



वर्ष 2022 तक सभी के लिए आवास

ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना (आरएचआईएसएस) दिशा-निर्देश

मार्च, 2017

ग्रामीण विकास मंत्रालय
भारत सरकार



विषय सूची

अध्याय	विषय और उप-शीर्ष	पृष्ठ सं.
	प्राक्कथन	1
	संक्षिप्तियों की सूची	3
	योजना के प्रयोजन संबंधी परिभाषाएं	4
I	कार्यक्षेत्र	5
II	कवरेज	7
III	ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना (आरएचआईएसएस) का ब्यौरा	8
IV	कार्यान्वयन प्रणाली	9
V	केंद्रीय सब्सिडी की रिलीज की व्यवस्था	10
VI	योजना की निगरानी और कार्यान्वयन	11
	अनुबंध-I	12
	अनुबंध-II	14
	अनुबंध-III	19



प्राक्कथन

वर्ष 2022 तक 'सभी के लिए आवास' वाले उद्देश्य के साथ भारत सरकार की प्रतिबद्धता है कि देश की स्वतंत्रता के 75 वर्ष पूरे होने तक प्रत्येक बेघर और जीर्ण-शीर्ण मकानों में रहने वाले परिवारों के पास पक्का मकान होगा। इस उद्देश्य की पूर्ति के लिए, विशेष रूप से ग्रामीण क्षेत्रों में अनुकूल वातावरण सृजन की जरूरत है ताकि ग्रामीण क्षेत्रों में रहने वाले लोग सभी मौलिक सुविधाओं वाले पक्के मकान आसानी से बना सकें। इस उद्देश्य को पूरा करने वाली जरूरतों में से एक यह सुनिश्चित करने की है कि ग्रामीण क्षेत्रों में रहने वाले लोगों के पास मकान बनाने के लिए अपेक्षित सस्ती और पर्याप्त वित्तीय व्यवस्था उपलब्ध हो।

वर्ष 2022 तक 'सभी के लिए आवास' वाले उद्देश्य की पूर्ति के लिए ग्रामीण विकास मंत्रालय ने प्रधानमंत्री आवास योजना-ग्रामीण (पीएमएवाई-जी) नामक प्रमुख पहल शुरू की जो कि 01 अप्रैल, 2016 से लागू हुई। इस योजना के तहत ग्रामीण क्षेत्रों में रहने वाले उन परिवारों को वित्तीय सहायता उपलब्ध कराई जाती है जो सामाजिक-आर्थिक जाति आधारित जनगणना (एसईसीसी) 2011 के अनुसार और साथ ही ग्राम सभा द्वारा सत्यापित बेघर हैं अथवा शून्य, एक अथवा दो कमरे वाले कच्चे मकान में रहते हैं।

जैसाकि वर्ष 2022 तक सभी को आवास उपलब्ध कराने का सरकार का उद्देश्य है अतः यह सुनिश्चित करना प्रासंगिक होगा कि उन परिवारों को पर्याप्त संसाधन उपलब्ध कराए जाएं जो कि पीएमएवाई-जी के तहत कवर नहीं हो पाए हैं। इसके लिए ग्रामीण विकास मंत्रालय ने ग्रामीण क्षेत्रों में रहने वाले और अपने आवास मकानों के निर्माण/मरम्मत के लिए पीएमएवाई-जी के तहत कवर न किए गए परिवारों को संस्थाओं से सस्ते और सुगमता से मिलने वाले ऋण उपलब्ध कराने वाली ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना (आरएचआईएसएस) शुरू की है।

इस योजना में ग्रामीण परिवारों को सब्सिडी वाली ब्याज दर पर ऋण उपलब्ध कराने की परिकल्पना की गई है ताकि वे अपना आवसीय मकान बना सकें/उसमें बदलाव कर सकें।



संक्षिप्तियों की सूची

क्र. सं.	संक्षिप्ति	पूरा नाम
1	सीएनए	केंद्रीय नोडल एजेंसी
2	ईएमआई	समतुल्य मासिक किश्त
3	जीओआई	भारत सरकार
4	एमएफआई	सूक्ष्म वित्तीय संस्थाए
5	मनरेगा	महात्मा गांधी राष्ट्रीय ग्रामीण रोजगार गारंटी अधिनियम
6	एमओयू	समझौता ज्ञापन
7	एनबीएफसी	गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां
8	एनएचबी	राष्ट्रीय आवास बैंक
9	एनपीवी	नवल वर्तमान मूल्य
10	पीएलआई	प्रमुख ऋण प्रदाता संस्था
11	पीएमएवाई-जी	प्रधान मंत्री आवास योजना-ग्रामीण
12	आरएचआईएसएस	ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना
13	आरआरबी	क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक
14	एसईसीसी	सामाजिक-आर्थिक एवं जाति आधारित जनगणना
15	एसएलबीसी	राज्य स्तरीय बैंकर्स समिति

योजना के प्रयोजन संबंधी परिभाषाए

लाभार्थी	कोई भी ग्रामीण परिवार जो प्रधान मंत्री आवास योजना-ग्रामीण (पीएमएवाई-जी) की स्थायी प्रतीक्षा सूची में शामिल न हो सका हो, आरएचआईएसएस के तहत पात्र लाभार्थी माना जाएगा।
केंद्रीय नोडल एजेंसी	ग्रामीण आवास के लिए ब्याज सब्सिडी योजना के कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ मंत्रालय द्वारा निर्धारित नोडल एजेंसी (एजेंसियां)
प्रमुख ऋण प्रदाता संस्थाएं (पीएमआई)	केंद्रीय नोडल एजेंसी (एजेंसियों) द्वारा यथा-निर्धारित और ग्रामीण विकास मंत्रालय द्वारा स्वीकृत की गई अनुसूचति वाणिज्यिक बैंक, आवास वित्तिय कंपनियां, क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक, राज्य सहकारी बैंक, शहरी सहकारी बैंक, लघु वित्तीय बैंक, गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनी-सूक्ष्म वित्तीय संस्थाएं (एनबीएफसी-एमएफआई) अथवा कोई अन्य संस्थाएं



अध्याय—I

कार्यक्षेत्र

- 1.1 वर्ष 2022 तक सभी बेघर और कच्चे मकान में रहने वाले परिवारों को मौलिक सुविधाओं के साथ पक्का मकान उपलब्ध कराने वाले उद्देश्य से ग्रामीण क्षेत्रों के लिए प्रधानमंत्री आवास योजना—ग्रामीण (पीएमएवाई—जी) 01 अप्रैल, 2016 को शुरू की गई। “सभी के लिए आवास” वाले उद्देश्य की पूर्ति हेतु वर्ष 2021—22 तक 2.95 करोड़ मकान बनाए जाएंगे। पीएमएवाई—जी का प्राथमिक उद्देश्य सामाजिक—आर्थिक जाति आधारित जनगणना (एसईसीसी) के आंकड़ों के आधार पर निर्धारित किए गए ग्रामीण क्षेत्रों के बेघर अथवा शून्ये, एक अथवा दो कमरे वाले कच्चे मकान में रहने वाले 1.00 करोड़ परिवारों को वर्ष 2016—17 से 2018—19 तक की तीन वर्ष की अवधि में कवर किया जाना है।
- 1.2 इस योजना में वैयक्तिक परिवार शौचालयों के निर्माण के लिए संसाधनों के तालमेल वाले प्रावधान के साथ मैदानी क्षेत्रों में 1.20 लाख रुपये और पर्वतीय राज्यों, दुर्गम क्षेत्रों तथा समेकित कार्य योजना (आईएपी) जिलों में 1.30 लाख रुपये की वित्तीय सहायता का प्रवधान किया गया है। इसके अलावा मकान बनाने के लिए 90—95 श्रम दिवसों के मनरेगा अकुशल मजदूरी घटक का प्रवधान भी किया गया है। यह सुनिश्चित करने के लिए कि उन्हें ही सहायता के लिए लक्षित किया गया है जो प्रामाणिक तौर पर वंचित हैं और उनका चयन उद्देश्यपरक एवं जांचे जाने योग्य है, परिवारों के निर्धारण के लिए एसईसीसी के आंकड़ों वाले आवास अपवंचन पैरामीटर उपयोग में लाए जा रहे हैं जिनका ग्राम सभा द्वारा बाद में सत्यापन किया जाता है।
- 1.3 पीएमएवाई—जी के तहत आवास वंचित ग्रामीण आबादी वाले सर्वाधिक अभावग्रस्त वर्ग को आवास सहायता उपलब्ध कराने वाले साधनों के द्वारा सहायता दिए जाने के लिए लक्षित किया गया है। यह लोगों का वह वर्ग है जो बेघर और शून्य, एक अथवा दो कमरे वाले कच्चे मकानों में रहते हैं। यद्यपि, बहुत से ग्रामीण परिवार ऐसे हैं जो दो से अधिक कमरों वाले कच्चे मकान अथवा एक या दो कमरे वाले पक्के—मकान में रहते हैं। इन परिवारों को पक्का मकान बनाने अथवा मकान में बदलाव करने अपने आवास मकान को बड़ा करने के लिए सहायता की जरूरत भी होती है।
- 1.4 वर्ष 2022 तक “सभी के लिए आवास” वाले उद्देश्य को साकार करने के लिए यह सुनिश्चित करना प्रासांगिक है कि ऐसे परिवारों को समुचित संसाधन उपलब्ध कराए जाएं जो पीएमएवाई—जी के तहत कवर नहीं हो पाए हैं। इन जरूरतों के समाधान के लिए ग्रामीण विकास मंत्रालय ने ऐसे जरूरतमंद परिवारों को अपने आवास मकान बनाने/उनमें फेर—बदल करने के लिए संस्थाओं से प्राप्त होने वाले आसानी से उपलब्ध करवाने के लिए ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना (आरएचआईएसएस) शुरू की है।



- 1.5 इस योजना के तहत केंद्रीय सहायता प्राप्त करने के लिए पात्र लाभार्थियों में ऐसे किसी भी परिवार को शामिल किया जाएगा जिसे प्रधानमंत्री आवास योजना-ग्रामीण (पीएमएवाई-जी) की स्थायी प्रतीक्षा में शामिल न किया जा सका हो।
- 1.6 आरएचआईएसएस योजना के दिशा-निर्देशों को लागू करने की तारीख से प्रभावी होगी और इसका उद्देश्य ग्रामीण क्षेत्रों के परिवारों को अपने मकान निर्माण अथवा मौजूदा आवास मकानों में सुधार करने के लिए सहायता उपलब्ध कराना होगा।



अध्याय—II

कवरेज

- 2.1 आरएचआईएसएस वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार सांविधिक कस्बों और इसके बाद पीएमएवाई (शहरी) के अंतर्गत कवरेज के लिए अधिसूचित कस्बों को छोड़कर पूरे भारत में लागू की जाएगी।
- 2.2 आरएचआईएसएस के अंतर्गत मूलभूत नागरिक अवसंरचना जैसे जल, स्वच्छता, विद्युत इत्यादि सहित उपर्युक्त पैरा 1.5 में परिभाषित पात्रता मानदंडों के अनुसार मौजूदा आवास स्थलों में सुधार और पक्के मकानों के निर्माण के लिए सहायता प्रदान की जाएगी।
- 2.3 आरएचआईएसएस के अंतर्गत निर्मित/मरम्मत किए गए पक्के मकान देश में निर्माण तथा संरचना सुरक्षा के संबंध में मौजूदा दिशा-निर्देशों में उल्लिखित नियमों और मानकों के अनुसार होने चाहिए। पक्का मकान ऐसा मकान जो उपयोग के कारण और जलवायु संबंधी परिस्थितियों सहित प्राकृतिक परिस्थितियों के कारण सामान्य टूटफूट को कम से कम 30 वर्षों तक के लिए सह सके। मकान की छत और दीवार ऐसी होनी चाहिए जो लाभार्थी के निवास स्थान की जलवायु संबंधी परिस्थितियों को सह सके और जिसमें जहां भी आवश्यकता हो, भूकंप, साईक्लोन, बाढ़ इत्यादि का सामना करने के लिए आपदारोधी विशेषताएं शामिल हों।

अध्याय—III

ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी स्कीम (आरएचआईएसएस)

- 3.1 जो लाभार्थी ग्रामीण क्षेत्रों में पक्के मकानों की मरम्मत/निर्माण के लिए बैंकों, आवास वित्त कंपनियों और अन्य ऐसे अधिसूचित संस्थानों से आवास ऋण लेना चाहते हैं वे निम्नलिखित विशेषताओं सहित ब्याज सब्सिडी के पात्र होंगे:

विषय	आरएचआईएसएस
ब्याज सब्सिडी (%प्रति वर्ष)	3.00%
अधिकतम आवास ऋण अवधि (वर्षों में)	20
ब्याज सब्सिडी (रुपए) के लिए पात्र आवास ऋण राशि	2,00,000
ब्याज सब्सिडी (%) की एनपीवी गणना के लिए छूट दर	9.00%

- 3.2 लाभार्थी के लिए ब्याज सब्सिडी ऋण के मूलधन पर 3 प्रतिशत की दर से होगी और यह सब्सिडी 20 वर्षों अथवा ऋण की पूरी अवधि, जो भी कम हो, के लिए आवास ऋण की मात्रा को ध्यान में न रखते हुए पहले 2.00 लाख रुपए की अधिकतम ऋण धनराशि के लिए स्वीकार्य होगी। यदि आवास ऋण की मात्रा 2 लाख रुपए से कम है तो सब्सिडी की गणना ऋण की वास्तविक धनराशि के आधार पर की जाएगी।
- 3.3 सब्सिडी का वास्तविक वर्तमान मूल्य (एनपीवी) को ऋण की अवधि के लिए 9.00 प्रतिशत की अनुमानित छूट दर और ऋण के करार के समय लगने वाले ब्याज के आधार पर की जाएगी, प्राथमिक/मुख्य ऋणदाता संस्थान (पीएलआई) को अग्रिम सब्सिडी रिलीज की जाएगी। 1
- 3.4 लाभार्थी के ऋण की मूल धनराशि से पीएलआई को दी गई ब्याज सब्सिडी की एनपीवी की कटौती की जाएगी, जो फिर ऋण की पूरी अवधि के लिए प्रभावी रूप से कम किए हुए आवास ऋण पर करार में स्वीकृत नियत अथवा परिवर्तनशील दर पर पीएलआई को ब्याज का भुगतान करेगा। करार में स्वीकृत की गई ब्याज दर, जिसका भुगतान लाभार्थी को करना होगा, विभिन्न बैंकों के अनुसार बदल सकती है।
- 3.5 योजना के लिए प्रक्रिया फ्लो डायग्राम **अनुबंध—I** के रूप में संलग्न है।



अध्याय—IV

कार्यान्वयन प्रणाली

- 4.1 ब्याज सब्सिडी केवल उपर्युक्त पैरा 3.0 में निर्दिष्ट आवास ऋण की धनराशि के लिए दी जाएगी और उपयुक्त निर्दिष्ट सीमा के अलावा आवास ऋण की अतिरिक्त धनराशि, यदि कोई है तो, गैर-सब्सिडी दर पर होगी।
- 4.2 ब्याज सब्सिडी के वास्तविक वर्तमान मूल्य को प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के माध्यम से लाभार्थियों के आवास ऋण खाते में अग्रिम रूप से जमा करा दिए जाएंगे जिससे प्रभावी आवास ऋण और समीकृत मासिक किश्त (ईएमआई) कम होगी।
- 4.3 ऋणदाता संस्थानों को यह सब्सिडी देने और प्रगति की निगरानी हेतु राष्ट्रीय आवास बैंक (एनएचबी) को केंद्रीय नोडल एजेंसी (सीएनए) के रूप में निर्धारित किया गया है। मंत्रालय निकट भविष्य में अन्य संस्थानों को सीएनए के रूप में अधिसूचित कर सकती है।
- 4.4 अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों, आवास वित्तीय कम्पनियों, क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों, राज्य सहकारी बैंकों, शहरी सहकारी बैंकों, लघु वित्तीय बैंकों¹, एनबीएफसी एमएफआई² अथवा कोई अन्य संस्था के रूप में मंत्रालय द्वारा यथा निर्धारित की गई प्रथमिक ऋणदाता संस्थाएं (पीएलआई) **अनुबंध—II** में दिए गए एमओयू पर हस्ताक्षर करते हुए केवल एक सीएनए के साथ पंजीकृत की जा सकती हैं।
- 4.5 सीएनए समुचित कार्यान्वयन सुनिश्चित करने और योजना की निगरानी करने के लिए जवाबदेह होगी तथा इसके प्रयोजनार्थ उपयुक्त व्यवस्था करेगी। सीएनए नियमित मासिक और तिमाही रिपोर्टें अथवा मंत्रालय द्वारा यथा अपेक्षित रिपोर्टों के माध्यम से ग्रामीण विकास मंत्रालय को समय-समय पर निगरानी की जानकारी देगी।
- 4.6 यदि किसी कर्जदार ने आवास ऋण लिया है और भारत सरकार की किसी अन्य योजना के तहत ऋण सब्सिडी प्राप्त की है लेकिन बाद में शेष अंतरण के लिए अन्य पीएलआई से ऋण लेना चाहता है तो ऐसा लाभार्थी ब्याज सब्सिडी के लाभ के लिए दोबारा दावा करने के लिए पात्र नहीं होगा।

¹ रिजर्व बैंक ऑफ इंडिया द्वारा यथा स्वीकृत

² रिजर्व बैंक ऑफ इंडिया के साथ यथा पंजीकृत

अध्याय—V

केंद्रीय सब्सिडी रिलीज करने के लिए व्यवस्था

- 5.1 योजना शुरू होने पर सीएनए को सब्सिडी भुगतान हेतु अग्रिम रिलीज किया जाएगा। पहले दी गई राशि के 70% उपयोग हो जाने के बाद सीएनए को बाद की ब्याज सब्सिडी की राशि तिमाही आधार पर और **अनुबंध—III** में दिए गए निर्धारित प्रपत्र के अनुसार सीएनए को पीएलआई द्वारा प्रस्तुत किए गए उपयोग / राशि के पूर्ण उपयोग संबंधी प्रमाण पत्रों के आधार पर रिलीज की जाएगी।
- 5.2 आरएचआईएसएस लाभार्थियों को पीएलआई द्वारा संवितरित किए गए ऋण के आधार पर सीएनए संवितरित किए गए कुल ऋणों से संबंधित प्रस्तुत किए गए दावों के आधार पर पीएलआई को सब्सिडी राशि सीधे रिलीज करेगी।
- 5.3 लाभार्थी की मूल ऋण राशि से अग्रिम राशि को घटाकर पीएलआई द्वारा ब्याज सब्सिडी की एनपीवी लाभार्थी के खाते में जमा की जाएगी। लाभार्थी मूल ऋण राशि की शेष राशि पर ऋण दरों के आधार पर पीएमआई का भुगतान करेगा।
- 5.4 सीएनए द्वारा पीएलआई के कुल संवितरण राशि का 0.25% सीएनए को उनके प्रशासनिक व्ययों के लिए दिया जाएगा।
- 5.5 योजना के तहत कर्जदार को आवास ऋण के लिए प्रक्रिया शुल्क के स्थान पर पीएलआई को प्रति स्वीकृत आवेदन पर एकमुश्त 2000 रूपए की राशि दी जाएगी। इस योजना के तहत पीएलआई लाभार्थी से कोई अन्य प्रक्रिय प्रभार नहीं वसूलेगा।



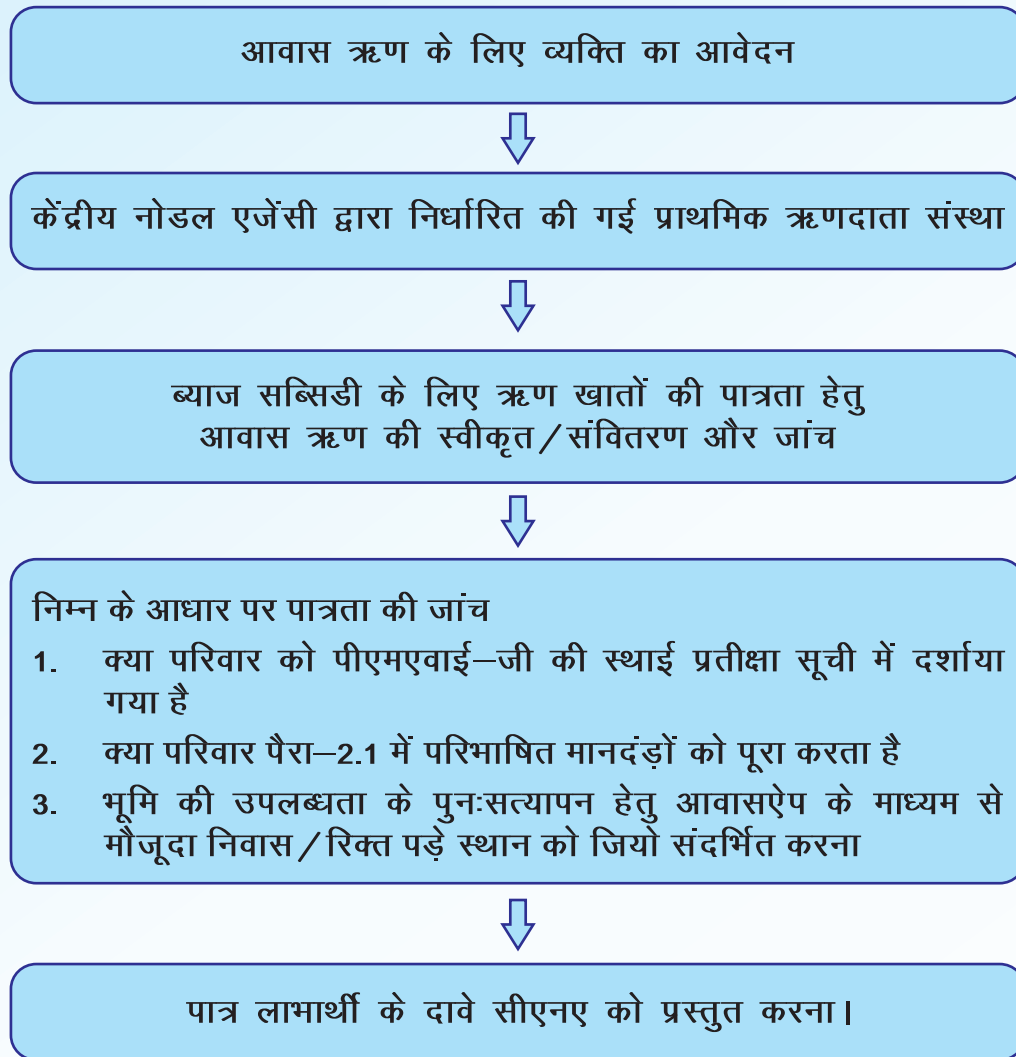
अध्याय—VI

योजना की निगरानी एवं कार्यान्वयन

- 6.1 भारत सरकार का ग्रामीण विकास मंत्रालय केंद्रीय नोडल एजेंसी के माध्यम से आरएचआईएसएस का कार्यान्वयन और निगरानी करेगा।
- 6.2 राज्य सरकार के अलावा, राज्य में राज्य स्तरीय बैंकर्स समिति (एसएलबीसी) योजना की निगरानी अपने मौजूदा संस्थागत तंत्र के माध्यम से करेगी।
- 6.3 लाभार्थी द्वारा की गई किसी गलत घोषणा के मामले में योजना के तहत उस पर मौजूदा कानून के अनुसार कानूनी कार्यवाही की जाएगी।
- 6.4 आवास ऐप के माध्यम से किए गए सभी निर्माण/फेरबदल जियो संदर्भित, समय और तारीख अंकित करके दर्ज किए जाएंगे।
- 6.5 योजना के तहत ग्रामीण विकास मंत्रालय का निर्णय अंतिम होगा।

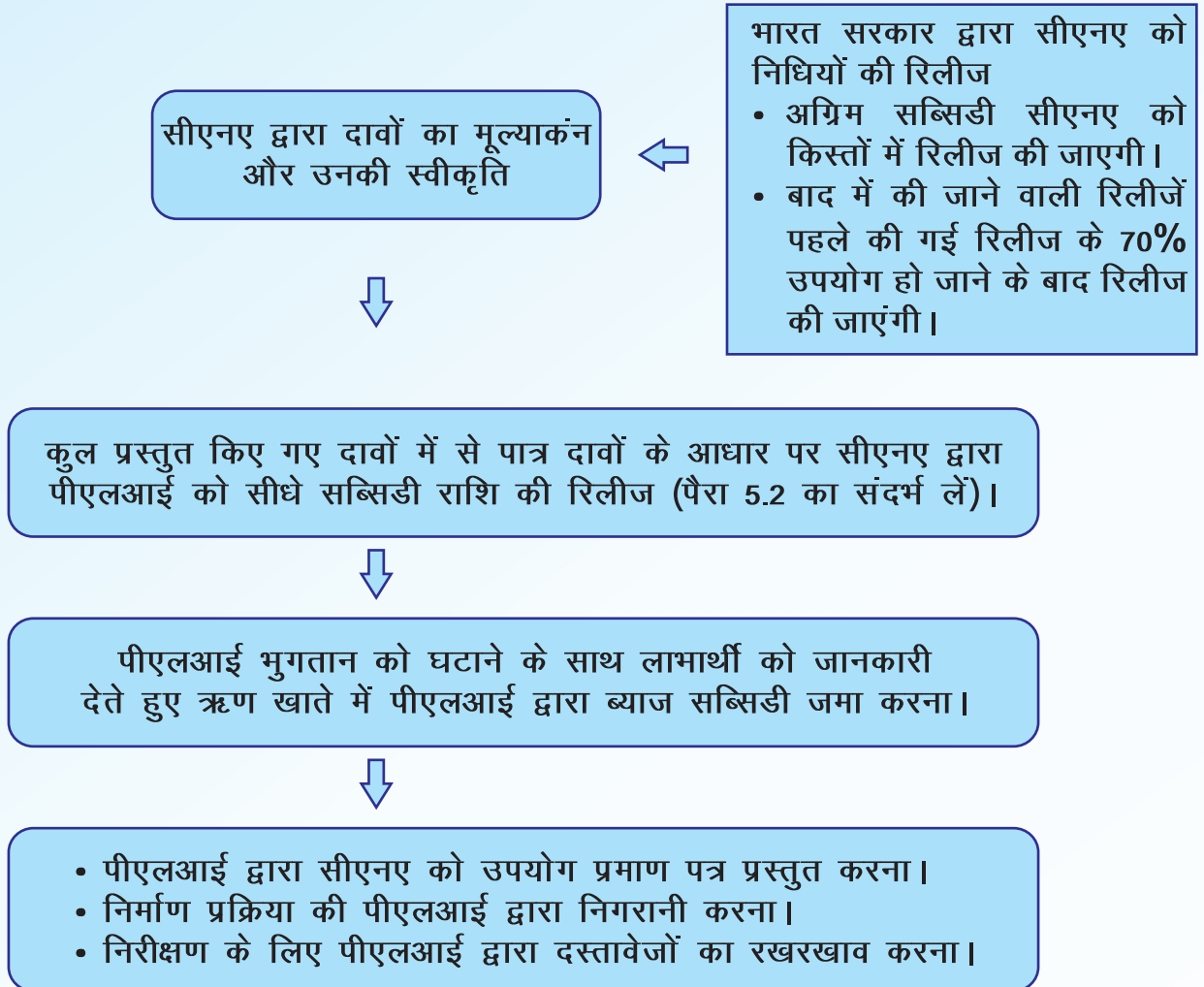
अनुबंध-1

आरेख-1: ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना (आरएचआईएसएस) के चरण प्रक्रिया फ्लो चार्ट 1: सीएनए को पीएलआई द्वारा दावे प्रस्तुत किए जाना





प्रक्रिया फ्लो चार्ट 2: दावों की मंजूरी और सीएनए द्वारा निधियों की रिलीज



अनुबंध-II

समझौता ज्ञापन

प्रथम पक्ष में श्री / श्रीमती _____ (नाम) _____
(पदनाम) के माध्यम से राष्ट्रीय आवास बैंक (एनएचबी), _____, इंडिया हैबिटेट सेंटर, लोधी रोड, नई दिल्ली- 110003 (इसे इसके बाद "प्रथम पक्षकार" कहा गया है, जिसके अर्थ में यदि संदर्भ के प्रतिकूल न हो तो इसके उत्तराधिकारी, समनुदेशिती और प्रशासक शामिल होंगे)

और

द्वितीय पक्ष में श्री / श्रीमती _____ (नाम) _____
(पदनाम) के माध्यम से मेसर्स _____ (प्राथमिक ऋणदाता संस्था का नाम),
_____ (इसे इसके बाद "द्वितीय पक्षकार / ऋणदाता" कहा गया है, जिसके अर्थ में यदि संदर्भ के प्रतिकूल न हो तो इसके उत्तराधिकारी, समनुदेशिती और प्रशासक शामिल होंगे)

के बीच

_____ को _____ में समझौता ज्ञापन किया गया है।

चूंकि ग्रामीण विकास मंत्रालय, भारत सरकार "सभी के लिए आवास" मिशन के अंतर्गत ग्रामीण क्षेत्रों की आवास संबंधी जरूरतों की पूर्ति के लिए ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना (आरएचआईएसएस) (इसे इसके बाद "योजना" कहा गया है) चला रहा है।

चूंकि इस योजना में परिवारों को ब्याज सब्सिडी देने की परिकल्पना की गई है ताकि ऐसे ऋणकर्ता / लाभार्थी ग्रामीण क्षेत्रों में पक्का मकान खरीद / आशोधित कर सकें / बना पाएं।



चूंकि ग्रामीण विकास मंत्रालय, भारत सरकार ने इस योजना के कार्यान्वयन के लिए केंद्रीय नोडल एजेंसी (सीएनए) के रूप में प्रथम पक्षकार को पदनामित किया है। इस समझौता ज्ञापन में वर्णित योजना के अंतर्गत विभिन्न ऋणकर्ता/लाभार्थियों को द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता द्वारा स्वीकृत आवास ऋण के संबंध में द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता को ब्याज सब्सिडी सीएनए द्वारा रिलीज की जाएगी।

चूंकि द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता अन्य बातों के साथ-साथ विभिन्न लाभार्थियों को आस्थागित भुगतान आधार पर आवास ऋण देने का कारोबार कर रहा है और इस योजना के अनुसार पात्र सब्सिडी की धनराशि पात्र ऋणकर्ताओं/लाभार्थियों के आवास ऋण खाते में जमा करके उन पात्र ऋणकर्ताओं/लाभार्थियों को इस योजना के लाभ प्रदान करने के लिए इच्छुक है।

इसलिए अब वादों और आपसी प्रसंविदाओं को ध्यान में रखते हुए दोनों पक्षकार निम्नलिखित को अपनी सहमति प्रदान करती हैं:

- क. ग्रामीण विकास मंत्रालय, भारत सरकार ने इस योजना की मुख्य विशेषताएं, ऋण और सब्सिडी वितरण की शर्तें, लाभार्थियों के चयन, इस योजना के अंतर्गत विभिन्न एजेंसियों की भूमिकाएं और जिम्मेदारियां तथा इसकी निगरानी इत्यादि के प्रावधान निर्धारित करके इस योजना के प्रचालन दिशा-निर्देश (इन्हें इसके बाद "योजना के दिशा-निर्देशों" कहा गया है) जारी कर दिए हैं। इस योजना के दिशा-निर्देशों को सभी योजनाओं के लिए इस समझौता ज्ञापन का घटक माना जाएगा।
- ख. ग्रामीण विकास मंत्रालय, भारत सरकार को इस योजना को संशोधित/आशोधित करने/वापस लेने/समाप्त करने और/या इस योजना के दिशा-निर्देशों को संशोधित/आशोधित करने की पूर्ण स्वतंत्रता होगी।
- ग. कि प्रथम पक्षकार इस योजना के अंतर्गत उसे ग्रामीण विकास मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा रिलीज की गई सब्सिडी में से ब्याज सब्सिडी द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता को प्रदान करने के लिए ग्रामीण विकास मंत्रालय/भारत सरकार द्वारा प्रथम पक्षकार को सीएनए नियुक्त किया गया है।
- घ. **प्रथम पक्षकार की जिम्मेदारियां और दायित्व**
 1. इस योजना के अंतर्गत प्रथम पक्षकार को ग्रामीण विकास मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा रिलीज की गई निधियों में से ब्याज सब्सिडी द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता को प्रदान करने की जिम्मेदारी प्रथम पक्षकार की होगी। द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता द्वारा पात्र ऋणकर्ता/लाभार्थी को वितरित किए गए ऋण की जानकारी प्राप्ति होने पर प्रथम पक्षकार सब्सिडी की धनराशि सीधे द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता को रिलीज करेगा।

2. ग्रामीण क्षेत्रों में ऋणकर्ता/लाभार्थी के लिए ऋण के मूलधन पर 3.0 (तीन) प्रतिशत की दर पर ब्याज सब्सिडी दी जाएगी और यह सब्सिडी 20 (बीस) वर्षों या ऋण की पूर्ण अवधि, जो भी कम हो तक आवास ऋण की कुल धनराशि को ध्यान में न रखते हुए अधिकतम पहले 2.00 (दो) लाख रु. की ऋण राशि पर स्वीकार्य होगी। यदि आवास ऋण की धनराशि 2.00 (दो) लाख रु. से भी कम हो तो ब्याज सब्सिडी की गणना वास्तविक ऋण राशि के आधार पर की जाएगी। सब्सिडी की नेट प्रेजेंट वैल्यू (एनपीवी) की गणना 9.0 (नौ) प्रतिशत की नोशनल डिस्काउंट रेट के आधार पर की जाएगी और अग्रिम सब्सिडी द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता को रिलीज की जाएगी। द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता को दी गई एनपीवी सब्सिडी ऋणकर्ता/लाभार्थी की मूल ऋण राशि से घटाई जाएगी और उस ऋणकर्ता/लाभार्थी को ऋण की सम्पूर्ण अवधि में घटते प्रभावी आवास ऋण पर समझौता दस्तावेज में उल्लिखित दर पर द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता को ब्याज का भुगतान करना होगा।
3. द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता द्वारा प्रथम पक्षकार को लौटाई गई धनराशि उपयोग प्रमाणपत्र उपलब्ध न कराने या अन्य कोई चूक होने पर ग्रामीण विकास मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा प्रथम पक्षकार को बाद में रिलीज की जाने वाली निधियों में समायोजित की जाएगी।

ड. द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता की जिम्मेदारियां और दायित्व

1. द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता एतद्वारा आगे ऋणकर्ताओं/लाभार्थियों को इस योजना के सम्पूर्ण लाभ प्रदान करने का वचन देता है।
2. द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता एतद्वारा इस योजना के दिशा-निर्देशों में उल्लिखित निबंधनों और शर्तों के अनुसार इस योजना का कार्यान्वयन करने का वचन देता है।
3. द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता एतद्वारा इस योजना के कार्यान्वयन के लिए ऋण प्रदान करने की सर्वोत्तम पद्धतियों का अनुपालन करने तथा इस योजना के दिशा-निर्देशों और समय-समय पर भारतीय रिजर्व बैंक (आरबीआई)/राष्ट्रीय आवास बैंक (एनएसबी) द्वारा जारी किए जाने वाले विनियमों का अनुपालन करने का वचन देता है।
4. द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता जोखिम के निर्धारण में आवश्यक सावधानी रखेगा और विवेकपूर्ण मूल्यांकन और स्वीकृति प्रक्रियाएं अपनाएगा, जिनमें ऋणकर्ता/लाभार्थी की ऋण पात्रता तथा ऋण अदायगी क्षमता का निर्धारण शामिल है।



5. द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता समय-समय पर जारी किए जाने वाले संशोधनों/आशोधनों सहित इस योजना के दिशा-निर्देशों के अंतर्गत ग्रामीण विकास मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी सभी मौजूदा दिशा-निर्देशों का अनुपालन करेगा।
6. द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता ऋण की पहली किस्त के आहरण की तारीख से एक वर्ष की अवधि में मकान का निर्माण/आशोधन कार्य संपन्न करने में लाभार्थी/ऋणकर्ता के साथ सहयोग करेगा।
7. द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता प्रथम पक्षकार को तिमाही आधार पर उपयोग/अंतिम उपयोग प्रमाणपत्र प्रस्तुत करेगा और उसके साथ इस योजना के अंतर्गत वित्त पोषित आवासीय इकाई के समापन तक निर्माण कार्य की वास्तविक प्रगति के संबंध में प्रमाणपत्र भी प्रस्तुत करेगा। द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता निर्माण कार्य संपन्न होने की तारीख से एक वर्ष की अवधि में आवासीय इकाई के निर्माण कार्य के समापन के विषय में समेकित उपयोग प्रमाणपत्र प्रस्तुत करेगा। यदि उपयोग/अंतिम उपयोग प्रमाणपत्र प्रस्तुत नहीं किया जाता है तो द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता सब्सिडी की धनराशि प्रथम पक्षकार को लौटाएगा। इसके अतिरिक्त सब्सिडी की प्रयोग न की गई कोई भी धनराशि द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता द्वारा प्रथम पक्षकार को तत्काल लौटाई जाएगी।
8. द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता भवन निर्माण योजना, अवसंरचनात्मक सुविधाओं इत्यादि के अनुमोदन सहित इस योजना के अंतर्गत वित्त पोषित आवासीय इकाईयों के निर्माण तथा निर्माण कार्य की गुणवत्ता की भी निगरानी निर्माण स्थलों के दौरों, निर्माण के विभिन्न चरणों में किए जाने वाले व्यय इत्यादि के माध्यम से करेगा।
9. यदि ऋणकर्ता/लाभार्थी से द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता को ऋण की अदायगी में कोई चूक हो जाती है और वह ऋण नॉनपर्फॉर्मिंग एसेट (एनपीए) बन जाता है तो द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता कानून के अनुसार सम्पत्ति के पुरोबंध सहित उपयुक्त समझे जाने वाले उपायों के माध्यम से देय राशि की वसूली की कार्यवाही करेगा। ऐसे सभी मामलों में वसूली की धनराशि सब्सिडी की राशि फस्टी चार्ज आधार पर चार्ज की जाएगी और आनुपातिक आधार पर उपयुक्त होगी (अर्थात् बकाया ऋण और वितरित सब्सिडी के अनुपात में)।
10. द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता प्रत्येक ऋणकर्ता/लाभार्थी को एक विवरण देगा, जिससे उस लाभार्थी को यह समझने में मदद मिलेगी कि उसे सब्सिडी के रूप में कितनी धनराशि दी गई है, सब्सिडी का समायोजन कैसे किया गया है और उसकी इक्वेटेड मंथली इस्टॉलमेंट (ईएमआई) पर सब्सिडी का क्या प्रभाव पड़ा है।

11. द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता इस योजना के अंतर्गत प्रथम पक्षकार या ग्रामीण विकास मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा समय-समय पर मांगी जाने वाली समस्त अन्य जानकारी, विवरण प्रस्तुत करेगा।
12. द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता निर्धारित प्रारूप के अनुसार आरएचआईएसएस लाभार्थियों से संबंधित आवधिक क्रेडिट सूचना क्रेडिट सूचना कंपनियों को उपलब्ध कराएगा।
13. द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता ऋण लेने वालों/ऋणकर्ताओं/लाभार्थियों को निश्चित/परिवर्तनीय ब्याज दरों पर ऋण लेने के परिणाम स्पष्ट रूप से समझाएगा।

च. नियंत्रक कानून, विवाद और क्षेत्राधिकार

यह समझौता ज्ञापन भारत के कानूनों से नियंत्रित होगा और प्रथम पक्षकार एवं द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता के बीच उत्पन्न होने वाले सभी विवादों और मतभेदों का समाधान यथा संभव बातचीत के जरिए किया जाएगा। तथापि यदि किसी मतभेद/विवाद का समाधान बातचीत से नहीं हो पाता है तो उस मतभेद/विवाद को माध्यस्थ और सुलह अधिनियम, 1996 के उपबंधों के अधीन एनएचबी के प्रबंधन निदेशक और मुख्य कार्यकारी अधिकारी द्वारा नियुक्त किए गए एकमात्र मध्यस्थ को भेजा जाएगा। इस एकमात्र मध्यस्थ, का निर्णय पक्षकारों के लिए अंतिम और बाध्यकारी होगा। मध्यस्थता की कार्यवाही दिल्ली में की जाएगी।

उपर्युक्त तारीख को

की ओर से हस्ताक्षरित

(प्रथम पक्षकार/सीएनए)

की ओर से हस्ताक्षरित

(द्वितीय पक्षकार/ऋणदाता)



अनुबंध-III

ग्रामीण विकास मंत्रालय, भारत सरकार की ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना (आरएचआईएसएस) के अंतर्गत सब्सिडी के दावे का प्रारूप

(केंद्रीय नोडल एजेंसी द्वारा प्रस्तुत किया जाने वाला (एनएचबी से ग्रामीण विकास मंत्रालय को)

सार

क्र.सं.	विवरण	रु. करोड़ में
1.	ग्रामीण विकास मंत्रालय से प्राप्त कुल संचयी सब्सिडी	
2.	सीएनए के पास उपलब्ध निधियों पर अर्जित ब्याज	
3.	अब तक प्राथमिक ऋणदाता संस्थाओं (पीएलआई) को रिलीज की गई सब्सिडी की धनराशि (कृपया संलग्न प्रारूप के अनुसार राज्य-वार तथा पीएलआई-वार ब्यौरा दें)	
4.	सीएनए के पास उपलब्धा ब्याज सहित शेष सब्सिडी	
5.	ग्रामीण विकास मंत्रालय से मांगी गई सब्सिडी	

यह प्रमाणित किया जाता है कि रु

- 1) पीएलआई द्वारा यथाप्रमाणित ऋण स्वीकृत और वितरित किए गए हैं। यह कार्य ग्रामीण विकास मंत्रालय, भारत सरकार की आरएचआईएसएस के मौजूदा दिशा-निर्देशों के अनुसार किया गया है।
- 2) यह घोषणा भी की जाती है कि दावों का सत्यापन करने तथा उपर्युक्त ऋण खातों की पीएलआई को धनराशि स्वीकृत करने में सीएनए या उसके किसी अधिकारी से कोई भूल नहीं हुई है और यह धनराशि दिशा-निर्देशों के अनुसार स्वीकृत की गई है।
- 3) उपर्युक्त में से किसी भी ऋण खाते के लिए सब्सिडी का एक से अधिक बार दावा नहीं किया गया है।

(प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता)

(नाम और पदनाम)

दिनांक :

स्थान :

राज्य-वार रिलीजें

राज्य	लाभार्थियों की संख्या	रिलीज की गई सब्सिडी की राशि
कुल		

पीएलआई-वार रिलीजें

राज्य	लाभार्थियों की संख्या	पीएलआई को रिलीज की गई सब्सिडी की राशि
कुल		