

प्रेषक, **श्री रवीन्द्र शंकर माथुर,**
प्रमुख सचिव, आवास एवं नगर विकास,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में, **(1) आवास आयुक्त,**
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
उत्तर प्रदेश।

(2) उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक 6 जनवरी, 1992

विषय: आवास विकास परिषद एवं विकास प्राधिकरणों द्वारा आवासीय भूखण्डों/भवनों का पंजीकरण एवं आवंटन।

महोदय,

प्रदेश के विभिन्न प्राधिकरणों में एवं आवास विकास परिषद के अन्तर्गत सम्पत्ति प्रबन्ध के लिए भिन्न-भिन्न प्रकार की प्रक्रिया वर्तमान में अपनाई जा रही है, जिसके कारण जनसाधारण को प्रायः कठिनाई का सामना करना पड़ता है। शासन द्वारा इसके सम्बन्ध में सभी सम्बन्धित अभिकरणों से विचार-विमर्श किया गया और उनके सुझाव प्राप्त किये गये। अतः सम्पत्ति प्रबन्ध के कार्य में प्रदेश के समस्त अभिकरणों में एकरूपता लाने के उद्देश्य से उपर्युक्त अभिकरणों के सुझावों का आदर करते हुए शासन ने यह निर्णय लिया है कि इस सम्बन्ध में मार्गदर्शन सिद्धान्त जारी किये जायें, ताकि यथासम्भव सभी अभिकरणों में यह कार्य समान प्रक्रिया व समान आधार पर किया जा सके। मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि सभी सम्बन्धित अभिकरण शासन द्वारा निर्धारित निम्नवत मार्गदर्शक सिद्धान्तों को अपने यहां लागू करें। वर्तमान में लागू व्यवस्था में यदि इन मार्गदर्शक सिद्धान्तों के परिप्रेक्ष्य में किसी संशोधन की आवश्यकता हो तो उसे तदनुसार संशोधित कर दिया जाय। मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि यदि स्थानीय परिस्थितियों के कारण किसी बिन्दु पर स्थानीय परिस्थितियों के अनुरूप किसी विशेष व्यवस्था की आवश्यकता हो, तो इस प्रकार का बिन्दु अभिकरण के बोर्ड के समक्ष रखकर उस पर निर्णय लिया जाय और लिये गये निर्णय अनुसार इनका समावेश जारी मार्गदर्शक सिद्धान्तों में कर लिया जाय, किन्तु ऐसा करने के उपरान्त शासन को भी सूचित कर दिया जाय।

मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि इन मार्गदर्शक सिद्धान्तों में जहां एक ओर एकरूपता लाते हुए वर्तमान नियमों के सरलीकरण का प्रयास किया जा रहा है, वहीं दूसरी ओर यह भी आवश्यक है कि इनका व्यापक प्रचार व प्रसार किया जाय, ताकि इस नयी सुविधा से जनजागरण लाभान्वित हो सके। समस्त अभिकरण व्यापक प्रचार के दृष्टि से अपने कार्यालय के सूचना पट में इस मार्गदर्शक सिद्धान्तों को विज्ञापित करना सुनिश्चित करें।

1. प्रत्येक विकास प्राधिकरण/उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा भरा जायेगा।

2. यह उत्तर प्रदेश के उक्त समस्त विकास अभिकरणों पर लागू होंगे।

संक्षिप्त नाम व प्रसाद
पंजीकरण हेतु विज्ञापन

(i) आवासीय भूखण्डों/भवनों की प्रत्येक योजना, अथवा उसके किसी चरण के लिये पंजीकरण हेतु अन्य प्रकार के माध्यमों के अतिरिक्त प्रादेशिक/राष्ट्रीय स्तर के कम से कम 2 समाचार पत्रों में विज्ञापन अवश्य दिया जायेगा। पंजीकरण व आवंटन की सभी शर्तें अभिकरण द्वारा आवेदन पत्र के साथ उपलब्ध कराई जाने वाली विवरण पुस्तिका में परिशिष्ट के रूप में दी जायेगी।

(ii) विज्ञापित में आवेदन पत्र प्राधिकरण/बैंक में प्राप्त होने की अन्तिम तिथि अवश्य दी जायेगी, एवं यह सूचना भी दी जायेगी कि उक्त तिथि के बाद प्राप्त आवेदन पत्रों पर विचार नहीं किया जायेगा।

पंजीकरण के लिये पात्रता

3. आवासीय भूखण्डों/भवनों की किसी योजना में पंजीकरण हेतु पात्रता की शर्तें निम्नवत होंगी :-

(i) आवेदक भारत का नागरिक हो,

(ii) आवेदन पत्र जमा करने की दिनांक पर आवेदक वयस्क हो,

(iii) आवेदक की आय नोटरी पब्लिक से सत्यापित शपथ-पत्र द्वारा प्रमाणित हो और उस आय सीमा के अन्तर्गत हो जिस आय सीमा में आवेदन पत्र दिया गया है,

(iv) आवेदक या उसके परिवार (परिवार का तात्पर्य आवेदक, उसके पति/पत्नी तथा अवयस्क बच्चों से है) के पास प्रश्नगत अभिकरण के विकास क्षेत्र में विकास प्राधिकरण, आवास विकास परिषद, इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट, किसी स्थानीय निकाय, सहकारी समिति आदि द्वारा विकसित कालोनियों में कोई अपना भूखण्ड/भवन नहीं होना चाहिये तथा उत्तर प्रदेश के अन्य किसी नगर अथवा शहरी क्षेत्र में उपरोक्त अभिकरणों द्वारा विकसित कालोनियों में एक से अधिक भूखण्ड/भवन नहीं होना चाहिये।

(v) आवेदक को पंजीकरण फार्म के साथ यह शपथ पत्र देना होगा कि सम्पूर्ण भारतवर्ष में उसके पास आवेदित भूखण्ड/भवन के क्षेत्रफल को मिलाकर भूमि सीमारोपण अधिनियम के अन्तर्गत आने वाली भूमि से अधिक भूमि नहीं है। यदि भूमि सीमारोपण अधिनियम में निर्धारित क्षेत्रफल से अधिक भूमि है तो उसे आवेदन करने का अधिकार नहीं होगा।

आय का वर्गीकरण

4.

(i) आवासीय भूखण्डों/भवनों की किसी योजना में पंजीकरण के प्रयोजनार्थ आय का वर्गीकरण हाउसिंग एण्ड अर्बन डेवलपमेंट कारपोरेशन (हडको) द्वारा निर्धारित मानदण्डों के अनुसार वर्तमान में निम्नवत तथा भविष्य में राज्य सरकार अथवा हडको द्वारा समय-समय पर निर्धारित मानदण्डों के अनुसार होंगे :-

(क) आर्थिक दृष्टि से दुर्बल वर्ग	रु0 12,000 वार्षिक तक
(ख) अल्प आय वर्ग	रु0 12,001 से रु0 25,000 वार्षिक तक
(ग) मध्यम आय वर्ग	रु0 25,001 से रु0 50,000 वार्षिक तक
(घ) उच्च आय वर्ग	रु0 50,000 वार्षिक से अधिक

(ii) ऐसे सेवारत व्यक्ति जिनकी सेवा निवृत्ति में 5 वर्ष से कम अवधि शेष हो, एवं सेवानिवृत्ति के उपरान्त आवेदित वर्ग की आय सीमा के अनुसार आय हो सकने की स्थिति विश्वसनीय हो, उनकी आय सीमा तदनुसार निर्धारित मानी जायेगी, तथा इस सम्बन्ध में आवश्यकतानुसार अभिकरण द्वारा निर्णय लिया जायेगा।

पंजीकरण धनराशि

5.

(i) आवासीय भूखण्डों/भवनों की किसी योजना में पंजीकरण हेतु अपेक्षित धनराशि विज्ञापन की दिनांक को आवासीय भूखण्ड/भवन के अनुमानित मूल्य की 10 प्रतिशत होगी।

(ii) राज्य सरकार द्वारा घोषित एवं अभिकरण द्वारा निर्धारित आरक्षण श्रेणी में आने वाले आवेदकों के लिये आवासीय भूखण्ड/भवन अनुमानित मूल्य की 5% पंजीकरण धनराशि होगी।

पंजीकरण धनराशि पर देय ब्याज तथा धनराशि जमा करने की प्रक्रिया

6.

(i) पंजीकरण धनराशि और उसके उपरान्त जमा धनराशि पर वार्षिक दर पर साधारण ब्याज देय होगा। यह ब्याज मूल धनराशि के जमा होने के माह के अनुगामी माह की पहली तारीख तक से वापस होने की तारीख के पूर्व माह को अन्तिम तारीख तक देय होगा। पंजीकरण धनराशि अथवा उसके उपरान्त जमा धनराशियों के वापस होने की दशा में उक्त धनराशियों के साथ यह ब्याज "क्रासड चेक" द्वारा देय होगा, अथवा उसे पंजीकृत आवेदन को आवंटित भूखण्ड/भवन के मूल्य में समायोजित कर लिया जायेगा।

(ii) सम्बन्धित अभिकरण आवंटी से आवंटित भवन/भूखण्ड के लिये कब्जा हेतु देय समस्त धनराशि प्राप्त कर लेने के बाद आवंटी द्वारा कब्जा प्रदान करने की लिखित मांग करने पर यदि न्यायालय के किसी आदेश अथवा अन्य किसी आकस्मिकता के अधीन 2 (दो) माह के अन्दर निबंधन एवं कब्जा देने की कार्यवाही करेंगे यदि निर्धारित अवधि के अन्दर अभिकरण निबंधन/कब्जा देने की कार्यवाही पूरी नहीं कर पाते/नहीं करते तो आवंटी का उसके द्वारा जमा की गई सम्पूर्ण धनराशि पर इस आदेश की दिनांक से 9 प्रतिशत की दर से ब्याज प्राप्त होगा और इसके भुगतान की जिम्मेदारी सम्बन्धित अभिकरण की होगी।

(iii) किश्तों में आवंटित भवन/भूखण्ड के आवंटी यदि कुछ किश्तें जमा करने के बाद यदि एकमुश्त भुगतान करना चाहें तो कर सकेंगे।

पंजीकरण धनराशि और
आवंटन हेतु आवेदन पत्र
जमा करने की प्रक्रिया

7. (i) आवेदन पत्र अभिकरण अथवा बैंक द्वारा प्राप्त किये जाने वाले विज्ञापन में नियत अन्तिम तिथि को कार्यालय समय समाप्त होने के उपरान्त प्राप्त आवेदन पत्रों पर विचार नहीं किया जायेगा।
(ii) आवेदन पत्र पूर्णरूपेण व सही भरा होना चाहिये अधूरे आवेदन पत्र अथवा ऐसे आवेदन पत्र जिनके साथ पंजीकरण धनराशि अथवा अन्य निर्धारित अभिलेख संलग्न नहीं है स्वतः निरस्त समझे जायेंगे। इस सम्बन्ध में उपाध्यक्ष द्वारा निर्णय लिया जायेगा।
(iii) स्थानीय बैंक से भुगतान प्राप्त कर सकने वाले पुजीकरण धनराशि के बैंक ड्राफ्ट अथवा निर्धारित बैंक में जमा पंजीकरण धनराशि की रसीद के साथ ही आवेदन पत्र जमा किये जायेंगे। पंजीकरण धनराशि अभिकरण में नकद प्राप्त नहीं की जायेगी।

पंजीकरण

8. (i) आवेदन पत्र प्राप्ति हेतु नियत अन्तिम तिथि को अभिकरण अथवा बैंक कार्यालय समाप्त होने तक प्राप्त सभी आवेदन पत्रों पर अगले कार्यालय दिवस में नम्बरिंग मशीन से क्रमांक डाला जायेगा, ऐसे सभी आवेदन पत्रों का विवरण एक रजिस्टर में अंकित कर दिया जायेगा, और उसी दिन रजिस्टर के प्रत्येक पृष्ठ पर और अंत में यथास्थिति आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षर कर रजिस्टर बन्द कर दिया जायेगा।
(ii) पंजीकरण रजिस्टर के बंद होने के अगले कार्य दिवस से सभी आवेदन पत्रों का परीक्षण आरम्भ कर दिया जायेगा। पंजीकरण की शर्तों को पूरी करने वाले आवेदन पत्रों की श्रेणीवार सूची तैयार कर ली जायेगी। प्रत्येक श्रेणी की सूची के प्रत्येक पृष्ठ पर व अंत में यथास्थिति आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष द्वारा अथवा उनके द्वारा नामित व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षर किये जायेंगे। पंजीकरण शर्तें न पूरा करने वाले आवेदन पत्र यथास्थिति आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा नामित व्यक्ति द्वारा अस्वीकृत करके उसकी सूचना सम्बन्धित आवेदक को पंजीकरण समाप्ति के 15 दिन के भीतर भेज दी जायेगी।
(iii) अस्वीकृत आवेदन पत्रों के साथ जमा कराई गई पंजीकरण धनराशि पंजीकरण समाप्ति के एक माह के भीतर "क्रासड चेक" द्वारा सम्बन्धित आवेदक को वापस कर दी जायेगी।

पंजीकृत व्यक्तियों में लाटरी
द्वारा चयन तैयार करना।

9. (i) यदि किसी श्रेणी में पंजीकृत आवेदकों की संख्या उक्त श्रेणी हेतु विज्ञापित आवासीय भूखण्डों/भवनों की संख्या के बराबर अथवा उससे कम हो तो पंजीकृत आवेदकों की सूची को ही चयनित व्यक्तियों की सूची मान लिया जायेगा।
(ii) यदि किसी श्रेणी में पंजीकृत आवेदकों की संख्या आवासीय भूखण्डों/भवनों की विज्ञापित संख्या से अधिक हो तो निम्नलिखित रीति से लाटरी द्वारा चयन सूची तैयार की जायेगी:-
(क) लाटरी की तिथि, समय व स्थान यथास्थिति आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष द्वारा निर्धारित किया जायेगा, और उसकी सूचना निर्धारित दिनांक से कम से कम दस दिन पूर्व प्रादेशिक/राष्ट्रीय स्तर के कम से कम 2 समाचार पत्रों में प्रकाशित की जायेगी, और प्राधिकरण के सभी सदस्यों को भेजी जायेगी।
(ख) निर्धारित तिथि, समय और स्थान पर यथास्थिति आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित व्यक्ति तथा उपस्थित आवेदकों के सामने लाटरी निकाली जायेगी। (लाटरी निकाले जाने की कार्यवाही में यथासम्भव किसी स्थानीय सेवानिवृत्त न्यायाधीश/मजिस्ट्रेट को पर्यवेक्षक के रूप में आमंत्रित किया जायेगा।
(ग) सर्वप्रथम श्रेणीवार विज्ञापित भूखण्डों/भवनों की संख्या के बराबर संख्या में लाटरी द्वारा सम्बन्धित श्रेणी के पंजीकृत आवेदकों की सूची में से आवेदक चयनित किये जायेंगे, तथा उनकी सूची बनाई जायेगी। इस प्रकार बनाई गई सूची को प्रतीक्षा सूची कहा जायेगा।
(घ) उक्त चयन सूची व प्रतीक्षा सूची उसी समय एक रजिस्टर में अंकित की जायेगी तथा रजिस्टर के प्रत्येक पृष्ठ पर व अंत में यथास्थिति आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षर किये जायेंगे।

- (ड.) चयन सूची तथा प्रतीक्षा सूची में सम्मिलित प्रत्येक आवेदक को चयनित अथवा प्रतीक्षागत होने, प्रतीक्षागत होने की दशा में प्रतीक्षा सूची का क्रमांक, भूखण्ड/भवन उपलब्ध होने की सम्भावित तिथि तथा आवंटन के लिये वांछित औपचारिकताओं की सूचना रजिस्टर्ड पत्र द्वारा लाटरी के दिनांक के 15 दिवस के भीतर भेजी जायेगी।
(च) पंजीकरण समाप्ति की तिथि के 3 माह के भीतर उपरोक्तानुसार लाटरी द्वारा चयनसूची व प्रतीक्षा सूची बना ली जायेगी।
10. असफल पंजीकृत व्यक्तियों को पंजीकरण धनराशि वापसी
- (i) ऐसे पंजीकृत आवेदक जो लाटरी द्वारा बनाई गई चयन सूची अथवा प्रतीक्षा सूची में नहीं आ पाये हैं, उनकी लाटरी खोले जाने के 15 दिन के भीतर अभिकरण द्वारा निकट भविष्य में संचालित की जाने वाली किसी अन्य आवासीय भूखण्ड/भवन योजना में पंजीकरण खुले होने की दशा में, यह विकल्प दिया जायेगा कि वह या तो अपनी पंजीकरण धनराशि वापस प्राप्त कर लें, अथवा अपना पंजीकरण उक्त योजना में वांछित औपचारिकतायें पूर्ण कराते हुए हस्तान्तरित करा लें।
(ii) ऐसे पंजीकृत आवेदक जिन्हें लाटरी द्वारा चयन सूची अथवा प्रतीक्षा सूची में नहीं रखा गया है, तथा जो अपनी पंजीकरण धनराशि वापस चाहते हैं अथवा जिन्होंने उपरोक्त प्रस्तर (1) में दिये गये विकल्प के सम्बन्ध में पत्र भेजे जाने के दिनांक से एक माह की अवधि तक कोई उत्तर नहीं दिया है, उनको पंजीकरण धनराशि देय ब्याज सहित, लाटरी खोले जाने की तिथि के अधिकतम दो माह के भीतर "क्रासड चेक" द्वारा वापस कर दी जायेगी।
11. प्रतीक्षा सूची के व्यक्तियों को आवंटन की प्रक्रिया
- (i) आवंटन हेतु लाटरी खोले जाने की दिनांक से पूर्व चयन सूची के किसी व्यक्ति का सम्बन्धित योजना में पंजीकरण किसी कारणवश निरस्त हो जाने, अथवा किसी पंजीकृत व्यक्ति द्वारा अपना पंजीकरण स्वयं निरस्त कराकर पंजीकरण धनराशि वापस प्राप्त कर लिये जाने की दशा में उक्तानुसार चयन सूची में खाली हुये स्थान को प्रतीक्षा सूची में दिये गये व्यक्तियों में से प्रतीक्षा सूची के क्रमानुसार भरा जायेगा।
(ii) चयन सूची के व्यक्ति के पंजीकरण निरस्तीकरण की दिनांक के अगले कार्य दिवस में यथास्थिति आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष द्वारा प्रतीक्षा सूची से उपरोक्तानुसार चयन सूची के रिक्त स्थान को भरा जायेगा व सम्बन्धित प्रतीक्षागत व्यक्ति को भी रजिस्टर्ड पत्र द्वारा सूचना भेजी जायेगी।
12. आवंटन
- (i) योजना के अन्तर्गत विज्ञापित भूखण्डों का विकास होने पर तथा भवनों को प्लिन्थ एरिया तक निर्माण होने पर उनका आवंटन लाटरी द्वारा कर दिया जायेगा।
(ii) आवंटन के लिये लाटरी निकाले जाने की तिथि, समय व स्थान यथास्थिति आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष द्वारा नियत किया जायेगा, व इसकी सूचना राष्ट्रीय/प्रादेशिक स्तर के कम से कम 2 समाचार पत्रों में नियत तिथि से कम से कम 10 दिन पूर्व प्रकाशित की जायेगी तथा अभिकरण के समस्त सदस्यों को भेजी जायेगी।
(iii) आवंटन हेतु लाटरी नियत तिथि, समय व स्थान पर यथास्थिति आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित व्यक्ति द्वारा तथा उपस्थित चयन सूची व प्रतीक्षा सूची के आवेदकों के सामने निकाली जायेगी। लाटरी निकाले जाने की कार्यवाही में यथासम्भव किसी स्थानीय सेवा निवृत्त न्यायाधीश अथवा मजिस्ट्रेट को पर्यवेक्षक के रूप में आमंत्रित किया जायेगा।
(iv) लाटरी निकाले जाने के स्थान पर योजना में बनाये गये भूखण्डों/भवनों का विस्तृत मानचित्र, जिसमें समस्त बनाये गये भूखण्ड/भवन दर्शाये गये हों, लगाया जायेगा। प्रत्येक भूखण्ड/भवन का नम्बर उक्त मानचित्र पर अंकित होगा। उक्त मानचित्र की समूल्य प्रतियां लाटरी निकाले जाने के स्थान पर बिक्री हेतु उपलब्ध होंगी।

(v) श्रेणीवार चयन सूची से आवेदकों के नाम क्रमानुसार सुकारे जायेंगे एवं सम्बन्धित श्रेणी के भूखण्ड/भवन के नम्बर की पर्चियों की लाटरी निकाली जायेगी। जिस आवेदक के नाम जिस नम्बर का भूखण्ड/भवन निकलता है उसकी सूची लाटरी निकाले जाने के साथ-साथ तैयार की जायेगी। प्रत्येक श्रेणी की सूची के प्रत्येक पृष्ठ पर तथा अन्त में यथास्थिति आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित व्यक्ति द्वारा उसी समय हस्ताक्षर करके सूची को अन्तिम रूप दिया जायेगा। प्रत्येक श्रेणी की सूची लाटरी समाप्ति से पूर्व पढ़कर घोषित की जायेगी। तैयार की गयी प्रत्येक श्रेणी की सूची की एक प्रति अगले कार्य दिवस पर अभिकरण के नोटिस बोर्ड पर चप्पा की जायेगी, तथा एक प्रति अभिलेख पर रखने हेतु यथास्थिति आवास आयुक्त/ उपाध्यक्ष एवं अध्यक्ष को भेजी जायेगी।

(vi) आवंटन हेतु लाटरी खोले जाने की दिनांक के एक सप्ताह के भीतर सफल आवंटियों को रजिस्टर्ड पत्र द्वारा आवंटन पत्र निर्गत किया जायेगा जिसमें वह समस्त औपचारिकतायें जो आवंटि को पूरी करनी है, पूरी की जायेगी।

(vii) लाटरी द्वारा घोषित आवंटन में किसी प्राधिकारी को परिवर्तन का अधिकार नहीं होगा।

(viii) समस्त भूखण्डों/भवनों का आवंटन उपरोक्तानुसार लाटरी द्वारा ही किया जायेगा तथा चयन सूची के किसी व्यक्ति को किसी विशिष्ट भूखण्ड/भवन की मांग स्वीकार नहीं की जायेगी।

(ix) यदि उक्तानुसार लाटरी प्रक्रिया द्वारा चयन सूची के समस्त आवेदकों को भूखण्ड/भवन आवंटित किये जाने के उपरान्त भी आवंटित भूखण्ड/भवन बचते हैं तथा प्रतीक्षा सूची में सम्बन्धित श्रेणी के आवेदक उपलब्ध नहीं हैं तो श्रेणीवार आवंटित भवनों के लिये पुनः निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार पंजीकरण किया जायेगा, लाटरी द्वारा चयन/प्रतीक्षा सूची बनाई जायेगी, व आवंटन किया जायेगा अथवा बचे हुए भवनों की सूची बनाई जायेगी और अन्य योजनाओं में सम्मिलित व्यक्तियों से सहमति के आधार पर उनके मध्य जिनके द्वारा आवंटन किया जायेगा। प्रतीक्षा सूची समाप्त हो जाने पर निरस्तीकरण से रिक्त भवनों के संदर्भ में भी ऐसी ही प्रक्रिया ग्रहण की जायेगी।

(x) सम्बन्धित अभिकरण भवनों का आवंटन तभी कर दें तब से प्लिंथ लेवल तक पहुंच गया हो ताकि सम्बन्धित आवंटि गुणवत्ता पर दृष्टि रख सके तथा भवन आवंटन भी शीघ्रता हो सके।

(xi) भवन आवंटन प्रक्रिया का यथासम्भव कम्प्यूटरीकरण किया जाय।

(xii) अभिकल्प तथा ऐसे सभी निजी निर्माता जो इन अभिकरणों से भूमि प्राप्त कर भवन निर्माण करते हैं, के लिये आवश्यक होगा कि वे भवन की निर्माण लागत जिसमें भूमि का मूल्य, भवन निर्माण सामग्री मूल्य, इन्सीडेन्टल चार्ज एवं ब्याज आदि सम्मिलित होगा, का ब्यौरा उन सभी आवंटियों को उपलब्ध करायेंगे जो इसे देखना चाहते हैं।

आरक्षण

13.

(i) आवासीय भूखण्डों/भवनों की प्रत्येक योजना में विशेष वर्गों के लिये आरक्षण राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर घोषित प्रतिशत के अनुसार रहेगा होर आरक्षण में परिवर्तन या परिवर्धन का कोई अधिकार अभिकरण को नहीं होगा।

(ii) आरक्षित वर्गों पर भी आय सीमा के सभी नियम लागू होंगे अर्थात् एक आय सीमा में पड़ने वाले आरक्षित वर्ग के व्यक्ति को अपनी ही आय सीमा के आवासीय भवनों/भूखण्डों के सम्बन्ध में आरक्षण की सुविधा अनुमन्य होगी।

(iii) आरक्षण कोटे के लिये आवेदकों की कमी से शेष रहे आवासीय भूखण्ड/भवन सामान्य श्रेणी के चयनित/प्रतीक्षागत आवेदकों को निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार लाटरी द्वारा आवंटित किये जायेंगे।

पंजीकरण में परिवर्तन

14. (i) आवासीय भूखण्ड से आवासीय भवन हेतु पंजीकरण का हस्तान्तरण अनुमन्य होगा, किन्तु चयन सूची तथा प्रतीक्षा सूची लाटरी बनाये जाने के उपरान्त हस्तान्तरण के इच्छुक व्यक्ति को प्रतीक्षा सूची में सम्मिलित किया जायेगा। यह हस्तान्तरण आवासीय भूखण्ड के विज्ञापित मूल्य का 10 प्रतिशत हस्तान्तरण शुल्क जमा करने पर ही स्वीकृत किया जायेगा।
- (ii) आवासीय भवन से आवासीय भूखण्ड के लिये पंजीकरण का हस्तान्तरण किया जा सकेगा लेकिन यह सुविधा तभी अनुमन्य होगी जब भूखण्ड की उपलब्धता होगी। इस हेतु आवंटी 10 प्रतिशत हस्तान्तरण शुल्क प्राधिकरण कोष में जमा करना होगा।
- (iii) दो या अधिक मेंजिल के आवासीय भवन/पलैटस से पंजीकरण का हस्तान्तरण एक मेंजिले आवासीय भवन हेतु नहीं किया जायेगा।
- (iv) एक योजना से दूसरी योजना में पंजीकरण हस्तान्तरण निदेश- 10 (1) में दी गई व्यवस्था के अतिरिक्त नहीं किया जायेगा।
- (v) एक आरक्षण वर्ग से दूसरे आरक्षण वर्ग में पंजीकरण का हस्तान्तरण नहीं किया जायेगा।
- (vi) पंजीकृत व्यक्ति की मृत्यु हो जाने पर बिना हस्तान्तरण शुल्क लिये मृत व्यक्ति के विधिक उत्तराधिकारी जो सभी औपचारिकतायें पूरी करता हो, के नाम पंजीकरण हस्तान्तरण किया जायेगा।
- (vii) पंजीकृत व्यक्ति को रजिस्ट्री के पूर्व अपने पंजीकरण का हस्तान्तरण का अधिकार न होगा। केवल पंजीकृत व्यक्तियों की मृत्यु हो जाने पर उसके परिवार के खून के रिश्ते के भाई, बहन, माता-पिता, पुत्र व पुत्री को वह हस्तान्तरण निःशुल्क किया जा सकता है।
15. आवंटी द्वारा भवन/भूखण्ड की समस्त धनराशि की अदायगी कर दिये जाने और उसके पक्ष में विधिवत रजिस्ट्री हो जाने पर उसे ऐसे भवन/भूखण्ड किसी के पक्ष में बेचने/हस्तान्तरण करने की स्वतंत्रता होगी, उसके लिये किसी प्रकार के अनापत्ति-पत्र की आवश्यकता नहीं होगी।
16. आवंटी नगर महापालिका द्वारा लगाया जाने वाला कर/शुल्क भी देगा।
17. यदि कोई पंजीकरण अभिकरण की किसी योजना में कराया गया है किन्तु योजना समाप्त हो जाती है तो अभिकरण पंजीकृत व्यक्ति को रजिस्टर्ड पत्र द्वारा सूचित करेगा और आवंटनकर्ता की मांग पर 2 (दो माह) के अन्दर पंजीकरण की धनराशि वापस कर देगा। यदि पंजीकृत व्यक्ति किसी अन्य योजना में अपना पंजीकरण हस्तान्तरण कराना चाहे तो उसे यह सुविधा प्रदान की जायेगी किन्तु वरीयता हस्तान्तरण की तिथि से लागू होगी।

विक्रय हस्तान्तरण

कर/शुल्क की प्रक्रिया
योजना की समाप्ति

भवदीय,

रवीन्द्र शंकर माथुर
प्रमुख सचिव

संख्या (1)/3771-92- तददिनांक
प्रतिलिपि प्रदेश के समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों
के अध्यक्षों को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

आज्ञा से,

रवीन्द्र शंकर माथुर
प्रमुख सचिव