বাংলাদেশ ব্যাংক

(সেন্ট্রাল ব্যাংক অব বাংলাদেশ)
প্রধান কার্যালয়
মতিঝিল, ঢাকা-১০০০
বাংলাদেশ।
Website: www.bb.org.bd

আর্থিক প্রতিষ্ঠান ও বাজার বিভাগ

ডিএফআইএম সার্কুলার লেটার নং-১৩

তারিখ: ২০ জ্যৈষ্ঠ ১৪৩২ / ৩ জুন ২০২৫

ব্যবস্থাপনা পরিচালক/ প্রধান নির্বাহী কর্মকর্তা
বাংলাদেশে কার্যরত সকল ফাইন্যান্স কোম্পানি।

প্রিয় মহোদয়,

গৃহায়ন ঋণ/বিনিয়োগ পুনঃতফসিল বা পুনর্গঠন প্রসঙ্গে।

উপর্যুক্ত বিষয়ে ডিএফআইএম সার্কুলার নং-১০, তারিখ: ৪ সেপ্টেম্বর ২০২২ এর প্রতি আপনাদের দৃষ্টি আকর্ষণ করা যাচ্ছে।

২। উক্ত সার্কুলার অনুযায়ী গৃহায়ন সহ যে কোনো ঋণ পুনঃতফসিল/পুনর্গঠনের সর্বোচ্চ মেয়াদ ৬(ছয়) বছর পর্যন্ত নির্ধারিত রয়েছে। ফলে, বিদ্যমান নীতিমালা অনুযায়ী দীর্ঘমেয়াদি গৃহায়ন ঋণ পুনঃতফসিল বা পুনর্গঠনের প্রয়োজনীয়তা দেখা দিলে ঋণ পরিশোধের সময়সীমা কোনো কোনো ক্ষেত্রে ঋণের বিদ্যমান অবশিষ্ট মেয়াদ থেকে কমে যাওয়ার সম্ভাবনা থেকে যায়।

৩। এ প্রেক্ষিতে, দীর্ঘমেয়াদি গৃহায়ন ঋণ পুনঃতফসিল বা পুনর্গঠনের ফলে ঋণ পরিশোধের প্রকৃত সময়সীমা যেন হ্রাস না পায় এবং কিস্তির পরিমাণ বৃদ্ধি না পায় সে লক্ষ্যে সিদ্ধান্ত গৃহীত হয়েছে যে, নিয়ন্ত্রণ বহির্ভূত কারণে নগদ প্রবাহে সাময়িক সমস্যার দরুন গৃহায়ন ঋণ পুনঃতফসিল বা পুনর্গঠনের প্রয়োজনীয়তা দেখা দিলে নিম্নরূপ সময়সীমা প্রযোজ্য হবে:-

পুনঃতফসিল বা পুনর্গঠনের দফা	পুনঃতফসিল বা পুনর্গঠনে নির্ধারিত ঋণের সর্বোচ্চ মেয়াদ	ব্যক্তি গ্রাহকের ক্ষেত্রে সর্বোচ্চ বয়সসীমা
১ম দফা	ঋণের বিদ্যমান মেয়াদ + ৩০%	সমুদয় ঋণ গ্রাহকের সর্বোচ্চ ৭০ বছর বয়সের মধ্যে আদায়ের বিষয়টি নিশ্চিত করতে হবে। সর্বশেষ কিস্তি পরিশোধের তারিখ কোনক্রমেই গ্রাহকের ৭০ বছর বয়সের পরে হবে না।
২য় দফা	ঋণের বিদ্যমান মেয়াদ + ২০%	
৩য় দফা	ঋণের বিদ্যমান মেয়াদ + ১০%	

৪। গৃহায়ন ঋণ/বিনিয়োগ পুনঃতফসিল/পুনর্গঠনের ক্ষেত্রে নিম্নরূপ বিধানাবলী প্রযোজ্য হবে:-

(ক) গৃহনির্মাণ ঋণ কোনক্রমেই সম্মিলিতভাবে ৩(তিন) বারের অধিক পুনঃতফসিল বা পুনর্গঠন করা যাবে না। সম্মিলিতভাবে সর্বমোট ৩(তিন) বার পুনঃতফসিল/পুনর্গঠন করার পরও ঋণ আদায় না হলে পাওনা আদায়ে যথাযথ আইনী ব্যবস্থা গ্রহণ করতে হবে এবং প্রয়োজনীয় সংস্থান সংরক্ষণ করতে হবে।

(খ) পুনঃতফসিল/পুনর্গঠনের পর ন্যূনতম ৬(ছয়)টি মাসিক কিস্তি বা এর সমপরিমাণ অর্থ আদায় সাপেক্ষে পরবর্তী দফায় পুনঃতফসিল/পুনর্গঠন করা যাবে।

(গ) বিরূপমানে (নিম্নমান, সন্দেহজনক, মন্দ/ক্ষতি) শ্রেণিকৃত ঋণ হিসাব পুনঃতফসিল করা যাবে এবং স্ট্যান্ডার্ড অথবা এসএমএ মানে রয়েছে এরূপ ঋণ হিসাব পুনর্গঠন করা যাবে। পুনঃতফসিল/পুনর্গঠনকৃত ঋণের অর্থ মাসিক বা ত্রৈমাসিক কিস্তিতে পরিশোধযোগ্য হবে।

(ঘ) সময় বৃদ্ধির ক্ষেত্রে গ্রাহকের আয়ের উৎস, বর্ধিত মেয়াদকালে নগদ প্রবাহ ইত্যাদি পর্যালোচনাসহ সার্বিক ঋণ পরিশোধ সক্ষমতা যাচাই করতে হবে।

(ঙ) গৃহায়ন ঋণ পুনঃতফসিল/পুনর্গঠনের পূর্বে ঋণের সদ্ব্যবহার যাচাই করতে হবে এবং মূল মঞ্জুরীপত্রে প্রস্তাবিত সহায়ক জামানতের বন্ধকী কার্যক্রম সম্পন্ন হওয়ার বিষয়টি নিশ্চিত হতে হবে।

(চ) গৃহায়ন ঋণ পুনঃতফসিল/পুনর্গঠনের আবেদন প্রাপ্তির পর অনধিক ২(দুই) মাসের মধ্যে তা নিষ্পন্ন করতে হবে এবং এতদ্ব্যতিত কোনরূপ গ্রেস পিরিয়ড প্রদান করা যাবে না। আবেদন গ্রহণযোগ্য না হলে তা গ্রাহককে লিখিতভাবে অবহিত করতে হবে।

চলমান পাতা/০২

(ছ) নিয়মিত ঋণ পুনর্গঠনের ক্ষেত্রে কোনরূপ ডাউনপেমেন্টের বাধ্যবাধকতা নেই। ঋণ পুনঃতফসিল এর ক্ষেত্রে আবশ্যিকভাবে নিম্নরূপ হারে ডাউনপেমেন্ট আদায় করতে হবে-

- প্রথম দফা পুনঃতফসিলের ক্ষেত্রে মোট বকেয়া ঋণের ২%;
- দ্বিতীয় দফা পুনঃতফসিলের ক্ষেত্রে মোট বকেয়া ঋণের ৩%; এবং
- তৃতীয় দফা পুনঃতফসিলের ক্ষেত্রে মোট বকেয়া ঋণের ৪%।

তবে, ঋণ/লিজ/বিনিয়োগের কিস্তি বা এর অংশ হিসেবে আদায়কৃত অর্থ ডাউনপেমেন্ট হিসেবে প্রদর্শন করা যাবে না।

(জ) অন্য কোন ফাইন্যান্স কোম্পানি বা ব্যাংক কর্তৃক পুনঃতফসিল/পুনর্গঠনকৃত ঋণ অধিগ্রহণ (Takeover)-এর মাধ্যমে কোন ফাইন্যান্স কোম্পানিতে স্থানান্তরিত হয়েছে এরূপ ঋণ পুনঃতফসিল/পুনর্গঠনের ক্ষেত্রে পূর্ববর্তী প্রতিষ্ঠানের পুনর্গঠন/পুনঃতফসিলকরণের ক্রম প্রযোজ্য হবে। এ লক্ষ্যে, পুনঃতফসিল/পুনর্গঠন প্রস্তাব মূল্যায়নকালে গ্রাহকের নিকট হতে ঘোষণাপত্র সংগ্রহ করতে হবে এবং তা যাচাই বাছাইয়ের মাধ্যমে নিশ্চিত হতে হবে।

৫। পুনঃতফসিল/পুনর্গঠনকৃত গৃহায়ন ঋণের সুদ ও সংস্থান হিসাবায়ন:

(ক) পুনঃতফসিল/পুনর্গঠনকৃত গৃহায়ন ঋণের সুদ প্রকৃত আদায় ব্যতীত আয়খাতে স্থানান্তর করা যাবে না। পুনঃতফসিল পূর্ববর্তী স্থগিত সুদের ক্ষেত্রেও একই বিধান প্রযোজ্য হবে।

(খ) পুনঃতফসিল/পুনর্গঠনকৃত গৃহায়ন ঋণের বিপরীতে প্রয়োজনীয় সংস্থান সংরক্ষিত না হয়ে থাকলে পুনঃতফসিল/পুনর্গঠন এর পূর্ববর্তী শ্রেণিমানের উপর ভিত্তি করে প্রয়োজনীয় সংস্থান সংরক্ষণের ব্যবস্থা করতে হবে।

(গ) কোন ঋণ হিসাব পুনঃতফসিল/পুনর্গঠনের সাথে সাথে উক্ত ঋণের বিপরীতে পূর্ববর্তী সময়ে রক্ষিত সংস্থান/সংস্থানের অংশ বিশেষ আয়খাতে স্থানান্তর বা অন্যান্য ঋণের বিপরীতে রক্ষিতব্য সংস্থানের সাথে সমন্বয় করা যাবে না। পুনঃতফসিল/পুনর্গঠন পরবর্তী সময়ে, পূর্বে সংরক্ষিত সংস্থান/সংস্থানের অর্থ নতুন পরিশোধসূচী অনুযায়ী কিস্তি আদায় সাপেক্ষে আনুপাতিক হারে ডিএফআইএম সার্কুলার নম্বর-১১, তারিখ: ২৩ ডিসেম্বর ২০০৯ এর ১২(ক)(১) অনুচ্ছেদের "আদায় এবং আর প্রয়োজন নাই এমন সংস্থান" শিরোনামের অধীনে সমন্বয় করা যাবে।

৬। এ নীতিমালার আওতায় গৃহায়ন ঋণ পুনঃতফসিল/পুনর্গঠন সংক্রান্ত যে কোন আবেদন বিধি–বিধান মেনে প্রতিষ্ঠান–গ্রাহক সম্পর্কের ভিত্তিতে ফাইন্যান্স কোম্পানিসমূহের পরিচালনা পর্ষদ কর্তৃক নিষ্পত্তি করতে হবে। এক্ষেত্রে, বাংলাদেশ ব্যাংকের অনুমোদন/অনাপত্তির কোন আবশ্যকতা নেই। গৃহায়ন ঋণ/বিনিয়োগ পুনঃতফসিল/পুনর্গঠন বিষয়ে প্রতিষ্ঠানসমূহ পরিচালনা পর্ষদের অনুমোদনক্রমে নিজস্ব নীতিমালা প্রস্তুত করবে যার শর্তসমূহ আলোচ্য শর্তাদির চেয়ে সহজতর হবে না।

৭। জাল/জালিয়াতির মাধ্যমে বিতরণকৃত ঋণ এ নীতিমালার আওতায় পুনঃতফসিল/পুনর্গঠন করা যাবে না।

৮। পরিবর্তনশীল সুদহার (Floating rate) পদ্ধতিতে বিতরণকৃত গৃহায়ন ঋণের ক্ষেত্রে বাজারভিত্তিক সুদ/মুনাফার হার বৃদ্ধির ফলে কিস্তির পরিমাণ বৃদ্ধির প্রয়োজনীয়তা দেখা দিলে কিস্তির পরিমাণ অপরিবর্তিত রেখে ঋণ পরিশোধের মেয়াদ বা পরিশোধ্য কিস্তির সংখ্যা বৃদ্ধি করা যাবে। কিস্তি সংখ্যার এরূপ বৃদ্ধি ঋণ পুনর্গঠন হিসেবে বিবেচিত হবে না। তবে, এরূপ ক্ষেত্রে ঋণগ্রহীতার লিখিত আবেদন গ্রহণ করতে হবে এবং মেয়াদ বৃদ্ধির ফলে মোট পরিশোধ্য সুদ বা মুনাফা বৃদ্ধির বিষয়ে গ্রাহককে অবহিত করে তার সম্মতির প্রমাণক নথিতে সংরক্ষণ করতে হবে।

৯। পুনঃতফসিল/পুনর্গঠনকৃত ঋণ রিপোর্টিং এর ক্ষেত্রে ডিএফআইএম সার্কুলার নং-১০, তারিখ: ৪ সেপ্টেম্বর ২০২২ এর ১৩ নং অনুচ্ছেদের নির্দেশনা যথারীতি পরিপালন করতে হবে।

১০। গৃহায়ন খাতের ঋণ ব্যতীত অন্যান্য সকল ঋণ/লিজ/বিনিয়োগ পুনঃতফসিল/পুনর্গঠন এর ক্ষেত্রে ডিএফআইএম সার্কুলার নং-১০, তারিখ: ৪ সেপ্টেম্বর ২০২২ এর নির্দেশনা প্রযোজ্য হবে।

১১। ফাইন্যান্স কোম্পানি আইন, ২০২৩ এর ৪১(২)(ঘ) নং ধারায় প্রদত্ত ক্ষমতাবলে এ নির্দেশনা জারি করা হলো, যা অবিলম্বে কার্যকর হবে।

আপনাদের বিশ্বস্ত,

(ড. সৈয়দ নজরুল ইসলাম)
অতিরিক্ত পরিচালক
ফোন: ৯৫৩০১৭৮।