



**ශ්‍රී ලංකා මහ බැංකුව
බැංකු අධිකෘත දෙපාර්තමේන්තුව**

2021 පෙබරවාරි 17

නීති අසන පැන සඳහා පිළිතුරු

2021 අංක 01

උකස්කර මන ලබා දෙන නිවාස ණය සඳහා අයකල හැකි උපරිම පොලී අනුපාත පිළිබඳ නිකුත් කරන ලද 2020 අංක 03 දරන මුදල් නීති පනත් විධානය සම්බන්ධව 22.12.2020 දින නිකුත් කල 2020 අංක 05 දරන නීති අසන පැන සඳහා පිළිතුරු සංශෝධනය කිරීම

මෙය, උකස්කර මන ලබා දෙන නිවාස ණය සඳහා අයකල හැකි උපරිම පොලී අනුපාත පිළිබඳ නිකුත් කරන ලද 2020 අංක 03 දරන මුදල් නීති පනත් විධානය සම්බන්ධව 2020.12.22 දින නිකුත් කරන ලද 2020 අංක 05 දරන නීති අසන පැන සඳහා පිළිතුරු යාවත්කාලීන කිරීමක් වන අතර, ශ්‍රී ලංකා මහ බැංකුව විසින් 2021.02.17 දින දක්වා නිකුත් කර ඇති නියාමනයන් මත පදනම් වේ. ඉදිරි කාලයේදී මේ සඳහා යම් නියාමනයන් හෝ සංශෝධන හඳුන්වා දීම මත මෙහි සඳහන් පිළිතුරු වෙනස්විය හැකි බව කරුණාවෙන් සලකන්න.

1. **මෙම විධානයේ ප්‍රධාන අරමුණු/අපේක්ෂාවන් කවරේද?**
 - ශ්‍රී ලංකාවේ සාමාන්‍ය ජනතාවගේ නිවාස හිමිකම් පුළුල් කිරීමට රැකුලක් වීම.
 - දේශීය ඉදිකිරීම් කර්මාන්තය සහ එහි සැපයුම් දාමයන්ට අමතර උත්ප්‍රේරණයක් සැපයීම

2. **මෙම විධානය අනුව නිවාස ණය ලබා ගැනීම සඳහා සුදුසුකම් ලබන්නේ කවුරුන්ද?**

2020 දෙසැම්බර් 10 වන දින සිට බලපැවැත්වෙන පරිදි, රාජ්‍ය සහ පුද්ගලික අංශයේ ස්ථීර රැකියා හිමි, වැටුප් ලබන සේවකයන් විසින් බලපත්‍රලාභී බැංකු වලින් අලුතින් ලබා ගන්නා නිවාස උකස් ණය සඳහා මෙම විධානය අදාල වේ.

3. **මෙම විධානය යටතේ නිවාස ණය පහසුකම් ලබා ගැනීම සඳහා සුදුසුකම් ලැබීමට සපුරාලිය යුතු අනෙකුත් කොන්දේසි මොනවාද?**
 - බැංකුව වෙත උකස් තැබිය යුත්තේ සංවර්ධනයට/මිලදී ගැනීමට යෝජිත දේපලම විය යුතුය.
 - අදාල දේපල ප්‍රාථමික උකස්කරයක් (primary mortgage) මගින් සුරැකුම් ලෙස තැබිය යුතුය.
 - මෙම ණය පහසුකම් ඔස්සේ සහාධිපත්‍ය දේපලක් (condominium property) මිලට ගැනීමට අදහස් කරන්නේ නම්, ඉදිකිරීම් සම්පූර්ණ වීමෙන් අනතුරුව, එකී දේපල ප්‍රාථමික උකස්කරයකට හරවන බවට ගනුදෙනුකරු හා බැංකුව ගිවිසුමකට එළඹිය යුතුය.

4. **මෙම විධානය යටතේ ලබා ගන්නා නිවාස ණය පහසුකම් සඳහා අදාල වන ආපසු ගෙවීමේ කොන්දේසි මොනවාද?**
 - ආපසු ගෙවීමේ කාලය:



ශ්‍රී ලංකා මහ බැංකුව
බැංකු අධිකෂණ දෙපාර්තමේන්තුව

2021 පෙබරවාරි 17

නීති අසන පැන සඳහා පිළිතුරු

2021 අංක 01

- එම ණය මුදල ලබා ගත් දිනයේ සිට අදාල වැටුප් ලබන සේවකයා සිය සේවයෙන් විශ්‍රාම යන දිනය දක්වා
- සේවකයා විසින් සිය විශ්‍රාම දිනය/වයස සනාථ කරමින් සිය සේව්‍යෝජකයාගෙන් ලබා ගත් ලියවිල්ලක් බැංකුව වෙත සැපයිය යුතුයි.
- පොලී අනුපාතය:
 - පළමු වසර පහ සඳහා පොලී අනුපාතය වාර්ෂිකව 7% ක ස්ථාවර අගයක් විය යුතුය.
 - පළමු වසර 5න් අනතුරුව පොලී අනුපාතය සාමාන්‍ය බර්න ප්‍රමුඛ ණය අනුපාතය (Average Weighted Prime Lending Rate (AWPR)) අනුව විචලනය වනු ඇති අතර, එය වාර්ෂිකව AWPR + 1% ක අගයක් විය යුතුය.
 - ස්ථාවර පොලී අනුපාතයට අයත් මුල් වසර 5න් අනතුරුව පොලී අනුපාතය විචලනය වීම සෑම මාස 6කට වරක් සිදුවනු ඇති අතර, එය ශ්‍රී ලංකා මහ බැංකුව විසින් බැංකු ක්ෂේත්‍රය සඳහා ප්‍රකාශයට පත් කර ඇති පසුගිය මාස 6ට අදාල මාසික සාමාන්‍ය AWPR අගය මත පාදක විය යුතුය.

5. ගනුදෙනුකරුවන් හට එම බැංකුවේ හෝ වෙනත් බැංකුවක දැනට පවතින තමන්ගේ නිවාස ණයක් පියවීම සඳහා මෙම විධානය අනුව ලබා දෙන ණය මුදලක් ලබා ගත හැකිද? නොහැක.

6. මෙම විධානය අනුව කුමන කාර්යයන් සඳහා ණය පහසුකම් ලබා ගත හැකිද?

- මෙම විධානය අනුව පහත සඳහන් කාර්යයන් සඳහා නිවාස ණය ලබා ගත හැකි අතර අදාල ණය මුදල සඳහා සුරැකුම් ලෙස අදාල දේපලම ප්‍රාථමික උකස්කරයකින් සුරැකුම් ලෙස ලබා දිය යුතුවේ.
 - නිවසක් ඉදිකිරීම සඳහා ඉඩමක් මිලදී ගැනීම
 - නිවසක් මිලදී ගැනීම
 - නිවසක් ගොඩනැගීම
 - පවතින නිවසක් අළුත්වැඩියා කිරීම
- කෙසේ නමුත් ව්‍යාපාරික මට්ටමේ දේපල වෙළඳාම් හෝ ඉඩම් සංවර්ධනය කිරීම් සඳහා මෙම යෝජනාක්‍රමය යොදාගත නොහැක.

7. ගනුදෙනුකරුවන් හට මෙම විධානය අනුව ලබා ගන්නා නිවාස ණය මුදල, කල් පිරීමේ කාලයට පෙර පියවීම සඳහා අයකරනු ලබන ගාස්තුවකින් තොරව ගෙවා අවසන් කිරීමට හැකියාවක් පවතී ද?



ශ්‍රී ලංකා මහ බැංකුව
බැංකු අධිකෂණ දෙපාර්තමේන්තුව

2021 පෙබරවාරි 17

නීති අසන පැන සඳහා පිළිතුරු

2021 අංක 01

ඔව්. 7% ක ස්ථාවර වාර්ෂික පොලී අනුපාතයට අදාළ පළමු වසර 5 අවසානයේ දී අදාළ ණය මුදල සම්පූර්ණයෙන් ගෙවා අවසන් කරන්නේ නම් පමණක් එසේ කල හැක.

8. මෙම විධානය අනුව ලබා ගත හැකි ණය පහසුකම් සම්බන්ධයෙන් උපරිම හෝ අවම මුදලක් පවතී ද?

නැත.

ලබා ගත හැකි ණය මුදල අදාළ බැංකුව විසින් ගනුදෙනුකරුවාගේ ආදායම, ආපසු ගෙවීමේ හැකියාව, ප්‍රාථමික උකස්කරය ලෙස ලබා දෙන දේපලෙහි වටිනාකම සහ අදාළ බැංකුවේ අභ්‍යන්තර ප්‍රතිපත්ති සහ/හෝ ව්‍යාපාරික තීරණ ලෙස සලකා බලන අනෙකුත් කරුණු අනුව කරනු ලබන තක්සේරුව/ඇගයීම අනුව තීරණය වනු ඇත.

9. බැංකුව විසින් ගනුදෙනුකරුවාගේ ණය ආපසු ගෙවීම සඳහා ආදායම් ප්‍රභවයක් ලෙස අනෙකුත් ආදායම් මාර්ග (වැටුප් නොවන) සලකා බලනු ඇති ද?

අදාළ බැංකුවේ අභ්‍යන්තර ප්‍රතිපත්ති සහ/හෝ ව්‍යාපාරික තීරණ මත පදනම්ව, බැංකුව විසින් ගනුදෙනුකරුවාගේ අනෙකුත් ආදායම් මාර්ග ද ණය ආපසු ගෙවීම සඳහා අමතර ආදායම් ප්‍රභවයක් ලෙස සලකා බැලිය හැක.

10. මෙම විධානය ට අනුව, නිවාස ණය පහසුකම් ලබා ගැනීම සඳහා සුදුසුකම් ලබන හා එසේ නිවාස ණය සඳහා අපේක්ෂා කරන ගනුදෙනුකරුවන් දෙදෙනෙකු හට එකම දේපල මිලයට ගැනීමට/සංවර්ධනයට හවුල් නිවාස ණය පහසුකම් ලබා දිය හැකි ද?

ඔව්, දෙපාර්ශවයම රජයේ හෝ පුද්ගලික අංශයේ ස්ථීර රැකියා හිමි, වැටුප් ලබන සේවකයන් නම් අදාළ ණය පහසුකම සඳහා සලකා බලන දේපල ප්‍රාථමික උකස්කරයක් මගින් සුරැකුම් ලෙස පවරන්නේ නම් හවුල් ණය පහසුකමක් ලබා ගත හැක.

11. හවුල් අයදුම්කරුවන්ගෙන් එක් අයෙක් පමණක් රජයේ හෝ පුද්ගලික අංශයේ ස්ථීර රැකියා හිමි, වැටුප් ලබන සේවකයෙක් නම් ඔවුන් හට මෙම නිවාස ණය පහසුකම් සඳහා අයදුම් කල හැකිද?

එවැනි ඉල්ලීම් සතුවදායක ලෙස සලකා බැලිය හැක. කෙසේ වෙතත්, එවැනි අවස්ථාවන් ඒ ඒ බැංකුවේ අභ්‍යන්තර ප්‍රතිපත්ති සහ/හෝ ව්‍යාපාරික තීරණයන්ට අනුව අදාළ බැංකුවේ අභිමතය පරිදි තීරණය කල යුතුය.



**ශ්‍රී ලංකා මහ බැංකුව
බැංකු අධිකෘත දෙපාර්තමේන්තුව**

2021 පෙබරවාරි 17

නීති අසන පැන සඳහා පිළිතුරු

2021 අංක 01

- 12. ණය ගනුදෙනුකරුවන් හට වෙනත් (විකල්ප) දේපලක් උකස් ලෙස තබා වෙනත් ස්ථානයක නිවසක් හෝ ඉඩමක් මිලදී ගැනීමට ණය පහසුකම ලබා ගත හැකිද?**

නොහැක. මෙම විධානය අනුව නිවාස ණය ලබා ගත හැක්කේ දේපල සංවර්ධනයට/මිලදී ගැනීමට අදාළ දේපල ම ප්‍රාථමික උකස්කරයක් මගින් සුරැකුම් ලෙස තබා ලබා ගන්නා ණය පහසුකම් සඳහා පමණි.

- 13. මෙම විධානයට අනුව, වැටුප් ලබන සේවකයාගේ කලත්‍රයා විසින් හිමිකම් කියනු ලබන දේපලක් සංවර්ධනයට/මිලට ගැනීම සඳහා බැංකු විසින් ණය පහසුකමක් ලබා දෙනු ඇති ද?**

ඔව්. අදාළ ණය පහසුකම සඳහා සලකා බලන දේපල ප්‍රාථමික උකස්කරයක් මගින් සුරැකුම් ලෙස පවරන්නේ නම් හවුල් ණය පහසුකමක් ලබා දීම සඳහා බැංකුව විසින් සලකා බැලිය හැක.

- 14. ආයතනයක් විසින් ස්ථීර මාසික වේතනයක් ලබාදීමට නියමකර ඇති විධායක නොවන අධ්‍යක්ෂවරුන් හට මෙම විධානයන්ට අනුව නිවාස ණය පහසුකම් සඳහා අයදුම් කල හැකි ද?**

විධායක නොවන අධ්‍යක්ෂ වරුන් ආයතනයක සේවකයන් ලෙස නොසැලකෙන අතර එවැනි පත්වීම් සඳහා විශ්‍රාම වයසක් නිශ්චිතව ම නොමැත. එබැවින් එවැනි නිල දරන්නන් මෙම විධානය මගින් ලබා දෙනු ලබන ණය පහසුකම් සඳහා සුදුසුකම් ලබන්නේ නැත.

- 15. බැංකුව හට මෙම විධානයන්ට අනුව, අදාළ දේපලම උකසට තබා, බැංකුවේ මුදලින් මිලයට ගන්නා ලද එම දේපල සඳහා ම අමතර නිවාස ණයක් (දෙවැනි ණයක්) ලබා දීමට හැකි ද?**

මෙම විධානය අනුව ප්‍රාථමික උකස්කරයකින් හැර අන් උකස්කරයකින් සුරැකුම් කර ඇති දේපල සඳහා නිවාස ණය පහසුකම් ලබා දිය නොහැක.

- 16. ගනුදෙනුකරුවෙකු හට ප්‍රාථමික උකස්කරයක් යටතේ නව දේපලක් සඳහා දෙවැනි ණයක් ලබා ගැනීමට අයදුම් කල හැකි ද?**

මෙම විධානයේ අරමුණු (ශ්‍රී ලංකාවේ සාමාන්‍ය ජනතාවගේ නිවාස හිමිකම් පුළුල් කිරීමට රුකුලක් වීම සහ දේශීය ඉදිකිරීම් කර්මාන්තය සහ එහි සැපයුම් දාමයන්ට අමතර උත්ප්‍රේරණයක් සැපයීම) සැලකීමේ දී මෙම විධානයේ අඩංගු අනෙකුත් අවශ්‍යතා සපුරමින් ප්‍රාථමික උකස්කරයක් මත නව දේපලක් සඳහා දෙවන ණය මුදලක් ලබා ගැනීමට මෙම විධානය මගින් සීමා කිරීමක් සිදු කර නොමැත.



ශ්‍රී ලංකා මහ බැංකුව
බැංකු අධිකෂණ දෙපාර්තමේන්තුව

2021 පෙබරවාරි 17

නීති අසන ජන සඳහා පිළිතුරු

2021 අංක 01

- 17. ගනුදෙනුකරුවෙකු හට ප්‍රාථමික උකස්කරය මගින් ඇපයට තබා ඇති ඉඩම හෝ දේපල සඳහා නිවසක් තැනීමට හෝ පවතින නිවසට කොටසක් එකතු කිරීමට අමතර ණය පහසුකමක් ඉල්ලීමට හැකියාව පවතී ද?

බලපත්‍රලාභී බැංකුව විසින් මෙම විධානයේ දිනයට පෙර අදාළ දේපල සඳහා ණය මුදලක් ප්‍රදානය කර ඇති බැවින් එම දේපල සඳහා ම අමතර ණයක් ලබා දීමේ හැකියාව අදාළ දේපලේ වත්මන් තක්සේරුකල වටිනාකම මත රඳා පවතී. ඒ අනුව, දේපලේ පවතින තක්සේරුගත වටිනාකම අමතර ණය මුදල ආවරණය කිරීම සඳහා ප්‍රමාණවත් වේ නම් බැංකුව විසින් එවැනි ණය අයදුම් කිරීම් සඳහා අවස්ථාව ලබා දිය හැක. මේ අනුව, අදාළ බැංකුව වෙතින්ම තවත් අමතර ණයක් අයදුම් කිරීම සඳහා ගනුදෙනුකරුවන්ට හැකියාව පවතී. අදාළ දේපලේ වත්මන් තක්සේරුගත වටිනාකම, එම අමතර ණය මුදල ආවරණය කිරීමට ප්‍රමාණවත් නොවේ නම් එවැනි ඉල්ලීම් ප්‍රතික්ෂේප කල හැකිය.

- 18. දැනට පවතින නිවාස ණය සඳහා වන පොලීය මෙම විධානය මගින් සඳහන් කර ඇති පොලී අනුපාතයන්ට වඩා ඉහල අගයක් ගන්නේ නම් දැනට පවතින නිවාස ණය සඳහා අයකරනු ලබන පොලී අනුපාත අඩු කල හැකිද?

අරමුදල් පිරිවැය, වෙළඳපොළ පොලී අනුපාත සහ අනෙකුත් සාධක සලකා බලමින් අදාළ බැංකුවල අභ්‍යන්තර ප්‍රතිපත්තීන් සහ/හෝ ව්‍යාපාරික තීරණ මත පදනම්ව බැංකු විසින් සිය අභිමතය පරිදි දැනට පවතින නිවාස ණය පහසුකම් සඳහා අයකරනු ලබන පොලී අනුපාතය අඩු කිරීමට කටයුතු කල හැකිය. කෙසේ නමුත් එවැනි නිවාස ණය පහසුකම් මෙම යෝජනාක්‍රමයට අයත් නොවනු ඇත.

----- අවසන් වරට යාවත්කාලීන කරනු ලැබුවේ 2021.02.17 -----