यूनियन बैंक ऑफ इंडिया Union Bank of India

मानव संसाधन विभाग,

कार्मिक संबंध प्रभाग, केन्द्रीय कार्यालय

यूनियन बैंक ऑफ इंडिया, 239, विधान भवन मार्ग, नरीमन पॉइंट, मुंबई - *400021.*

स्टाफ परिपत्र क्रमांक: 6585 **दिनांक:** 22 मार्च, 2017

प्रति: समस्त शाखाएँ/कार्यालय

परिपत्र की विशेषताएँ
➢ ऋण मात्रा में वृद्धि.
➢ ब्याज दर में कमी.
➢ स्टाफ गृह ऋण प्राप्ति हेतु 70 वर्ष तक विस्तारित पुनर्भुगतान अवधि सहित न्यूनतम 5 वर्ष शेष सेवा की शर्त का समाप्त किया जाना.
➢ प्लॉट/भूमि की खरीद और बाद में भवन निर्माण हेतु ऋण संघटक अनुपात में 45:55 का परिवर्तन.
➢ ऋण/ब्याज वसूली अवधि में परिवर्तन.

विषय : <u>स्टाफ गृह ऋण</u>

समस्त संबंधितों का ध्यान बैंक की स्टाफ गृह ऋण योजना से संबंधित स्टाफ परिपत्र क्रमांक 3691 दिनांक 31.01.1991, स्टाफ परिपत्र क्रमांक 3869 दिनांक 01.06.1992, स्टाफ परिपत्र क्रमांक 5663 दिनांक 19.04.2010, स्टाफ परिपत्र क्रमांक 6160 दिनांक 15.01.2015, स्टाफ परिपत्र क्रमांक 6234 दिनांक 28.08.2015 तथा स्टाफ परिपत्र क्रमांक 6244 दिनांक 18.09.2015 की ओर आकर्षित किया जाता है.

बैंक को यह सूचित करते हुए अत्यंत हर्ष हो रहा है कि दिनांक 22.03.2017 को आयोजित निदेशक मंडल की बैठक में वर्तमान गृह ऋण योजना में निम्नलिखित परिवर्तन / सुधार किए जाने की स्वीकृति मिल गयी है:

1) <u>ऋण की मात्रा में वृद्धि</u>

स्टाफ का संवर्ग		वर्तमान सीमा	संशोधित सीमा
अधिकारी	-टीजीईएस-7	रु.60 लाख	रु. 75 लाख
	-टीईजीएस-5 व 6	रु.60 लाख	रु. 70 लाख
	-एसएमजीएस-4	रु.40 लाख	रु. 50 लाख
	-एमएमजीएस-1,2,व 3	रु.40 लाख	रु. 45 लाख
लिपिकीय स्टाफ		रु 30 लाख	रु. 35 लाख
अधीनस्थ-स्टाफ		रु 20 लाख	रु. 25 लाख

2) <u>ब्याज दरों में कमी</u>

स्टाफ गृह ऋण के लिए ब्याज दरों को निम्नानुसार संशोधित किया गया है, यह दिनांक 01.04.2017 से प्रभावी होगी:

वर्तमान ब्याज दर	संशोधित ब्याज दर
8% (साधारण) प्रति वर्ष	6.5% (साधारण) रु 40.00 लाख तक 7.0% (साधारण) रु 40.00 लाख से ऊपर

3) **उन कार्मिकों के लिए जिन्होंने 55 वर्ष की आयु पूरी कर ली है, उनके लिए गृह ऋण अनुमोदन हेतु 70 वर्ष तक विस्तारित पुनर्भुगतान अवधि सहित <u>न्यूनतम 5 वर्ष शेष सेवा शर्त का हटाया जाना.</u>**

प्रथम या द्वितीय मकान लेने के लिए सेवानिवृत्ति के बाद तथा 70 वर्ष की आयु तक विस्तारित पुनर्भुगतान हेतु स्टाफ गृह ऋण के अनुमोदन का लाभ लेने के लिए न्यूनतम 5 वर्ष की शेष सेवा की शर्त को हटा दिया गया है. तथापि, उपर्युक्त सुविधा प्राप्त करने हेतु कार्मिक को निम्नलिखित शर्तों में से एक को पूरा करना होगा:

अ) <u>कब्जा लेने के लिए तैयार मकान/फ्लैट</u>:

ऐसे मामलों में जहां साम्यिक बंधक तुरंत बनाया जा सकता है, कार्मिक की सेवानिवृत्ति के 3 माह पूर्व तक गृह ऋण पर विचार किया जा सकता है.

आ) <u>बिल्डर द्वारा निर्माणाधीन फ्लैट :</u>

जहां मुख्य प्रतिभूति पर तुरंत साम्यिक बंधक न बनाया जा सके, वहाँ कार्मिक को अंतरिम अवधि के लिए समकक्ष मूल्य का संपार्श्विक प्रतिभूति प्रदान करनी होगी.

इ) <u>कार्मिक द्वारा अधिकृत प्लॉट पर गृह निर्माण :</u>

कार्मिक द्वारा अधिकृत प्लॉट को साम्यिक बंधक बनाने के उपरांत ऋण संवितरण की अनुमति प्रदान की जाएगी तथा उस पर निर्माण सेवानिवृत्ति के पूर्व या सेवानिवृत्ति के 1 वर्ष के अंदर, जो पहले हो, पूर्ण किया जाना आवश्यक है. सेवानिवृत्ति की तिथि के पश्चात निर्माण हेतु ऋण के संवितरण की अनुमति नहीं होगी.

4) <u>प्लॉट/भूमि की खरीद तथा निर्माण हेतु ऋण संयोजन अनुपात में परिवर्तन :</u>

प्लॉट / भूमि की खरीद तथा उस पर निर्माण हेतु 35:65 के वर्तमान ऋण संयोजन अनुपात को संशोधित कर 45:55 कर दिया गया है. अब, भूमि की लागत के लिए ऋण हेतु अधिकतम राशि प्रोजेक्ट लागत के 45% तक अथवा ग्राहय सीमा, जो भी कम हो तक स्वीकृत की जा सकती है तथा शेष राशि गृह के निर्माण हेतु उपलब्ध होगी.

5) <u>मूलधन / ब्याज वसूली अवधि में परिवर्तन</u>

वर्तमान ऋण वसूली (मूलधन:ब्याज) का अनुपात 3:1 को तत्काल प्रभाव से निम्न प्रकार संशोधित कर दिया गया है, जो केवल अब से अनुमोदित हुए स्टाफ गृह ऋणों पर ही लागू होगा.

पुनर्भुगतान अवधि	संशोधित अनुपात
अ) 20 वर्ष के बाद तक चुकौती अनुसूची के लिया गया ऋण	2:1
आ) 20 वर्ष तक चुकौती अनुसूची के लिया गया ऋण	3:1

<u>सामान्य शर्तें</u> :

स्टाफ गृह ऋण सीमा की उपर्युक्त वृद्धि के कारण, कार्मिक निम्नलिखित शर्तों पर अंतर राशि का लाभ उठा सकते है:

ए) स्टाफ सदस्य द्वारा गृह संपत्ति के लिए मौजूदा स्टाफ गृह ऋण की सीमा से बढ़कर कर लिया गया यूनियन होम लोन ही रूपान्तरण (कंवर्सन) हेतु पात्र होगा.

बी) स्टाफ गृह ऋण से निर्मित वर्तमान आवास इकाई के विस्तार के लिए.

सी) ऐसे मामलों में, जहां अनुमोदन किया जा चुका है तथा संवितरण जारी है, वृद्धि सीमा पर विचार निम्न स्थिति में किया जा सकता है:

1) जहां मकान / फ्लैट की कीमत अनुमोदित सीमा से अधिक है;
2) जहां आवेदन प्रस्तुति के समय मूल आकलन के अनुसार निर्माण की लागत अनुमोदित सीमा से अधिक है;
3) अंतर राशि की मंजूरी पर विचार करते हुए, स्टाफ द्वारा आवश्यक मार्जिन योगदान सुनिश्चित किया जाये.

तथापि, किसी भी स्थित में, कार्मिक को अथवा उस व्यक्ति को जिससे कार्मिक ने मकान का निर्माण कार्य पूरा करने / शेष राशि का भुगतान करने के लिए पैसों का इंतजाम किया है चाहे वह अपने स्रोत से / मित्रों से / संबंधियों से / ऋण सोसाइटियों इत्यादि से लिया हो, गृह ऋण की अंतर राशि की प्रतिपूर्ति की अनुमति नहीं दी जाएगी.

स्टाफ गृह ऋण योजना के अन्य नियम और शर्तें अपरिवर्तित रहेंगे.
सभी संबंधितों से अनुरोध है कि वे उपर्युक्त मदों को सावधानी से नोट कर लें.

आर. आर. मोहन्ती
महाप्रबंधक (मासं)

Union Bank of India
Human Resources Department
Employee Relations Division
Central Office

Union Bank Bhavan, 239, Vidhan Bhavan Marg, Nariman Point, Mumbai - 400 021.

Staff Circular No.6585 Date: 22nd March, 2017

To : All Branches / Offices

HIGHLIGHTS OF THE CIRCULAR
➢ Enhancement in quantum of loan. ➢ Reduction in rate of interest. ➢ Removal of cap of 5 years minimum remaining service for availment of Staff Housing Loan with extended repayment period upto 70 years. ➢ Change in loan composition ratio for purchase of plot/land and construction thereon to 45:55. ➢ Change in loan / interest recovery period.

Sub : STAFF HOUSING LOAN

Attention of all concerned is invited to Staff Circular no.3691 dated 31.01.1991, Staff Circular no.3869 dated 01.06.1992, Staff Circular no.5663 dated 19.04.2010, Staff Circular no.6160 dated 15.01.2015, Staff Circular no.6234 dated 28.08.2015 and Staff Circular no.6244 dated 18.09.2015, on the Staff Housing Loan Scheme of the Bank.

Bank is pleased to inform that the Board of Directors in the Meeting held on 22.03.2017 has approved the following modifications / improvements in the existing Staff Housing Loan Scheme:

1) Increase in quantum of Loan

Category of Staff	Existing Limit	Revised Limits
Officers - TEGS - VII	Rs.60 lacs	Rs. 75 lacs
- TEGS - V & VI	Rs.60 lacs	Rs. 70 lacs
- SMGS - IV	Rs.40 lacs	Rs. 50 lacs
- MMGS- I,II & III	Rs.40 lacs	Rs. 45 lacs
Clerical Staff	Rs 30 lacs	Rs. 35 lacs
Sub-Staff	Rs 20 lacs	Rs. 25 lacs

2) Reduction in rate of Interest

Rate of interest on Staff Housing Loan is revised as under, w.e.f. 01.04.2017:

Existing Rate of interest	Revised Rate of interest
8% (simple) per annum	6.5% (simple) up to Rs 40.00 lacs 7.0% (simple) above Rs 40.00 lacs

3) Removal of cap of 5 years of minimum remaining service for sanction of Housing Loan with extended repayment period to the employees who have already attained the age of 55 years.

The condition of 5 years of minimum remaining service for sanction of Staff Housing loan for acquiring 1st or 2nd House and getting benefit of extended repayment schedule beyond retirement up to the age of 70 years has been removed. However, to avail the above facility, an employee has to fulfill any one of the following conditions:

A) Ready to move House / Flat :

In case where EM can be created instantly, Housing loan can be considered up to 3 months prior to retirement of the employee.

B) Under-construction Flat by the Builder :

Where EM cannot be created instantly on the prime security, employee has to provide alternate collateral security of the equivalent value for the interim period.

C) Construction of house on the plot already owned by the employee :

The disbursement will be allowed after creation of EM on the plot already owned by the employee and the construction thereon must be completed within 1 year or before retirement, whichever is earlier. No disbursement of loan for construction will be allowed after the date of retirement.

4) Change in loan composition ratio for purchase of plot/land & construction:

Existing loan component ratio of 35:65 for purchase of Plot/land and construction thereon has been revised to 45:55. Now, maximum amount of loan towards the cost of land can be allowed up to 45% of the project cost or the eligible limit, whichever is lower, and the balance amount of limit will be available towards construction of house.

5) <u>Change in Principal / Interest Recovery period.</u>

Existing Loan recovery (Principal:Interest) Ratio of 3:1 has been revised as under with immediate effect and will be applicable only for the Staff Housing Loans sanctioned henceforth:

Repayment Period	Revised Ratio
a) Loan availed beyond 20 years of repayment schedule	2:1
b) Loan availed up to 20 years of repayment schedule	3:1

<u>General Conditions</u>:

Due to above enhancement in the Staff Housing Loan limits, an employee may avail the difference amount on the following conditions:

a) Union Home loan availed by a staff member for a house property over and above the existing Staff Housing Loan limit will be eligible for conversion.

b) For extension of existing dwelling unit constructed out of Staff Housing Loan.

c) In cases where sanction is done and disbursement is underway, enhanced limit may be considered as under:

   i) where cost of house /flat is more than the limit already sanctioned;
   ii) where cost of constructions as per the original estimates submitted at the time of application is more than the limit already sanctioned;
   iii) while considering the sanction of difference amount, required margin contribution by the staff to be ensured.

   However, in no way, the difference amount of housing loan will be allowed for reimbursement to the employee or to the person from where employee has arranged funds from own source / friends / relatives / credit societies etc. for payment of balance amount / completion of construction of unit.

The other terms & conditions of the Staff Housing Loan Scheme will remain unchanged.

All concerned are requested to take a careful note of the above.

GENERAL MANAGER (HR)

Pr/arn/2012/circulars/
Staff Housing Loan