्सफर ऑफ लोन" सुविधेचा बँकेच्या कर्ज धोरणात समावेश करण्यात येत आहे. सदर कर्ज मंजूरीबाबतची कार्यपध्दती खालीलप्रमाणे राहिल.

१. "ट्रान्सफर ऑफ लोन" घरकर्ज मर्यादा ही अर्जदारांनी इतर वित्तीय संस्थेमधून घेतलेल्या कर्जाची व्याजासहीत देणेबाकी इतकी रक्कम कर्ज मंजूरीस पात्र राहिल.
२. अर्जदाराने सदरचे कर्ज परस्पर आपले बँकेकडे वर्ग करून देणेबाबत "POWER OF ATTORNEY "
३. बिल्डर / गृहनिर्माण संस्था यांचेकडून "ना हकरत प्रमाणपत्र" (N.O.C.) घ्यावे लागेल.
४. अर्जदाराने सदर बँकेकडून घेतलेल्या कर्जाचे येणेबाकी प्रमाणपत्र (BALANCE OUTSTANDING CERTIFICATE) प्रिपेंमट चार्जेस व इतर चार्जेस सह.
५. ज्या बँकेकडून / फायनान्शीयल इन्स्टीट्यूटकडून पूर्वी कर्ज घेतले आहे त्या बँकेकडे/फायनान्शीयल इन्स्टीट्यूटकडे असलेल्या जागेसंबंधीची कागदपत्रांची यादी.
६. कर्ज मंजूरीनंतर परस्पर त्या बँकेस/फायनान्शीयल इन्स्टीट्यूटला रक्कम अदा करून सोबत पॉवर ऑफ अॅटर्नी पाठवून ठराविक मुदतीत तारण सिक्युरिटीजचा ताबा घेणेत येईल.
७. सदर ट्रान्सफर ऑफ लोन सुविधेपोटी घरकर्ज मंजूर करताना व्हॅल्यूएशन रिपोर्ट बँकेच्या पॅनेलवरील आर्किटेक्ट, व्हॅल्यूअर यांच्यामार्फत घेण्यात येईल.
८. अर्जदाराने आधीच घेतलेल्या बँकेच्या/वित्तीय संस्थेच्या कर्जाचा भरणा अनियमित / थकीत / N.P.A. असेल तर सदर घरकर्जाची सुविधा देण्यात येणार नाही.
९. अर्जदाराने आधी घेतलेले कर्ज हे इतर वित्तीय संस्था यांचेकडून घर खरेदीसाठीच घेतलेले असेल तरच ट्रान्सफर ऑफ लोन कर्ज सुविधा देणेबाबत विचार केला जाईल.

**कर्ज उचलीच्या वेळी घ्यावयाची कागदपत्रे.**

१. वचनचिठ्ठी (Promissory Note)
२. Undertaking
३. Letter of lien and set off.
४. Irrevocable authority and declaration of dues from Salary.
५. Agreement of Loan.
६. कर्जदाराचे पगारातून हफता कपात देण्याबाबतचे बदलता न येणारे अधिकार व घोषणापत्र. (Agreement by borrower for deducting installment from Salary or Wages).
७. Declaration of Sureties.
८. Letter recording deposit of title deeds.
९. Affidavit/ Declaration / Undertaking/ No Objection from borrower.
१०. General Power of Attorney
११. Mortgage Deed
१२. अर्जदार व जामिनदार यांना बँकेचे नाममात्र सभासद करून घेणे तयार केलेले, अर्जदार व सहअर्जदार यांचे बचत खाते उघडावे लागेल.
१३. बिल्डर्सचे / संस्थेचे मागणी पत्रक ( संबंधीत बिल्डर / संस्था यांचेकडून बांधकाम प्रगतीचा अहवालासह ) ( PROGRESS REPORT )
१४. Affidavit cum undertaking ( इमारत बांधकामाबाबत )
१५. Affidavit/ Declaration / Undertaking / Indemnity Bond.

**कर्ज मंजूरीचे तसेच उचलीचे अनुषंगाने खालील अटी / शर्तीची पूर्तता केलेनंतरच उचल देणेत येईल.**

**अ) वैयक्तिक घरकर्ज (नविन सदनिका खरेदीसाठी) मंजूरीच्या अटी व शर्ती**

१. अर्जदारास प्रोसेसिंग फी कर्ज मंजूरी निकषात नमूद केल्याप्रमाणे रक्कम कर्ज उचलीपूर्वी अदा करावी लागेल.
२. कर्ज अर्जदाराने खरेदी केलेल्या सदनिकेचे / घराचे बांधकाम चालू असल्यास त्या बांधकामाबाबतचा बँकेच्या पॅनेलवरील वास्तुविशारद यांचा मुल्यांकन दाखला घेण्यात येईल. सदर दाखल्यानुसार मंजूर कर्ज रक्कमेची उचल देण्यात येईल. जर सदनिका परिपूर्णरित्या तयार असेल तर संपूर्ण कर्जाची उचल देण्यात येईल. आणि जर बांधकाम चालू असेल तर अर्जदाराच्या लेखी मागणीनुसार व वास्तुविशारदाच्या अहवालानुसार टप्प्या टप्प्याने कर्ज उचल देण्यात येईल.
३. कर्ज अर्जदाराने खरेदी केलेले घर / सदनिकेच्या अनुषंगाने घेण्यात यावयाचा "टायटल क्लिअरन्स रिपोर्ट" हा बँकेचे पॅनेलवरील कायदेविषयक सल्लागाराकडून घेण्यांत येईल. व त्याचा खर्च अर्जदारास करावा लागेल.
४. बँकेच्या प्रचलित अट क्रमांक २ व ३ नुसार मुल्यांकन तज्ञांचा दाखला व कायदेविषयक अहवालातील बाबींची पूर्तता केलेनंतरच मंजूर कर्ज उचल देणेत येईल.
५. सदनिका खरेदी कराराच्या ९०% पर्यंत जास्तीतजास्त रु.७५.०० लाख घरकर्ज सुविधा उपलब्ध राहिल. खरेदी करार व मालमत्ता मुल्यांकन अहवालातील नमूद रक्कम यामधील जी कमी असेल त्या रक्कमेच्या ९०% पर्यंत घरकर्ज मंजूर करण्यात येईल. (सदर रक्कमेमध्ये मुद्राक शुल्क, नोंदणी खर्च व विमा खर्चाचा समावेश राहिल) मात्र सदर रक्कम मंजूर कर्ज रक्कमेपेक्षा जास्त असणार नाही. (मा.संचालक मंडळ सभा, दिनांक ७/११/२०२२, ठराव क्र.१७ नुसार)

६. कर्ज अर्जदाराने आवश्यक ती घरासंबंधीची मुळ कागदपत्रे (उदा. मुळ करारपत्र, मुळ भाग दाखला, नोंदणी पावती, मुद्रांक शुल्क भरणा पावती Allotment Letter इत्यादी) बँकेकडे जमा करून घेतल्यानंतर मंजूर मर्यादेपोटी उचल देण्यात येईल.
७. कर्ज अर्जदाराने बँकेच्या विहित नमुन्यातील दस्तऐवज/ कागदपत्रे आवश्यक त्या स्टॅम्पसह बँकेस सादर केल्यानंतर व घरकर्ज धोरणातील सर्व अटींची पूर्तता केल्यावर मंजूर मर्यादेपोटी उचल देण्यात येईल.
८. कर्ज अर्जदाराने घर / सदनिका खरेदीचे अनुषंगाने स्वतः भरावयाची १०% रक्कम किंवा कर्ज मंजूरीच्या अनुषंगाने येणारा दुरावा संबंधितास अदा करून रितसर पावती सादर करण्याची जबाबदारी पार पाडल्यानंतरच मंजूर मर्यादेपोटी उचल देण्यात येईल.
९. कर्जदाराने घरकर्ज अंतर्गत खरेदी केलेली सदनिका बृहन्मुंबई कार्यक्षेत्रातील अथवा बृहन्मुंबई कार्यक्षेत्रा बाहेरील (उदा. पश्चिम रेल्वे डहाणू पर्यंत, मध्य रेल्वे कर्जत/ खोपोली व कसारापर्यंत हार्बर रेल्वे पनवेल पर्यंत) असेल. तसेच नोंदणीकृत गृहनिर्माण संस्था/ एम.एम. आर.डी.ए/ म्हाडा/ सदनिका बिल्डर्सकडून खरेदी केलेली असेल अशा सदनिकेवर बँक कर्जाचा बोजा निर्माण करणेसंबंधी त्यांचा "ना हरकत दाखला" प्राप्त झाला असेल अशा रु.५.०० लाखापर्यंतचे घरकर्जाची ०.१०% व रु.५.०० लाखावरील घरकर्जासाठी ०.२०% प्रमाणे मुद्रांक (Stamp Duty) लावून सदनिकेचे इक्रीटेबल मॉर्गेज करून घेण्यात यावे. अशा इक्रीटेबल मॉर्गेज केलेल्या सदनिकांचे नव्याने विकसित झालेल्या ई-फायलिंग नोंदणी सुविधे अंतर्गत विहित मुदतीत म्हणजेच कर्ज दस्तऐवज कार्यान्वीत (Execute) झालेपासून ३० दिवसांचे आत करून घ्यावयाचे आहे.
१०. कर्ज अर्जदाराने बँक कर्जाचा बोजा संबंधित गृहनिर्माण संस्था/म्हाडा/सिडको/बिल्डर/विकासक यांचेकडे नोंदणी करून त्यांचे प्रमाणपत्र सादर करावे लागेल.
११. अर्जदार, सहअर्जदार यांना या बँकेचे नाममात्र सभासद व्हावे लागेल. तथापी अर्जदार व सहअर्जदार यांचे बचत खाते बँकेत उघडावे लागेल.
१२. कर्ज अर्जदाराने संबंधित ग्रामपंचायत/ नगरपालिका/ महानगरपालिका यांचा इमारतीचे बांधकाम पूर्णत्वाचा व इमारत वापरात योग्य असल्याचा दाखला (Occupation Certificate) सादर करावा लागेल. सादर करून न शकल्यास मंजूर रकमेतून १०% इतकी रक्कम अदा करणे बाकी ठेवून उर्वरित रकमेची उचल देण्यात येईल. दाखला सादर करताच पूर्ण रकमेची वा मागे ठेवण्यात आलेल्या रकमेची उचल देण्यांत येईल. सदर अट नवीन घरास लागू राहिल.
१३. कर्ज अर्जदाराकडून कर्ज परत फेडीबाबत त्यांचे बँक खाते (जेथे नोकरदार अर्जदार व सहअर्जदार यांचे पगार जमा होतो ) असलेल्या बँकेवर काढलेले व रेखांकित केलेले आगावू तारखेचे बारा धनादेश बँकेस द्यावे लागतील व दरवर्षी याप्रमाणे आगावू धनादेश कर्ज परतफेड होईपर्यंत द्यावे लागतील. सदरील धनादेश न वटलेस त्यावर बँकेने निश्चित केल्याप्रमाणे प्रत्येक धनादेशाप्रमाणे प्रक्रिया चार्ज आकारण्यात येईल. (जरी इ.सी.एस.द्वारा अथवा पगार कपात असेल तरीही १२ कोरे धनादेश घेऊन अर्जदाराची सही शाखेच्या दप्तरी ठेवण्यात येतील. )

१४. अर्जदारास मंजूर करण्यांत आलेल्या रक्कमेचा धनादेश मागणी पत्रकानुसार मेसर्स -----  
-----बँकेचे नाव, शाखा व  
खाते क्रमांक नमूद करुन त्यांची रितसर पावती घेणेत येईल.
१५. कर्ज उचल देण्यापूर्वी बिल्डर्स/गृहनिर्माण सहकारी संस्था/म्हाडा/सिडको यांजकडून बँकेच्या  
विहित नमुन्यातील NOC सादर करावी लागेल. कर्ज उचल दिलेनंतर सदर सदनिकेवर बँकेच्या  
बोजा नोंदविणेबाबत बिल्डरला / संस्थेस / म्हाडा / सिडकोस पत्र देवून त्याबाबतची पोच  
शाखास्तरावर ठेवण्यात येईल.
१६. प्रचलित व्याजदर द.सा.द.शे.----- असून यामध्ये वेळोवेळी होणारे बदल कर्जदारावर  
बंधनकारक राहतील. त्याचप्रमाणे मंजूर कजाची रक्कम मुद्दल व व्याजासह ----- समान  
मासिक परतफेडीच्या हप्त्यांने वसूल करण्यांत येईल.
१७. दरमहाचा हप्ता पुढील महिन्याचे २० तारखेच्या आत भरणा करावयास पाहिजे. अन्यथा थकित  
रक्कमेवर २% प्रमाणे जादा दंडव्याज आकारण्यांत येईल. त्याशिवाय कर्ज हप्त्याच्या रक्कमेनुसार  
दरमहा रु.२५०/- लेट पेमेंट चार्जेस आकारण्यात येतील.
१८. कर्जाची व्याजासह पूर्ण परतफेड होईपर्यंत तारण सदनिका / घर बँकेच्या पूर्व परवानगी शिवाय  
विकता येणार नाही किंवा कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरीत करता येणार नाही. परंतु सदर सदनिका  
/ घर भाड्याने देता येईल. (उदा.नवीन खरेदी केलेली सदनिका / घर, बिल्डरकडून खरेदी  
केलेले घर, म्हाडा, सिडको व एमएमआरडीए यांचेकडून खरेदी केलेले घर इ. ) तसेच त्यावर  
अन्य बँकेकडून वा संस्थेकडून पुन्हा कर्ज घेवून त्यावर बोजा चढवता येणार नाही, असे हमीपत्र  
सादर करावे लागेल. (मा.संचालक मंडळ सभा दि.२५/०९/२०२३, ठराव क्रमांक १० नुसार )
१९. सदनिकेचे गृहनिर्माण सहकारी संस्थेचे दरमहाचे कर /आकार / चार्जेस वेळोवेळी कर्जदाराने  
भरणे आवश्यक आहे.
२०. अर्जदार / सहअर्जदाराच्या रुपये ----- लाखाच्या विमा पॉलिसीज् / एन.एस.सी  
/ किसान विकासपत्र इत्यादी अतिरिक्त सुरक्षितता म्हणून बेचन करुन घेणेत येतील.
२१. कर्ज अर्जदार / सहअर्जदार, जामिनदार यांचे नोकरी व्यवसायाबाबतीत झालेला बदल व त्या  
अनुषंगाने नोकरी / व्यवसायाचे पत्त्यातील बदल किंवा घरच्या पत्त्यातील झालेला बदल त्वरीत  
बँकेस कळविणे बंधनकारक राहिल.
२२. वरीलपैकी कोणत्याही अटीचे समाधानकारक पालन होत नाही. असे आढळून आल्यास कर्ज  
खात्यावरील येणेबाकी व्याजासह परत मागण्याचा अधिकार बँक राखून ठेवीत आहे.
२३. वरीलपैकी कोणत्याही अटीत बदल करण्याचा, वगळण्याचा अथवा जादा अट समाविष्ट करण्याचा  
तसेच व्याजदरात बदल करणेचे अधिकार बँकेस राहतील.
२४. मंजूर घरकर्जाची उचल दिल्यानंतर खरेदी सदनिकेची तपासणी बँकेच्या तपासणी अधिका-  
यांमार्फत करण्यांत येईल.
२५. कर्ज मंजूरीच्या पुढील नमूद केलेल्याप्रमाणे स्पेशल बचत ठेव म्हणून ठेवावी लागेल. कर्ज

रु.१०.०० लाखापर्यंत रु.५०००/-, कर्ज रु.१५.०० लाखापर्यंत रु.१०,०००/-, कर्ज रु.१५.०० लाखावरील रकमेस रु.१५,०००/-

२६. बांधकाम चालू असलेल्या सदनिकेबाबत कर्जाची उचल बांधकामाचे प्रगतीनुसार आर्किटेक्ट तसेच बँकेच्या तालिकेवरील मुल्यांकनकार यांच्या प्रगती अहवालानुसार टप्या - टप्यानी दिली जाईल. तथापी किमान पहिली उचल केल्यापासून १८ महिन्यात जरी पूर्ण घरकर्ज उचल केली नाही तरी हसा चालू करण्यात येईल. तसेच मंजूर कर्जाची प्रथम उचल कर्ज मंजूरी पत्राच्या तारखेपासून सहा महिन्याच्या आत करावी अन्यथा सदर कर्ज मंजूरी रद्द समजण्यात येईल.

**ब) वैयक्तिक घरकर्ज (रिसेल पध्दतीवर घर खरेदीसाठी) मंजूरीच्या अटी व शर्ती.**

१. अर्जदारास प्रोसेसिंग फी कर्ज मंजूरी निकषात नमूद केल्याप्रमाणे रक्कम कर्ज उचलीपूर्वी अदा करावी लागेल.
२. कर्ज अर्जदाराने खरेदी केलेले घर / सदनिकेचे इमारतीचे संभाव्य आर्युमान तसेच प्रचलित मार्केट दरानुसार किमंतीबाबतचा दाखला बँकेचे पॅनेलवरील वास्तूविशारदाकडून करून घेण्यात येईल.
३. कर्ज अर्जदाराने खरेदी केलेले घर / सदनिकेच्या अनुषंगाने घेण्यात येणारा "टायटल क्लिअरन्स रिपोर्ट" हा बँकेचे पॅनेलवरील कायदेविषयक सल्लागाराकडून घेण्यात येईल. कर्ज अर्जदारास सदर रिपोर्टमधील अटी / शर्तीची पूर्तता करावी लागेल.
४. बँकेच्या प्रचलित अट क्र.२ व ३ नुसार मुल्यांकन तज्ञांचा दाखला व कायदेविषयक अहवालातील बाबींची पूर्तता केलेनंतरच मंजूर कर्ज उचल देणेत येईल.
५. सदनिका खरेदी कराराच्या ९०% पर्यंत जास्तीतजास्त रु.७५.०० लाख घरकर्ज सुविधा उपलब्ध राहिल. खरेदी करार व मालमत्ता मुल्यांकन अहवालातील नमूद रक्कम यामधील जी कमी असेल त्या रक्कमेच्या ९०% पर्यंत घरकर्ज मंजूर करण्यात येईल. (सदर रक्कमेमध्ये मुद्रांक शुल्क, नोंदणी खर्च व विमा खर्चाचा समावेश राहिल) मात्र सदर रक्कम मंजूर कर्ज रक्कमेपेक्षा जास्त असणार नाही. (मा.संचालक मंडळ सभा, दिनांक ७/११/२०२२, ठराव क्र.१७ नुसार)
६. कर्ज अर्जदाराने आवश्यक ती घरासंबंधीची मूळ कागदपत्रे (उदा. मुळ करारपत्र, मुळ चेन ऑफ अॅग्रीमेंट, मुळ भाग दाखला, नोंदणी पावती, मुद्रांक शुल्क भरणा केलेली पावती, Allotment Letter इत्यादी) बँकेकडे जमा करून घेतल्यानंतर मंजूर रक्कमेची उचल देण्यांत येईल.
७. कर्ज अर्जदाराने बँकेच्या विहित नमून्यातील दस्तऐवज/ कागदपत्रे आवश्यक त्या स्टॅम्पसह बँकेस सादर केल्यानंतर व घरकर्ज धोरणातील सर्व अटींची पूर्तता केल्यानंतर मंजूर मर्यादेपोटी उचल देण्यात येईल.
८. कर्ज अर्जदाराने घर / सदनिका खरेदीचे अनुषंगाने स्वतः भरावयाची १०% रक्कम किंवा कर्ज मंजूरीचे अनुषंगाने येणारा दुरावा संबंधितास अदा करून रितसर पावती सादर करण्याची जबाबदारी पार पाडल्यानंतरच मंजूर मर्यादेपोटी उचल देण्यात येईल.
९. कर्जदाराने घरकर्ज अंतर्गत खरेदी केलेली सदनिका बृहन्मुंबई कार्यक्षेत्रातील अथवा बृहन्मुंबई कार्यक्षेत्रा बाहेरील (उदा. पश्चिम रेल्वे डहाणू पर्यंत, मध्य रेल्वे कर्जत/ खोपोली व कसारापर्यंत हार्बर रेल्वे पनवेल पर्यंत) असेल. तसेच नोंदणीकृत गृहनिर्माण संस्था/ एम.एम.आर.डी.ए/ म्हाडा/ सदनिका बिल्डर्सकडून खरेदी केलेली असेल अशा सदनिकेवर बँक कर्जाचा बोजा निर्माण करणेसंबंधी त्यांचा "ना हरकत दाखला" प्राप्त झाला असेल अशा रु.५.०० लाखापर्यंतचे

घरकर्जाची ०.१०% व रु.५.०० लाखावरील घरकर्जासाठी ०.२०% प्रमाणे मुद्रांक (Stamp Duty) लावून सदनिकेचे इक्वीटेबल मॉर्गेज करून घेण्यात यावे. अशा इक्वीटेबल मॉर्गेज केलेल्या सदनिकांचे नव्याने विकसित झालेल्या ई-फायलिंग नोंदणी सुविधे अंतर्गत विहित मुदतीत म्हणजेच कर्ज दस्तऐवज कार्यान्वीत (Execute) झालेपासून ३० दिवसांचे आत करून घ्यावयाचे आहे.

**संचालक मंडळ सभा ४२/१४ दि.२८/१२/२०१६ ठराव क्र.४८ नुसार**

१०. कर्ज अर्जदाराने बँक कर्जाचा बोजा संबंधित गृहनिर्माण संस्था / म्हाडा / सिडको / बिल्डर / विकासक यांचेकडे नोंदणी करून त्यांचे प्रमाणपत्र सादर करावे लागेल.
११. कर्ज अर्जदार / सहअर्जदार यांना या बँकेचे नाममात्र सभासद व्हावे लागेल तथापी अर्जदार व सहअर्जदार यांचे बचत खाते बँकेत उघडावे लागेल.
१२. कर्ज उचल देणे पूर्वी बिल्डर्स / गृहनिर्माण सह. संस्था / म्हाडा / सिडको यांजकडून बँकेच्या नमुन्यातील NOC सादर करावी लागेल व कर्ज उचल दिलेनंतर सदर सदनिकेवर बँकेचा बोजा नोंदविणेबाबत बिल्डरला / संस्थेस / म्हाडा / सिडको यांना पत्र देवून त्याबाबतची पोच शाखास्तरावर ठेवण्यात येईल.
१३. कर्ज अर्जदाराकडून कर्ज परतफेडीबाबत त्यांचे बँक खाते (जेथे नोकरदार अर्जदार/ सहअर्जदार यांचा पगार जमा होतो) असलेल्या बँकेवर काढलेले व रेखांकित केलेले बारा धनादेश बँकेत द्यावे लागतील व दरवर्षी याप्रमाणे आगावू धनादेश कर्ज परतफेड होईपर्यंत द्यावे लागतील, सदरील धनादेश न वटल्यास त्यावर बँकेने निश्चित केलेल्या प्रमाणे प्रत्येक धनादेशाप्रमाणे प्रक्रीया चार्ज आकारणेत येईल. (जरी ECS अथवा पगार कपात असेल तरीही १२ कोरे धनादेश अर्जदाराची सही घेऊन शाखेच्या दफ्तरी ठेवण्यात येतील.)
१४. कर्ज अर्जदारास मंजूर करण्यांत आलेल्या रक्कमेचा धनादेश मागणी पत्रकानुसार श्री/ श्रीमती. ----- बँकेचे नाव, शाखा व खाते क्रमांक नमूद करून त्याची रितसर पावती घेणेत येईल.
१५. प्रचलीत व्याजदर द.सा.द.शे. ----- असून, यामध्ये वेळोवेळी होणारे बदल कर्जदारावर बंधनकारक राहातील. त्याप्रमाणे मंजूर कर्जाची रक्कम मुद्दल व व्याजासह ----- समान मासिक परतफेडीच्या हप्त्याने वसूल करण्यांत येईल.
१६. दरमहाचा हप्ता पुढील महिन्याचे २० तारखेच्या आंत भरणा करावयास पाहिजे अन्यथा थकीत रक्कमेवर २% प्रमाणे जादा दंडव्याज आकारण्यांत येईल. त्याशिवाय कर्ज हप्त्याच्या रक्कमेनुसार दरमहा रु.२५०/- लेट पेमेंट चार्जेस आकारण्यात येतील.
१७. कर्जाची व्याजासह पूर्ण परतफेड होईपर्यंत तारण सदनिका / घर बँकेच्या पूर्व परवानगी शिवाय विकता येणार नाही किंवा कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरीत करता येणार नाही. परंतु सदर सदनिका / घर भाड्याने देता येईल. (उदा.नवीन खरेदी केलेली सदनिका / घर, बिल्डरकडून खरेदी केलेले घर, म्हाडा, सिडको व एमएमआरडीए यांचेकडून खरेदी केलेले घर इ. ) तसेच त्यावर अन्य बँकेकडून वा संस्थेकडून पुन्हा कर्ज घेवून त्यावर बोजा चढवता येणार नाही, असे हमीपत्र सादर करावे लागेल. (मा.संचालक मंडळ सभा दि.२५/०१/२०२३, ठराव क्रमांक १० नुसार )
१८. सदनिकेचे गृहनिर्माण सहकारी संस्थेचे दरमहाचे कर / आकार / चार्जेस वेळोवेळी कर्जदाराने भरणे आवश्यक आहे.

१९. कर्ज अर्जदार / सहअर्जदार, जामिनदार यांचे नोकरी / व्यवसायातील झालेला बदल तसेच त्याअनुषंगाने नोकरी / व्यवसायाचे पत्त्यातील बदल किंवा घरच्या पत्त्यातील झालेला बदल त्वरीत बँकेस कळविणे बंधनकारक राहिल.
२०. अर्जदाराच्या/ सहअर्जदारांच्या विमा पॉलिसीज/एन.एस.सी/ किसान विकास पत्र इत्यादी अतिरिक्त सुरक्षितता म्हणून बेचन करून घेणे तसेच येतील.
२१. कर्ज अर्जदाराने संबंधीत ग्रामपंचायत/नगरपालिका/महानगरपालिका यांचा इमारत वापरास योग्य असल्याचा दाखल (Occupation Certificate) सादर करावा लागेल. सादर करू न शकल्यास मंजूर रकमेतून कमाल रु.१०,०००/- इतकी रक्कम अदा करणे बाकी ठेवून उर्वरित रकमेची उचल देण्यात येईल. दाखला सादर करताच पूर्ण रकमेची वा मागे ठेवण्यात झालेल्या रकमेची उचल देण्यात येईल. सदर अट नवीन घरास लागू राहिल.
२२. वरीलपैकी कोणत्याही अटीचे समाधानकारक पालन होत नाही असे आढळून आल्यास कर्ज खात्यावरील संपूर्ण येणेबाकी व्याजासह परत मागण्याचा अधिकार बँक राखून ठेवीत आहे.
२३. वरीलपैकी कोणत्याही अटीत बदल करण्याचा, वगळण्याचा अथवा जादा अट समाविष्ट करण्याचा अधिकार बँकेस राहिल.
२४. मंजूर घरकर्जाची उचल दिल्यानंतर खरेदी केलेल्या सदनिकेची तपासणी बँकेच्या तपासणी अधिका-यामार्फत करण्यात येईल.
२५. कर्ज मंजूरीच्या पुढील नमूद केलेल्याप्रमाणे स्पेशल बचत ठेव म्हणून ठेवावी लागेल.  
कर्ज रु.१०.०० लाखापर्यंत रु.५०००/-, कर्ज रु.१५.०० लाखापर्यंत रु.१०,०००/- कर्ज रु.१५.०० लाखावरील रकमेस रु.१५,०००/-
२६. तसेच मंजूर कर्जाची उचल कर्ज मंजूरी पत्राच्या तारखे पासून सहा महिन्यांच्या आत करावी लागेल अन्यथा सदर कर्ज मंजूरी रद्द समजण्यात येईल.
२७. कर्ज अर्जदाराने तारण म्हणून दिलेल्या सदनिकेचा आग / इतर जोखमीचा विमा कर्जदारास सोईस्कर अशा जनरल इश्युरन्स कंपनीकडूनच बँकेच्या संयुक्त नांवाने उतरवावा व त्या अनुषंगाने होणारा खर्च हा कर्ज अर्जदाराकडून घेण्यात यावा.
२८. कर्ज अर्जदाराची / अर्जदारांची Term Life Insurance Policy कर्ज अर्जदारास सोईस्कर अशा विमा कंपनीकडूनच घेण्यात यावा व त्या अनुषंगाने होणारा खर्च हा कर्ज अर्जदाराकडून घेण्यात यावा.
- क) वैयक्तिक घरकर्ज (ट्रान्सफर ऑफ लोन) मंजूरीच्या अटी व शर्ती.**
१. अर्जदारास प्रोसेसिंग फी कर्ज मंजूरी निकषात नमूद केल्याप्रमाणे रक्कम कर्ज उचली पूर्वी अदा करावी लागेल.
२. कर्ज अर्जदाराने खरेदी केलेले घर / सदनिकेचे इमारतीचे संभाव्य आर्युमान तसेच प्रचलित मार्केट दरानुसार किंमतीबाबतचा दाखला बँकेचे पॅनेलवरील वास्तुविशारदाकडून करून घेण्यात येईल.
३. बँकेच्या प्रचलित अट क्रमांक २ नुसार मुल्यांकन तज्ञांचा दाखला अहवालातील बाबींची पूर्तता केलेनंतरच मंजूर कर्ज उचल देणेत येईल.

४. कर्ज अर्जदाराने बँकेच्या विहित नमुन्यातील दस्तऐवज/ कागदपत्रे आवश्यक त्या स्टॅम्पसह बँकेस सादर केल्यानंतर व घरकर्ज धोरणातील सर्व अटींची पूर्तता केल्यावर मंजूर मर्यादेपोटी उचल देण्यात येईल.
५. कर्जदाराने घरकर्ज अंतर्गत खरेदी केलेली सदनिका बृहन्मुंबई कार्यक्षेत्रातील अथवा बृहन्मुंबई कार्यक्षेत्रा बाहेरील (उदा. पश्चिम रेल्वे डहाणू पर्यंत, मध्य रेल्वे कर्जत/ खोपोली व कसारापर्यंत हार्बर रेल्वे पनवेल पर्यंत) असेल. तसेच नोंदणीकृत गृहनिर्माण संस्था / एम.एम.आर.डी.ए / म्हाडा/ सदनिका बिल्डर्सकडून खरेदी केलेली असेल अशा सदनिकेवर बँक कर्जाचा बोजा निर्माण करणेसंबंधी त्यांचा "ना हरकत दाखला" प्राप्त झाला असेल अशा रु.५.०० लाखापर्यंतचे घरकर्जाची ०.१०% व रु.५.०० लाखावरील घरकर्जासाठी ०.२०% प्रमाणे मुद्रांक (Stamp Duty) लावून सदनिकेचे इक्विटेबल मॉर्गेज करून घेण्यात यावे. अशा इक्विटेबल मॉर्गेज केलेल्या सदनिकांचे नव्याने विकसित झालेल्या ई-फायलिंग नोंदणी सुविधे अंतर्गत विहित मुदतीत म्हणजेच कर्ज दस्तऐवज कार्यान्वीत (Execute) झालेपासून ३० दिवसांचे आत करून घ्यावयाचे आहे.

### संचालक मंडळ सभा ४२/१४ दि.२८/१२/२०१६ ठराव क्र.४८ नुसार

वित्तीय संस्था / बँका / पतसंस्था यांच्याकडील घरकर्ज हस्तांतरण करताना त्या वित्तीय संस्था/ बँका/पतसंस्था यांचेकडे शिल्लक असलेल्या घरकर्ज रक्कमेस घरकर्जाचा व्याजदर लागू राहिल. मात्र टॉपअप कर्जासाठी अर्जदाराची परतफेड क्षमता शिल्लक रहात असेल तर सदर घराच्या जागेच्या सरकारी बाजारमूल्याच्या ८०% वजा घरकर्ज हस्तांतरण कर्ज रक्कम करून शिल्लक येणारी रक्कम टॉपअप लोन म्हणून मालमत्ता तारण कर्ज मंजूर केले जाईल. मात्र एका व्यक्तिस दोन्ही व इतर कर्ज मिळून रु.४०.०० लाखाच्यावर कर्ज मंजूरी रक्कम दिली जाणार नाही. घरकर्ज / घरकर्ज हस्तांतर कर्जाकरिता कर्जदाराकडून मंजूर कर्ज रक्कमेच्या ०.५०% इतकी कर्ज प्रस्ताव हाताळणी शुल्क किमान रु.५,५००/- कमाल रु.१०,०००/- अधिक आयकर कायदानुसार सर्विस टॅक्स इतकी विनापरतावा (Non Refundable) कर्ज प्रस्ताव हाताळणी शुल्क (Processing Fees) घेतली जाईल. सदर रकमेमधून वकिलाची व मूल्यांकनकारांची फी अदा केली जाईल. तर टॉपअप कर्जाकरीता स्थावर मालमत्ता तारण कर्जाप्रमाणे प्रोसेसिंग फी आकारली जाईल.

६. कर्ज अर्जदार / सहअर्जदार यांना या बँकेचे नाममात्र सभासद व्हावे लागेल तथापि अर्जदार व सहअर्जदार यांचे बचत खाते बँकेत उघडावे लागेल.
७. कर्ज अर्जदाराकडून कर्ज परतफेडीबाबत यांचे बँक खाते (जेथे नोकरदार अर्जदार / सहअर्जदार यांचा पगार जमा होतो) असलेल्या बँकेवर काढलेले व रेखांकित केलेले बारा धनादेश बँकेत द्यावे लागतील व दरवर्षी याप्रमाणे आगावू धनादेश कर्ज परतफेड होईपर्यंत द्यावे लागतील. सदरील धनादेश न वटल्यास त्यावर बँकेने निश्चित केलेल्या प्रमाणे प्रत्येक धनादेशाप्रमाणे प्रक्रिया चार्ज आकारण्यात येईल. (जरी ECS अथवा पगार कपात असेल तरीही १२ कोरे धनादेश अर्जदाराची सही घेऊन शाखेच्या दप्तरी ठेवण्यांत येतील.)
८. अर्जदारांच्या संबंधित बँकेच्या कर्जाचा अद्यावत देयबाकीचा दाखला सादर केल्यानंतर तेवढ्या रक्कमेची उचल मंजूर कर्ज रक्कमेतून पे ऑर्डरद्वारे अदा करून संबंधित बँकेचा कर्ज निरंक केल्याचा

दाखला व मूळ दस्तऐवज (उदा. मुळ करारपत्र, नोंदणी पावती, मुद्रांक शुल्क भरणा पावती, मुळ चेन ऑफ अॅग्रीमेंट, मुळ भाग दाखला इत्यादी) अवगत केले जातील.

- ९. अर्जदारांच्या संबंधित गृहनिर्माण सहकारी संस्थेकडून सदनिकेवरील संबंधित बँकेचा बोजा रद्द केल्याबाबत व या बँकेचा बोजा निर्माण केलेबाबतचा दाखला सादर करावा लागेल.
- १०. कर्ज अर्जदारास मंजूर करण्यांत आलेल्या रकमेचा धनादेश संबंधित बँकेचे नाव -----  
----- शाखा ----- खाते क्रमांक -----  
----- नमूद करून त्याची रितसर पावती घेणेत येईल.
- ११. प्रचलित व्याजदर द.सा.द.शे.----- असून यामध्ये वेळोवेळी होणारे बदल कर्जदारावर बंधनकारक राहातील. त्याप्रमाणे मंजूर कर्जाची रक्कम मुद्दल व व्याजासह -----  
---- समान मासिक परतफेडीच्या हप्त्याने वसूल करण्यांत येईल.
- १२. संबंधित बँकेची कर्ज देणेबाकीची उचल दिल्यानंतर बिल्डर्स / गृहनिर्माण सहकारी संस्था/ म्हाडा / सिडको यांजकडून बँकेच्या नमुन्यातील NOC सादर करावी लागेल व सदनिकेवर बँकेचा बोजा नोंदविणेबाबत बिल्डरला / संस्थेस / म्हाडा / सिडको यांना पत्र देवून त्याबाबतची पोच शाखास्तरावर ठेवण्यात येईल. सदर बाबत कर्ज उचल देणे पूर्वी अर्जदारांकडून लेखी हमीपत्र घेण्यात येईल.
- १३. दरमहाचा हप्ता पुढील महिन्याचे २० तारखेच्या आत भरणा करावयास पाहिजे. अन्यथा थकित रकमेवर २% प्रमाणे जादा दंडव्याज आकारण्यांत येईल. त्याशिवाय कर्ज हप्त्याच्या रकमेनुसार दरमहा रु.२५०/- लेट पेमेंट चार्जेस आकारण्यात येतील.
- १४. कर्जाची व्याजासह पूर्ण परतफेड होईपर्यंत तारण सदनिका / घर बँकेच्या पूर्व परवानगी शिवाय विकता येणार नाही किंवा कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरित करता येणार नाही. परंतु सदर सदनिका / घर भाड्याने देता येईल. (उदा.नवीन खरेदी केलेली सदनिका / घर, बिल्डरकडून खरेदी केलेले घर, म्हाडा, सिडको व एमएमआरडीए यांचेकडून खरेदी केलेले घर इ. ) तसेच त्यावर अन्य बँकेकडून वा संस्थेकडून पुन्हा कर्ज घेवून त्यावर बोजा चढवता येणार नाही, असे हमीपत्र सादर करावे लागेल. (मा.संचालक मंडळ सभा दि.२५/०१/२०२३, ठराव क्रमांक १० नुसार )
- १५. सदनिकेचे गृहनिर्माण सहकारी संस्थेचे दरमहाचे कर / आकार / चार्जेस वेळोवेळी कर्जदाराने भरणे आवश्यक आहे.
- १६. कर्ज अर्जदार / सहअर्जदार, जामिनदार यांचे नोकरी / व्यवसायातील झालेला बदल तसेच त्याअनुषंगाने नोकरी / व्यवसायाचे पत्त्यातील बदल किंवा घरच्या पत्त्यातील झालेला बदल त्वरीत बँकेस कळविणे बंधनकारक राहिल.
- १७. अर्जदाराच्या/सहअर्जदाराच्या रुपये ----- लाखाच्या विमा पॉलिसीज् / एन.एस.सी/ किसान विकास पत्र इत्यादी अतिरिक्त सुरक्षितता म्हणून बेचन करून घेणेत येतील.
- १८. वरीलपैकी कोणत्याही अटीचे समाधानकारक पालन होत नाही, असे आढळून आल्यास कर्ज खात्यावरील संपूर्ण येणेबाकी व्याजासह परत मागण्याचा अधिकार बँक राखून ठेवीत आहे.
- १९. वरीलपैकी कोणत्याही अटीत बदल करण्याचा, वगळण्याचा अथवा जादा अट समाविष्ट करण्याचा

अधिकार बँकेस राहिल.

२०. मंजूर घरकर्जाची उचल दिल्यानंतर खरेदी केलेल्या सदनिकेची तपासणी बँकेच्या तपासणी अधिका-यामार्फत करण्यांत येईल.
२१. कर्ज मंजूरीच्या पुढील नमूद केलेल्याप्रमाणे स्पेशल बचत ठेव म्हणून ठेवावी लागेल. कर्ज रु.१०.०० लाखापर्यंत रु.५०००/-, कर्ज रु.१५.०० लाखापर्यंत रु.१०,०००/-  
कर्ज रु.१५.०० लाखावरील रकमेस रु.१५,०००/-
२२. तसेच मंजूर कर्जाची उचल कर्ज मंजूरी पत्राच्या तारखे पासून सहा महिन्याच्या आत करावी लागेल अन्यथा सदर कर्ज मंजूरी रद्द समजण्यात येईल.
- २३ कर्ज अर्जदाराने तारण म्हणून दिलेल्या सदनिकेचा आग / इतर जोखमीचा विमा कर्जदार व बँकेच्या संयुक्त नावाने उतरवावा लागेल व त्याअनुषंगाने होणारा खर्च हा कर्ज अर्जदाराकडून घेण्यात यावा.
- २४ कर्ज अर्जदाराची / सह अर्जदारांची Term Life Insurance Policy घ्यावी लागेल व त्या अनुषंगाने होणारा खर्च हा कर्ज अर्जदाराकडून घेण्यात यावा.

४१/१६ वी सं. मं. सभा दि.३०/१/२०१६ ठराव क्र.१९ (ब) नुसार

#### घरकर्ज टॉप अप सुविधा -

- १) सदर योजना बँकेने यापूर्वी मंजूर केलेल्या घर कर्जदारासाठीच लागू राहिल. तसेच कर्जदाराने यापूर्वी मंजूर केलेल्या कर्जाची १ वर्षे नियमित परतफेड केली असणे आवश्यक आहे.  
(संचालक मंडळ सभा ४४/१० वी दिनांक ०५/११/२०१८ ठराव क्रमांक ४५ नुसार )
- २) नविन व जुन्या घरकर्जावर मंजूर होणाऱ्या नविन टॉप अप कर्जावरील व्याजदर हे त्या त्या वेळी लागू असणाऱ्या प्रचलित स्थावर मालमत्ता तारण कर्जावरील व्याजदराप्रमाणे राहिल. (संचालक मंडळ सभा ४४/१० वी दिनांक ०५/११/२०१८ ठराव क्रमांक ४५ नुसार )  
सदर दोन्ही कर्जाची एकत्र कर्ज मर्यादा रु.४०.०० लाख याप्रमाणे राहिल. (दि.१४/१२/२०२२ रोजीची कर्ज विभागातील कार्यालयीन सूचनेनुसार )
- ३) बँकेच्या कर्जधोरणानुसार अन्य बँका अथवा आर्थिक संस्थाकडील घरकर्ज टेकओव्हर करणेसाठी मंजूर होणाऱ्या घरकर्ज व टॉप अप कर्जावरील व्याजदर त्या त्या वेळी लागू असणाऱ्या प्रचलित घरकर्जावरील व्याजदराप्रमाणे राहिल व सदर दोन्ही कर्जाची एकत्रित कर्ज मर्यादा रु.४०.०० लाख याप्रमाणे राहिल. (दि.०४/०६/२०२४ रोजीची कर्ज विभागातील कार्यालयीन सूचनेनुसार )
- ४) सदर कर्जाचा परतफेड कालावधी पुर्वीचे कर्जाची अंतिम देय तारीख किंवा कमाल १५ वर्षे यामधील कमीत कमी कालावधी इतका असेल. (मा.संचालक मंडळ सभा, दिनांक ०४/०३/२०२३, ठराव क्र.३१ नुसार )
- ५) सदर योजनेअंतर्गत नव्याने KYC देणे आवश्यक राहिल. कर्ज कालावधीमध्ये टॉपअप कर्ज सुविधा पगारदार कर्जदारांच्या बाबतीत वेजेस अॅक्टनुसार हातात येणारा पगार, परतफेड हप्त्या, नोकरीचा उर्वरित कालावधी विचारात घेण्यात येईल.

तसेच व्यावसायिक कर्जदारांच्या बाबतीत वार्षिक उत्पन्न व आयकर परताव्यानुसार (मागील ३ वर्षांचे आय.टी.रिटर्न्स), परतफेड हप्त्या या सर्व बाबी विचारात घेवून कर्ज मंजूरी मार्जीन उचल मंजूरी पत्र इ.

प्रक्रिया यापूर्वीचे प्रचलित स्थावर मालमत्ता तारण कर्ज धोरणानुसारच राहिल. (५१/१३ वी मा.संचालक मंडळ सभा, दिनांक ३०/१०/२०२५, ठराव क्र.१० नुसार )

- ६) आवश्यकतेनुसार पूर्वीचे तारणाचे पुनमुल्यांकन करणे आवश्यक राहिल.
- ७) सदर कर्जाचा विनीयोग कोणत्याही बेकायदेशीर कारणाकरीता करता येणार नाही.
- ८) पूर्वीच्या तारणावर वाढीव कर्जाचा अतिरिक्त बोजा नोंदविणे तसेच पूर्वीच्या जामीनदाराचे यासंबंधी 'ना हकरत' दाखला सादर करणे आवश्यक राहिल.
- ९) सदरील टॉपअप कर्ज सुविधा मुळ कर्ज कालावधीत प्रथम कर्ज मंजूरी / उचलीनंतर एक वर्षांनी एकूण दोन वेळा देण्यात येईल.

(५१/१३ वी मा.संचालक मंडळ सभा, दिनांक ३०/१०/२०२५, ठराव क्र.१० नुसार )