संख्या–4912 / 9–आ–1–99 / 32 हडको / 97 टीसी

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश।

2. आवास आयुक्त,
उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

आवास अनुभाग–1 लखनऊ : दिनाँक : 04 नवम्बर, 1999

विषय : प्रदेश के विभिन्न विकास प्राधिकरणों, उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा सृजित सम्पत्तियों के निस्तारित न होने के कारण एवं उनके निस्तारण हेतु दिशा निर्देश।

महोदय,

प्रदेश के विभिन्न प्राधिकरणों, उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा सृजित सम्पत्तियों के निस्तारित न होने के कारणों पर शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु निम्न निर्णय लिये गये हैं :–

(1) सृजित की जा रही आवासीय परिसम्पत्तियों के निस्तारण के लिए सर्वप्रथम इच्छुक व्यक्तियों के पंजीकरण की प्रक्रिया जारी रहेगी परन्तु निम्न व्यवस्था सुनिश्चत की जाय :

(क) पंजीकरण धनराशि अनुमानित मूल्य का लगभग 10 प्रतिशत होगी। पंजीकरण करते समय आवेदनकर्ता का बैंक खाता व बैंक शाखा का ब्यौरा लिया जायेगा।

(ख) विलम्बतम् 1 वर्ष में लॉटरी द्वारा सफल आवेदकों का चयन कर लिया जाना चाहिए। असफल आवेदकों को उनके बैंक खाते का विवरण सहित एकाउण्ट पेई चेक / ड्राफ्ट स्वतः भेज देना चाहिए जिसके लिए कोई आवेदन अलग से करने की आवश्यकता न हो।

(ग) निर्मित की जा रही परिसम्पत्तियों का 5 प्रतिशत प्रतीक्षा सूची सामान्य तथा प्रत्येक आरक्षण वर्ग के लिये बनाई जायेगी। यदि किसी वर्ग का न्यूनतम एक का कोटा बनता है तो न्यूनतम एक की प्रतीक्षा सूची बनाई जाय। प्रतीक्षा सूची भी लॉटरी की तिथि से अधिकतम 1 वर्ष तक ही लागू रहेगी। यदि इस बीच प्रतीक्षारत व्यक्ति का चयन आवंटन के लिये नहीं हो पाता है तो उसकी धनराशि भी बिना किसी अन्य आवेदन के एकाउण्ट पेई चेक / ड्राफ्ट द्वारा बैंक खाते के विवरण पर भेज दिये जायेंगे।

(घ) प्रतीक्षा सूची की वैधता के दौरान किसी भी योजना में अवशेष सम्पत्ति उस योजना के प्रतीक्षारत व्यक्तियों के मध्य आवंटित की जायेगी।

(च) पुराने पंजीकृत ऐसे सभी आवेदक जो लॉटरी में असफल रहे हैं, को उनकी पंजीकरण धनराशि वापस कर दी जाय। उनके यह पंजीकरण अन्य किसी आवंटन हेतु पात्र न होगा।

(2) प्रतीक्षा सूची समाप्त होने अथवा उसकी वैधता समाप्त होने पर किसी योजना में अनिस्तारित रह गयी सम्पत्ति को निम्न प्रक्रियानुसार आवंटित किया जाय।

(क) प्रत्येक त्रैमास के अन्त में उपरोक्तानुसार अनिस्तारित सम्पत्ति की एक सूची प्राधिकरण द्वारा जारी की जायेगी, जो कोई भी इच्छुक व्यक्ति निःशुल्क अथवा शुल्क सहित, जैसा भी तय किया जाय प्राप्त कर सकेगा। इस सूची में सम्पत्ति का प्रकार, मूल्य, आरक्षण श्रेणी यदि कोई हो, नम्बर व स्थिति उल्लिखित होगी। इस सूची को प्राधिकरण बोर्ड के सभी सदस्यों को तथा स्थानीय विधायकों तथा स्थानीय निकाय के अध्यक्ष को सूचनार्थ निःशुल्क उपलब्ध कराया जायेगा।

(ख) इन अनिस्तारित सम्पत्तियों को कैम्प के माध्यम से निस्तारित किया जायेगा। अनिस्तारित परिसम्पत्तियों की सूची, परन्तु यदि यह सूची बहुत लम्बी हो तो योजनावार व श्रेणीवार उनकी संख्या उनके लगभग मूल्य सहित विज्ञापित की जाय और उन्हें कैम्प में पारदर्शी एवं समान अवसर वाली प्रक्रियानुसार प्रथम आगत प्रथम प्रदत्त सिद्धान्त में आवंटित की जायें। आरक्षित वर्ग हेतु आरक्षित सम्पत्तियों का भी ब्यौरा दिया जाय।

(ग) कैम्प में पूर्वान्ह 11 से 1 बजे तक प्राप्त सभी आवेदनों पर विचार किया जाय और कैम्प में ही आवंटन पत्र निर्गत किया जाय। किसी भी परिसम्पत्ति के लिये एक से अधिक आवेदक होने की स्थिति में उनके मध्य उसी समय लॉटरी डालकर आवंटन किया जाय। असफल आवेदकों को उनके द्वारा पंजीकरण हेतु जमा किया गया बैंक ड्राफ्ट उसी समय वापस कर दिया जाय।

(घ) भुगतान की शर्तें– इन्हें यथा सम्भव आकर्षक बनाया जाय। इसमें प्राधिकरण को अपने विवेक का उपयोग समस्त परिस्थितियों को देखते हुए करना होगा। परन्तु जो भी शर्तें निर्धारित की जायें, उनको विज्ञापन तथा आवेदन पंजिका के साथ उपलब्ध कराया जाय तथा समान रूप से लागू किया जाय।

(ङ) ऐसी सभी सम्पत्तियां जिनके निस्तारण/आवंटन के लिए दो से अधिक बार समाचार पत्रों में विज्ञापन के माध्यम से प्रचार के उपरान्त भी निस्तारण/आवंटन न हो पाया हो, तो उन्हें निम्नलिखित दो श्रेणियों में विभक्त किया जायः

(1) विकास कार्य लगभग पूर्ण– सड़क/विद्युत, जलापूर्ति, ड्रेनेज तथा मल निस्तारण की व्यवस्था लगभग पूर्ण हो गयी हो।

(2) विकास कार्य अपूर्ण–

प्रथम श्रेणी की सम्पत्तियों को एक प्रकार से अलोकप्रिय माना जा सकता है, अर्थात उनकी माँग की कमी है। जबकि द्वितीय श्रेणी की सम्पत्तियों की माँग अवस्थापना पूर्ण न होने के कारण भी कम हो सकती है। प्रथम श्रेणी की सम्पत्तियों का निस्तारण निम्न प्रकार किया जाय :

आय वर्ग व अन्य प्रतिबन्ध : अलोकप्रिय सम्पत्तियों के आवंटन/निस्तारण हेतु आय वर्ग तथा सम्पत्तियों की संख्या के प्रतिबन्ध शिथिल रहेंगे। आरक्षण के प्रतिबन्ध भी नहीं रहेंगे।

प्रथम आगत–प्रथम प्रदत्त सिद्धान्त : अलोकप्रिय सम्पत्तियों का आवंटन/निस्तारण विशेष कैम्प आयोजित कर विशिष्ट सम्पत्ति के लिए आवेदन आमंत्रित किये जायें। ग्रुप में/बल्क में क्रय करने वालों को प्राथमिकता दी जाय परन्तु इस प्रकार से आवंटन में भी पारदर्शिता तथा सभी को समान अवसर सुनिश्चित किया जाय अर्थात् सम्पत्तियों की सूचना समाचार पत्र के माध्यम से प्रचारित हो तथा विस्तृत विवरण विशेष कैम्प में प्रदर्शित हो।

(च) प्राधिकृत एजेन्ट व्यवस्था– प्राधिकरण की अनिस्तारित परिसम्पत्तियों के निस्तारण के समय यद्यपि विज्ञापन दिये जाते हैं परन्तु फिर भी यह सम्भावना होती है कि कोई इच्छुक आवेदक उन्हें न देख पाये अथवा किन्हीं अन्य कारणों से उस समय उपस्थित न हो पाये। इसलिये अनिस्तारित परिसम्पत्तियों के लिये आवेदन प्राधिकरण के प्राधिकृत एजेन्ट के माध्यम से भी कराने की व्यवस्था की जाये। प्राधिकरण के द्वारा जारी त्रैमासिक सूची के आधार पर प्राधिकृत एजेन्ट इच्छुक व्यक्ति का आवेदन एकत्र कर सकेगा और उन्हें प्राधिकरण द्वारा आयोजित किये जाने वाले आगामी कैम्प में आवंटन हेतु प्रस्तुत कर सकेगा। एजेन्ट केवल अपनी फीस ही आवेदक से ले सकेगा परन्तु प्राधिकरण को देय पंजीकरण धनराशि आदि का बैंक ड्राफ्ट प्राधिकरण के ही नाम का ले सकेगा। एजेन्ट को कोई कमीशन प्राधिकरण द्वारा नहीं दिया जायेगा। एजेन्ट के माध्यम से प्राप्त तथा सीधे प्राप्त आवेदनों को प्राधिकरण द्वारा आवंटन हेतु एक समान ही व्यवहृत किया जायेगा। प्राधिकृत एजेन्ट नियुक्त करने के विषय में मार्गदर्शक सिद्धान्त शासन द्वारा शीघ्र जारी किये जा रहे हैं।

(3) सम्पत्तियों का मूल्य बाजार मूल्य से अधिक न हो :– सम्पत्तियों के मूल्य में प्रत्येक वर्ष ब्याज जोड़ते हुए मूल्य में वृद्धि कर दी जाती है। इस प्रकार मूल्य बढ़ते–बढ़ते कभी–कभी बाजार मूल्य से अधिक हो जाता है और सम्पत्ति बिकना असम्भव हो जाता है। इन परिस्थितियों में आवश्यक है कि सम्पत्तियों का मूल्य वास्तविक बाजार मूल्य तक कम किया जाय। इस हेतु निम्न व्यवस्था की जायः

1. यदि विकास कार्य पूर्ण है अथवा सुगमता से पूर्ण किये जा सकते हैं, तो सम्पत्ति का मूल्य बोर्ड द्वारा पुनरीक्षित किया जाय तथा तद्नुसार सम्पत्ति उपरोक्त प्रक्रियानुसार बेची जाय।

2. यदि विकास कार्य तथा निर्माण कार्य अपूर्ण है तथा पूर्ण करने के लिये वित्तीय संसाधन उपलब्ध नहीं हैं तो उन्हें यथा स्थिति 'बल्क' में बेचने का प्रयास किया जा सकता है। इस हेतु बाजार मूल्य का आंकलन करते हुए आरक्षित मूल्य बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाय तथा सील्ड निविदा द्वारा निस्तारण किया जाय। इस पैकेज में इस पाकेट के आंतरिक विकास तथा निर्माण कार्य उसी को पूर्ण करने होंगे। आंतरिक विकास कार्य को पूर्ण करने के लिये आवश्यक न्यूनतम व्यय का आंकलन करना होगा ताकि 'डेवलपर' लाभ हानि देख सकें। परन्तु ट्रंक (बाह्य) विकास कार्य प्राधिकरण को ही करने होंगे।

यदि प्राधिकरण अवशेष विकास कार्यों को पूरा करने की स्थिति में है, तो पाकेटवार विकास कार्य पूर्ण करते हुए विक्रय किया जाय।

(4) कृपया उपरोक्तानुसार कार्यवाही सुनिश्चित कराने कर कष्ट करें।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव।

संख्या – 4912(1)/9–आ–1–99/32 हडको/97 टीसी तद्दिनांक ।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. आवास सचिव शाखा के विशेष सचिव/संयुक्त सचिव/उप सचिव/अनु सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
3. आवास बन्धु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,
रामवृक्ष प्रसाद
सचिव।