

सम्पत्तियों का निस्तारण

संख्या: 2798/9-आ-5-93-8मिस/86

प्रेषक, श्री रवीन्द्र शंकर माथुर,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।
सेवा में, उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-5

लखनऊ: दिनांक 16 जून, 1993

विषय, विकास प्राधिकरण की किराये पर उठी अमितव्ययी सम्पत्तियों का निस्तारण।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर मुझे यह सूचित करने का निदेश हुआ है कि श्री राज्यपाल, उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-41 की उपधारा (1) द्वारा प्रदत्त अधिकारों के अधीन समस्त विकास प्राधिकरणों को यह निर्देश देते हैं कि इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट द्वारा बनाई गई और किराये पर उठायी गयी सम्पत्तियों जो बाद में विकास प्राधिकरण में गठन पर विकास प्राधिकरण को हस्तान्तरित हुई अथवा विकास प्राधिकरण द्वारा बनवाई गई और किराये पर उठाई गई, को निम्नलिखित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन निस्तारित करने की स्वीकृति सहर्ष प्रदान करते हैं :-

(1) मूल्य निर्धारित (अप्रेशियेटेड वैल्यू आफ लैंड एण्ड डेप्रेशियेटेड वैल्यू ऑफ हाउस) भूमि का वर्तमान मूल्य भवन की वर्तमान लागत-भवन पुराना होने के कारण डेप्रेशियेटेड (वर्तमान मूल्य के आधार पर निर्धारित होगा अर्थात् भूमि का वर्तमान मूल्य और भवन की वर्तमान लागत में से भवन पुराना होने के कारण ह्रास कम करके अमितव्ययी सम्पत्तियों का विक्रय मूल्य निर्धारित होगा। ह्रास लोक निर्माण विभाग द्वारा प्रतिपादित मापदण्डों के आधार पर सुनिश्चित होगा एवं मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया में विकास प्राधिकरण, लोक निर्माण विभाग से मूल्यांकन अवश्य करवायेंगे ताकि एक ही स्थान पर पालिका एवं प्राधिकरण की सम्पत्तियों के निस्तारण में बहुत अलग-अलग मूल्य न आये। ऐसे मूल्य निर्धारित पर मण्डलायुक्त का भी अनुमोदन आवश्यक होगा।

(2) रास्ते व जीनों के भाग को छोड़कर भवन/प्लैट से संलग्न भूमि नीचे के क्रेताओं को लीज होल्ड के आधार पर दी जायेगी। पट्टे का नवीनीकरण 30 वर्ष तक ग्राउन्ड रेंट की सामान्य शर्तों के आधार पर किया जायेगा, लेकिन लीज की शर्तें तय करते समय ऊपरी मंजिल के स्वामियों के हितों का पूरा ध्यान रखा जायेगा और भवन से आच्छादित भूमि का प्रीमियम अनुपातिक रूप से सभी क्रेताओं से लिया जायेगा। एक मंजिले भवनों पर यह फार्मूला लागू नहीं होगा।

(3) भूमि के लिये बाजार मूल्य अधिकतम दर होगी। भूमि का बाजार मूल्य वही माना जायेगा, जो कलेक्टर द्वारा उस क्षेत्र के लिए स्टैम्प ड्यूटी के लिये निर्धारित होगा।

(4) भवन क्रय मूल्य का एकमूश्त भूगतान करने पर 10 प्रतिशत की छूट दी जायेगी। अल्प अवधि की किश्तों में भूगतान की सुविधा दी जा सकती है, किन्तु उसमें छूट नहीं होगी और किश्तों के भूगतान वित्त पर प्रचलित दर पर ब्याज लिया जायेगा।

(5) सभी भवन "जैसे हैं जहां हैं" के सिद्धान्त पर बेचे जायेंगे।

(6) सहकारी आवास समितियों को भवन नहीं बेचे जायेंगे।

(7) प्रश्नगत भवनों के वर्तमान किरायेदारों को भवन क्रय करने के लिये प्राधिकरण द्वारा एक नोटिस दी जायेगी, जिसके उत्तर में प्रत्येक किरायेदार को नोटिस के दिनांक 90 दिन के भीतर भवन क्रय करने हेतु लिखित इच्छा प्राधिकरण को प्रस्तुत करनी होगी। यदि 90 दिन की निर्धारित अवधि के भीतर भवन का किरायेदार निर्धारित शर्तों के अनुसार भवन क्रय करने हेतु अपनी लिखित सहमति नहीं देता है, तो उसे दिया गया विकल्प स्वतः समाप्त हो जायेगा और विकास प्राधिकरण इस भवन को किसी भी व्यक्ति को सार्वजनिक नीलामी के माध्यम से उच्चतम बोली पर विक्रय कर सकता है।

(8) जिन भवनों पर अनधिकृत कब्जे हैं, उनके सम्बन्ध में अनधिकृत रूप से (मूल आवंटी को छोड़कर सभी व्यक्ति) भवन में निवास करने वाले व्यक्ति को भवन के क्रय करने के सम्बन्ध में कोई अधिकार नहीं होगा। ऐसे व्यक्तियों की एक सूची बनाई जायेगी। भवन विकास प्राधिकरण द्वारा सार्वजनिक नीलामी के माध्यम से उच्चतम बोली बोलने वाले को दिया जायेगा। नीलामी में अनधिकृत रूप से भवन में रहने वाले व्यक्ति (अर्थात् मूल आवंटी को छोड़कर सभी व्यक्ति) भी भाग ले सकेंगे। ऐसे अनधिकृत कब्जेदारों (अर्थात् मूल आवंटी को छोड़कर सभी व्यक्ति) को भवन क्रय करने के सम्बन्ध में स्वतः कोई अधिकार नहीं होगा।

(9) भवन के विक्रय के बाद क्रय करने वाला व्यक्ति भवन में कोई भी निर्माण विकास प्राधिकरण के नियम/नियमावलियों/बाईलाज के अधीन ही अनुमति प्राप्त कर, कर सकेगा। बिना अनुमति के प्रश्नगत भवन में किसी भी प्रकार का कोई निर्माण अनधिकृत होगा।

(10) भवन क्रेता पालिका करों (शुल्कों व अन्य देयकों) के लिये उत्तरदायी होगा।

(11) बेचे गये भवन यथासम्भव वर्तमान स्थिति में ही रखे जायेंगे। प्राधिकरण और भवन के सह-स्वामियों की अनापत्ति पर पट्टे की भूमि पर निर्माण उक्त शर्त-9 के अधीन किये जा सकते हैं, किन्तु ऊपरी मंजिल की छत पर कोई स्थायी निर्माण नहीं किया जा सकेगा।

(12) उल्लिखित सम्पत्तियों के विक्रय से प्राप्त सम्पूर्ण धनराशि एक अलग निधि में जमा की जायेगी। उस निधि से भवनों के निर्माण हेतु लिये गये ऋणों के प्रतिदान व ब्याज भुगतान पर व्यय किया जायेगा और शेष धनराशि समाज के आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग को अधिक से अधिक भवनों की सुविधा प्रदान करने में व्यय की जायेगी।

2. ऐसी अमितव्ययी सम्पत्तियों का चिन्हांकन उनके सम्बन्ध में पूरा विवरण तैयार किया जायेगा और शासन को भी इस प्रकार तैयार किये गये विवरण से अवगत कराया जायेगा। इस सम्बन्ध में इस प्रकार निस्तारण हेतु चिन्हांकित सम्पत्तियों का पूरा विवरण एवं प्रस्ताव उक्त सिद्धान्तों के आधार पर तैयार कर प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा और बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करने के पश्चात अन्तिम रूप दे दिया जायेगा।

3. अतः अनुरोध है कि उक्त शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन विकास प्राधिकरण की अमितव्ययी सम्पत्तियों के आवासीय भवनों के निस्तारण की कार्यवाही सुनिश्चित करने तथा कृत कार्यवाही से शासन को अवगत कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

रवीन्द्र शंकर माथुर
प्रमुख सचिव

संख्या: 2798(1)/9-आ-5-93 तददिनांक

प्रतिलिपि आयुक्त एवं अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

आज्ञा से,

रवीन्द्र शंकर माथुर
प्रमुख सचिव

प्रेषक, **विजय शर्मा,**
सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में, **1. उपाध्यक्ष,**
समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

2. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-5

लखनऊ: दिनांक 9 मार्च, 1995

विषय: विकास प्राधिकरण की किराये पर उठी अमितव्ययी सम्पत्तियों का निस्तारण।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या: 2789/9-आ-5-93-8 मिस/86, दिनांक 16 जून, 1993 में विकास प्राधिकरण अथवा इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट द्वारा किराये पर उठायी गयी सम्पत्तियों को कतिपय शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ आवंटी अथवा उसके द्वारा नामित किसी व्यक्ति के पक्ष में निस्तारित किये जाने की व्यवस्था की गयी थी और यह भी अपेक्षा की गयी थी कि इस सम्बन्ध में विकास प्राधिकरणों द्वारा तत्परता से कार्यवाही की जाय। शासनादेश के प्रस्तर-1 में भवन एवं भूमि की लागत वर्तमान दर पर निकाले जाने का उल्लेख किया गया था। इस सम्बन्ध में शासन के समक्ष यह बिन्दु उठाया गया है कि वर्तमान दर का क्या अभिप्राय है और इसका आशय शासनादेश जारी होने की तिथि से है अथवा भवन के मूल्यांकन के समय की तिथि को लागू दर से।

2. उपरोक्त सम्बन्ध में शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि अमितव्ययी सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु मूल्य निर्धारित करने के लिये 1 अप्रैल, 1995 को नियत तिथि (कट-आफ डेट) मानी जाय और इस तिथि के 3 माह के अन्दर अर्थात् 30.6.95 तक प्राप्त आवंदन-पत्रों के सम्बन्ध में सम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण हेतु उक्त नियत तिथि के आधार पर ही डिमाण्ड नोटिस निर्गत-किया जाय। इसी क्रम में यह भी सुनिश्चित किया जाय कि भवन के क्रय हेतु जो व्यक्ति आवेदन देते हैं वह अपना आवेदन-पत्र 100/- रुपये के चालान/बैंक ड्राफ्ट के साथ सम्बन्धित विकास प्राधिकरण में प्रस्तुत करेंगे और आवेदन-पत्र के साथ संलग्न 100/- रुपये का चालान/बैंक ड्राफ्ट जमा करने की तिथि को ही आवेदन-पत्र प्रस्तुत करने की तिथि मानी जायेगी और उपरोक्त निर्धारित अवधि के उपरान्त प्राप्त आवेदन-पत्र की तिथि को लागू दर पर ही गणना की जायेगी।

3. उक्त संदर्भित शासनादेश दिनांक 16 जून, 1993 का मन्तव्य यह था कि विभिन्न विकास प्राधिकरणों में अत्यधिक अनिस्तारित सम्पत्ति को इस शासनादेश के अनुसार समयबद्ध/ तत्परता से निस्तारण की कार्यवाही किये जाने पर जहां एक ओर उक्त भवन के निवासियों को स्वामित्व की सुविधा होगी वहीं विकास प्राधिकरणों की अमितव्ययी सम्पत्तियों का निस्तारण हो सकेगा किन्तु यह अत्यन्त खेदजनक है कि इस महत्वपूर्ण शासनादेश/योजना के कार्यान्वयन के सम्बन्ध में ठोस/अपेक्षित गति से कार्यवाही नहीं की गयी परिलक्षित हो रही है। अतः इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासन द्वारा जो मूल्यांकन हेतु नियत तिथि निर्धारित की गयी है उसका व्यापक, प्रचार कराया जाय और यह सुनिश्चित करा लिया जाय कि शासनादेश की प्रक्रिया के अनुसार किये गये आवेदन-पत्रों पर कार्यवाही किये जाने में विलम्ब न हो।

4. कृपया तदनुसार आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

विजय शर्मा
सचिव

प्रेषक, श्री जीवेश नन्दन,
संयुक्त सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।
सेवा में, 1. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
2. आवास आयुक्त,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश

आवास अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक 24 अप्रैल, 1996

विषय: विकास प्राधिकरण की किराये पर उठी अमितव्ययी सम्पत्तियों का निस्तारण।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या: 204/9-आ-5-8 मिस/86 दिनांक 9 मार्च, 1995 के संदर्भ में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासन द्वारा विचारोपरान्त उक्त शासनादेश के प्रस्तर 2 में अमितव्ययी सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु आवेदन पत्रों के लिए निर्धारित अन्तिम तिथि 30. 6. 95 को बढ़ाकर दिनांक 30.6.97 निर्धारित किया जाता है। तदनुसार शासनादेश दिनांक 9 मार्च, 1995 उक्त सीमा तक संशोधित समझा जाय। उक्त शासनादेश एवं इस सम्बन्ध में जारी शासनादेश संख्या: 2812/9-आ-95 दिनांक 18 सितम्बर, 1995 में निर्धारित अन्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध यथावत लागू रहेंगे।

2. कृपया उपरोक्तानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

जीवेश नन्दन
संयुक्त सचिव

प्रेषक, श्री प्रभास कुमार झा,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।
सेवा में, 1. आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
3. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक 10 मई, 1995

विषय: उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरण की योजनाओं में लीज पर आवंटित भूखण्डों/ भवनों का फ्री-होल्ड परिवर्तन।

महोदय,

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा प्रदेश में स्थित विकास प्राधिकरणों द्वारा संचालित योजनाओं में सम्प्रति भूखण्डों/ भवनों से सम्बद्ध भूमि को लीज पर आवंटित करने की कार्यवाही की जाती है। विकास प्राधिकरणों के गठन के पूर्व सुधार न्यास (इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट) द्वारा भी आवास निर्मित करके उन्हें लीज (पट्टे) पर उठाया जाता रहा है। प्राधिकरणों का गठन होन पर सुधार न्याय समस्त परिसम्पत्तियों सहित विकास प्राधिकरणों में संविलीय कर दिये गये। विकास प्राधिकरण, सुधार न्यास अथवा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा जो भूमि/भवन लीज पर आवंटित किये गये हैं उनमें लीज की अन्य शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ 30-30 वर्ष के दो मध्यवर्ती नवीनीकरण सहित सामान्यतया 10 वर्ष के लीज दिये जाने का प्राविधान रहा है। लीज पर भूमि आवंटन की व्यवस्था में आवंटी को लीज रेंट जमा करने, लीज नवीनीकरण कराने, सम्पत्ति के विक्रय या हस्तान्तरण पर सम्बन्धित अभिकरण से पूर्वानुमति करने आदि की समस्याओं का सामना करना पड़ता है।

2. इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि सम्यक विचारोपरान्त शासन द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि भूमि/भवन को फ्री-होल्ड किये जाने के सम्बन्ध में निम्नानुसार व्यवस्था/कार्यवाही की जायेगी।

(1) विकास प्राधिकरणों/उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद नये आवंटियों को भूखण्ड अनिवार्य रूप से सीधे फ्री-होल्ड के रूप में उपलब्ध कराया जायेगा और भूमि के मूल्य की 12 प्रतिशत धनराशि फ्री-होल्ड शुल्क के रूप में ली जायेगी। यह धनराशि भूमि के मूल्यांकन में सन्निहित रहेगी।

(2) जिन आवंटियों को पूर्व में लीज पर भूखण्ड आवंटित किये जा चुके हैं उनसे भूमि के रजिस्ट्रेशन शुल्क का 02 प्रतिशत शुल्क लेकर भूमि फ्री-होल्ड कर दी जायेगी। परन्तु यह सुविधा उन्हें ही अनुमन्य होगी जिन्होंने सम्पूर्ण लीज रेंट जमा कर दिया है और फ्री-होल्ड करने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करेंगे। लीज रेंट जमा करने के सम्बन्ध में शासनादेश दिनांक 23.10.86 के प्रस्तर-1 की व्यवस्था के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।

(3) महायोजना में लागू भू-उपयोग के विपरीत कार्य करने वाले को यह सुविधा अनुमन्य नहीं होगी।

3. उपरोक्त शासनादेश तात्कालिक प्रभाव से लागू किया जाता है, कृपया उक्त का व्यापक प्रचार करते हुए प्रभावी कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

प्रभास कुमार झा,
विशेष सचिव

संख्या: 1639(1)/9-आ-1-95, तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. समस्त प्रमुख सचिव, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ।
2. समस्त सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
3. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
4. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
5. शासन के समस्त अनुभाग।

आज्ञा से,
शिशिर कुमार यादव
अनुसचिव

प्रेषक, श्री प्रभास कुमार झा,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में, 1.आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

3. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक 24 मई, 1995

विषय, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों में लीज पर आवंटित भूखण्डों/भवनों का फ्री-होल्ड में परिवर्तन।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या: 1639/9-आ-1-95-80 मिस/86 दिनांक 10 मई, 1995 के प्रस्तर -2 के उप प्रस्तर(2) की द्वितीय पंक्ति में रजिस्ट्रेशन मूल्य के स्थान पर त्रुटिवश रजिस्ट्रेशन शुल्क टंकित हो गया है अतः उपरोक्त संदर्भित शासनादेश दिनांक 10 मई, 1995 के प्रस्तर-2 के उप प्रस्तर (2) निम्नवत पढ़ा जाय।

2(2) जिन आवंटियों का पूर्व में लीज पर भूखण्ड आवंटित किये जा चुके हैं उनसे भूमि के रजिस्ट्रेशन मूल्य का 02 प्रतिशत शुल्क लेकर उसे फ्री-होल्ड कर दी जायेगी। उक्त की सुविधा उन्हें ही अनुमन्य होगी जिन्होंने सम्पूर्ण लीज रेंट जमा कर दिया है और फ्री-होल्ड करने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करेंगे। लीज रेंट जमा करने के सम्बन्ध में आध्यादेश दिनांक 23.10.86 प्रस्तर-1 की व्यवस्था के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।

3. अतः कृपया तदनुसार उपरोक्त शासनादेश इस सीमा तक संशोधित समझा जाए तथा कार्यवाही सुनिश्चित की जाये।

भवदीय,

प्रभास कुमार झा,
विशेष सचिव

संख्या: 1778(1)/9-आ-1-95, तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. समस्त प्रमुख सचिव, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ।
2. समस्त सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
3. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
4. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
5. शासन के समस्त अनुभाग।

आज्ञा से,

शिशिर कुमार यादव
अनुसचिव

प्रेषक, श्री राकेश कुमार गोयल,
संयुक्त सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।
सेवा में, 1. आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक 21 सितम्बर, 1995

विषय: उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरण की योजनाओं में लीज पर आवंटित भूखण्डों/भवनों का फ्री-होल्ड में परिवर्तन विषयक।

महोदय,

उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद तथा प्रदेश में स्थित विकास प्राधिकरणों द्वारा संचालित योजनाओं में लीज पर आवंटित भूखण्डों/भवनों को फ्री-होल्ड में परिवर्तित किये जाने हेतु शासनादेशा सं0 1639/9-आ-1-95-80 मिस/86 दिनांक 10 मई, 1995 को जारी किया जा चुका है। उक्त शासनादेश के अनुसार जिन आवंटियों को पूर्व में लीज पर भूखण्ड आवंटित किये जा चुके हैं उनसे 2 प्रतिशत तथा कई आवंटियों से 12 प्रतिशत शुल्क लेकर फ्री-होल्ड किये जाने की व्यवस्था है।

2. उपरोक्त विषय में शासन के संज्ञान में लाया गया है कि पूर्व आवंटियों को भी लीज पर भूमि के आवंटन की सुविधा नहीं दी जा रही है। अतः उपरोक्त शासनादेश दिनांक 10.05.95 के क्रम में मुझे एक स्पष्ट किये जाने का निदेश हुआ है कि नये आवंटित किये गये भूखण्ड को सीधे फ्री-होल्ड किया जायेगा परन्तु दिनांक 10.05.95 के पूर्व के आवंटियों को लीज की सुविधा दी जायेगी यदि दिनांक 10.05.95 के पूर्व के आवंटि सीधे फ्री-होल्ड कराने के इच्छुक हैं तो भूमि को फ्री-होल्ड करते हुए विलेख निष्पादित किया जा सकता है।

3. दिनांक 10 मई, 1995 के पूर्व यदि किसी मामले में आवंटन हुआ है ओर आवंटि द्वारा धनराशि प्राधिकरण/परिषद कोष में दिनांक 10.05.95 के पूर्व जमा कर दी गई है तो उन्हें नया आवंटि नहीं माना जायेगा तथा यदि किसी मामले में आवंटि को दिनांक 10 मई, 1995 के पूर्व भूखण्ड का आवंटन हुआ है और उसके द्वारा धनराशि जमा कर दी गई है परन्तु प्राधिकरण/परिषद आवंटित भूमि का कब्जा देने में असफल रहा है और पूर्व आवंटित भूमि के एवज में यदि 10.05.95 के बाद भूमि आवंटित की जाती है तो उसे नया आवंटि नहीं माना जायेगा।

4. अतः कृपया तदनुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

राकेश कुमार गोयल,
संयुक्त सचिव

संख्या: 3585(1)/9-आ-1-95, तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
2. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
3. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
4. शासन के समस्त अनुभाग।

आज्ञा से,
राकेश कुमार गोयल
संयुक्त सचिव

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

प्रेषक, **विजय शर्मा,**
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।
सेवा में, **1. आवास आयुक्त,**
आवास एवं विकास परिषद, उत्तर प्रदेश लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-5

लखनऊ: दिनांक: 23 नवम्बर, 1994

विषय: उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा विभिन्न प्राधिकरणों द्वारा विकसित/निर्मित आवासीय एवं व्यवसायिक भवनों/ भूखण्डों के आवंटन में आरक्षण।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर नगर विकास अनुभाग-5 के शासनादेश संख्या 3840/11-5-86-18 मिस/78 दिनांक 4.6.86 में निर्गत आरक्षण सम्बन्धी आदेशों को निरस्त करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा प्रदेश के समस्त विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित/निर्मित आवासीय एवं व्यवसायिक भवनों/भूखण्डों के आवंटन में निम्नलिखित आरक्षित वर्गों के लिए उनके सम्मुख अंकित प्रतिशत का आरक्षण प्रदान किया जायेगा :-

क्र०सं०	वर्ग	आरक्षण का प्रतिशत
1.	अनुसूचित जाति	21
2.	अनुसूचित जनजाति जाति	2
3.	अन्य पिछड़ा वर्ग	27
4.	विधायक, सांसद व स्वतन्त्रता संग्राम सेनानी	5
5.	सरकारी सेवाओं तथा सुरक्षा सेवाओं के कर्मचारी जो 50 वर्ष की आयु पूर्ण कर चुके हों	5
6.	उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, विकास प्राधिकरण, जल संस्थान, नगर महापालिका व स्थानिय निकायों के कर्मचारी	2
7.	भूतपूर्व सैनिक व उनके आश्रित	3
8.	समाज के विकलांग व्यक्ति	1

2. उक्त आरक्षित वर्ग के व्यक्तियों को उपलब्ध कराये जाने वाले आवासीय एवं व्यवसायिक भवनों/भूखण्डों की विहित दरों में किसी प्रकार की कोई छूट अनुमन्य नहीं होगी।

3. जहां तक अन्य पिछड़े वर्गों का तात्पर्य है, इनकी सूची उत्तर प्रदेश (अनुसूचित जातियों, अनुसूचित जनजातियों और पिछड़े वर्गों के लिये आरक्षण) अधिनियम, 1994 (अधिनियम संख्या-4 सन् 1994 की अनुसूची-एक में विनिर्दिष्ट है।) इस अधिनियम की अनुसूची-दो में विनिर्दिष्ट नागरिकों के अन्य पिछड़े वर्गों की श्रेणी में आने वाले व्यक्तियों को इस सुविधा का लाभ अनुमन्य नहीं होगा।

4. इस सम्बन्ध में यह भी स्पष्ट किया जाता है कि यदि आरक्षित वर्ग के पंजीकृत व्यक्तियों की संख्या, उनके लिए आरक्षित भवनों/भूखण्डों की संख्या से कम होती है तो ऐसी आरक्षित सम्पत्तियों को सामान्य श्रेणी के पंजीकृत व्यक्तियों को आवंटित कर दिया जायेगा।

5. उक्त आदेश तत्कालीन प्रभाव से लागू होंगे।

भवदीय,

विजय शर्मा
सचिव

प्रेषक, श्री राम वृक्ष प्रसाद,
संयुक्त सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में, 1. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

2. आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।

आवास अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक: 30 दिसम्बर, 1997

विषय: उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा आवासीय भूखण्डों/भवनों का पंजीकरण एवं आवंटन तथा आवंटन नियमावली को प्रकाशित कर जनसामान्य को उपलब्ध कराना।

महोदय,

उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा आवासीय भूखण्डों/भवनों का पंजीकरण एवं आवंटन के सम्बन्ध में मार्ग-दर्शक सिद्धान्त शासनादेश संख्या-39/37-1-93 दिनांक 6 जनवरी, 1993 द्वारा जारी किये गये थे। उक्त शासनादेश में भी कहा गया था कि वर्तमान में लागू व्यवस्था में यदि इन मार्ग-दर्शक सिद्धान्तों के परिप्रेक्ष्य में किसी संशोधन की आवश्यकता हो तो उसे तदनुसार संशोधित कर दिया जाय। इसके अतिरिक्त यह भी निर्देश दिये गये थे कि यदि स्थानीय परिस्थितियों के कारण किसी बिन्दु पर स्थानीय परिस्थितियों के अनुरूप किसी विशेष व्यवस्था की आवश्यकता हो, तो इस प्रकार का विन्दु अभिकरण के बोर्ड के समक्ष रखकर उस पर निर्णय लिया जाय और लिये गये निर्णय-अनुसार इनका समावेश मार्ग-दर्शक सिद्धान्तों में कर दिया जाय किन्तु ऐसा करने के उपरान्त शासन को भी सूचित कर दिया जाय।

2. इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उक्त मार्ग-दर्शक सिद्धान्तों को अपने अभिकरण में लागू किये जाने के सम्बन्ध में सूचना शासन को तत्काल उपलब्ध कराने का कष्ट करें तथा यदि कोई संशोधन किया गया हो तो उसकी प्रति भी कृपया उपलब्ध करायी जाय।

3. इसी क्रम में मुझे यह भी कहना है कि परिषद/प्राधिकरणों द्वारा भूखण्ड/भवन आवंटन के लिये समय-समय पर आवेदन पत्र आमंत्रित किये जाते हैं। इन आवेदन पत्रों के साथ पंजीकरण धनराशि भी जमा कराई जाती है। आवंटन की कार्यवाही के उपरान्त बहुत से अभ्यर्थियों को आवंटन नहीं हो पाता है, परिणाम स्वरूप आवेदन के पत्र के साथ उनके द्वारा जमा की गई पंजीकरण धनराशि प्राधिकरण/परिषद में जमा पड़ी रहती है। इस धनराशि को वापस पाने के लिये आवेदन कर्ता को इधर-उधर-भटकना पड़ता है तथा उसे अनावश्यक कठिनाई होती है उक्त समस्या के निवारण के लिए आवश्यक है कि आवेदन कर्ताओं द्वारा आवेदन पत्र के साथ ही उनके बैंक खाते की संख्या तथा बैंक का नाम ले लिया जाय अर्थात् आवेदन पत्र में ही एक कालम बना दिया जाय जिसमें आवेदन कर्ता पंजीकरण के समय प्रार्थना पत्र में अपने बैंक खाते की संख्या व बैंक का नाम उल्लिखित कर देंगे।

4. आवंटन प्रक्रिया समाप्त होने के उपरान्त बचे हुए आवेदन कर्ताओं की पंजीकरण धनराशि आवेदक द्वारा उसके आवेदन पत्र में उल्लिखित बैंक खाते में सीधे रिफण्ड कर दिया जाय तथा इस सम्बन्ध में प्राधिकरण/परिषद द्वारा नियमावलियों में आवश्यक संशोधन भी कर लिया जाय।

5. मुझे यह भी कहना है कि प्राधिकरण/परिषद द्वारा बनाई गयी आवंटन नियमावलियों को समय-समय पर किये गये संशोधन का समावेश करते हुए अद्यावधिक कर लिया जाय तथा प्रकाशित करवा कर सामान्य जनता को उचित मूल्य पर उपलब्ध कराया जाय।

6. कृपया उपर्युक्त निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन करते हुए अपेक्षित सूचना शासन को तत्काल उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

राम वृक्ष प्रसाद
संयुक्त सचिव