उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ

16 जून, 2016 ई0

सं0 574/UPHDB/CS-1 सामा0/2016—उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 की धारा 95 की उपधारा (1) के खण्ड (ड) के अधीन अधिकारों का प्रयोग करते हुए उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, अपने क्षेत्राधिकार सीमा में, आवासीय भूखण्डों तथा भवनों/फ्लैटों के पंजीकरण तथा उनके आवंटन के सम्बन्ध में, एतदद्वारा निम्नलिखित विनियम बनाते हैं—

1—प्रारम्भिक संक्षिप्त शीर्षनाम तथा प्रारम्भ—(1) ये विनियम, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद द्वारा आवासीय भूखण्डों एवं भवनों के पंजीकरण एवं आवंटन सम्बन्धी विनियम, संशोधित जून 1986 पुनः संशोधित मार्च, 2016 कहलायेंगे।

2—ये विनियम उत्तर प्रदेश गजट में प्रकाशित होने के दिनांक से प्रवृत्त होंगे।

2—प्रचार एवं उद्देश्य—(1) ये उत्तर प्रदेश के ऐसे सभी क्षेत्रों में प्रचलित होंगे, जिसमें उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 (उत्तर प्रदेश अधिनियम सं0 1, 1966) लागू हो।

(2) ये विनियम, परिषद की समस्त पद्धतियों से निस्तारित होने वाली आवासीय सम्पत्तियों पर लागू होंगे।

(3) इनका उद्देश्य, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं में आवासीय भूखण्डों एवं भवनों/फ्लैटों का पंजीकरण तथा आवंटन, विनियमित करना है।

3—**परिभाषायें**—जब तक प्रसंग से अन्यथा अपेक्षित न हो, इन विनियमों में:—

(1) **''अधिनियम''** का तात्पर्य उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 (उत्तर प्रदेश अधिनियम 1, 1966) से है।

(2) **''पंजीकृत व्यक्ति''** का तात्पर्य ऐसे व्यक्ति से है, जिसने परिषद की किसी परियोजना में, आवासीय भूखण्ड या भवन के लिये, निर्धारित पंजीकरण धनराशि सहित, यथाविधि आवेदन किया हो तथा परिषद द्वारा स्वीकार कर लिया गया हो।

(3) **''प्रदेशनगृहीता''** का तात्पर्य ऐसे व्यक्ति से है, जिसे परिषद की किसी योजना में इन विनियमों के अन्तर्गत, आवासीय भूखण्ड या भवन/फ्लैट आवंटित किया गया है।

(4) **''अपंजीकृत व्यक्ति''** का तात्पर्य ऐसे व्यक्ति से है, जिसने परिषद की किसी योजना में भूखण्ड अथवा भवन/फ्लैट के लिए अपना पंजीकरण न कराया हो किन्तु रिक्त भवनों या भूखण्डों के प्रदेशन के लिए निर्धारित शुल्क के साथ यथाविधि आवेदन किया हो।

(5) **''संस्था''** का तात्पर्य उससे है, जो विधि द्वारा स्थापित हो।

(6) **''पंजीकरण अवधि''** से तात्पर्य उस समयावधि से है, जिसके अन्तर्गत, एक परियोजना विशेष हेतु पंजीकरण खोला गया हो।

(7) **''आरक्षण''** से तात्पर्य, उ0प्र0 शासन/परिषद द्वारा समय–समय पर प्रभावी आदेशों/शासनादेशों के अनुसार प्राविधानित आरक्षण व्यवस्था से है।

(8) **''इच्छुक क्रेता''** का तात्पर्य उस व्यक्ति से है, जिसने आवासीय भूखण्ड या भवन/फ्लैट के आवटन हेतु निर्धारित प्रारूप पर यथाविधि आवेदन किया हो।

(9) **''सम्पत्ति की परिस्थितियों''** का तात्पर्य, आवासीय भूखण्ड या भवन/फ्लैट का प्रकार तथा अवस्था, भूमि पर विकास की अवस्था, निर्माण तथा आकार व प्रकार, तदर्थ ग्रहण की गयी निर्दिष्टियां निर्माण कार्य में लगाई गयी सामग्री और कारीगरी, निर्माण की दृढ़ता तथा टिकाऊपन, आवास का प्रकार, बिजली व सेनेटरी, फिटिंग्स तथा अन्य सुविधायें व वस्तुएं जो भवन में उपलब्ध हों, से है।

(10) **''आवेदक''** का तात्पर्य ऐसे व्यक्ति/संस्था से है, जिसने परिषद की किसी योजना मे भूखण्ड या भवन/फ्लैट प्राप्ति के लिये पंजीकरण हेतु आवेदन किया हो।

(11) **''आय''** का तात्पर्य किसी इच्छुक क्रेता की समस्त स्रोतों से होने वाली गत वित्तीय वर्ष की वार्षिक आय से है। आय में इच्छुक क्रेता, उसके पति/पत्नी तथा अवयस्क बच्चों की आय सम्मिलित है।

(12) **''भवन''** शब्द में, ''फ्लैट'' भी सम्मिलित है।

(13) **''भूखण्ड''** का तात्पर्य, विकसित आवासीय भूखण्ड से है जिसमें प्रीमियम भूखण्ड भी सम्मिलित हैं।

(13(क) **''ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड''** का तात्पर्य, ऐसे विकसित भूखण्डों से है, जिन्हें बहुमंजिले फ्लैट बनाने हेतु भूविन्यास मानचित्र में चिन्हित किया गया हो।

(14) **''सम्पत्ति''** का तात्पर्य विकसित आवासीय भूखण्ड अथवा निर्मित भवन/फ्लैट एवं ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड से है। इस में वह कार्यालय भवन/स्टाफ क्वार्टर भवन आदि के रूप में आरक्षित भवन भी सम्मिलित हैं, जिन्हें अनारक्षित करते हुए नीलामी के माध्यम से निस्तारण का निर्णय लिया गया हो।

(15) **''परिवार''** का तात्पर्य आवेदक/इच्छुक क्रेता, उसके पति/पत्नी तथा ''अवयस्क बच्चों'' से है।

(16) **नामिनी का तात्पर्य** पंजीकृत व्यक्ति/आवंटी द्वारा अपने जीवन काल में अन्तिम बार विधि सम्मत नामित व्यक्ति से है।

(17) **''सार्वजनिक सेवा में सेवारत व्यक्ति''** का तात्पर्य, उत्तर प्रदेश राज्य

अथवा राज्याधीन उपक्रम की सेवा में कार्यरत ऐसे कर्मचारी जो 50 वर्ष की आयु पूर्ण कर चुका हो, से है।

(18) **''विस्थापित''** का तात्पर्य, ऐसे आवेदक से है, जिसकी भूमि/भवन को परिषद द्वारा उसी योजना में अधिग्रहित किया गया हो।

(19) **''विदेशी मुद्रा''** का तात्पर्य, पौण्ड, स्टर्लिंग, यू0एस0 डालर, जर्मन मार्क, जापानी येन, स्विस फ्रैंक या दीनार से है।

(20) **''स्वतंत्रता संग्राम सेनानी'' से तात्पर्यः—**

(क) ऐसा व्यक्ति जो उत्तर प्रदेश का मूलवासी हो और जिसने भारतीय स्वतंत्रता संग्राम में भाग लिया हो और इन कार्य कलापों में भाग लेने के फलसवरूप कम से कम दो माह की अवधि के लिए कारावास का दण्ड भोगा हो या जिसे नजरबंदी या अण्डर ट्रायल कैदी के रूप में जेल कम से कम तीन माह की अवधि के लिए रखा गया हो या जिसने कम से कम दस बेतों की सजा पायी हो या जो फरार घोषित किया गया हो या स्वतंत्रता संग्राम में गोली से घायल हुआ हो।

(ख) ऐसा व्यक्ति जो पेशावर काण्ड में रहा हो या जो भूतपूर्व इंडिया इंडिपेंडेंस लीग का प्रमाणित सदस्य रहा हो।

(21) विधायक/सांसद का तात्पर्य सिटिंग विधायक/सांसद से है।

(22) नीलामी मे बोली बोलने हेतु पात्रता का तात्पर्य ऐसे व्यक्ति/संस्था से हैं, जिसने किसी सम्पत्ति के लिये निर्धारित टोकन धनराशि बैंक ड्राफ्ट के माध्यम से जमा करके टोकन निर्गत कराया हो।

(23) **''सुरक्षा कर्मचारी एवं उनके आश्रित'' का तात्पर्यः—**

(क) सेवारत/सेवा निवृत्त सुरक्षा सैनिक से है।

(ख) 1971 के युद्ध में अपंग हुए सैनिक एवं उस युद्ध में मृत सैनिकों के आश्रितों से है।

(24) उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद/प्राधिकरण/जल संस्थान/नगर महापालिका/स्थानीय निकाय के कर्मचारी का तात्पर्य, परिषद/सम्बन्धित विभाग के नियमित अधिष्ठान में सीधी भर्ती अथवा प्रतिनियुक्ति द्वारा नियुक्त अधिकारी/कर्मचारी से है।

(25) **''अनुसूचित जाति''/''अनुसूचित जनजाति''** का तात्पर्य, उ0प्र0 शासन द्वारा लागू आदेश के अन्तर्गत आने वाली जातियों से है।

(26) **''अन्य पिछड़े वर्ग''** का तात्पर्य, उ0प्र0 शासन द्वारा लागू आदेशों के अन्तर्गत क्रीमीलेयर को छोड़ते हुए अन्य पिछड़े वर्ग के अन्तर्गत सक्षम अधिकारी द्वारा

जारी प्रमाण–पत्र से आच्छादित व्यक्ति से है।

(27) **''निर्णायक मण्डल''** / नीलामी समिति–का तात्पर्य, संबंधित जोनल अपर / संयुक्त / उप आवास आयुक्त, अधीक्षण अभियन्ता, वास्तुविद नियोजक, अधिशासी अभियन्ता सहायक आवास आयुक्त / सम्पत्ति प्रबन्धक, जिलाधिकारी के प्रतिनिधि एवं जहाँ–जहाँ प्राधिकरण हैं, वहाँ के सचिव / अपर सचिव, में से उपस्थित अधिकारियों से है। निर्णायक मण्डल / नीलामी समिति की अध्यक्षता जोनल अधिकारी अथवा उनकी अनुपस्थिति में सचिव / आवास आयुक्त द्वारा नामित अधिकारी करेंगे।

(28) **''पीठासीन अधिकारी''** का तात्पर्य, आवंटन / नीलामी की अध्यक्षता कर रहे अधिकारी से है।

(29) **''आवंटन / नीलामी स्थल''** का तात्पर्य, आवंटन / नीलामी की प्रक्रिया सम्पादित होने वाले स्थान से है।

(30) **''आरक्षित मूल्य / दर''** का तात्पर्य, परिषद द्वारा निर्धारित उस दर / मूल्य से है जिसमें आवंटन / नीलामी की तिथि को प्रभावी भूमि दर में (प्रीमियम भूखण्ड / ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड हेतु भूमि दर का 1.5 गुना) 12 प्रतिशत फ्रीहोल्ड शुल्क+10 प्रतिशत कार्नर शुल्क (कार्नर की सम्पत्तियों में), जोड़कर आगणित, दर / मूल्य से है। भवनों का आरक्षित मूल्य, समाहित भूमि के मूल्य में, पुर्नमूल्यांकित निर्माण लागत को जोड़कर निर्धारित मूल्य से है।

(31) स्वयं वित्त पोषित भवनों हेतु भूमि दर पात्रता चयन हेतु लाटरी ड्रा की तिथि को प्रभावी भूमि दर रहेगी।

(32) **''उच्चतम बोली / बिड''** का तात्पर्य, उस धनराशि से है जो नीलामी की प्रक्रिया में, भाग लेने वाले व्यक्ति / संस्था द्वारा सबसे अधिक धनराशि की अंतिम उच्चतम बोली / बिड दी गयी हो।

(33) **''उच्चतम बोलीदाता''** का तात्पर्य, आवंटन की उस प्रक्रिया से है, जिनमें आवासीय सम्पत्ति के किसी इच्छुक क्रेता ने निर्धारित बयाने की धनराशि का बैंक ड्राफ्ट जमा करके पात्रता प्राप्त की हो तथा आवासीय सम्पत्ति विशेष के लिये खुली बोली लगाई हो, अथवा सील्ड बिड दी हो तथा सबसे उच्च बोली बोलने वाले अथवा सील्ड बिड के माध्यम से अधिकतम मूल्य का आफर देने वाले इच्छुक क्रेता से है।

उपर्युक्त के अतिरिक्त जो भी शब्द या पद इन विनियमों में प्रयुक्त हुए हैं उनका तात्पर्य वही होगा जो उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 (उ0प्र0 अधिनियम संख्या 1,1966) में दिया है।

भाग–1

पंजीकरण

4–पंजीकरण हेतु पात्रताः– (1) आवेदन के समय आवेदक की आयु 18 वर्ष या उससे अधिक होनी चाहिए तथा वह भारत का नागरिक हो।

(2) आवेदक या उसके परिवार के पास, उस नगर में, जहां आवासीय भूखण्ड/भवन क्रय करने के लिये पंजीकरण कराना है, **नगरीय क्षेत्र** में कोई अपना आवासीय भूखण्ड/भवन नहीं होना चाहिए तथा उत्तर प्रदेश के अन्य किसी नगर अथवा शहरी क्षेत्र में एक से अधिक आवासीय भूखण्ड/भवन नहीं होना चाहिये।

(3) आवेदक अथवा उसके परिवार के पक्ष में, आवेदन के पहले, परिषद द्वारा उस नगर में, कोई आवासीय भूखण्ड/भवन आवंटित न किया गया हो। यदि बाद में उसे किसी अन्य आवासीय सम्पत्ति (भूखण्ड/भवन) का आवंटन हो जाता है तो उसका पंजीकरण निरस्त समझा/माना जायेगा। आवेदक अथवा उसका परिवार एक नगर में परिषद से केवल एक ही आवासीय सम्पत्ति (भूखण्ड/भवन) के आवंटन का अधिकारी होगा।

(4) बहुमंजिले फ्लैट्स के आवंटन में आवेदकों को सम्पत्ति सीमा से मुक्त रखा जायेगा।

5–पंजीकरण का खोला जाना एवं पात्रता चयन–(1) पंजीकरण खोलने हेतु जोनल आयुक्त एवं अधीक्षण अभियन्ता संयुक्त प्रस्ताव मांग/स्थान की उपलब्धता के आलोक में आवास आयुक्त के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत करेंगे।

(2) पंजीकरण खोले जाने हेतु तिथियों एवं अवधि का निर्धारण आवास आयुक्त के आदेशान्तर्गत किया जा सकेगा। इन तिथियों के निर्धारण में नववर्ष (01 जनवरी), गणतन्त्र दिवस, (26 जनवरी), परिषद स्थापना दिवस (06 अप्रैल), स्वतन्त्रता दिवस (15 अगस्त), गांधी/शास्त्री जयन्ती (02 अक्टूबर) को समाहित करते हुए माह की प्रथम तिथि से अन्तिम तिथि तक की अवधि हेतु पंजीकरण खोले जाने पर विचार किया जा सकता है। इन अवधियों के अतिरिक्त भी आवश्यकतानुसार कभी भी पंजीकरण खोला जा सकता है परन्तु पंजीकरण पूर्व स्वीकृत ले–आउट के आधार पर ही खोला जाएगा।

(3) पंजीकरण पुस्तिकाओं का मुद्रण एवं प्रचार–प्रसार जोनल अधिकारी एवं पंजीकरण/प्रचार/समन्वय अनुभाग मुख्यालय के इंचार्ज अधिकारी संयुक्त रूप से करेगे तथा पंजीकरण पुस्तिकाओं का विक्रय बैंक के माध्यम से करायेगे।

(4) पंजीकरण अवधि समाप्त होने पर जोनल अधिकारी सम्बन्धित सम्पत्ति प्रबन्धक के माध्यम से बैंकों से आवेदन–पत्र प्राप्त करके संकलित कराकर उनका श्रेणीवार विवरण सम्बन्धित अधीक्षण अभियन्ता, अधीक्षण अभियन्ता प्रोजेक्ट, मुख्यालय तथा पंजीकरण अनुभाग मुख्यालय को उपलब्ध करायेगें।

(5) पंजीकरण हेतु प्राप्त आवेदनों की संख्या प्रस्तावित श्रेणीवार सम्पत्तियों की संख्या से कम होने की दशाा में सभी आवेदकों को विलम्बतम 15 दिन के अन्दर मांग–पत्र प्रेषित कर दिया जायेगा। आवेदकों की संख्या अधिक होने पर, पात्रता चयन पंजीकरण बन्द होने के 03 माह के अन्दर कराकर सफल आवेदकों को मांग–पत्र 01 सप्ताह में निर्गत कर दिया जायेगा।

(6) किसी योजना के फ्लैट/भवनों के पंजीकरण निर्धारित अवधि तक बैंको के माध्यम से समाप्त होने के पश्चात यदि योजना के फ्लैट/भवन काफी संख्या में अवशेष रह जाते हैं तो आवास आयुक्त की अनुमति से सम्बन्धित सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय में सभी फ्लैट/भवन समाप्त होने तक पंजीकरण खुला रखा जाएगा तथा इसके लिए नोडल अधिकारी नामित करते हुए सिंगिल विन्डो सिस्टम बनाया जायेगा।

(7) असफल आवेदकों की सूची पात्रता चयन की तिथि के 01 सप्ताह के अन्दर सम्बन्धित बैंकों को धनराशि की वापसी हेतु उपलब्ध करा दी जायेगी।

(8) स्व–वित्त पोषित भवनों में वैध पंजीकृत व्यक्तियों के मध्य भवन संख्या का निर्धारण लाटरी के माध्यम से कराया जायेगा।

6–विभिन्न श्रेणियों में पंजीकरण हेतु आय सीमा–(अ) विभिन्न श्रेणी की सम्पत्तियों (भूखण्ड/भवन) हेतु जिस माह में पंजीकरण खोला गया है, उसके पूर्व वित्तीय वर्ष में, समस्त स्त्रोतों से, अधिकतम वार्षिक आय सीमा, जिसमें पति/पत्नी एवं अवयस्क बच्चों की भी आय सम्मिलित है, निम्नवत् होगीः–

(1) साइट एवं सर्विसेज	रू0 1.00 लाख वार्षिक
(2) दुर्बल आय वर्ग भवन	–तदैव–
(3) अल्प आय वर्ग	रू0 2.00 लाख तक वार्षिक
(4) मध्यम आय वर्ग	कोई आय सीमा नहीं
(5) उच्च आय वर्ग	कोई आय सीमा नहीं
(6) स्वयं वित्त पोषित भवन	कोई आय सीमा नहीं
(7) भूखण्ड (80 वर्ग मीटर से बड़े)	कोई आय सीमा नहीं

(8) चतुर्थ श्रेणी कर्मचारियों को दुर्बल आय वर्ग भवन तथा तृतीय श्रेणी कर्मचारियों को अल्प आय वर्ग भवन हेतु पंजीकरण हेतु पात्र माना जायेगा।

7–पंजीकरण के लिये बयाना धनराशिः–(अ) विभिन्न श्रेणी की सम्पत्तियों (भूखण्ड/भवन, स्वयं वित्त पोषित भवनों) हेतु पंजीकरण के लिये सम्पत्ति के निर्धारित/अनुमानित मूल्य की 5% धनराशि ''बयाना धनराशि'' के रूप में जमा करनी होगी। ''बयाना धनराशि'', बैंक ड्राफ्ट के माध्यम से, जो ''उ0प्र0 आवास एवं विकास

परिषद'' के पक्ष में सम्बन्धित शहर (जहाँ सम्पत्ति क्रय करना) हो, में देय होगी।

निर्धारित पंजीकरण बयाना धनराशि, परिषद द्वारा समय–समय पर पुनरीक्षित की जा सकेगी।

(ब) निम्नलिखित श्रेणियों के आवेदकों को पंजीकरण के लिये प्रत्येक आय वर्ग के अनुसार सामान्य देय पंजीकरण धनराशि की केवल आधी धनराशि जमा करनी होगी।

1– दुर्बल आय वर्गः–अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति/अन्य पिछड़ा वर्ग/सुरक्षा सैनिक/स्वतंत्रता संग्राम सेनानी/परिषद कर्मचारी।

2–अल्प आय वर्गः–अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति/अन्य पिछड़ा वर्ग/सुरक्षा सैनिक/स्वतंत्रता संग्राम सेनानी/परिषद कर्मचारी।

3–मध्यम आय वर्गः–अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति/अन्य पिछड़ा वर्ग/सुरक्षा सैनिक/स्वतंत्रता संग्राम सेनानी/परिषद कर्मचारी।

4–भूखण्ड–(क) 80 वर्ग मीटर तकः–अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति/अन्य पिछड़ा वर्ग/सुरक्षा सैनिक/स्वतंत्रता संग्राम सेनानी/परिषद कर्मचारी।

(ख) 80 वर्ग मीटर से अधिकः–अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति/अन्य पिछड़ा वर्ग/सुरक्षा सैनिक/स्वतंत्रता संग्राम सेनानी/परिषद कर्मचारी।

(स) 1971 के युद्ध में अपंग हुए सैनिक एवं उस युद्ध में मृत सैनिकों के आश्रितों से पंजीकरण हेतु कोई बयाना धनराशि नहीं ली जायेगी। पंजीकरण बयाना धनराशि में दी गई छूट की धनराशि संपत्ति आवंटित होने पर प्रथम किस्त के साथ एकमुश्त देय होगी।

(द) किसी सार्वजनिक सेवा में कार्यरत व्यक्ति की वार्षिक आय निर्धारित सीमा से अधिक होने पर भी यदि आवंटन–पत्र देने के दिनांक से 5 वर्ष के अन्दर वह सेवा निवृत्त होने को हो तो वह सेवानिवृत्त के बाद की अपनी होने वाली आय के आधार पर भवन के पंजीकरण के लिए आवेदन कर सकता है। इस सम्बन्ध में आवेदक को सक्षम प्राधिकारी का प्रमाण–पत्र प्रस्तुत करना होगा।

(3) टोकन धनराशि प्रत्येक सम्पत्ति के कुल मूल्य का 05% निर्धारित की जायेगी। परन्तु एस0एफ0एस0 के स्वतन्त्र/एकल यूनिट भवनों में टोकन धनराशि कुल मूल्य के 10 प्रतिशत ही निर्धारित होगी।

(4) सम्पत्ति के आरक्षित मूल्य का निर्धारण, नीलामी के दिनांक को प्रचलित भूमि दर में 12% फ्रीहोल्ड शुल्क एवं कार्नर की सम्पत्तियों में 10% कार्नर शुल्क भी जोड़कर किया जायेगा। भवनों में आरक्षित मूल्य के निर्धारण हेतु मूल्यांकन निदेशिका के तत्सम्बन्धी प्राविधान के अनुसार भूमि मूल्य में, पुनर्मूल्यांकित निर्माण मूल्य भी जोड़ा जाएगा।

8—विशेष परिस्थितियों में पंजीकरण—(1) परिषद की योजनाओं के कारण विस्थापित व्यक्तियों, परिषद कर्मचारियों, विधायकों एवं संसद सदस्यों, शहीद पुलिस कर्मी की विधवाओं का आवासीय भूखण्ड/भवन क्रय करने के लिए किसी भी समय पंजीकरण परियोजना विशेष में सम्पत्ति की उपलब्धता होने पर ही जोनल अधिकारी की स्पष्ट संस्तुति पर, आवास आयुक्त के आदेशान्तर्गत विचार किया जा सकेगा।

ऐसे पंजीकृत व्यक्तियों का आवंटन सम्बन्धित सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय द्वारा आयोजित मासिक आवंटन में लाटरी पद्धति से किया जाएगा।

(2) परिषद की अधिगृहीत योजना के अवार्ड घोषित होने से सामान्यतः 5 वर्ष पश्चात पंजीकरण अनुमन्य नहीं होगा। इसके पश्चात यदि परिस्थितियाँ ऐसी पायी जाती हैं कि अर्जन के 5 वर्ष के अन्दर खातेदार अपना पंजीकरण नहीं करा पाया तो आवास आयुक्त उसका पंजीकरण स्वीकार करने पर विचार कर सकेंगे।

9—पंजीकरण पुस्तिका— किसी विशेष वर्ष में एक बार अथवा एक से अधिक पंजीकरण दौर में परिषद द्वारा भूखण्ड तथा भवन के इच्छुक क्रेताओं को निर्धारित मूल्य पर पंजीकरण पुस्तिका उपलब्ध करायी जायेगी।

10—पंजीकरण, आवेदक अथवा पति—पत्नी के संयुक्त नाम से ही किया जायेगा। पति/पत्नी के अतिरिक्त एक से अधिक नाम से पंजीकरण अनुमन्य नहीं किया जायेगा।

11—पंजीकरण का परिवर्तन—(1) पंजीकरण का परिवर्तन, विशेष परिस्थितियों में पति—पत्नी के मध्य निःशुल्क किया जायेगा।

(2) इच्छुक क्रेता की, सम्पत्ति आवंटन से पूर्व मृत्यु हो जाने पर, उसके उत्तराधिकारी/नामिनी द्वारा सम्बन्धित आवासीय भूखण्ड/भवन के पंजीकरण की पात्रता एवं अन्य शर्तों को पूर्ण करने की स्थिति में, पंजीकरण अन्तरण पर विचार किया जा सकेगा। इस हेतु पंजीकृत व्यक्ति का मृत्यु प्रमाण—पत्र, उत्तराधिकारी द्वारा अपनी पहचान हेतु राजपत्रित अधिकारी द्वारा प्रदत्त प्रमाण—पत्र भी आवेदक द्वारा पुनः प्रस्तुत करना होगा।

12—जमा पंजीकरण धनराशि पर ब्याज—(1) जमा पंजीकरण धनराशि पर ब्याज राष्ट्रीयकृत बैंक द्वारा बचत खाता पर देय साधारण ब्याज के अनुसार देय होगा। यह ब्याज, पंजीकरण धनराशि के परिषद खाते में जमा होने के माह के अनुगामी माह की पहली दिनांक से, वापसी के दिनांक के पूर्व माह की अन्तिम दिनांक तक देय होगी। प्रतिबन्ध यह होगा कि ऐसी धनराशि पर, कोई ब्याज अर्जित/देय या समायोजित नहीं होगा, जो परिषद के पास एक वर्ष से कम अवधि तक जमा रही हो।

(2) पंजीकरण हेतु जमा धनराशि पर ब्याज का भुगतान, अलग से अथवा समय—समय पर नहीं किया जायेगा। सम्पत्ति आवंटित होने पर आवंटन—पत्र में ब्याज सहित समायोजन अथवा रिफन्ड लेने पर ब्याज सहित वापसी होगी।

(3) परिषद ऐसी किसी धनराशि पर ब्याज देने के लिए उत्तरदायी नहीं होगी, जो जमा करने वाले व्यक्ति की गलती से, परिषद खाते में समायोजित न हो सकी हो।

13–पंजीकरण का निरस्त होना धनराशि–(1) पात्रता चयन के पश्चात असफल आवेदकों की जमा पंजीकरण धनराशि परिषद द्वारा निर्दिष्ट बैंक (बैंक जहाँ पर पंजीकरण फार्म जमा किया हो) के माध्यम से वापस की जायेगी। इस हेतु सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय द्वारा असफल आवेदको की सूची, पात्रता चयन के एक सप्ताह के अन्दर, बैंक को प्रेषित किया जायेगा। बैंक, विलम्बतम एक माह में पंजीकरण धनराशि वापसी की कार्यवाही एन0ई0एफ0टी/आर0टी0जी0एस0 के माध्यम से पंजीकृत व्यक्ति के बैंक खाते में सीधे अंतरित करेगा। किन्हीं कारणों से धनराशि की वापसी न हो पाने की दशा में अवशेष समस्त पंजीकरण धनराशि बैंक द्वारा परिषद के केन्द्रीय खाते में एक सप्ताह में अंतरित करेगा।

(2) जिन असफल आवेदकों की पंजीकरण धनराशि बैंक द्वारा अपरिहार्य कारणों से वापस नहीं की गयी है, को उस स्थिति में पंजीकरण धनराशि की वापसी, आवेदक को, एकाउण्ट पेयी चेक द्वारा, सम्बन्धित सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय स्तर से एक माह के अन्दर ब्याज सहित (यदि देय हो) की जा सकेगी।

(3) बैंक द्वारा वापसी में विलम्ब होने पर मा0 न्यायालय द्वारा ब्याज आरोपित किये जाने पर बैंक उक्त ब्याज भुगतान हेतु उत्तरदायी होगा।

14–आवंटन के लिए बाध्यता नहीं–प्रत्येक आवेदक/इच्छुक क्रेता को, आवासीय भूखण्ड या भवन देने के लिए परिषद बाध्य नहीं है। यदि किसी आवेदक को वांछित सम्पत्ति नहीं मिल पाती है, अपनी जमा धनराशि वापस प्राप्त कर सकेगा।

भाग–2

आवंटन

15–सम्पत्ति का लाटरी/नीलामी द्वारा आवंटन–(1) किसी नगर में, परिषद योजना की परियोजना विशेष में विकसित भूखण्डों तथा निर्मित भवनों के आवंटन के लिए केवल उन्हीं इच्छुक क्रेताओं के आवेदन–पत्र स्वीकार किये जायेंगे जिन्होंने परिषद में उस परियोजना के लिये यथाविधि आवेदन जमा किया हो तथा पात्रता ड्रा में सफल हुये हों।

(2अ) आवंटन से अवशेष रिक्त, दुर्बल/अल्प आय वर्ग भवन/80 वर्ग मीटर तक के आवासीय भूखण्डों का आवंटन, सामान्यतः लाटरी ड्रा के माध्यम से किया जायेगा।

(2ब) पंजीकरण के विरुद्ध, आवंटन से अवशेष एवं अनिस्तारित रिक्त सम्पत्ति, (दुर्बल/अल्प आय वर्ग भवनों एवं 80 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के आवासीय भूखण्डों को छोड़कर) का निस्तारण सामान्यतः समाचार–पत्रों में विज्ञप्ति एवं वेबसाइट पर प्रकाशित कराते हुए, **सार्वजनिक नीलामी** के माध्यम से किया जायेगा।

(3) इन विनियमों में किसी बात के होते हुए भी, परिषद को कोई सम्पत्ति अथवा सम्पत्ति का समूह, शासकीय विभागों अथवा शासकीय संस्थाओं को आवंटित करने का विशेष अधिकार होगा।

(4) यदि किसी स्थिति में यह पाया गया कि, किसी आवंटन गृहीता की आय पंजीकरण के समय निर्धारित सीमा से अधिक थी अथवा किसी तथ्य को छिपाया गया हो तो आवास आयुक्त को पंजीकरण हेतु जमा धनराशि की जब्ती अथवा कटौती करते हुये आवंटन निरस्त करने का अधिकार होगा।

(5) आवासीय भूखण्डों/भवनों का आवंटन, सार्वजनिक रूप से, लाटरी द्वारा किया जायेगा। आवेदकों को सूचना, परिषद वेबसाइट/समाचार–पत्रों अथवा अन्य सूचना माध्यमों द्वारा आवंटन के दिनांक, स्थान तथा समय की सूचना कम से कम 10 दिन पूर्व दी जायेगी। आवेदक चाहें तो लाटरी के समय, उपस्थित हो सकते हैं। भूखण्डों व भवनों के आवंटन हेतु अलग–अलग लाटरी, श्रेणीवार निकाली जायेगी। सफल आवेदकों की सूची/परिणाम पत्रक/सूची आवंटन स्थल पर ही बनायी जायेगी जो कार्यालय के सूचनापट्ट पर चस्पा की जायगी जिसे वेबसाइट पर भी अपलोड किया जायेगा।

(6) केवल लाटरी ड्रा में किसी आवेदक के सफल होने की घोषणा से, किसी पंजीकृत इच्छुक क्रेता को उस आवासीय भूखण्ड/भवन में आवंटन का अधिकर प्राप्त नहीं होगा। आवंटन तभी वैध माना जायेगा जब पंजीकृत इच्छुक क्रेता, आवंटन का पात्र हो, और उसके द्वारा समस्त औपचारिकतायें निर्धारित समय के अन्दर पूर्ण कर दी गयी हों तथा परिषद की ओर से, आवंटन–पत्र निर्गत कर दिया गया हो।

(7) **अवशेष छुटपुट सम्पत्तियों का आवंटन, अवशेष सम्पत्ति के रूप में आवास आयुक्त ''प्रथम आगत प्रथम पावत'' के आधार पर स्वविवेकानुसार कर सकेंगे।**

(8) परिषद की योजनाओं में भूखण्डों तथा भवनों को नकद अथवा किस्तों पर संपत्ति की सामयिक परिस्थियों के आधार पर विज्ञापनोपरान्त लाटरी के माध्यम से आवंटन किया जायेगा। परिषद की योजनाओं में उपलब्ध संपत्ति वर्तमान परिस्थितियों में ''जैसे है, जहां है'' के आधार पर विक्रय/आवंटित की जायेगी। प्रदेशन के उपरान्त सम्पत्ति की परिस्थितियों अथवा किसी शिकायत पर अथवा सुधार या परिवर्तन की प्रार्थना पर परिषद द्वारा कोई विचार नहीं किया जायेगा।

(9) अपरिहार्य कारणों से अविकसित/छुटपुट पॉकेट्स को भी ''जैसे है, जहां है'' के आधार पर आवंटन/नीलाम किया जा सकेगा।

(10) परियोजना विशेष की लोकप्रियता तथा मांग के आधार पर दुर्बल/अल्प आय वर्ग भवनों एवं 80 वर्ग मीटर तक के क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्ड़ों को भी जोनल अधिकारी की संस्तुति पर आवास आयुक्त द्वारा नीलामी से निस्तारण का विशेष निर्णय लिया जा सकेगा।

(11) किसी बहुमंजिली योजना के फ्लैट/भवनों के लिए इच्छुक क्रेताओं से पंजीकरण हेतु आवेदन आमंत्रित करने के उपरान्त वैध पंजीकृत क्रेताओं के मध्य पात्रता चयन किया जायेगा। तदुपरान्त लाटरी के माध्यम से नम्बरिंग ड्रा किया जायेगा। अवशेष फ्लैटों की उपलब्धता तक प्रथम आगत प्रथत प्रदत्त के अन्तर्गत पंजीकरण करते हुए नम्बरिंग ड्रा लाटरी से किया जायेगा।

यदि किसी बहुमंजिली योजना के फ्लैट/भवन काफी संख्या में अवशेष रह जाते हैं तो सम्बन्धित सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय में सभी फ्लैट/भवन समाप्त होने तक पंजीकरण खुला रखा जाएगा तथा इसके लिए नोडल अधिकारी नामित करते हुए सिंगिल विन्डों सिस्टम बनाया जायेगा।

असफल आवेदकों की सूची पात्रता चयन की तिथि के 01 सप्ताह के अन्दर सम्बन्धित बैंकों को धनराशि की वापसी हेतु उपलब्ध करा दी जायेगी।

(12) स्व–वित्त पोषित भवनों में भी विनियम–5(6)(7) एवं (8) के अनुसार वैध पंजीकृत व्यक्तियों के मध्य भवन संख्या का निर्धारण लाटरी के माध्यम से कराया जायेगा।

16–मिश्रित भू:उपयोग भूखण्डों का निस्तारण–(1) मिश्रित भू:उपयोग भूखण्डों का निस्तारण, प्रचलित आवासीय दर की 1.25 गुना दर तथा उस पर 12% फ्रीहोल्ड शुल्क सम्मिलित कर नीलामी हेतु ''न्यूनतम आरक्षित दर'' निर्धारित की जायेगी, जिसका निस्तारण विज्ञापनोपरान्त **नीलामी के** माध्यम से किया जायेगा। कार्नर की दशा में 10% अतिरिक्त कार्नर शुल्क सम्मिलित करते हुए उपरोक्तानुसार न्यूनतम दर का निर्धारण किया जायेगा।

(2) इन भूखण्डों का न्यूनतम क्षेत्रफल 4 हेक्टेयर होगा।

(3) इनमें निम्नानुसार भू–उपयोग अनुमन्य होगा :

क्र0 सं0	भू–उपयोग श्रेणी	प्रतिशत
1.	आवासीय	40–60
2.	कार्यालय/संस्थागत	15–30
3.	व्यावसाायिक	5–10
4.	औद्योगिक (प्रदूषण मुक्त सेवा उद्योग)	5–10
5.	सामुदायिक सुविधाएं, सेवाएं एवं मनोरंजन	10–15
	योग	**100**

17–ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का निस्तारण (1) ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का भी निस्तारण आवासीय दर के डेढ़ (1.5) गुने मे 12 प्रतिशत फ्रीहोल्ड एवं कार्नर की दशा में 10 प्रतिशत कार्नर शुल्क जोड़कर आरक्षित दर/मूल्य मानते हुए विज्ञापनोपरान्त

सार्वजनिक नीलामी से, निस्तारण किया जायेगा।

(2) लखनऊ एवं गाजियाबाद की योजनाओं में स्थित 05 एकड़ से अधिक ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का निस्तारण टू–बिड सिस्टम के अनुसार किया जायेगा।

(3) यदि परिषद द्वारा कोई अतिरिक्त कार्य कराया गया है तो उसका मूल्य भी आरक्षित मूल्य में जोड़ा जाएगा।

18–सम्पत्तियों की नीलामी प्रक्रिया–(1) नीलामी से निस्तारित की जाने वाली आवासीय सम्पतियां (आवासीय भूखण्ड/भवन) परिषद की वेबसाइट एवं समाचार–पत्र में आवंटन/नीलामी की विज्ञप्ति प्रकाशित होने के उपरान्त वेबसाइट पर अपलोड होने की तिथि से 10 दिवस के उपरान्त नीलामी द्वारा सार्वजनिक रूप से निस्तारित की जायेगी।

(2) सम्बंधित अधिशासी अभियंता का यह दायित्व होगा कि स्थल पर सम्पत्तियों की नम्बर पट्टिका लगाएगे जिससे इच्छुक क्रेता स्थल पर सम्पत्तियों का निरीक्षण/अवलोकन कर सकें।

(3) किसी भी योजना में नीलामी हेतु प्रस्तावित सम्पत्तियों का विस्तृत विवरण/सूचना सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय के नोटिस बोर्ड, सम्बन्धित नगर के राष्ट्रीय/प्रादेशिक स्तर के लोकप्रिय समाचार–पत्र एवं परिषद की वेबसाइट पर 10 दिवस पूर्व से प्रसारित की जायेगी।

(4) नीलाम की जाने वाली सम्पत्ति ''जैसी है जहां है'' की स्थिति में निस्तारित की जायेगी। नीलामी में भाग लेने वाला व्यक्ति (इच्छुक क्रेता) नीलामी संबंधी विज्ञापन प्रकाशित होने के उपरान्त किसी कार्यदिवस में सम्बन्धित सम्पत्ति का स्थल निरीक्षण कर सकता है। उच्चतम बोली बोलने के बाद नीलाम की गयी सम्पत्ति की परिस्थितियों/स्थिति अथवा उसके निर्माण आदि के सम्बन्ध में कोई शिकायत ग्राहय नहीं होगी।

(5) सम्पत्ति के विरुद्ध आफर/सील्ड बिड नीलामी के दिनांक से एक दिन पूर्व के कार्यदिवस तक सम्बन्धित सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय में ग्रहण किये जायेगें।

नीलामी की कार्यवाही प्रारम्भ होने के पूर्व वांछित सम्पत्ति के लिए निर्धारित बयाना धनराशि के बैंक ड्राफ्ट आवेदन–पत्र नीलामी–स्थल पर प्राप्त किए जाएंगे। आवासीय सम्पत्तियों की नीलामी हेतु पंजीकरण पात्रता विनियम 4 के अनुसार पंजीकरण हेतु पात्रता के अनुरूप ही होगी। आवेदन–पत्र प्राप्त होने के बाद सम्पत्तियों की नीलामी प्रारम्भ होने से पूर्व स्थल पर ही टोकन निर्गत किये जाएंगे।

(6) नीलामी हेतु दिये गये समस्त विवरण/तथ्य सत्य होना चाहिए। कटिंग किया गया अथवा अपूर्ण आवेदन पत्र अस्वीकार किया जा सकता है।

यदि किसी समय यह पाया गया कि किसी इच्छुक क्रेता ने गलत सूचना दी है या किसी प्रासंगिक तथ्य को छिपाया है तो उसका आवेदन–पत्र अस्वीकार कर दिया जायेगा।

(7) आवेदन–पत्र सही होने पर इच्छुक क्रेता को नीलामी में भाग लेने के लिए एक ''टोकन'' जारी किया जायेगा।

(8) नीलामी की कार्यवाही पीठासीन अधिकारी द्वारा की जायेगी।

(9) नीलामी की कार्यवाही नीलामी स्थल पर सार्वजनिक रूप से होगी। इच्छुक क्रेतागणों को सम्पत्ति आरक्षित मूल्य पीठासीन अधिकारी द्वारा उद्घोषित किया जायेगा। सम्पत्ति विशेष के लिए टोकन धारक इच्छुक क्रेतागण बोली बोलेगे, जिन्हें एक रजिस्टर (बिड रजिस्टर) पर अंकित किया जायेगा तथा जिसकी घोषणा भी की जायेगी। नीलाम की जाने वाली सम्पत्ति के लिए उच्चतम बोली जो ''फाल आफ दी हैमर'' के पूर्व एक, दो, तीन घोषणा कर बोली गयी हो, ग्रहण की जायेगी। तीन बोले जाने के पश्चात कोई भी बोली ग्रहण नही की जायेगी। तत्पश्चात प्राप्त सील्ड बिड्स ही खोले जायेंगे।

(10) पीठासीन अधिकारी किसी भी सम्पत्ति के सम्बन्ध में आरक्षित मूल्य/दर से अधिक बोली को ही ग्रहण करेंगे। एक बोलीदाता होने पर भी निस्तारण की दृष्टि से आरक्षित मूल्य/दर से अधिक होने पर ही बोली ग्रहण की जा सकेगी।

(11) आरक्षित मूल्य से अधिक उच्चतम बोली को पीठासीन अधिकारी द्वारा ग्रहण किये जाने तथा उक्त स्वीकृति सक्षम अधिकारी द्वारा दिये जाने पर उच्चतम बोली बोलने वाले सम्पत्ति की धनराशि का भुगतान निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार करना होगा, अन्यथा बयाना धनराशि जब्त करके बोली निरस्त कर दी जायेगी।

(12) जो भी इच्छुक क्रेता सील्ड बिड प्रक्रिया से सम्पत्ति लेना चाहते हैं वह निर्धारित बयाना धनराशि (सम्पत्ति के आरक्षित मूल्य का 05 प्रतिशत एवं एकल यूनिट के एस0एफ0एस0 भवनों के लिए 10 प्रतिशत) का बैंक ड्राफ्ट जो ''उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद'' के नाम सम्बन्धित शहर में देय हो, के साथ नीलामी तिथि के एक कार्य–दिवस पूर्व सम्बन्धित सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय में प्रस्तुत कर सकेंगे।

(13) सम्पत्तियों के विक्रय का निर्णय नीलामी से प्राप्त उच्चतम बोली तथा प्राप्त उच्चतम आफर/सील्ड बिड को ही देखकर किया जायेगा।

(14) टोकन धारक आवेदक अथवा उसका अधिकृत प्रतिनिधि ही बोली में प्रतिभाग कर सकेंगे।

(15) प्रश्नगत सम्पत्ति (आवासीय भूखण्ड/भवन) के लिए उच्चतम बोली प्राप्त होने के उपरान्त उक्त सम्पत्ति के विरुद्ध प्राप्त सील्ड बिड को नीलामी स्थल पर उपस्थित लोगों के समक्ष निर्णायक मण्डल/आवंटन समिति द्वारा खोला जायेगा। यदि प्रश्नगत सम्पत्ति के विरुद्ध कोई बोली नहीं आती है, तो भी प्राप्त सील्ड बिड को नीलामी

स्थल खोला जायेगा। उच्चतम बोली/उच्चतम दर पर ही सम्पत्ति विशेष की ब्रिकी के सम्बन्ध में अन्तिम निर्णय सक्षम स्तर द्वारा लिया जायेगा।

यदि उच्चतम बोली तथा सर्वाधिक सील्ड बिड की धनराशि एक ही आती है तो उस दशा में उच्चतम बोली सर्वाधिक सील्ड बिड के ऊपर अधिमान्यता प्रदान की जायेगी, परन्तु यदि उच्चतम बोली से अधिक दो या दो से अधिक सील्ड बिड प्राप्त होते हैं जिनमें अधिकतम मूल्य एक ही है तो ऐसी दशा में उक्त प्रकार के सील्ड बिड दाताओं के मध्य सार्वजनिक लाटरी द्वारा उच्च्तम बोलीदाता का निर्धारण किया जायेगा।

19—आवासीय सम्पत्तियों की नीलामी पर निर्णय—(क) नीलामी की कार्यवाही में पीठासीन अधिकारी द्वारा ग्रहण की गयी उच्चतम बोली के आधार पर सक्षम अधिकारी द्वारा परिषद हित में नीलामी तिथि के 15 दिन के अन्दर अनिवार्य रूप से निर्णय लिया जायेगा।

उच्चतम बोली पर निर्णय हेतु सक्षम अधिकारी निम्नवत् होंगें—

1—रु0 1.00 करोड़ तक आरक्षित मूल्य की सम्पत्ति हेतु	जोनल अधिकारी (उप/संयुक्त/अपर आवास आयुक्त)
2—रु0 1.00 करोड़ से अधिक तथा 3.00 करोड़ तक आरक्षित मूल्य की सम्पत्ति हेतु	अपर आवास आयुक्त एवं सचिव
3—रु0 तीन करोड़ से अधिक आरक्षित मूल्य की सम्पत्तियों हेतु।	आवास आयुक्त

(ख) प्राप्त बोलियों में पूलिंग अथवा अन्य विशेष परिस्थितियां होने पर इन विशेष परिस्थितियों का उल्लेख नीलामी समिति द्वारा नीलामी स्थल पर तत्काल करते हुए संयुक्त हस्ताक्षरों से आख्या सक्षम स्तर को प्रेषित की जायेगी। सामान्यतः आरक्षित मूल्य/दर से अधिक प्राप्त उच्चतम बोली की स्वीकृति दी जायेगी।

(ग) उच्चतम बोली दाता द्वारा आवंटन अस्वीकार किये जाने/अदेयता के कारण आवंटन निरस्त होने पर पुनः विज्ञापनोपरान्त नीलामी के माध्यम से निस्तारण किया जायेगा।

(घ) प्राप्त उच्चतम बोली पर सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृति/अस्वीकृति का निर्णय लिये जाने के उपरान्त किसी प्रकार की शिकायत/विवाद की स्थिति में आवास आयुक्त का निर्णय अन्तिम होगा।

(च) सामान्यतः एकल बोली/आफर (बिड) को स्वीकार नहीं किया जायेगा। विशेष परिस्थितियों में सम्पत्तियों की विक्रयशीलता कम होने पर नीलामी समिति की आख्या/संस्तुति पर मुख्यालय पर अपर आवास आयुक्त एवं सचिव की अध्यक्षता में गठित (उप/संयुक्त/अपर आवास आयुक्त, अधीक्षण अभियन्ता) समिति द्वारा की गयी

संस्तुति से निर्णय लिया जायेगा।

(छ) नीलामी अस्वीकृत करने की दशा में स्पष्ट कारण का उल्लेख करना होगा।

20—भूखण्ड/भवन के बारे में संतुष्टि—आवंटन के पूर्व इच्छुक क्रेता किसी भी कार्य दिवस/कार्याविधि में विक्रय की प्रस्तावित सम्पत्तियों को स्थल पर देखकर संतुष्टि कर सकते हैं।

21—आवंटन हेतु इच्छित नगर में आवेदक के पास कोई अन्य भूखण्ड/भवन न होना—जिस नगर हेतु आवासीय भूखण्ड/भवन के आवंटन हेतु आवेदन किया जाये, उस नगरीय क्षेत्र में इच्छुक क्रेता उसके/उसकी/पति, पत्नी, अवयस्क बच्चों के पास परिषद से आवंटित पहले से कोई आवासीय भूखण्ड/भवन आवंटित नहीं होना चाहिए। यदि हो तो उसे निरस्त किया जायेगा। बहुमंजिले फ्लैट्स इस प्रतिबंध से मुक्त होंगे।

22—एक से अधिक भूखण्ड/भवन होना—(क) इच्छुक क्रेता या उसके/उसकी पति/पत्नी अवयस्क बच्चों के पास उत्तर प्रदेश के किसी नगरीय क्षेत्र में एक से अधिक आवासीय भूखण्ड या भवन आवंटन के समय नहीं होनी चाहिये। यदि किसी इच्छुक क्रेता के पास उपर्युक्त के अनुसार अधिक सम्पत्ति है या, आवंटन के पश्चात होगी तो इच्छुक क्रेताओं को उस सम्पत्ति में जिसके आवंटन के लिए वह सफल हुआ है सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त करने का कोई अधिकार न होगा और उसका आवंटन निरस्त किया जायेगा। आवास आयुक्त को ऐसे इच्छुक क्रेताओं की पंजीकरण धनराशि कटौती अथवा जब्ती करने का भी अधिकार होगा।

(ख) यदि किसी इच्छुक क्रेता की पैतृक भूमि या भवन में कोई हिस्सा है तथा वह किसी ऐसे भवन का स्वामी है जो जीर्ण—शीर्ण अवस्था में है या अस्वस्थता या घनी आबादी में स्थित है तो आवास आयुक्त, उपर्युक्त नियम—22/23 में प्राविधानित शर्तों को अपने विवेक से शिथिल कर सकते हैं।

(ग) बहुमंजिले भवन उपरोक्त प्रतिबन्ध से मुक्त होंगें।

23—अन्य नगर में भूखण्ड अथवा भवन का आवंटन—(1) इच्छुक क्रेता को (जिसमें परिवार के सदस्य सम्मिलित हैं) परिषद द्वारा केवल एक नगर में एक ही भूखण्ड अथवा भवन आवंटित किया जायेगा। आवंटित सम्पत्ति के नगर के अतिरिक्त अन्य किसी एक नगर में एक सम्पत्ति (एस0एफ0एस0 भवन) और आवंटित की जा सकेगी।

(2) जिन व्यक्तियों के पास आवेदित नगर में एकल भवन/भूखण्ड हैं ऐसे आवेदक फ्लैटों में आवंटन चाहते हैं तोउनके लिए सम्पत्ति सीमा का प्रतिबन्ध नहीं होगा।

24—भूखण्ड पर भवन निर्माण की अनिवार्य अवधि—भूखण्ड भौतिक कब्जा प्राप्त होने की तिथि से 05 वर्ष के अनदर आवंटन गृहीता को यथा विधि स्वीकृत मानचित्र के अनुसार निर्माण कार्य पूरा कराना होगा। निर्धारित अवधि में निर्माण न होने पर अनिर्माण शुल्क निम्नानुसार होगा।

(1) फ्रीहोल्ड सम्पत्ति पर अनिर्माण शुल्क आरोपित नहीं होगा।

(2) लीज पर आवंटित भूखण्डों के आवंटी यदि निर्धारित अवधि में निर्माण कार्य पूर्ण नहीं कराता है तो छठे वर्ष के लिए भूखण्ड के कुल मूल्य 5% सातवें वर्ष के लिए 10% आठवें वर्ष के लिए 15% नवें वर्ष हेतु 20% तथा दसवें वर्ष हेतु भूखण्ड के कुल मूल्य का 30% अनिर्माण शुल्क जमा कराकर समय वृद्धि सक्षम स्तर से प्रदान की जा सकती है।

(3) उक्त अवधि के पश्चात भी निर्माण न पूर्ण किये जाने की दशा में भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा तथा भूखण्ड की वापसी हेतु नियमानुसार कार्यवाही सक्षम स्तर से की जायेगी।

25—अनिर्माण शुल्क से छूट—

अनिर्माण शुल्क में निम्नलिखित परिस्थितियों में छूट अनुमन्य होगीः—

(1) परिषद स्तर से प्रक्रियात्मक विलम्ब/त्रृटि की दशा में पुनर्जीवन/अनिर्माण शुल्क देय नहीं होगा।

(2) आवंटी की मृत्यु, गुर्दा प्रत्यारोपण, बाईपास सर्जरी, कैंसर, 80 प्रतिशत विकलांगता एवं लम्बी अवधि की बीमारी पाये जाने पर।

(3) स्वतन्त्रता संग्राम सेनानी।

(4) मा0 सासंद एवं मा0 विधान सभा/विधान परिषद के सदस्यों हेतु केवल उस अवधि का जिस अवधि में सदस्य रहे हो।

(5) सेवारत एवं सेवा निवृत्त भारत सरकार, उ0प्र0 सरकार तथा उ0प्र0 शासन के नियन्त्रणाधीन अर्द्ध सरकारी निगमों, उपक्रमों के कर्मचारियों एवं अधिकारियों को प्रथम 05 वर्ष के उपरान्त छठें वर्ष से 10वें वर्श तक अनिर्माण शुल्क से शत प्रतिशत अवमुक्ति प्रदान की जायेगी, तत्पश्चात 15 वर्ष तक की अवधि तक कुल देयता का 50 प्रतिशत तथा उक्त के पश्चात कोइ छूट अनुमन्य नहीं होगी।

(6) पति एवं पत्नी को एक यूनिट माना जायेगा। पति एवं पत्नी में किसी एक के सरकारी सेवा में कार्यरत होने पर, उपरोक्त छूट, दूसरे को भी अनुमन्य होगी।

(7) फ्रीहोल्ड भूखण्डों पर अनिर्माण शुल्क देय नही होगा।

26—भूखण्ड पर भवन निर्माण तथा निर्मित भवन में विस्तार हेतु सामग्री व्यवस्था—भूखण्ड पर निर्माण हेतु अथवा निर्मित भवन में विस्तार हेतु किसी सामग्री की व्यवस्था के लिए, परिषद उत्तरदायी नहीं होगा।

27—घोषणायें—आवंटन गृहीता को आवंटन—पत्र में उल्लिखित घोषणाओं की पुष्टि हेतु, उपयुक्त मूल्य के नान—जुडिशियल स्टाम्प पेपर पर शपथ—पत्र जो किसी सिविल जज जूनियर डिवीजन अथवा नोटरी द्वारा प्रमाणित हो, देना होगा।

28—सम्पत्तियां फ्री होल्ड के रूप में—परिषद के आवासीय भूखण्ड/भवन फ्रीहोल्ड के रूप में विक्रय किये जायेंगे।

29—पूर्ण भुगतान पर भूखण्ड/भवन क्रय—ऐसे इच्छुक क्रेता, जो पूर्ण भुगतान पर आवासीय भूखण्ड/भवन/फ्लैट क्रय करना चाहते हैं, उनके द्वारा पंजीकरण हेतु जमा धनराशि के समायोजन के उपरान्त आवंटन—पत्र निर्गमन तिथि से 60 दिन के अन्दर पूर्ण भुगतान करने पर, आवासीय भूखण्ड/भवन/फ्लैट के मूल्य में निम्न प्रकार की छूट भी देय होगी:—

भूखण्ड के मूल्य पर	**1 प्रतिशत**
भवन के मूल्य पर	**2 प्रतिशत**

प्रदेशन—पत्र के अनुसार निर्धारित अन्तिम तिथि में बैंक में अवकाश होने की स्थिति में, बैंक के आगामी कार्य दिवस तक, किश्त की धनराशि/पूर्ण देय धनराशि जमा करने की स्थिति में विलम्ब के कारण उक्त धनराशि पर ब्याज/अतिरिक्त ब्याज देय नही होगा।

30—ब्याज/अतिरिक्त ब्याज की देयता—(1) समय—सीमा के अन्दर भुगतान न करने पर, आवंटन—पत्र में अंकित प्रथम देय दिनांक से भुगतान के दिनांक तक, तत्समय प्रभावी दर पर अथवा उस दर पर जो प्रदेशन—पत्र में संसूचित हो, ब्याज के साथ—साथ अतिरिक्त ब्याज भी देय होगा।

31—आवंटन के पश्चात जमा बयाना धनराशि पर ब्याज का समायोजन—पंजीकरण के विरूद्ध संपत्ति प्रदिष्ट होने की स्थिति में प्रदेशन—पत्र के निर्गत होने की तिथि के पूर्व माह तक का ब्याज विनियम—12 के अनुसार अर्जित होगा। इसका समायोजन बयाना धनराशि सहित संपत्ति के कुल मूल्य में किया जायेगा। प्रदेशन—पत्र निर्गत होने के उपरान्त एवं ब्याज के समायोजन के बाद आवंटी द्वारा प्रदेशन अस्वीकार किये जाने की स्थिति में बयाना धनराशि पर कोई ब्याज (अर्जित) देय नहीं होगा।

32—आवंटित सम्पत्ति की भुगतान की पद्धति—(1) सम्पत्तियाँ पूर्ण भुगतान/किश्त क्रय पद्धति पर, आवेदक के आवेदन के आधार पर आवंटित की जायेगी। समीकृत मासिक किश्तों में निम्नलिखित वार्षिक दर से साधारण ब्याज भी समाहित होगा।:—

(अ) रू0 10 लाख विक्रय मूल्य तक की आवासीय सम्पत्तियों पर—	09.5%
(ब) रू0 10 लाख से अधिक तथा रू0 25.00 लाख तक विक्रय मूल्य की आवासीय सम्पत्तियों पर—	10.5%
(स) रू0 25 लाख से अधिक विक्रय मूल्य की आवासीय सम्पत्तियों पर—	11.5%
(द) ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों पर—	11%
(य) व्यावसायिक सम्पत्ति पर	11%

ब्याज की दरें, समय–समय पर संशोधित हो सकती हैं।

सम्पत्तियों का पुर्नमूल्यांकन, मूल्यांकन–गाइड लाइन्स के अनुसार किया जायेगा।

(र) यदि देय धनराशि, समयान्तर्गत नहीं जमा की जाती है तो विलम्ब अवधि हेतु आवंटन–पत्र में अंकित ब्याज दर के साथ 2 प्रतिशत अतिरिक्त ब्याज देय होगा।

उक्त ब्याज दरों में समय–समय पर संशोधन किया जा सकेगा तथा तत्समय संशोधित ब्याज दरे लागू होंगी।

(2) सम्पत्ति का किश्तों में आवंटन होने की दशा में प्रथम किश्त के साथ विभिन्न श्रेणी की सम्पत्तियों हेतु निम्नवत् एक मुश्त भुगतान करना होगाः–

(अ)	दुर्बल आय वर्ग भवन–	मूल्य का 10 प्रतिशत
(ब)	अल्प आय वर्ग भवन–	मूल्य का 30 प्रतिशत
(स)	मध्यम आय वर्ग भवन–	मूल्य का 40 प्रतिशत
(द)	उच्च आय वर्ग भवन–	मूल्य का 50 प्रतिशत
(य)	भूखण्ड–	मूल्य का 50 प्रतिशत
(फ)	ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड–	
(i)	5000 वर्ग मीटर तक	मूल्य का 50 प्रतिशत

(ii) 5000 वर्ग मीटर से अधिक मूल्य का 30 प्रतिशत (20 प्रतिशत की बैंक गारन्टी) उपरोक्त देय धनराशि में, परिवर्तन करने हेतु आवास आयुक्त सक्षम होंगे।

(iii) रू0 3.00 करोड़ से अधिक के ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों में भुगतान पद्धति परिशिष्ट–5 व 6 के अनुसार होगी।

(3) किश्तों/नीलामी से आवंटित की जाने वाली विभिन्न श्रेणी की आवासीय सम्पत्तियों हेतु, नियम 32 (2) के अनुसार कुल मूल्य के निर्धारित प्रतिशत की धनराशि के समायोजन के उपरान्त देय धनराशि को नियम 32 (1) के अनुसार ब्याज सहित निर्धारित समीकृत किश्तों कीं अधिकतम संख्या निम्नवत् होगीः–

सम्पत्ति श्रेणी अधिकतम सब्याज मासिक किश्तों की अधिकतम संख्या

(अ)	साइट तथा सर्विसेज एवं दुर्बल आय वर्ग भवन	180 (15 वर्ष)
(ब)	अल्प आय वर्ग भवन	144 (12 वर्ष)
(स)	मध्यम आय वर्ग भवन	120 (10 वर्ष)
(द)	उच्च आय वर्ग भवन	120 (10 वर्ष)
(य)	भूखण्ड	72 (6 वर्ष)
(र)	ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड–	
	5000 व0मी0 तक	48 (4 वर्ष)

5000 व0मी0 से बड़े	72 (6 वर्ष)

(ल) फ्लैट मे लोकप्रियता के आधार पर 1BHK को दुर्बल आय वर्ग, 2 BHK एवं 2BHK +S को अल्प आय वर्ग, 3BHK एवं 3BHK+S को मध्यम आय वर्ग तथा इससे बड़े को उच्च आय वर्ग श्रेणी का माना जायेगा। स्व वित्त पोषित एकल भवन के भुगतान पद्धति में ब्याज रहित 06 त्रैमासिक किश्तों में परन्तु अन्य में ब्याज सहित किश्तें देय होंगी। समय–समय पर इसमें परिवर्तन किया जा सकेगा तथा पंजीकरण पुस्तिका में देय शर्त मान्य होगी।

मासिक/त्रैमासिक/वार्षिक किश्तों की धनराशि, प्रत्येक कलेण्डर माह की प्रथम तिथि को देय हो जायेगी, जिसका भुगतान किश्त की अवधि के अनुसार माह की अन्तिम तिथि तक, किया जा सकेगा। अन्तिम तिथि के बाद विलम्ब होने की दशा में भुगतान तिथि के पश्चात् जिस माह में भुगतान किया जायेगा, उस माह तक आवंटन पत्र में अंकित साधारण दर के साथ–साथ 2% अतिरिक्त ब्याज भी देय होगा, अतिरिक्त ब्याज की दर संशोधित की जा सकेगी। ब्याज रहित किश्तें निर्धारित होने की स्थिति में भी विलम्ब से भुगतान होने पर उपरोक्तानुसार ब्याज एवं अतिरिक्त ब्याज देय होगा।

आवंटी के अनुरोध पर उक्त किश्तों से कम किश्तों में भी भुगतान लिया जा सकेगा।

(4) पूर्ण भुगतान क्रय पद्धति से, किश्त क्रय पद्धति अथवा किश्त क्रय पद्धति अथवा किश्त क्रय पद्धति से पूर्ण भुगतान क्रय पद्धति में विकल्प परिवर्तन, निःशुल्क किया जा सकेगा।

(5) यदि कोई आवंटी, किसी भी समय अवशेष किश्तों की निर्धारित संख्या से कम किश्तों में भुगतान करने हेतु अनुरोध करता है अथवा कुछ धनराशि एक मुश्त जमा करके किश्तों की धनराशि कम कराना चाहता है तो इस प्रकार की अनुमति, सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय के प्रभारी स्तर से दी जा सकती है। किश्त पर आवंटित प्रश्नगत सम्पत्ति का अवशेष मूल्य, किसी भी समय एक मुश्त जमा किया जा सकता है। उस समय देय अवशेष मूलधन में से 2 प्रतिशत की छूट भी दी जाएगी।

आवेदक द्वारा आवंटित सम्पत्ति के, अवशेष देयों की जानकारी किये जाने पर सम्बन्धित कार्यालय प्रभारी का प्रथम दायित्व होगा कि वह, तत्काल अवशेष की जानकारी उपलब्ध कराये।

(6) आवंटित सम्पत्तियों के विरूद्ध देय धनराशियों का भुगतान न किये जाने के फलस्वरूप अवशेष धनराशि मूलधन मानते हुए उस पर साधारण ब्याज सहित किश्तों का पुनः निर्धारण जोनल अधिकारी स्तर से किया जा सकता हैं, परन्तु मूल किश्तों की अवधि तथा पुनः निर्धारित अवधि मिलाकर 15 वर्ष से अधिक नही होना चाहिए। इससे अधिक अवधि हेतु विशेष परिस्थितियों में निर्णय हेतु आवास आयुक्त सक्षम होंगे।

(7) स्व वित्त पोषित योजनाओं में ब्याज रहित किश्तों के भुगतान मे निर्धारित तिथि से विलम्ब से भुगतान की तिथि तक साधारण ब्याज के साथ–साथ 2 प्रतिशत अतिरिक्त ब्याज भी देय होगा।

33–शर्तों की अवहेलना–(1) किश्तों पर लिये जाने वाले, आवासीय भूखण्डों/भवनों पर निर्धारित, पहली किश्त या नकद विक्रय के मामले में देय धनराशि, समयान्तर्गत जमा न करने पर, आवंटन की शर्तों की अवहेलना मानते हुये, कार्यवाही की जायेगी।

(2) किसी भी प्रोजेक्ट के भवनों के कब्जे की घोषित तिथि से 6 माह से अधिक विलम्ब होने पर, आवंटी द्वारा पूर्व में जमा की गयी धनराशियों पर, राष्ट्रीयकृत बैंकों में बचत खाता पर देय ब्याज के अनुसार, अन्तिम मूल्यांकन के उपरान्त जारी होने वाले आवंटन पत्र के निर्गमन के पूर्व माह तक आंगणित करके नोशनल रूप से अर्जित उक्त ब्याज का समावेश आवंटन पत्र में किया जायेगा।

34–पंजीकृत व्यक्तियों हेतु आवेदन पत्र/सहमति आवश्यक नहीं होगी–(1) किसी भी परियोजना में आवंटन योग्य सम्पत्ति तैयार होने पर, समाचार पत्रों में विज्ञापन के माध्यम से अथवा वेबसाईट अथवा पंजीकृत डाक से पंजीकृत व्यक्तियों/पात्रता ड्रा में सफल आवेदकों को, लिखित सूचना भेजकर अथवा दोनों ही माध्यमों से, सूचना प्रसारित की जायेगी। सूचना में आवंटित होने वाली सम्पत्ति सम्बन्धी विवरण के अतिरिक्त, आवंटन की तिथि, स्थान एवं समय भी निर्दिष्ट होगा। डाक में होने वाले विलम्ब के लिए परिषद उत्तरदायी न होगा।

(2) परिषद में पंजीकरण करा लेने मात्र से ही, पंजीकृत व्यक्ति का नाम, लाटरी में स्वतः शामिल हो जायेगा। यदि पंजीकृत व्यक्ति लाटरी में अपना नाम सम्मिलित नहीं कराना चाहता, इस हेतु लाटरी की तिथि से पूर्व निर्धारित समय में अलग से एक असहमति–पत्र देना होगा, तभी उनका नाम लाटरी में सम्मिलित होने से, हटाया जा सकेगा।

35–एक से अधिक व्यक्तियों का ग्रुपिंग में आवेदन तथा सम्पत्ति विशेष का आवंटन–(1) एक ही परियोजना हेतु पंजीकृत कुछ व्यक्ति यदि किसी एक श्रेणी में साथ–साथ भवन/भूखण्ड लेना चाहते हैं, तो वे अपने आवेदन–पत्रों के शीर्ष पर इस बात का उल्लेख करते हुये, अपने साथियों का नाम व उनकी पंजीकरण चालान संख्या अंकित करेंगे।

(2) ऐसे आवेदकों के नाम, श्रेणीवार एक साथ जोड़ दिये जायेंगे व उनकी एक पर्ची बनाकर निकाली जायेगी। परिषद, साथ लगे हुए भूखण्ड/भवन देने के लिए बाध्य नहीं है।

(3) साथ लगे भूखण्ड/भवन खाली/रिक्त भूखण्ड/भवनों में उपलब्ध होने पर ही दिये जा सकेंगे।

प्रतिबन्ध यह होगा कि 02 से अधिक लोगो की पर्ची, समूह में नहीं रखी जायेगी। फ्लैटों में एक तल विशेष पर जितने भी फ्लैट बनाये जा रहे है उतने आवेदकों की ग्रुपिंग यथा सम्भव अनुमन्य की जा सकेगी।

(4) प्रतिबन्ध यह भी होगा कि, केवल उन्हीं आवेदनों पर विचार किया जायेगा, जिसमें आवेदक एक ही वर्ग के हों तथा उनकी श्रेणीवार पसन्द, एक समान हो अर्थात सामान्य आवेदकों को आरक्षित वर्ग के आवेदकों के साथ सम्मिलित नहीं किया जायेगा।

(5) सम्पत्तियों की संख्या से कम आवेदन होने की दशा में, निर्णायक मण्डल का अधिकार होगा कि ग्रुपिंग हेतु एक वर्ग के प्रतिबन्ध, एक दौर के प्रतिबन्ध तथा 2 लोगों के अधिकतम संख्या के प्रतिबन्ध को शिथिल करते हुए ग्रुपिंग अनुमन्य कर दें। आवेदकों की संख्या श्रेणीवार सम्पत्तियों की संख्या से कम होने की स्थिति में उपरोक्त के अतिरिक्त निर्णायक मण्डल सामयिक परिस्थितियों के अनुसार भवन विशेष की माँग भी परिषद द्वारा निर्धारित उक्त भवन हेतु विशेष शर्तों सहित स्वीकृत कर सकेंगे।

36—आवंटन हेतु आरक्षण—(1) आवंटन हेतु उपलब्ध आवासीय सम्पत्तियों में (लीज पर आवंटित होने वाली सम्पत्तियों को छोड़कर) अनुसूचित जाति के आवेदकों को 21% अनुसूचित जनजाति के आवेदकों को 2% तथा अन्य पिछड़े वर्ग के आवेदकों के लिए 27% आरक्षण अनुमन्य किया जायेगा।

इसके अतिरिक्त निम्नलिखित वर्गों के व्यक्तियों में से , वे जिस वर्ग के हैं, निम्नवत् हारिजन्टल आरक्षण प्रदान किया जायेगाः—

(1) मा0 विधायक / सासंद / स्वतंत्रता संग्राम सेनानी—	5%
(2) सरकारी सेवकों तथा सुरक्षा सेवाओं के कर्मचारी जो 50 वर्ष की आयु पूर्ण कर चुके है—	5%
(3) उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद / प्राधिकरण / जल संस्थान / नगर महापालिका / स्थानीय निकाय के कर्मचारी—	2%
(4) समाज के विकलांग व्यक्ति—	3%
(5) वृद्धजन (वरिष्ठ नागरिक)—	10%

(2) उपरोक्त आरक्षण श्रेणियों में, जिन व्यक्तियों / आवेदकों ने, स्वेच्छा से परिवार नियोजन कार्यक्रम अपना लिया है, उन्हें उनके समूह में वरीयता दी जायेगी।

(3) परिषद द्वारा, तत्समय निर्धारित नीति के अनुसार, आवास आयुक्त द्वारा, किसी सम्पत्ति अथवा सम्पत्ति समूह को आंशिक रूप में अथवा पूर्ण नकद पद्धति पर प्रदेशन करने का अधिकार होगा।

(4) परिषद/शासनादेश के अनुसार, उपलब्ध सम्पत्ति में आरक्षण वर्ग हेतु निर्धारित आरक्षण देय होगा। निर्धारित आरक्षण के अनुरूप सम्पत्ति की संख्या का निर्धारण वर्गवार करने के उपरान्त, हारिजान्टल आरक्षण प्रतिशत के अनुसार, सम्पत्ति संख्या का निर्धारण करके, प्रत्येक वर्ग मे पहले हारिजान्टल आरक्षण श्रेणियों को, सम्पत्ति आवंटन करने के उपरान्त, उस वर्ग के अन्य (बिना हारिजान्टल आरक्षण वाले) आवेदकों के मध्य किया जायेगा। आरक्षण के अन्तर्गत आवेदकों को, केवल एक बार ही लाटरी में सम्मिलित किया जायेगा, जिसमें असफल रहने पर, उन्हें बिना हारिजान्टल आरक्षण वाले आवेदकों के साथ, पुनः ड्रा में सम्मिलित नहीं किया जायेगा।

(5) सम्पत्ति की प्रथम लाटरी में सभी आरक्षित श्रेणी की सम्पत्तियों का चिन्हांकन करते हुए आरक्षित श्रेणी के आवेदकों के मध्य आवंटन/नीलामी सम्पादित की जायेगी। एक आवंटन/नीलामी क पश्चात् आरक्षण हेतु निर्धारित सम्पत्तियों के अवशेष रह जाने पर इन्हें सामान्य श्रेणी के आवेदकों क मध्य में आवंटन/नीलामी प्रक्रिया से निस्तारित किया जायेगा।

37—आवंटन क्रम—(1) विस्थापित—

योजना में विस्थापित लोगों को उनके आवेदन प्राप्त होने पर आवंटन में सम्मिलित सम्पत्ति के 10% सीमा तक प्राथमिकता दी जायेगी, किन्तु प्रतिबन्ध यह होगा कि, उन्होंने आवंटन हेतु आवेदन—पत्र भेजने की अन्तिम दिनांक से पूर्व उस सम्पत्ति के लिये निर्धारित बयाना धनराशि, परिषद कोष में जमा कर के, अपना पंजीकरण करा लिया हो।

प्रतिबन्ध यह भी होगा कि विस्थापित व्यक्ति, उसकी पत्नी/पति, अवयस्क बच्चों के नाम उस नगर भूखण्ड/भवन तथा प्रदेश के अन्य नगरों में एक से अधिक भूखण्ड/भवन नहीं होना चाहिए। आवेदन के पूर्व अथवा बाद में प्रचलित किसी कानून में निर्धारित सीमा से अधिक सम्पत्ति नहीं होनी चाहिए।

प्रतिबन्ध यह भी होगा कि, किसी व्यक्ति अथवा खातेदार को, उनकी अर्जित की गयी भूमि के क्षेत्रफल के 25% से अधिक भूमि नहीं दी जायेगी। यदि उक्त प्रतिशत, विस्थापित व्यक्ति की आय सीमा के अनुसार सम्पत्ति श्रेणी की एक इकाई से भी कम आता है, तो भी एक सम्पत्ति आवंटित की जायेगी।

(2) अनुसूचित जाति।

(3) अनुसूचति जन जाति।

(4) अन्य पिछड़ा वर्ग।

(5) अनारक्षित वर्ग।

उक्त वर्गों के अधीन नियम 36 में हारिजान्टल आरक्षण वाले वर्गों को उक्त आरक्षण के साथ—साथ, आरक्षण नियम 36 में उल्लिखित क्रम से किया जायेगा। इन विनियमों के अन्तर्गत नियम 36 (2) व (3) में कर्मचारियों को देय सुविधायें, उन

अधिकारियों/कर्मचारियों को देय न होगी, जो आवंटन के पूर्व त्याग–पत्र दे दें या जिनकी सेवा समाप्त कर दी गयी हो जिन्हें सेवा से पृथक किया गया हो अथवा जिन्हें सेवाच्युत कर दिया गया हो।

यह सुविधायें, उन्हीं अधिकारियों/कर्मचारियों को अनुमन्य होंगी जिनकी आवंटन के समय, नियमित सेवा अवधि, कम से कम दो वर्ष की पूरी हो गयी हों। प्रतिनियुक्ति के कर्मचारियों/अधिकारियों की दो वर्ष की सेवा अवधि की गणना, उनके पैतृक विभाग तथा परिषद की सेवा अवधि मिलाकर की जायेगी।

38–जैसे है और जहाँ हैं के आधार पर आवंटन/नीलामी–परिषद की योजनाओं में उपलब्ध सम्पत्ति वर्तमान परिस्थितियों व ''जैसे है जहां है'' के आधार पर निर्धारित भुगतान पद्धति पर आवंटित/नीलाम की जायेगी।

39–लाटरी द्वारा आवंटन–(1) भूखंडों/भवन का आवंटन सार्वजनिक रूप से लाटरी द्वारा किया जायेगा आवेदकों को लिखित सूचना/समाचार पत्रों अथवा अन्य सूचना माध्यमों से प्रदेशन का दिनांक, स्थान तथा समय की सूचना दी जायेगी। जो आवेदक चाहें, लाटरी के समय उपस्थित हो सकते हैं। भूखण्डों व भवनों के आवंटन हेतु अलग–अलग लाटरी श्रेणीवार निकाली जायेगी। सफल आवेदकों का परिणाम पत्रक बनाया जायेगा।

40–आवंटित सम्पत्ति का परिवर्तन–आवंटित सम्पत्ति का परिवर्तन, परिवर्तन शुल्क के साथ सभी प्रकार के प्रकरणों में जोनल अधिकारी एवं अन्य परिवर्तन हेतु अगले स्तर पर अनुमन्य किया जायेगा।

सम्पत्ति परिवर्तन पर, निम्नानुसार सम्पत्ति के मूल्य पर, परिवर्तन शुल्क देय होगाः–

1–एक ही योजना में बहुमंजिले अपार्टमेंट के फ्लैटों से अन्य फ्लैट में, सभी प्रकार के परिवर्तन पर–	फ्लैट की कीमत का 01%
2–एक ही योजना के एक ही सेक्टर में ही, समतुल्य क्षेत्रफल के भूखण्ड से	शून्य
3–एक ही योजना के एक ही सेक्टर में छोटे से बड़े भूखण्ड में	कीमत में अन्तर का 5%
4–एक ही योजना के अन्य सेक्टर में भूखण्ड में – परिवर्तन पर	कीमत में अन्तर का 10%
5–एक ही योजना के किसी भी सेक्टर में, भूखण्ड – से भवन/फ्लैट में परिवर्तन पर	कीमत में अन्तर का 10%

6—एक ही योजना के किसी भी सेक्टर में एकल भवन से एकल भवन/फ्लैट में परिवर्तन पर	—	कीमत में अन्तर का 10%

7—परिषद त्रुटि, अप्रत्याशित घटना अथवा स्थगन आदेश आदि के फलस्वरूप परिषद स्तर से परिवर्तन किये जाने पर परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा।

8—परिवर्तन शुल्क जमा कराने की शर्त के अधीन, सक्षम स्तर से निर्णय के उपरान्त सम्पत्ति के कब्जे से पूर्व परिवर्तन किया जा सकेगा।

9—एकल या संयुक्त नाम से सम्पत्ति आवंटित/नीलाम होने के पश्चात् निर्धारित सम्पत्ति के कुल मूल्य का एक प्रतिशत धनराशि संयोजन शुल्क के रूप में लेकर अनुमन्य खून के रिश्तों में आवेदक, उसके भाई—बहन, पुत्र तथा पुत्री एवं माता तथा पिता का नाम जोड़ा जा सकेगा परन्तु शर्त यह होगी कि पूर्व आवंटी का नाम हटाया नहीं जा सकेगा।

संयुक्त नाम से किये जाने वाले व्यक्तियों की संयुक्त आय सीमा विभिन्न श्रेणियों यथा दुर्बल वर्ग, अल्प आय वर्ग तथा मध्यम आय वर्ग भवनों हेतु निर्धारित आय सीमा से अधिक न हो। यह प्रतिबन्ध उच्च आय वर्ग, भूखण्ड तथा स्व वित्त पोषित योजना के भवनों पर लागू न होगी।

खून के रिश्तों में संयुक्त नाम किये जाने के कारण बंटवारा करने का अधिकार किसी को न होगा। फ्लैट में आय सीमा का प्रतिबन्ध नहीं होगा।

10—नीलामी से निस्तारित आवासीय सम्पत्तियों के परिवर्तन पर सामान्यतः विचार नहीं किया जायेगा। ऐसी सम्पत्तियों में यदि परिषद अनुबन्ध/विक्रय विलेख निष्पादन के उपरान्त स्थल पर आंवटी को भौतिक कब्जा नहीं दे पाती है, तो जमा धनराशि राष्ट्रीयकृत बैंक के बचत खाता हेतु लागू दर पर ब्याज सहित वापस कर दी जायेगी।

सम्पत्ति का कब्जा लेने के बाद, परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा। नवविकसित/सृजित आफर्ड सम्पत्तियों से परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा। परिवर्तन अवशेष रिक्त सम्पत्तियों से ही अनुमन्य होगा। जोकि परिषद वेबसाइट पर कम से कम 15 दिवस रही है।

सम्पत्तियों के निबन्धन (रजिस्ट्री) होने के उपरान्त सम्पत्ति का परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा। स्थगन आदेश आदि से प्रभावित सम्पत्ति आवंटन की दशा में जमा धनराशि राष्ट्रीयकृत बैंक के बचत खाता हेतु लागू दर पर ब्याज सहित वापस कर दी जायेगी।

41—आवंटन, भौतिक कब्जा, निरस्तीकरण एवं पुनर्जीवन—(1) आवंटियों को प्रेषित किये जाने वाले आवंटन पत्रों को सूचित पते पर प्रेषित करने का दायित्व सम्बन्धित कर्मचारी/अधिकारी का होगा।

(2) लाटरी में सफल प्रत्येक इच्छुक क्रेता को, औपचारिक आवंटन पत्र, पंजीकृत डाक से प्रेषित किया जाएगा। आवंटन पत्र में निर्धारित तिथि के अन्दर वांछित धनराशि न जमा करने अथवा समस्त औपचारिकतायें निर्धारित तिथि तक पूर्ण न करने पर एक

नोटिस द्वारा, 15 दिन का समय अवशेष धनराशि एवं औपचारिकतायें को पूर्ण करने हेतु दिया जाएगा। धनराशि न जमा होने/औपचारिकतायें न पूर्ण होने पर एक अन्य अन्तिम नोटिस 15 दिन का अतिरिक्त समय दिये जाने के उपरान्त भी वांछित धनराशि न जमा किये जाने तथा औपचारिकताओं की पूर्ति न किये जाने पर पंजीकरण एवं आवंटन निरस्त करके, एक माह प्रतीक्षा के बाद, प्रश्नगत सम्पत्ति, अन्य आवेदकों के मध्य नीलाम/आवंटित कर दी जायेगी। समस्त नोटिसें एवं निरस्तीकरण आदेश पंजीकृत डाक से भेजे जाएंगे।

(3) सम्पत्ति के निरस्तीकरण से पूर्व आवंटी को नोटिस दिये जाने की, तामीली की कार्यवाही का रिकार्ड रखने का दायित्व सम्बन्धित सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय के कर्मचारी एवं प्रभारी का संयुक्त रूप से होगा।

(4) निरस्त सम्पत्तियों (यदि पूर्व से कब्जा हस्तगत है) का कब्जा वापस प्राप्त करने की कार्यवाही, निरस्तीकरण आदेश मिलने के 01 माह के अन्दर प्रारम्भ कर दी जाये तथा प्रभावी पैरवी कराकर सम्पत्ति को वापस प्राप्त करने एवं नियमानुसार विक्रय हेतु पुनः ऑफर करने का दायित्व सम्बन्धित अधिशासी अभियन्ता का होगा।

(5) आवंटित सम्पत्तियों (जिनका कब्जा परिषद के पास है) हेतु, निर्धारित भुगतान अवधि में, वांछित न किये जाने पर, नोटिस देकर सम्पत्ति निरस्त करके आगामी नीलामी/आवंटन में प्रस्तुत करने का दायित्व सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय के सम्बन्धित कर्मचारी/अधिकारी का होगा।

(6) भुगतान न करने की स्थिति में आवासीय सम्पत्तियों में किश्तों/नगद के आवंटियों को, आवंटन–पत्र को निर्गत तिथि से भूखण्डों हेतु–अधिकतम 4 माह तथा भवनों हेतु अधिकतम 5 माह के अन्दर निरस्तीकरण आदेश अवश्य जारी हो जाय तथा सम्बन्धित सम्पत्ति को निरस्तीकरण की तिथि के 1 माह बाद लगने वाले आवंटन/नीलामी में सम्मिलित कर लिया जायेगा। विलम्ब करने पर सम्बन्धित कर्मचारी/पर्यवेक्षक/इंजार्च अधिकारी का उत्तरदायित्व होगा।

(7) निरस्तीकरण के पश्चात् निरस्तीकरण की तिथि से 30 दिन के अन्दर आवंटी अवशेष आध्यावधिक धनराशि तथा औपचारिकतायें पूर्ण करके आवेदन देता है तो 01 सप्ताह के अन्दर अवशेष धनराशि/औपचारिकतायें पत्र के द्वारा अवगत कराते हुए उनकी पूर्ति हेतु 15 दिन का समय दिया जाएगा तथा देय धनराशि/औपचारिकतायें पत्र के द्वारा अवगत कराते हुए उनकी पूर्ति हेतु 15 दिन का समय दिया जाएगा तथा देय धनराशि/जमा होने/औपचारिकतायें पूर्ण होने के 07 दिन के अन्दर सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय स्तर से पुनर्जीवन आदेश जारी कर दिया जायेगा।

(8) स्वयं वित्त पोषित भवनों/फ्लैट्स का पुनर्जीवन निरस्तीकरण तिथि से 01 वर्ष के अन्दर किया जा सकेगा।

(9) निरस्तीकरण आदेश में उल्लिखित कटौती की धनराशि जमा कराकर ही पुनर्जीवन आदेश जारी किया जायेगा।

42—विलम्ब/रख—रखाव शुल्क—औपचारिकतायें विलम्ब से पूर्ण करने पर, विलम्ब शुल्क तथा कब्जा—पत्र जारी होने के बाद निर्धारित तिथि तक भौतिक कब्जा न लेने पर, विलम्ब अवधि हेतु, रख—रखाव शुल्क निम्नवत देय होगा।

(अ) साइट्स एण्ड सर्विसेज व दुर्बल आय वर्ग भवन	रु0 10 प्रतिदिन
(ब) अल्प आय वर्ग भवन तथा 80 व0मी0 तक के भूखण्ड	रु0 20 प्रतिदिन
(स) मध्यम आय वर्ग भवन तथा 80 वर्गमीटर से बड़े भूखण्ड	रु0 50 प्रतिदिन
(द) उच्च आय वर्ग तथा एस0एफ0एस0भवन/फ्लैट	रु0 75 प्रतिदिन
(य) ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड	रु0 100 प्रतिदिन

उपरोक्त दरें, समय—समय पर आवास आयुक्त द्वारा पुनरीक्षित की जा सकेगी।

43—विलम्ब/रखरखाव शुल्क से अवमुक्त रखने की स्थिति—

(1) परिषद स्तर से प्रक्रियात्मक विलम्ब अथवा परिषद की त्रुटि से हुए विलम्ब की दशा में।

(2) आवन्टी की मृत्यु, गुर्दा प्रत्यारोपण, बाईपास सर्जरी, कैंसर, 80 प्रतिशत विकलांगता अन्य गम्भीर बीमारी जो लम्बी अवधि तक चली हो, की स्थिति पाये जाने पर।

(3) स्वतंत्रता संग्राम सेनानियों, सेना में विशिष्ट सेवा मेडल विजेताओं तथा मा0 सांसद एवं मा0 विधान सभा/विधान परिषद के सदस्यों को, परिषद द्वारा भूखण्ड/भवन आवंटित होने की दशा में उनके कार्यकाल की अवधि के दौरान, विलम्ब/रखरखाव शुल्क के मामलों में।

(3 अ) सेवारत एवं सेवा निवृत्त भारत सरकार, उ.प्र. सरकार तथा उ.प्र. शासन के नियन्त्रणाधीन अर्द्ध सरकारी निगमों, उपक्रमों के कर्मचारियों एवं अधिकारियों का आवंटन पत्र/कब्जा पत्र में दी गई समय सीमा के बाद प्रथम 05 वर्ष तक विलम्ब/रख रखाव शुल्क से शत प्रतिशत अवमुक्ति प्रदान की जायेगी, तत्पश्चात 6वें वर्ष से 10वें वर्ष तक की अवधि तक कुल देयता का 50 प्रतिशत तथा उक्त के पश्चात् कोई छूट अनुमन्य नहीं होगी।

(4) उत्तर प्रदेश से बाहर संवेदनशील स्थल पर तैनाती होने पर विषम परिस्थितियों का प्रमाण देने पर अधिकतम एक वर्ष तक विलम्ब/रख—रखाव से छूट दी जा सकेगी।

पति एवं पत्नी को एक यूनिट माना जायेगा। पति एवं पत्नी में, किसी एक के सरकारी सेवा में कार्यरत होने पर उपरोक्त छूट दूसरे को भी अनुमन्य होगी।

उपरोक्त मामलों में, जोनल अधिकारी, सम्यक प्रमाण के आधार पर विलम्ब/रखरखाव शुल्क से अवमुक्त रखने के लिए निर्णय लिये जाने हेतु अधिकृत

अधिकारी है।

44—टूट—फूट/मरम्मत/विकास व्यय का समायोजन—आवंटित भवनों/भूखण्डों के कब्जा हस्तगत करते समय भवन में टूट—फूट एवं अपूर्ण विकास आदि पर योजना के अधिशासी अभियन्ता एवं प्रभारी अधिकारी, सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय द्वारा संयुक्त निरीक्षण करके भवन में होने वाली टूट—फूट की मरम्मत व भूखण्ड विशेष के विकास व्यय का स्वीकृत मूल्यांकन की लागत एवं प्राक्कलन तैयार करके, प्राक्कलन व्यय पर आवंटी स्वयं कार्य कराना चाहता है, तो उसे इसकी अनुमति दे दी जाय और उक्त धनराशि को उनके भवन भूखण्ड के मूल्य में से, समायोजित करके कम कर दी जाय। यह एक सुविधा होगी, आवंटी का कोई अधिकार नहीं होगा।

अत्यधिक मात्रा में उक्त कार्य होने पर, परिषद स्तर से ही कार्य पूर्ण कराया जायेगा।

भाग—3

भुगतान

45—निर्धारित समय में भुगतान का उत्तरदायित्व—आवंटन पत्र/कब्जा—पत्र प्राप्त होने पर, इन विनियमों के अनुसार आवंटित सम्पत्ति का निर्धारित कुल मूल्य, किश्त की धनराशि, व्याज एवं अतिरिक्त ब्याज अथवा परिषद को देय अन्य धनराशि का भुगतान, आवंटी द्वारा, परिषद के अधिकृत बैंक में निर्धारित तिथि/समय के अन्दर जमा करना आवंटन गृहीता/आवंटी का स्वयं का उत्तरदायित्व है।

46—भुगतान की पद्धति—परिषद के देयों का भुगतान आवंटन/कब्जा पत्र में दिये निर्देशों के अनुसार, क्रास्ड बैंक ड्राफ्ट द्वारा, जो ''उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद'' जो सम्बन्धित शहर मे देय हो, निर्दिष्ट बैंक की शाखा में जमा करना होगा अथवा इलेक्ट्रानिक माध्यम (NEFT/RTGS) द्वारा उक्त धनराशि परिषद खाते में जमा (ट्रान्सफर) की जा सकती है। इसका प्रभाण आवंटी द्वारा दिया जायेगा।

47—फ्रीहोल्ड शुक्ल का भुगतान—सम्पत्ति फ्रीहोल्ड के रूप में आवंटित (लीज पर आवंटित सम्पत्तियों का छोड़कर) की जायेगी। 12 प्रतिशत फ्रीहोल्ड शुल्क, भूमि मूल्य में जोड़कर आवंटन—पत्र में अंकित किया जाएगा तथा मूल्य के साथ फ्रीहोल्ड शुल्क भी वसूला जायेगा।

48—भू—राजस्व की तरह अवशेषों की वसूली—यदि आवंटन गृहीता द्वारा, भूखण्ड या भवन के सम्बन्ध में देय, किसी धनराशि का भुगतान निर्धारित समय के अन्तर्गत नहीं किया जाता है तो उसे उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 की धारा—91 के अन्तर्गत, निहित प्राविधानों के अन्तर्गत, भू—राजस्व के अवशेष की भांति, वसूल करने का अधिकार परिषद को होगा, जिसके सम्बन्ध में, देय होने वाला वसूली व्यय भी, आवंटी को वहन करना होगा।

वसूली प्रमाण–पत्र जारी करने के उपरान्त, वसूली होने अथवा न हो पाने के सम्बन्ध में, राजस्व विभाग से समन्वय करने का दायित्व, सम्बन्धित सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय के प्रभारी का होगा।

49–विलेखों का निष्पादन–आवंटी को निर्धारित प्रपत्र तथा उ0प्र0 शासन द्वारा प्राविधानित व्यवस्था के अनुसार, निर्धारित मूल्य के स्टैम्प पेपर पर विलेख निष्पादित करने होंगे।

आवंटी ग्रहीता द्वारा समस्त व्यय जैसे स्टाम्प ड्यूटी, रजिस्ट्री की फीस एवं लिखाई, छपाई, साईट प्लान आदि का भार, स्वयं वहन करना पड़ेगा।

50–पंजीकृत व्यक्ति अथवा आवंटी की मृत्यु–(1) पंजीकृत व्यक्ति की मृत्यु होने पर, उसके उत्तराधिकारियों के पक्ष में, जिलाधिकारी/अपर जिलाधिकारी/उप जिलाधिकारी द्वारा प्रदत्त उत्तराधिकार प्रमाण–पत्र, इन्डैमिनिटी बॉन्ड, अन्य उत्तराधिकारियों द्वारा अनापत्ति शपथ–पत्र प्रस्तुत करने पर पंजीकरण एक नाम से परिवर्तित किया जायेगा किन्तु प्रतिबन्ध यह होगा कि ऐसा व्यक्ति उस सम्पत्ति के पंजीकरण की सभी शर्तें पूरी करता हो।

(2) आवंटी द्वारा समस्त औपचारिकताओं, जिसमें भूमि/भवन का कब्जा ले लेना भी सम्मिलित है, की पूर्ति के पूर्व अथवा उसके पश्चात् मृत्यु हो जाने की दशा में, परिषद उक्त आवंटित भूखण्ड/भवन को उसके उत्तराधिकारियों द्वारा, नियम–50(1) के अनुसार मृत्यु प्रमाण–पत्र, पारिवारिक सदस्यता प्रमाण–पत्र/उत्तराधिकार विषयक शपथ–पत्र/उत्तराधिकार प्रमाण–पत्र, इन्डेमिनिटी बान्ड आदि प्रस्तुत करने पर उत्तराधिकारियों के पक्ष में किया जायेगा।

(3) मृत्योंपरान्त अन्तरण सम्बन्धी कार्यवाही की सार्वजनिक सूचना का प्रकाशन लोकप्रिय राष्ट्रीय दैनिक समाचार–पत्र में आवेदक को स्वयं अपने व्यय पर कराना होगा जिसमें आपत्ति करने हेतु 01 माह की समय–सीमा निर्धारित की जायेगी। उक्त समय–सीमा में आपत्ति प्राप्त न होने पर अन्तरण आदेश जारी कर दिया जायेगा। आपत्ति प्राप्त होने पर सुनवाई करते हुए गुण–दोष के आधार पर निर्णय लिया जायेगा। अथवा सक्षम न्यायालय से आदेश प्राप्त करने हेतु आवेदक को सूचित किया जायेगा।

सुविधा यह भी होगी, यदि कोई उत्तराधिकारी, सम्पत्ति में अपना नाम नहीं रखना चाहता है तो, उसके द्वारा अनापत्ति शपथ–पत्र प्रस्तुत करने पर, सम्पत्ति से उसका नाम, हटा दिया जायेगा।

यदि कोई उत्तराधिकारी नाबालिग होगा तो, उसका अधिकार बालिग होने तक, संरक्षक/अभिभावक के पास सुरक्षित रहेगा। संरक्षक/अभिभावक को, उस नाबालिग उत्तराधिकारी की सम्पत्ति का किसी भी स्थिति में बिक्रय करने का अधिकार नहीं होगा।

उत्तराधिकारियों द्वारा, संयुक्त स्वामित्व के अनुरोध पर तदनुसार संयुक्त स्वामित्व

का आदेश किया जा सकेगा।

प्रतिबन्ध यह है कि किसी भी उत्तराधिकारी के मामले में संदेह होने पर सम्बन्धित सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय के प्रभारी अधिकारी, अतिरिक्त प्रमाण मांग सकते हैं, जांच कर सकते हैं तथा संतुष्ट न होने पर, प्रार्थना–पत्र अस्वीकृत करके सक्षम न्यायालय से निर्णय प्राप्त करने को निदेर्शित कर सकते हैं।

पंजीकृत व्यक्ति/आवन्टी द्वारा, पंजीकृत वसीयत किये जाने की दशा में, इसके आधार पर तभी अन्तरण किया जा सकेगा, जब लाभार्थी द्वारा इस आशय को शपथ–पत्र दिया जाये कि, यह वसीयत खण्डित नहीं की गयी है तथा यह अन्तिम वसीयत है।

आवंटन में सफल व्यक्ति की, सम्पत्ति के संबंध में औपचारिकताओं की पूर्ति से पूर्व, मृत्यु होने तथा उत्तराधिकारी द्वारा सम्पत्ति न लेने की स्थिति में बयाने की धनराशि बिना ब्याज के तथा किश्त के रूप में जमा वास्तविक ध्नराशि वापस कर दी जायेगी तथा कोई कटौती नहीं की जायेगी।

(4) पंजीकृत व्यक्ति अथवा आवंटी अपने जीवनकाल में निर्धारित प्रारूप पर नामिनी बना सकता है; जो सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय की पत्रावली में, आवंटी को प्राप्ति की सूचना देते हुए रखा जायेगा।

(5) आवंटी सम्पत्ति को उपहार/हिबा आदि अन्य माध्यमों से भी सम्पत्ति का अन्तरण कर सकता है।

51–कर आदि की देयता–(1) आवंटी नगर महापालिका और राज्य सरकार या अन्य किसी प्राधिकारी द्वारा लगाये गये समस्त कर, जैसे सेवाकर आदि या देय शुल्क, स्वयं वहन करेगा।

(2) इस प्रयोजन हेतु परिषद् द्वारा दिये कर की प्रतिपूर्ति आवंटी द्वारा की जायेगी।

(3) प्रदेशन गृहीता द्वारा, इन करो या व्ययों की प्रतिपूर्ति न किये जाने की दशा में, परिषद को कर या व्यय भू–राजस्व के अवशेष के तौर पर वसूलने का अधिकार होगा, जिसके सम्बन्ध में होने वाला संग्रह व्यय भी आवंटी को वहन करना होगा।

52–आवासीय प्रयोजन अनिवार्य–परिषद द्वारा आवंटित आवासीय भूखण्ड/भवन का उपयोग, केवल आवासीय प्रयोजन हेतु ही अनुमन्य होगा। यदि किसी समय यह पाया गया कि, आवंटी द्वारा आवासीय के अन्यथा उपयोग किया जा रहा है, तो परिषद आवंटी के विरूद्ध, विधि सम्मत कार्यवाही करने में सक्षम होगी। ऐसी कार्यवाही में आवंटित आवासीय भूखण्ड/भवन से बेदखली भी शामिल है।

53–आवंटन की शर्तों की अवहेलना करने का परिणाम–(1) आवासीय सम्पत्ति हेतु चयनित आवेदक/आवन्टी द्वारा, मांग पत्र/आवंटन–पत्र (जो भी हो) के जारी होने की तिथि से 03 माह के अन्दर सम्पत्ति के निरस्तीकरण हेतु आवेदन–पत्र प्रस्तुत करता है तो, पंजीकरण धनराशि का 20% तथा तीन माह के बाद आवेदन करने

पर 50% कटौती करते हुए शेष धनराशि एकाउंन्ट पेई चेक अथवा एन.ई.एफ.टी/आर. टी.जी.एस. द्वारा आवेदक/आवंटी को वापस कर दी जाएगी तथा सम्पत्ति आगामी आवंटन में लगा दी जायेगी इस शर्तों का उल्लेख आवंटन पत्र में भी किया जायेगा।

(2) ऐसी आवासीय सम्पत्तियों, जिनका निस्तारण विज्ञापनोपरान्त खुली नीलामी के माध्यम से किया जाता है के आवंटी द्वारा, उच्चतम बोली/सील्ड बिड देने के उपरान्त सम्पत्ति के निरस्तीकरण का अनुरोध करने पर अथवा अदेयता पर निरस्त किये जाने की स्थिति में शत प्रतिशत टोकन/पंजीकरण धनराशि जब्त कर ली जाएगी। इस हेतु आवेदक का कोई क्लेम मान्य न होगा। निरस्त सम्पत्ति आगामी नीलामी में लगा दी जायेगी।

(3) आवंटी द्वारा भवन का कब्जा लिया जा चुका है तो, भवन में हुई टूट–फूट की मरम्मत पुताई, सफाई आदि के लिए आवश्यक धनराशि भी, आवंटी से वसूल की जायेगी।

(4) यदि सम्पत्ति के सम्बंध में कोई विलेख निष्पादित हो चुके हों तो, परिषद को उस सम्पत्ति के पुनः हस्तान्तरण के संबंध होने वाले समस्त व्यय, जैसे स्टैम्प ड्यूटी, रजिस्ट्रेशन फीस, लिखाई–पढ़ाई आदि का वहन आवंटी को करना होगा। इसके अतिरिक्त भवनों के लिये भवन के कुल मूल्य के एक प्रतिशत की दर से कैलेण्डर मासों के लिए, डेप्रीसियेशन आवंटन गृहीता द्वारा देय होगा।

(5) यदि कोई आवंटी, आवंटन के पश्चात परिषद द्वारा निर्धारित शर्तों को पूरा नहीं करता तो, उसका आवंटन निरस्त किया जा सकता है तथा उपरोक्तानुसार कार्यवाही की जा सकती है। यदि किसी समय यह पाया गया कि, आवंटी ने पात्रता की शर्तों के सम्बन्ध में कोई तथ्य गलत बतलाया है अथवा छिपाया है तो उसके द्वारा जमा की गयी पंजीकरण धनराशि तथा उस पर अर्जित समस्त व्याज भी जब्त कर लिया जायेगा। यदि उसने आंशिक रूप से अथवा पूर्ण रूप से मूल्य का भुगतान कर दिया है तो उसके द्वारा जमा की गयी पंजीकरण धनराशि और उस पर अर्जित ब्याज छोड़कर शेष धनराशि बिना ब्याज वापस कर दी जायेगी।

(6) यदि किन्ही विशेष मामलों में, आवास आयुक्त यह पाते हैं कि कुछ विशेष कारणों से कोई आवंटी समय से सम्पत्ति के निरस्तीकरण हेतु प्रार्थना–पत्र नहीं दे पाया है तो, अपने विवेक पर बिना कटौती किये निरस्तीकरण के आदेश दे सकते हैं।

54–बिक्रय उपरान्त नामान्तरण–(1) बिक्रेता (आवन्टी) एवं क्रेता के, संयुक्त हस्ताक्षर, नाम पता सहित नामान्तरण हेतु प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत करना होगा।

(2) बिक्रेता आवन्टी एवं क्रेता का, राजपत्रित अधिकारी द्वारा प्रमाणित फोटो एवं हस्ताक्षर तथा पता राजपत्रित अधिकारी का नाम, पदनाम तथा कार्यालय की सील एवं हस्ताक्षर सहित जमा करना होगा।

(3) आवंटी (बिक्रेता) तथा क्रेता के पक्ष में निष्पादित रजिस्ट्री (बिलेख) के प्रत्येक पन्ने के आगे–पीछे की राजपत्रित अधिकारी द्वारा प्रमाणित छाया प्रति जमा करनी होगी।

(4) जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल दर के आधार पर भूमि दर तथा पुनर्मूल्यांकित निर्माण लागत (भवन हेतु) जोड़कर नामान्तरण आवेदन के समय के सर्किल दर के अनुसार वर्तमान मूल्यांकन पर, एक प्रतिशत अन्तरण शुल्क लेकर अन्तरण किया जाएगा।

(5) उपहार के मामलों में भी प्रपत्र, बिक्रय के प्रकरणों के अनुसार ही उपहार देने/प्राप्त करने वाले व्यक्तियों के संयुक्त हस्ताक्षर से आवेदन प्राप्त करके 01 प्रतिशत अन्तरण शुल्क लेकर अन्तरण किया जाएगा।

(6) परिषद द्वारा आवंटित सम्पत्तियों पर आवंटियों द्वारा ऋणदार्यी सस्थाओं से ऋण लेकर पूर्ण भुगतान करके रजिस्ट्री कराने के उपरान्त, ऋणदायी संस्था की किश्तों का भुगतान न किये जाने के कारण ऋणदायी संस्था द्वारा उक्त सम्पत्ति का विक्रय किये जाने पर क्रेता के पक्ष में अन्तरण नियमानुसार औपचारिकतायें पूर्ण कराने के उपरान्त एक प्रतिशत अन्तरण शुल्क लेकर किया जा सकेगा।

(7) वसूली प्रमाण–पत्र के विरूद्ध परिषद द्वारा आवंटित सम्पत्तियों की नीलामी राजस्व अधिकारी द्वारा उक्त सम्पत्ति के अध्यावधिक मूल्यांकन में वसूली प्रमाण–पत्र की धनराशि का 10 प्रतिशत जोड़कर आरक्षित मूल्य निर्धारित करते हुए की जा सकेगी तथा क्रेता के पक्ष में परिषद द्वारा विक्रय विलेख निष्पादित करके 1 प्रतिशत अन्तरण शुल्क लेकर उनका नाम परिषद अभिलेखों में अंकित किया जा सकेगा।

55–नामान्तरण की प्रक्रिया–(1) पति–पत्नी के मध्य नामान्तरण, संयुक्त नाम कराने एवं पति–पत्नी के संयुक्त नाम से एकल नाम किये जाने में कोई शुल्क देय नहीं होगा।

(2) पति–पत्नी के मध्य नामान्तरण, संयुक्त नाम कराने एवं पति–पत्नी के संयुक्त नाम से एकल नाम किये जाने के लिए संयुक्त रूप से आवेदन–पत्र एवं नान जुडीशियल स्टाम्प पेपर पर, शपथ–पत्र देना होगा।

(3) पति–पत्नी के राजपत्रित अधिकारी द्वारा प्रमाणित फोटो एवं हस्ताक्षर तथा पता राजपत्रित अधिकारी का हस्ताक्षर नाम, पदनाम तथा कार्यालय की मोहर लगवाकर जमा करना होगा।

(4) मृत्योपरान्त अन्तरण में, मृतक के समस्त उत्तराधिकारियों के राजपत्रित अधिकारी द्वारा प्रमाणित फोटो एवं हस्ताक्षर तथा पता राजपत्रित अधिकारी का नाम, पदनाम तथा कार्यालय की सील एवं हस्ताक्षर सहित जमा करना होगा।

(5) सक्षम अधिकारी द्वारा जारी, मृत्यु प्रमाण–पत्र की, राजपत्रित अधिकारी द्वारा प्रमाणित छाया प्रति जमा करनी होगी।

(6) जिलाधिकारी/सक्षम न्यायालय द्वारा निर्गत, उत्तराधिकार प्रमाण–पत्र की राजपत्रित, अधिकारी द्वारा प्रमाणित, छाया प्रति अथवा मृतक/आवन्टी के सेवा में होने की दशा में पेंशन आदि के निर्धारण के क्रम में, विभागाध्यक्ष द्वारा जारी प्रमाण–पत्र की, अधिकारी द्वारा प्रमाणित छाया प्रति जमा करनी होगी।

(7) विक्रय अभिलेख निष्पादन के उपरान्त अन्तरण नहीं किया जायेगा।

56–नामिनी के आधार पर अन्तरण–यदि पंजीकृत आवेदक/आवंटी द्वारा अपने जीवन काल में अपनी मृत्यु के उपरान्त सम्पत्ति के स्वामित्व के लिए निर्धारित प्रारूप पर, निर्दिष्ट स्थान पर कार्यालय में नामिनेशन–पत्र जमा किया है तो, जिसके पक्ष में नामिनेशन किया गया है, उसके द्वारा आवंटी की मृत्यु के उपरान्त प्रार्थना–पत्र दिया जायेगा। प्रार्थना–पत्र के साथ, मृत्यु प्रमाण–पत्र की राजपत्रित अधिकारी द्वारा सत्यापित छायाप्रति जमा करनी होगी। नामित व्यक्ति के हस्ताक्षर एवं फोटो नाम पिता/पति का नाम एवं पता सहित किसी राजपत्रित अधिकारी से उसका सील सहित प्रमाणित कराकर प्रस्तुत करना होगा।

मृत्योपरान्त अन्तरण के समस्त प्रकरणों में सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय द्वारा दी गई ''सर्वसाधारण को सूचना'' किसी प्रमुख/लोकप्रिय दैनिक समाचार–पत्र में आवेदक (उत्तराधिकारी)/लाभार्थी द्वारा स्वयं के व्यय पर प्रकाशन करना होगा तथा प्रकाशन की मूल प्रति सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय में जमा करनी होगी। 30 दिवस में किसी की आपत्ति प्राप्त न होने पर अन्तरण की कार्यवाही की जा सकेगी अन्यथा स्थिति में अथवा संदेह होने पर सम्बन्धित सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय के प्रभारी अधिकारी, अतिरिक्त प्रमाण मांग सकते है, जांच कर सकते है तथा संतुष्ट न होने पर प्रार्थना–पत्र अस्वीकृत करके सक्षम न्यायालय से निर्णय प्राप्त करने को निर्देशित कर सकते हैं।

57–साझीदारें को घटाना/बढ़ाना–सम्पत्तियों में साझीदार जोड़ने/घटाने हेतु रू. 10 लाख मूल्य की सम्पत्तियों हेतु 2.5 (ढाई) प्रतिशत उससे अधिक मूल्य पर 1 (एक) प्रतिशत शुल्क देय होगा परन्तु प्रत्येक दशा में मूल आवंटी का नाम अवश्य होगा अन्यथा विक्रय माना जायेगा।

58–वसीयत के आधार पर अन्तरण–(1) वसीयत के आधार पर अन्तरण तभी किये जाने पर विचार किया जायेगा। जब आवेदक शपथ–पत्र दे कि उक्त वसीयत खंडित नहीं हैं तथा अन्तिम वसीयत हैं।

(2) आवेदक द्वारा दो प्रमुख/लोकप्रिय दैनिक समाचार–पत्रों में एक माह में आपत्ति देने हेतु सूचना/प्रकाशित करानी होगी।

(3) वसीयत के गवाहों से वसीयत की पुष्टि करायी जायेगी।

(4) एक माह के अन्दर आपत्ति न प्राप्त होने पर अन्तरण किया जा सकेगा।

(5) सामान्य आपत्ति प्राप्त होने पर सुनवाई करते हुए गुण–दोष के आधार पर तथा

गम्भीर आपत्ति होने पर सक्षम न्यायालय से आदेश प्राप्त करने हेतु सूचित किया जा सकेगा।

(6) अन्तरण के सभी प्रकरण यथा मृत्यु, वसीयत विक्रय, गिफ्ट, नामिनी **आदि में अन्तरण का उत्तरदायित्व सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय के प्रभारी का होगा।**

59—वास्तविक नाप के अनुसार भौतिक कब्जा—आवंटन के उपरांत, आवंटी भूखण्ड/भवन की भूमि का कब्जा, वास्तविक नाप के अनुसार लेगा। यदि क्षेत्रफल या आकार, पूर्व सूचित क्षेत्रफल या आकार से भिन्न होगा तो, भूमि क्षेत्रफल में कमी/वृद्धि की दशा में संशोधित स्थिति के अनुसार भुगतान की देयता होगी। यदि आवंटी द्वारा अधिक धनराशि जमा की जा चुकी है तो वह उसे राष्ट्रीय कृत बैंकों में बचत खातों पर देय प्रतिशत से समान ब्याज के साथ वापस कर दी जायेगी। कम धनराशि के भुगतान की दशा में, आवंटी का कुल मूल्य के भुगतान का दायित्व, आवंटन पत्र के दिनांक से होगी अर्थात मूल आवंटन के समय सम्पत्ति का मूल्य, साधारण ब्याज सहित एक मुश्त देय होगा।

60—अतिरिक्त भूमि—(1) आवंटित भवन/भूखण्ड से लगी वह भूमि, जिस पर किसी स्वतंत्र यूनिट का नियोजन सम्भव न हो, ऐसी भूमि जिसके आंवटन से परिषद की सामान्य जन—सुविधायें यथा सीवर, ड्रेनेज, जलापूर्ति, सड़क एवं पार्क आदि प्रभावित न होते हो ऐसी भूमि जिसके आवंटन से आस—पास के अन्य आवंटियों की सुविधायें तथा प्रकाश व आवागमन की सुगमता प्रभावित न होती हों, ऐसी अतिरिक्त भूमि के आवंटन के संबंध में सम्बन्धित सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय के प्रभारी एवं अधिशासी अभियन्ता (सम्बन्धित खण्ड) की संयुक्त स्थल निरीक्षण आख्या पर, सम्बन्धित जोनल अधिकारी के स्तर से निर्णय लिया जायेगा।

आवंटित भूखण्डों से लगी हुई इस प्रकार की भूमि का आवंटन यदि आवंटी चाहता है/उसकी लिखित सहमति हो, तो वर्तमान भूमि दर से मूल्य देय होगा परन्तु यदि, परिषद् स्वयं उक्त भूमि आवंटी को देती है तो उसका मूल्य मूल आवंटन के समय की दर पर, अध्यावधिक साधारण ब्याज सहित लिया जायेगा।

(2) परिषद की योजनाओं में नीलामी द्वारा आवंटित भवन/भूखण्डों में, स्थल की स्थिति के अनुसार यदि वास्तविक क्षेत्रफल में कमी/वृद्धि होती है तो मूल्य, स्वीकृत

उच्चतम बोली के अनुसार समानुपातिक रूप से निर्धारण किया जायेगा।

(3) स्वतंत्र इकाई का नियोजन सम्भव होने पर अतिरिक्त भूमि का निस्तारण स्वतंत्र इकाई बनाकर खुली नीलामी से किया जायेगा।

61—आवास आयुक्त का निर्णय अन्तिम एवं बाध्यकारी—इन विनियमों में, किसी धारा—उपधारा के रहते हुए भी किन्ही विशेष परिस्थितियों में आवास आयुक्त को अन्यथा निर्णय लेने का पूर्ण अधिकार होगा। आवंटन, भुगतान पद्धति आदि में सामयिक परिस्थितियों के अनुसार परिवर्तन का अधिकार भी पूर्णतया आवास आयुक्त को होगा।

62—पूर्व आदेश अवक्रमित—इस विनिमय के प्रवर्तन के पश्चात् पूर्व परिचालित सभी परिषद आदेश, अवक्रमित समझे जायेंगे तथा इन विनिमयों से, असंगत आदेशों के आधार पर कोई कार्यवाही नहीं की जायेगी।

63—वादों के लिए अधिकार क्षेत्र—इन विनिमयों के अधीन उत्पन्न होने वाले वादों के लिए, सम्बन्धित नगर स्थित, दीवानी न्यायालय का ही अधिकार क्षेत्र होगा।

ह0(अस्पष्ट)

आवास आयुक्त

पी0एस0यू0पी0 16 हिन्दी गजट—भाग 8—2016 ई0।

मुद्रक एवं प्रकाशक—निदेशक, मुद्रण एवं लेखन—सामग्री, उ0प्र0, इलाहाबाद।

गुणवत्ता नीति

उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद आवासीय योजनाओं के माध्यम से जीवन स्तर में निरन्तर सुधार हेतु ग्राहकों की आवश्यकताओं पर ध्यान केन्द्रित करते हुए,

स्वस्थ एवं विकासपरक वातावरण व संवेदनशीलता के साथ उच्च गुणवत्ता एवं क्रय क्षमता के अनुरूप उत्पादों से ग्राहक–संतुष्टि में वृद्धि करेगी।

परिषद उत्कृष्ट मानकों के अनुरूप कार्यान्वयन से अपनी कार्य क्षमता में वृद्धि करेगी।

गुणवत्ता नीति के निर्धारित लक्ष्य

- कार्यों हेतु निर्धारित समय एवं उनकी लागत के विचलन में कमी लाना।
- ग्राहकों की शिकायतों/समस्याओं में कमी लाना।
- ग्राहकों की संतुष्टि में वृद्धि करना।

