



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



शिक्षक / शिक्षकेतर
कर्मचा-यांसाठी घरकर्ज
धोरण

मुंबई जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँक मर्यादित.

दिनांक ०१/०१/२०२६ पर्यंत अद्यावत बदलासह कर्ज धोरण

शिक्षक / शिक्षकेत्तर कर्मचाऱ्यांसाठीचे घरकर्ज धोरण

मा.संचालक मंडळ सभा क्रमांक ४३/१० वी, दिनांक १४/०९/२०१७ ठराव क्रमांक ५७ नुसार मंजूर

घरकर्जयोजने अंतर्गत शिक्षक व शिक्षकेत्तर कर्मचा-यांना त्यांचे मागणीनुसार महाराष्ट्र राज्यात कोठेही घरकर्ज / हस्तांतरण व टॉपअप घरकर्ज मंजूर करण्यात येईल.

१. स्वतःचे घर बांधण्यासाठी अगर स्वतंत्र घरखरेदी करण्यासाठी. (यात घराचे बांधकामासाठी लागणा-या जमीन खरेदीचा समावेश आहे.)
२. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेत सदनिका खरेदी करण्यासाठी.
३. बिल्डरच्या (परंतू पुढे सहकारी गृहनिर्माण संस्थेत किंवा अपार्टमेंट सोसायटीत रुपांतरीत होणा-या) इमारतीतील घर/फ्लॅट खरेदी करण्यासाठी.
४. अपार्टमेंटमधील घर/फ्लॅट खरेदीसाठी (महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशिप ॲक्टखालील)
५. महाराष्ट्र राज्य गृहनिर्माण शासनाने नेमलेल्या प्राधिकरण मंडळाच्या इमारतीमधील घर/फ्लॅट खरेदी करण्यासाठी घरकर्ज मिळू शकेल.
६. जुन्या इमारतीतील रिसेल तत्वावर घर/फ्लॅट खरेदी करण्यासाठी घरकर्ज मिळू शकेल.
७. सदर कर्मचा-यांना बँकेकडून घरकर्ज न घेता घर/फ्लॅट हस्तांतरण (Transfer of Loan) / टॉपअप करावयाचा असल्यास अशा कर्मचा-यांना त्यांचा घर/फ्लॅट हस्तांतरण करून बँकेचा कर्ज बोजा चढविण्यात येईल. यासाठी घरकर्जास लागणारी आवश्यक सर्व कागदपत्रे व कायदेशीर कागदपत्रे सादर करावी लागतील.

कर्ज पात्रता -

- अ) कर्मचारी सेवेत कायम झालेल्या तारखेपासून सदर कर्जास पात्र राहिल.
- बं) कर्मचा-यांना पेमेंट ऑफ वेजेस ॲक्टच्या तरतूदीस अधिन राहून कर्ज मंजूरी/उचल देण्यात येईल.
- क) ज्या कर्मचा-यांची सेवाकालाची मुदत किमान ५ वर्षे शिल्लक असतील अशा कर्मचा-यांना नियमानुसार त्याची परतफेडीची क्षमता लक्षात घेता, कर्ज मंजूर होऊ शकेल.
- ड) पती व पत्नी दोघेही शिक्षक व शिक्षकेत्तर कर्मचारी असल्यास दोघेही संयुक्तरित्या घरकर्ज मिळण्यास पात्र राहतील. तसेच सहकर्जदार म्हणून आई, वडील, मुलगा, मुलगी (अविवाहीत) पति अथवा पत्नी नोकरी किंवा व्यवसाय असतील तर त्यांचे उत्पन्न आयकर प्रमाणपत्रानुसार (I.T.R.) विचारात घेतले जाईल. तथापि सहअर्जदाराचे वास्तव्य हे कर्जदारासोबत असणे आवश्यक राहिल.
- ई) अर्जदाराकडून कर्ज मंजूर रकमेच्या ०.५०% अधिक कर इतकी कर्ज प्रस्ताव हाताळणी फी (Processing Fee) किमान रु.५५००/- कमाल रु.१०,०००/- अधिक कर इतकी रक्कम बँकेच्या घरकर्ज धोरण कार्यक्षेत्रातील कर्जांना लागू राहिल व उर्वरित महाराष्ट्रातील कर्जासाठी सदरची रक्कम १% अधिक कर असेल व कमाल रु.२०,०००/- अधिक कर राहिल. सदरची रक्कम विना परतावा (Non Refundable) असेल.

उ) कर्ज मागणी अर्ज तपासणी व मंजूर प्रक्रिया आणि अटी / शर्ती प्रचलित बँक घर कर्ज धोरणाप्रमाणे राहतील. तथापि कर्जमंजूरी उचलीच्या वेळी घ्यावयाची कागदपत्रे शिक्षक / शिक्षकेत्तर कर्मचार्यांना घरकर्जासाठी स्वतंत्र राहतील.

कर्ज अर्ज -

१. शिक्षक व शिक्षकेत्तर कर्मचा-याने बँकेने ठरवून दिलेल्या विहित नमुन्यात घरकर्जाचा अर्ज बँकेकडे सादर करणे आवश्यक आहे. (सोबत बँक घरकर्ज धोरणाप्रमाणे कागदपत्रे जोडणेत यावीत.)
२. सदर अर्जातील संपूर्ण तपशील कर्मचा-याने भरावा.
३. कर्मचार्याने अर्जासोबत खालील विशेष माहिती, दस्तऐवज व कागदपत्रे जोडणे आवश्यक आहे.
 - अ) को.ऑप.हौ.सोसायटीत मालकी हक्काने घर/फ्लॅट खरेदी करण्यासाठी कर्ज पाहिजे असल्यास सोसायटीची मंजूर केलेली घरबांधणी योजना, अनुमानीत खर्च, अॅलॉटमेंट लेटर सभासदत्वाचा दाखला व इतर आवश्यक कायदेशीर कागदपत्रे.
 - ब) स्वतंत्र घरबांधणीसाठी कर्ज पाहिजे असल्यास ग्रामपंचायत / नगरपंचायत / नगरपरिषद / नगरपालीका / महानगरपालीका व इतर शासकीय आस्थापने मंजूर केलेल्या घराचा प्लॅन, एन.ए.ऑर्डर, जागेचे प्रॉपर्टी कार्ड, स्थापत्य शास्त्र विशारदाने/ इंजिनिअरने दिलेल्या खर्चाचा अंदाज, टेंडर पध्दतीने घरबांधणी असल्यास मंजूर झालेल्या टेंडरची प्रत व इतर आवश्यक कायदेशीर कागदपत्रे.
 - क) बांधलेले घर खरेदी करण्यासाठी कर्ज पाहिजे असल्यास खरेदी बाबत झालेल्या कराराची अधिकृत नकल व ती मिळकत विक्री करण्याचा (विक्रीदारास) संपूर्ण हक्क असल्याचा कायदेशीर दाखला व इतर आवश्यक कायदेशीर कागदपत्रे.
 - ड) कर्मचारी जर जुन्या इमारतीतील घर रिसेल तत्वावर विकत घेत असेल तर अशा इमारतीचे आयुर्मान संबंधीत कर्मचा-याचे घरकर्जाचे परतफेडीचे कालावधीहून जास्त असणे आवश्यक आहे. सदरचे आयुर्मान हे स्ट्रक्चरल इंजिनियर/वास्तु विशारद यांनी प्रमाणित करणे आवश्यक आहे. तसेच सोसायटीचे ना हरकत प्रमाणपत्र, नो ड्यूज सर्टिफिकेट, नो लीन सर्टिफिकेट असणे आवश्यक आहे.
 - इ) बिल्डरने बांधलेल्या इमारतीतील (परंतू पुढे सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस किंवा अपार्टमेंट सोसायटीत रुपांतरीत होणा-या) फ्लॅट खरेदीसाठी कर्ज घ्यावयाचे झाल्यास कर्जदारास बिल्डरबरोबर रजिस्टर केलेला करार इसा-याची रक्कम भरल्याची पावती, सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या किंवा अपार्टमेंट सोसायटीच्या नांवे जमिन व मालमत्ता हस्तांतरीत करण्याविषयीचे स्टॅम्प पेपरवर हमीपत्र, मंजूर आराखडा गाळ्याच्या किंमतीविषयीचा स्थापत्यशास्त्र विशारदाचा दाखला व इतर अनुषंगिक कायदेशीर कागदपत्रे.
 - ई) अपार्टमेंटमधील घर/फ्लॅट खरेदीसाठी कर्ज घ्यावयाचे झाल्यास बिल्डरबरोबर रजिस्टर केलेला करार, इसा-याची रक्कम भरल्याची पावती, मंजूर आराखडा या गाळ्याच्या किंमतीविषयीचा स्थापत्यशास्त्र विशारदाचा दाखला, गाळा बँकेच्या नावे मॉर्गेज करण्याविषयीचे ना हरकत प्रमाणपत्र व इतर कायदेशीर कागदपत्रे.
 - फ) महाराष्ट्र हौसिंग बोर्डाच्या वा शासनाने नेमलेल्या बोर्डाच्या प्राधिकरण मंडळाच्या इमारतीतील घर/फ्लॅट खरेदीसाठी कर्ज घ्यावयाचे झाल्यास कर्जदारास बोर्डाकडून मिळालेले घर/फ्लॅट किंमती विषयीचे पत्र, घर/फ्लॅट ताबा देणेविषयीचे पत्र व इतर अनुषंगिक कायदेशीर कागदपत्रे.

- ग) उपरोक्त नमुद केलेली कागदपत्रे अर्जदार कर्मचा-यांच्या स्वतःच्या नावाने अगर सोसायटीच्या नावाने झाली असली पाहिजे. तसेच उपरोक्त या कागदपत्राखेरीज प्रकरणानुसार आवश्यक असलेल्या/मागणी करण्यात येणा-या इतर कायदेशीर कागदपत्रांची पूर्तता करून देणे आवश्यक आहे.

कर्जाची मर्यादा -

या योजनेखाली मिळणा-या कर्जाची किमान व कमाल मर्यादा खालीलप्रमाणे राहतील.

- अ) कर्मचा-यांना एकूण पगाराच्या ९० पट

किंवा

सदनिका खरेदी करार रु.२०.०० लाख किंमतीच्या ९०% तसेच २० (वीस) लाखावरील किमतीच्या ८०% यातील कमी बसणारी रक्कम. (स्टॅम्प ड्युटी व रजिस्ट्रेशन या रकमेचा अंतर्भाव नाही)

- ब) घरकर्जाची कमाल मर्यादा रु.३०.०० लाख (रुपये तीस लाख मात्र) इतकी राहिल.
- क) कर्ज वितरण करण्यापूर्वी कर्मचा-यांनी स्वतः भरावयाची रक्कम गुंतविण्याची जबाबदारी पूर्णपणे पार पाडली पाहिजे व त्यापोटीची पावती कार्यालयास सादर केली पाहिजे. तसेच त्याचे हिश्यापेक्षा जादा खर्च केलेली रक्कम त्याचे मागणीप्रमाणे अदा करणेत येईल.
- ड) बँक कर्ज उचलीची रक्कम को.ऑप.हौसिंग सोसायटी, बिल्डींग कंत्राटदार वा घरमालकास पे ऑर्डर/RTGS/NEFT द्वारे अदा करण्यात येईल.
- इ) बँक व कर्जदारामध्ये होणा-या मॉर्गेज डीड (Mortgage Deed) चा सर्व कायदेशीर कागदपत्रे नव्याने विकसित झालेल्या ई-फायलिंग नोंदणी सुविधे अंतर्गत विहीत मुदतीत म्हणजेच कर्ज दस्तऐवज कार्यान्वीत (Execute) झालेपासून ३० दिवसांचे आत करावी लागतील. त्यासाठी लागणा-या नोंदणी शुल्कपोटीची रक्कम कर्जदाराला अदा करावी लागेल.

कर्ज वितरण -

- अ) को.ऑप.हौसिंग सोसायटीतील घर/फ्लॅट घेण्यासाठी कर्ज उचल सदर संमत योजनेप्रमाणे व बांधकामाच्या प्रगतीनुसार स्थापत्य विशारद यांचा दाखला सादर केल्यानंतरच मिळू शकेल.
- ब) स्वतंत्र बांधणीची कर्ज उचल हप्त्याने जसे जसे पाहिजे असेल त्याप्रमाणे मिळू शकेल. त्याबाबत नेमलेल्या स्थापत्य विशारदांचा दाखला द्यावा लागेल. स्वतःचे मालकीचे जागेवर कर्मचारी कंत्राटदाराची नेमणूक न करता स्वतः घर बांधत असेल तर त्यास बँकेने नियुक्त केलेल्या स्थापत्य विशारदाकडून दाखला प्राप्त झाल्यानंतरच उचल देण्यात येईल. बँकेने नियुक्त केलेल्या स्थापत्य विशारदाराच्या फी चा खर्च कर्जदारास सोसावा लागेल.
- क) बांधकाम पूर्ण असलेले घर खरेदी करणेसाठी मंजूर झालेले कर्ज, बांधलेल्या घराची कार्यालयीन तपासणीसांच्या तपासणी अहवालानुसार एकरकमी मिळू शकेल.
- ड) बिल्डरने बांधलेल्या (परंतू पुढे सहकारी गृहनिर्माण संस्थेत वा अपार्टमेंट सोसायटीत रुपांतरीत होणा-या) इमारतीमधील घर/फ्लॅट खरेदी करण्यासाठी कर्ज उचल सदर बिल्डरबरोबर केलेल्या नोंदणीकृत करारानुसार व घर/फ्लॅटच्या झालेल्या कामाच्या प्रगतीनुसार स्थापत्य विशारद यांचा दाखला सादर केल्यानंतरच मिळू शकेल.
- इ) अपार्टमेंटमधील फ्लॅट घेण्याबाबतचे कर्ज उचल बिल्डरबरोबर केलेल्या करारानुसार व झालेल्या कामाच्या प्रमाणात स्थापत्य विशारद यांचा दाखला सादर केल्यानंतरच मिळू शकेल.

- फ) महाराष्ट्र राज्य हौसिंग बोर्डाच्या वा शासनाने नेमलेल्या प्राधिकरण मंडळाच्या इमारतीतील घर/फ्लॅट घेण्याबाबतचे कर्ज हौसिंग बोर्डाच्या वा प्राधिकरण मंडळाच्या मागणीनुसार/ मागणीपत्रानुसार मिळू शकेल. तसेच हौसिंग बोर्डाच्या वा प्राधिकरण मंडळाच्या इमारतीत घर/फ्लॅट पुर्नविक्री (Resale Basis) वर खरेदी करावयाची असल्यास म्हाडाने हस्तांतरण करणेबाबत ना हरकत प्रमाणपत्र सादर करावे लागेल.

व्याजाचा दर व व्याज आकारणी -

या योजनेखाली दिलेल्या कर्जावरील वार्षिक व्याजाचा दर बँकेच्या घरकर्ज धोरणांतर्गत वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या व्याजदराप्रमाणे राहील. सदर व्याजाची आकारणी Reducing Balance - Fix / फ्लोटिंग पध्दतीने करण्यात येईल.

कर्जाची परतफेड

- अ) व्याजाची आकारणी सदर कर्जापोटी उचल केलेल्या तारखेपासून करण्यात येईल. मात्र कर्ज हप्ते वसुली घर वा गाळा ताब्यात मिळाल्यापासून किंवा कर्ज उचलीच्या तारखेपासून १८ महिने यापैकी जी तारीख अगोदर येईल. त्या तारखेपासून करण्यात येईल तसेच मंजूर कर्जाची प्रथम उचल कर्ज मंजूरी पत्राच्या तारखेपासून ६ महिन्याच्या आत करावी अन्यथा सदर कर्ज मंजूरी रद्द समजण्यात येईल.
- ब) मुद्दलाची व व्याजाची वसुली १५ वर्षात समान मासिक परतफेड हप्त्याने किंवा निवृत्ती कालावधीपैकी कमी असलेल्या कालावधीत समान हप्त्यांनी मंजूर केले जाईल, निवृत्तीचा कालावधी किमान ५ वर्ष असला पाहिजे.
- क) कर्ज व व्याजाची परतफेड परतफेडीच्या ठरविलेल्या हप्त्यानुसार दरमहा बँकेत जमा होणाऱ्या पगारातून कपात केली जाईल. व तसे हमीपत्र कर्जदारास सादर करावे लागेल.
- ड) घरकर्जाच्या थकीत रकमेवर द.सा.द.शे. २% दराने जादा व्याज आकारले जाईल.
- इ) गैरवर्तणुकीमुळे किंवा अन्य कारणामुळे एखाद्या कर्मचा-यास नोकरीतून कमी केले असल्यास त्यांनी घेतलेल्या शिल्लक घरकर्ज रकमेची परतफेड एक रकमी ताबडतोब त्यांना नोकरीतून कमी केल्याच्या तारखेपासून करावी लागेल. अशी परतफेड संबंधित कर्मचा-यांकडून एक रकमी न झाल्यास सदर रकमेवर २% दंडव्याज आकारण्याचा हक्क बँक राखून ठेवीत आहे.

कर्ज तारण -

- अ) स्वतःची जमीन, तसेच कर्जाऊ घेतलेल्या रकमेतून बांधलेले घर वगैरे स्थावर मिळकत बँकेकडे सदर कर्ज परतफेडीपोटी ताबेगहाण ठेवावी लागेल. सदर स्थावर फ्लॅट मिळकतीच्या मालकी हक्क दर्शविणारे जरूर ते कागदपत्रे बँकेकडे ठेवावे लागतील. कर्जाची व्याजासह संपूर्ण परतफेड होईपर्यंत सदर घर/फ्लॅट बँकेच्या पूर्वलेखी परवानगीशिवाय विकता येणार नाही. हस्तांतरीत करता येणार नाही किंवा भाड्याने देता येणार नाही. घर/फ्लॅट बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर इक्विटेबल मॉर्गेज डीड (Equitable Mortgage Deed) E-Filing अंतर्गत बँकेचा बोजा निर्माण करून द्यावा लागेल. तथापि, संपूर्ण कागदपत्रांची पूर्तता झालेनंतर मंजूर कर्ज मर्यादेच्या १० टक्के इतकी रक्कम भोगवाटा प्रमाणपत्र (Occupation Certificate) सादर करेपर्यंत राखून ठेवण्यात येईल.

- ब) गृहनिर्माण संस्थेने बँकेचा बोजा (चार्ज) निर्माण करण्यास अनुमती दिली पाहिजे व तसा चार्ज निर्माण करून द्यावा लागेल.
- क) घर खरेदीसाठी अथवा घर बांधणीसाठी घेतलेल्या कर्जाची संपूर्ण परतफेड होईपर्यंत खरेदी केलेल्या वा बांधलेल्या घराच्या एकूण मिळकती एवढ्या रकमेचा आगीचा विमा स्वखर्चाने उतरविला पाहिजे व सदर पॉलिसी बँकेच्या नावे लिहून (Assign) दिली पाहिजे. सदर आग विमा पॉलिसी हप्त्याची रक्कम कर्मचा-यास मिळणा-या एकूण पगारातून कापून घेवून तो परस्पर विमा कंपनीकडे भरणे करण्यासाठी जरूर ते अधिकार पत्र कर्मचा-याने बँकेस लिहून द्यावे लागेल.
- ड) कर्मचाऱ्यांनी खरेदी केलेल्या घर/फ्लॅटचा प्रथम हक्कदार म्हणून बँक राहिल.

कर्जाचा गैरवापर -

- अ) या योजनेखाली मंजूर झालेल्या कर्जाची उचल करून जर एखाद्या कर्मचाऱ्याने त्या कर्जाचा विनियोग घरबांधणीसाठी केला नाही, अगर घर अपून्या स्थितीत ठेवले आणि ज्या कारणासाठी कर्जाची उचल केली त्या कारणासाठी सदरच्या रकमेचा विनियोग केला जाणार नाही असे बँकेचे मत झाल्यास मंजूर केलेल्या बाकीच्या रकमेची उचल करण्यात बँक मनाई करू शकेल व शिवाय उचल केलेली रक्कम लेखी नोटीसीद्वारे ताबडतोब परतफेड करण्यास ऋणकोस भाग पाडील अशा रकमेवर कर्ज उचलीच्या तारखेपासून द.सा.द.शे. १३ टक्के जादा व्याज आकारण्यात येईल.
- ब) कर्जातून घेतलेल्या घर/फ्लॅटमध्ये कर्जदाराने स्वतः राहणे आवश्यक आहे. घर/फ्लॅट इतरांना बँकेच्या पूर्व परवानगीशिवाय भाड्याने वापरण्यास देता येणार नाही, वा विकता येणार नाही. या वा तसेच अन्य नियमांचे उल्लंघन केल्यास ते घर/फ्लॅट ताब्यात घेवून विकण्याचा अधिकार बँकेस राहिल व संपूर्ण कर्जाची फेड होईपर्यंत घर/फ्लॅट यावर बँकेचा प्रथम हक्क राहिल.

इतर :-

- १) कर्मचा-याला नोकरीच्या काळात या योजनेखाली मिळणाऱ्या कमाल मर्यादेपर्यंतचे कर्ज घेता येईल.
- २) पती व पत्नी दोघेही शिक्षक व शिक्षकेत्तर कर्मचारी असल्यास दोघांना संयुक्तरित्या एकाच घरावर घरकर्ज सुविधेचा लाभ मिळू शकेल.
- ३) मुंबई लोकल गाड्यांची व्यवस्था असलेल्या ठिकाणी पर्यंत ०.५% टक्के + आवश्यक कर (जास्तीत जास्त १०००० + कर) व या ठिकाणाव्यतिरिक्त महाराष्ट्रात अन्यत्र ठिकाणी कर्मचा-यास घरकर्ज सुविधेचा लाभ घ्यावयाचा झाल्यास त्यास मंजूर घरकर्ज रकमेच्या एक टक्के छाननी फी (Processing Fee) + कर बँकेकडे जमा करावी लागेल. सदरची फी जमा झाल्यानंतर कर्मचाऱ्यांनी विकत घेतलेल्या घराची छाननी करण्यासाठी निरीक्षक पाठविण्यात येईल व निरीक्षकांचा अहवाल प्राप्त झाल्यानंतर मंजूर घरकर्जाची उचल देणेबाबत विचार केला जाईल.
- ४) सदरचे कर्ज सुविधेअंतर्गत टॉप अप व घर कर्ज हस्तांतरण बँकेच्या घर कर्ज धोरण व Exposure मर्यादेपर्यंत उपलब्ध राहिल.
- ५) उपनिर्दिष्ट कोणत्याही नियमांमध्ये नमुद केलेल्या सर्वसाधारण अटी व्यतिरिक्त इतर कोणत्याही जादा अटी वेळोवेळी घालण्याची अगर चालू असलेल्या अटीत योग्य तो बदल करण्याचा किंवा अट शिथिल करण्याचा, तसेच कर्मचाऱ्यांना कर्ज देण्याचा अथवा कोणतेही कारण न देता कर्ज नाकारण्याचा अधिकार बँकेस राहिल.