केवल कार्यालय प्रयोग हेतु

विनियमावली

उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद

की अनावासीय एवं आवासीय सम्पत्ति

के

निस्तारण सम्बन्धी

विनियम यथासंशोधित

2016

IS 15700 : 2005
सेवोत्तम प्रमाणित

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद
104, महात्मा गांधी मार्ग, लखनऊ.
Website : www.upavp.com,
E-mail : info@upavp.com, Tolfree No. 1800-180-5333

भारतीय मानक ब्यूरो IS 15700 SQMS

ग्राहक हमारे परिसर में

सर्वाधिक महत्वपूर्ण अतिथि है।

वह हम पर निर्भर नहीं है,

हम उन पर निर्भर हैं।

वह हमारे काम में बाधा नहीं है,

बल्कि हमारे काम काज का प्रयोजन है।

वह हमारे व्यवसाय का एक अंग है,

न कि कोई बाहरी व्यक्ति।

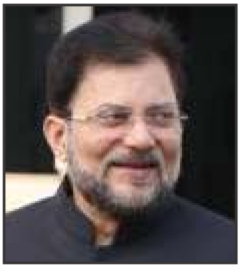
उसकी सेवा कर हम उस

पर उपकार नहीं करते हैं,

बल्कि वह हमें सेवा का अवसर

देकर हम पर अनुग्रह करता है।''

– महात्मा गाँधी



समय प्रतियोतगिता एवं तकनीक का है। कोई भी संस्था तभी गतिमान होती है जब समयानुसार उसकी तकनीक बाजार के सापेक्ष अध्यावधिक हो। समय, परिस्थिति एवं चुनौतियों का आंकलन करके जो संस्था अपनी कार्य–योजना तैयार करती है वही प्रगति के नवीन सोपान रचती है।

उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद वर्ष 1966 से अब तक पांच दशकों से जन–जन के विश्वास को अर्जित करते हुए आवासिकी की एक शीर्ष संस्था है। हर वर्ग को भवन उपलब्ध कराने एवं विशेषकर दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग के भवनों को अधिक संख्या में सृजित कर जन–सामान्य को देने में उत्तर प्रदेश में परिषद की एक अलग पहचान है। बड़े शहरों में वसुंधरा–गाजियाबाद, इंदिरा नगर, विकासनगर, राजाजीपुरम, आम्रपाली, वृन्दावन, अवध विहार लखनऊ, शास्त्रीनगर, माधवपुरम्, जागृति विहार, मेरठ, बुद्धि विहार–मुरादाबाद, जैसे अन्यान्य शहर समृद्ध नगरीय शैली के उदाहरण हैं।

आज का समय बदल रहा है। बदलाव में हमारी तकनीक भी बदल रही है। ऐसे में उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद की आवासीय एवं अनावासीय सम्पत्तियों के विनियम जो दो दशक पहले बने थे, उनमें आज के परिदृश्य में समयानुकूल संशोधन आवश्यक थे। ऐसे में काल–सापेक्ष विनियम हमारी प्राथमिक आवश्यकता के दृष्टिगत सुचिंतन कर, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद की आवासीय एवं अनावासीय सम्पत्ति के निस्तारण सम्बन्धी विनियम–1980 यथा संशोधित मार्च, 2016 को एक समेकित स्वरूप प्रदान किया गया है। यह विनियम हमारे कार्मिकों के लिये बहुपयोगी है। ग्राहकोन्मुखी प्रबंधन हमारा ध्येय है। यहां यह भी संज्ञान में रहना आवश्यक है कि परिसम्पत्तियों से सम्बन्धित कोई भी शासनादेश परिषद के मा. निदेशक मंडल के अनुमोदन के उपरान्त ही ग्राह्य होंगे।

एक स्वस्थ संस्था के हितार्थ निरन्तर परिवर्तन, परिवर्द्धन एवं सुझाव आवश्यक है। परिषद की परिसम्पत्तियों के इस संशोधित विनियम को आपके हाथ में देते हुए मुझे पूर्ण आशा एवं विश्वास है कि विनियम में वर्णित प्रस्तरों के अनुरूप कार्यवाही परिचालन की जायेगी तथा ग्राहक–संतुष्टि को सर्वोपरि मानेंगे।

नव वर्ष की मंगल कामनाओं के साथ, धन्यवाद।

रुद्र प्रताप सिंह
आवास आयुक्त

उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की अनावासीय एवं आवासीय सम्पत्ति के निस्तारण सम्बन्धी विनियम यथा संशोधित मार्च, 2016

सामान्य भाग–1

विनियम	विषय	पृष्ठ संख्या
1.	संक्षिप्त शीर्ष नाम और प्रारम्भ	1
2.	प्रसार एवं उद्देश्य	1–2
3.	परिभाषाएं	2–3
	भाग–2	
4.	नीलामी में भाग लेने के लिए पात्रता	3–4
5.	आवंटन हेतु सम्पत्तियों का आफर	4
6.	सम्पत्तियों में आरक्षण	4
	भाग–3 **आवंटन नीलामी प्रक्रिया**	
7.	आवासीय भूमि दर की तुलना में नीलामी से विक्रय किये जाने वाली अनावासीय सम्पत्तियों हेतु भूमि दर	5–7
8.	व्यावसायिक भूखण्ड की आरक्षित दर	7
9.	मल्टीप्लेक्स/शॉपिंग मॉल भूखण्ड	7
10.	पेट्रोल/डीलज पम्प भूखण्ड	7–8
11.	ट्विन फैसिलिटी, सांस्कृतिक, संस्थागत एवं नर्सिंग होम भूखण्ड	8–9
12.	होटल भूखण्ड	9
13.	सामुदायिक केन्द्र भूखण्ड	9–10
14.	विद्यालय भूखण्ड	10
15.	नीलामी से प्राप्त उच्च बोली के संबंध में नीलामी की प्रक्रिया	10–13
16.	नीलामी की स्वीकृति	13–14
17.	अतिरिक्त भूमि	14
18.	देय धनराशि न जमा करने पर अनावासीय सम्पत्ति प्रदेशन का निरस्त करना	15
19.	सम्पत्ति का दुरूपयोग	15

विनियम	विषय	पृष्ठ संख्या
20.	सम्पत्ति फ्री–होल्ड के रूप में	15
21.	विलेखों का निष्पादन	15–16
22.	अन्य करों का भुगतान	16
23.	भू–राजस्व की भाँति वसूली	16
24.	हस्तान्तरण	16–17
25.	भूखण्ड पर निर्माण की अनिवार्य अवधि	17–18
26.	सम्पत्ति का परिवर्तन	19
27.	स्वीकृत मानचित्र के अनुसार निर्माण	19
28.	दुकानों में छत के प्रयोग का अधिकार	19
29.	भवन निर्माण साम्रगी का उत्तरदायित्व	19
30.	आवंटन की शर्त की अवहेलना	19
31.	आवास आयुक्त का अन्तिम निर्णय	19
32.	वादों के लिए अधिकार क्षेत्र	19
	अनावासीय सम्पत्तियों की नीलामी का आवेदन पत्र **परिशिष्ट–1**	20–21
	अनावासीय सम्पत्तियों की सील्ड बिड के माध्यम से भाग लेने हेतु आवेदन पत्र **परिशिष्ट–2**	22–23
	आरक्षित लोगों के लिए सम्पत्तियों की नीलामी में भाग हेतु आवेदन पत्र **परिशिष्ट–3**	24–25
	आरक्षित वर्गों हेतु अनावासीय सम्पत्तियों के लिए विक्रय हेतु सील्ड बिड आवेदन–पत्र **परिशिष्ट–4**	26–27
	सामान्य भुगतान प्रक्रिया **परिशिष्ट–5**	28
	विशेष भुगतान प्रक्रिया **परिशिष्ट–6**	29
परिषद योजनाओं में शिक्षण संस्थाओं हेतु भूखण्डों के पंजीकरण एवं आवंटन विनियम– (परिशिष्ट–7)		
1.	अर्हतायें	30
2.	आवेदन प्रक्रिया	30–31
3.	नीलामी की प्रक्रिया	31–32
4.	आरक्षित मूल्य का निर्धारण	32

विनियम	विषय	पृष्ठ संख्या
5.	उच्चतम बोली की स्वीकृति	32
6.	प्रदेशन–पत्र	32
7.	आवंटन की शर्तें	32–33
8.	देय धनराशि का भुगतान	33–34
9.	आरक्षण एवं फीस में छूट	34–35
10.	भूखण्ड का कब्जा	35
11.	नीलामी सफल न होने पर लीज पर आवंटन	35
12.	आवंटन निरस्तीकरण/पुनर्जीवन	35–36
13.	पंजीकरण धनराशि की वापसी	36
14.	अतिरिक्त भूमि का आवंटन	37
15.	कर आदि की देयता	37
16.	निर्माण की शर्तें	37–38
17.	विवाद की दशा में निर्णय	38
18.	तथ्यों को छिपाना	38
19.	शर्तों में संशोधन/परिवर्तन/परिवर्द्धन	38
परिषद की गाजियाबाद एवं लखनऊ परिक्षेत्र में 05 एकड़ से अधिक के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड का निस्तारण टू–बिड सिस्टम निविदा/नीलामी के माध्यम से आवंटन हेतु नियम व शर्तें **परिशिष्ट–8**		
1.	भूखण्डों का विवरण	39
2.	निविदादाता हेतु सामान्य निर्देश	39
3.	लिफाफा नं0–1(तकनीकी बिड)	39–41
4.	निविदा खोलने की प्रक्रिया	41
5.	आवश्यक योग्यता	41–42
6.	आवेदन कैसे करें	42–43
7.	निविदा प्रक्रिया	43–45
8.	भुगतान की प्रक्रिया एवं कब्जा	45–47
9.	विक्रय–विलेख की शर्तें	47–48
10.	स्टाम्प ड्यूटी एवं अन्य शुल्क	48–49
11.	अन्य महत्वपूर्ण शर्तें	49
12.	समर्पण एवं निरस्तीकरण	49–50

विनियम	विषय	पृष्ठ संख्या
	TERMS &CONDITIONS FOR ALLOTMENT OF BULK SALE **10 एकड़ से 100 एकड़ तक के बल्क सेल भूखण्डों के निस्तारण की नियम शर्तें** **परिशिष्ट–9**	
A.	DETAILS OF PLOTS AREA	51
B.	NORMS OF DEVELOPMENT	51
C.	ELIGIBILITY	51–54
D.	ESSENTIAL QUALIFICATIONS	54–56
E.	HOW TO APPLY	56–57
F.	ACCEPTANCE OF TENDER	57–58
G.	PAYMENT	58–59
H.	EXTENSION OF TIME	59–60
I.	AREA	60
J.	AS IS WHERE IS BASIS/LEASE PERIOD	60
K.	UNSUCCESSFUL APPLICANTS	60
L.	SURRENDER	60–61
M.	LEASE RENT	61
N.	POSSESSION	61–62
O.	EXECUTION OF SUB-LEASE DEED	62–63
P.	INDEMNITY	63
Q.	DOCUMENTATION	63
R.	CONSTRUCTION	63–64
S.	MORTGAGE	64–65
T.	TRANSFER OF PLOTS/CONSTRUCTED APARTMEN AREA	65–66
U.	MISUSE, ADDITIONS, ALTERATIONS ETC	66
V.	LIABILTY TO PAY TAXES	66–67
W.	OVERRIDING POWER OVER DORMANT PROPERTIES	67
X.	MAINTENANCE	67–68
Y.	CANCELLATION LEASE DEED	68
Z.	OTHER CLAUSES	68–69
	APPLICATION FORM FOR TECHNICAL QUALIFICATION-1	70–71
	APPLICATION FORM FOR FINANCIAL-BID-2	72–73
	GENERAL INFORMATION OF THE TENDERER-1	74–75
	FINANCIAL CAPABILTY STATEMENT OF THE APPLICANT	75–76
	SUMMMARY OF TECHNICAL EXPERIENCE (DETAILS OF MINIMUM TWO PROJECTS RELATED TO REAL ESTATE)	77–78

विनियम	विषय	पृष्ठ संख्या
	शासकीय, अर्द्धशासकीय सार्वजनिक संस्थाओं को बल्क सेल भूमि दिये के माध्यम से जाने की प्रक्रिया **(परिशिष्ट–9अ)**	79–80
	बल्क सेल भूखण्डों को टू–बिड सिस्टम से निस्तारण हेतु नियम **(परिशिष्ट–8(अ)**	81–85
	भूखण्डों एवं भवनों के पंजीकरण एवं आवंटन सम्बन्धी आवासीय विनियम, संशोधित जून 1986 पुनः संशोधित मार्च, 2016	
1.	प्रारम्भिक संक्षिप्त शीर्षनाम तथा प्रारम्भ	86
2.	प्रचार एवं उद्देश्य	86
3.	परिभाषायें	86–89
	पंजीकरण **भाग–1**	
4.	पंजीकरण हेतु पात्रता	90
5.	पंजीकरण का खोला जाना एवं पात्रता चयन	90
6.	विभिन्न श्रेणियों में पंजीकरण हेतु आय सीमा	91
7.	पंजीकरण के लिए बयाना धनराशि	91–92
8.	विशेष परिस्थितियों में पंजीकरण	93
9.	पंजीकरण पुस्तिका	93
10.	पंजीकरण	93
11.	पंजीकरण का परिवर्तन	93
12.	जमा पंजीकरण धनराशि पर ब्याज	93–94
13.	पंजीकरण का निरस्त होना	94
14.	आवंटन के लिए बाध्यता नहीं	94
	भाग–2 **आवंटन**	
15.	सम्पत्ति का लाटरी/नीलामी द्वारा आवंटन	94–96
16.	मिश्रित भू–उपयोग भूखण्डों का निस्तारण	96
17.	ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का निस्तारण	96–97
18.	सम्पत्तियों की नीलामी प्रकिया	97–99
19.	आवासीय सम्पत्तियों की नीलामी पर निर्णय	99–100
20.	भूखण्ड/भवन के बारे में संतुष्टि	100

विनियम	विषय	पृष्ठ संख्या
21.	आवंटन हेतु इच्छित नगर में आवेदक के पास कोई अन्य भूखण्ड/भवन न होना	100
22.	एक से अधिक भूखण्ड/भवन होना	100
23.	अन्य नगर में भूखण्ड अथवा भवन का आवंटन	100
24.	भूखण्ड पर भवन निर्माण की अनिवार्य अवधि	100—101
25.	अनिर्माण शुल्क से छूट	101
26.	भूखण्ड पर भवन निर्माण तथा निर्मित भवन में विस्तार हेतु सामग्री व्यवस्था	101
27.	घोषणायें	101—102
28.	सम्पत्तियाँ फ्री—होल्ड के रूप में	102
29.	पूर्ण भुगतान पर भूखण्ड/भवन क्रय	102
30.	ब्याज/अतिरिक्त ब्याज की देयता	102
31.	आवंटन के पश्चात् जमा बयाना धनराशि पर ब्याज का समायोजन	102
32.	आवंटित सम्पत्ति की भुगतान की पद्धति	102—105
33.	शर्तों की अवहेलना	105
34.	पंजीकृत व्यक्तियों हेतु आवेदन पत्र/सहमति आवश्यक नहीं होगी	105
35.	एक से अधिक व्यक्तियों का ग्रुपिंग में आवेदन तथा सम्पत्ति विशेष का आवंटन	105
36.	आवंटन हेतु आरक्षण व आरक्षण श्रेणी में एक बार ही आवंटन किया जाना	106—107
37.	आवंटन क्रम	107—108
38.	जैसे है और जहाँ है के आधार पर आवंटन/नीलामी	108
39.	लाटरी द्वारा आवंटन	108
40.	आवंटित सम्पत्ति का परिवर्तन	108—109
41.	आवंटन, भौतिक कब्जा, निरस्तीकरण एवं पुनर्जीवन	109—111
42.	विलम्ब/रख—रखाव शुल्क	111
43.	विलम्ब/रखरखाव शुल्क से अवमुक्त रखने की स्थिति	111—112
44.	टूट—फूट/मरम्मत/विकास व्यय का समायोजन	112

विनियम	विषय	पृष्ठ संख्या
	भाग–3 **भुगतान**	
45.	निर्धारित समय में भुगतान का उत्तरदायित्व	112
46.	भुगतान की पद्धति	112
47.	फ्रीहोल्ड शुल्क का भुगतान	112
48.	भू–राजस्व की तरह अवशेषों की वसूली	112–113
49.	विलेखों का निष्पादन	113
50.	पंजीकृत व्यक्ति अथवा आवंटी की मृत्यु पर अन्तरण	113–114
51.	कर आदि की देयता	114
52.	आवासीय प्रयोजन अनिवार्य	114
53.	आवंटन की शर्तों की अवहेलना करने का परिणाम	114–115
54.	विक्रय उपरान्त नामान्तरण	115–116
55.	नामान्तरण की प्रक्रिया	115–116
56.	नामिनी के आधार पर अन्तरण	117
57.	साझीदारों को घटाना/बढ़ाना	117
58.	वसीयत के आधार पर अन्तरण	117–118
59.	वास्तविक नाप के अनुसार भौतिक कब्जा	118
60.	अतिरिक्त भूमि	118
61.	आवास आयुक्त का निर्णय अन्तिम एवं बाध्यकारी	118–119
62.	पूर्व आदेश अवक्रमित	119
63.	वादों के लिए अधिकार क्षेत्र	119

कार्यालय, 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–3 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या–1, 1966) के अधीन, अधिकारों का प्रयोग करते हुए उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अपनी योजनाओं में अनावासीय सम्पत्ति यथा निर्मित व्यावसायिक भवन/दुकान निर्मित/विकसित व्यावसायिक भूखण्ड एवं व्यावसायिक हाल आदि को निस्तारण करने के सम्बन्ध में एतद्द्वारा निम्नलिखित विनियम बनाते हैः–

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की अनावासीय सम्पत्ति के निस्तारण सम्बन्धी विनियम 1980

(संशोधित फरवरी 1993, पुनः संशोधित मार्च, 2016), कहलायेंगे

भाग–1

सामान्य

1–संक्षिप्त शीर्ष नाम और प्रारम्भ– (1) ये विनियम, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की अनावासीय सम्पत्ति के निस्तारण सम्बन्धी विनियम 1980 (यथा संशोधित फरवरी, 1993, पुनः संशोधित मार्च, 2016) कहलायेगें।

(2) ये विनियम, उत्तर प्रदेश गजट में, प्रकाशित होंने के दिनांक से, प्रवृत्त होंगे।

2–प्रसार एवं उद्देश्य–(1) ये विनियम, उत्तर प्रदेश के ऐसे सभी क्षेत्रों में प्रचलित होंगे जिनमें, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 1, 1966) लागू होंगे।

(2) ये विनियम परिषद की, अनावासीय सम्पत्ति के लिये लागू होंगे।

(3) इनका उद्देश्य, उत्तर प्रदेश आवास एवं परिषद की योजनाओं में, अनावासीय सम्पत्ति यथा सामुदायिक केन्द्र भूखण्ड एवं भवन/ट्विन भूखण्ड/फेसिलिटी/सांस्कृतिक व्यावसायिक भवन एवं भूखण्ड/दुकान/पेट्रोल एवं

1) उ.प्र. सरकार द्वारा शनिवार, 16 जुलाई 2016 ई0 (आषाढ़ 25, 1938 शक संवत) को सरकारी गजट, उ.प्र. इलाहाबाद 16 हि.ग. 9–B के पृष्ठ 332 से 406 तक में प्रकाशित।

2) संशोधन : उ.प्र. सरकार द्वारा शनिवार 4 फरवरी 2017 ई0 (माघ 15, 1938 शक संवत) को सरकारी गजट, उ.प्र. इलाहाबाद 45 हि.ग. 5–A के पृष्ठ 332 से 406 तक में प्रकाशित।

डीजल पम्प भूखण्ड/होटल मल्टीप्लेक्स/शॉपिंग माल/नर्सिंग होम भूखण्ड/संस्थागत भूखण्ड/मिश्रित भू–उपयोग के भूखण्ड एवं अन्य ऐसी परिभाषित व्यावसायिक सम्पत्तियों जो आवासीय प्रयोजन के लिए न हों, के निस्तारण को विनियमित करना है।

3–परिभाषाएं– जब तक प्रसंग का विषय से अन्यथा अपेक्षित न हो, इन विनियमों में :–

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

(2) **''परिषद''** का तात्पर्य, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद से है।

(3) **''सम्पत्ति''** का तात्पर्य निर्मित व्यावसायिक भवन एवं व्यवसायिक भूखण्ड/दुकान/व्यवसायिक हाल आदि सम्पत्तियों से है, जिनका भूउपयोग आवासीय से इतर हो।

(4) **''व्यावसायिक भवन/दुकान/व्यावसायिक भूखण्ड एवं व्यावसायिक हाल''** का तात्पर्य उन भवन/दुकान/भूखण्ड से है जिनका प्रयोग केवल व्यवसाय में किया जाये अथवा जिनमें उद्योग इकाइयां स्थापित की जायें।

(5) **''नीलामी''** का तात्पर्य, प्रदेशन की उस प्रक्रिया से है, जिनमें अनावासीय सम्पत्ति के किसी इच्छुक क्रेता ने, परिषद कोष में, निर्धारित बयाने की धनराशि बैंक ड्राफ्ट द्वारा जमा करके पात्रता प्राप्त की हो तथा सम्पत्ति विशेष के लिये खुली बोली लगाई हो, जिसमें उच्चतम बोली बोलने वाले अथवा सील्डबिड के माध्यम से अधिकतम मूल्य का ऑफर देने वाले, इच्छुक क्रेता के पक्ष में सम्पत्ति को देने का अन्तिम निर्णय लिया गया हो।

(6) नीलामी की कार्यवाही में **''इच्छुक क्रेता''** का तात्पर्य, ऐसे व्यक्ति से है, जो भारत का नागरिक हो तथा ऐसी पंजीकृत संस्था से है, जो नियमानुसार यथाविधि गठित हो तथा जिसने निर्धारित बयाने की धनराशि का बैंक ड्राफ्ट द्वारा परिषद कोष में जमा करके, नीलामी की कार्यवाही में सम्मिलित होने की पात्रता प्राप्त कर ली हो।

(7) **''बयाने की धनराशि''** का तात्पर्य परिषद द्वारा निर्धारित उस धनराशि से है, जो इच्छुक क्रेता द्वारा नीलामी की कार्यवाही में भाग लेने हेतु निर्धारित बयाना धनराशि का बैंक ड्राफ्ट/एन.ई.एफ.टी./आर.टी.जी.एस द्वारा परिषद के पक्ष मे जमा किया जाना आवश्यक है।

(8) **''आबंटन–पत्र''** का तात्पर्य, उस पत्र से है, जो नीलामी की कार्यवाही के बाद, निर्धारित नियमों के अन्तर्गत स्वीकृताधिकारी द्वारा विधिवत स्वीकृति के पश्चात, सक्षम अधिकारी द्वारा, पात्र व्यक्ति/संस्था के नाम किसी सम्पत्ति के सम्बन्ध में, निश्चित शर्तों, प्रतिबन्धों एवं भुगतान सम्बन्धी विवरण के साथ निर्गमन किया गया हो।

(9) **''उच्चतम बोली''** का तात्पर्य, उस बोली/दर से है, जो नीलामी की प्रक्रिया में भाग लेने वाले आवेदक/संस्था द्वारा लगाई गई अन्तिम बोली/दर एवं प्राप्त सील्ड बिड में से सबसे अधिक बोली/दर से है।

(10) **''नीलामी समिति''** का तात्पर्य संबंधित जोन के जोनल अधिकारी यथा—अपर/संयुक्त/उप आवास आयुक्त, अधीक्षण अभियन्ता (सम्बन्धित वृत्त), अधिशासी अभियन्ता, सहायक आवास आयुक्त/सम्पत्ति प्रबन्धक, जिलाधिकारी के प्रतिनिधि एवं प्राधिकरण के सचिव/अपर सचिव, में से उपस्थित अधिकारियों से है। समिति की अध्यक्षता, जोनल अधिकारी करेंगे तथा जोनल अधिकारी की अनुपस्थिति में सचिव/आवास आयुक्त द्वारा नामित अधिकारी करेंगे।

(11) **''पीठासीन अधिकारी''** का तात्पर्य नीलामी समिति की अध्यक्षता कर रहे, अधिकारी से है।

(12) **''आरक्षित मूल्य''** का तात्पर्य परिषद द्वारा निर्धारित उस मूल्य से है, जिस मूल्य पर बोली आमंत्रित की गयी हो। आरक्षित मूल्य का निर्धारण, नीलामी की तिथि को प्रश्नगत सम्पत्ति हेतु प्रभावी भूमि दर में 12 प्रतिशत फ्रीहोल्ड शुल्क जोड़कर, आये मूल्य/दर तथा निर्मित सम्पत्ति में निर्माण के अद्यतन पुर्नमूल्यांकित मूल्य तथा कार्नर की स्थिति में उसमें 10 प्रतिशत कार्नर शुल्क जोड़ते हुए निर्धारित किये गये मूल्य/दर से है।

(13) **''नीलामी स्थल''** का तात्पर्य उस स्थल से है, जहाँ नीलामी निष्पादित की जायेगी।

भाग—2

4—नीलामी में भाग लेने के लिये पात्रता—(1) (अ) नीलामी में भाग लेने वाला व्यक्ति भारतीय संविधान के अनुसार भारत का नागरिक हो तथा नीलामी की तिथि पर उसकी आयु न्यूनतम 18 वर्ष होनी चाहिये।

(ब) व्यक्ति के अतिरिक्त, पंजीकृत संस्था/फर्म/कम्पनी भी, नीलामी में भाग ले सकते है। संस्था की ओर से नीलामी में बोली संस्था का वह ''प्रतिनिधि'' बोल सकता है, जो उक्त संस्था/फर्म/कम्पनी द्वारा नियमानुसार बोली बोलने हेतु प्राधिकृत किया गया हो। प्राधिकृत प्रमाण पत्र की प्रमाणित प्रतिलिपि, नीलामी के आवेदन—पत्र के साथ संलग्न किया जाना आवश्यक है। संस्था/फर्म/कम्पनी के पंजीकरण प्रमाण—पत्र एवं मेमोरण्डम व आर्टिकिल्स ऑफ एसोसियेशन की भी प्रमाणित प्रतिलिपि आवेदन पत्र के साथ संलग्न करना आवश्यक होगा कम्पनी/संस्था/सोसाईटी को आरक्षण देय नहीं होगा।

(स) नीलामी में भाग लेने हेतु अनारक्षित वर्ग के इच्छुक आवेदक को परिशिष्ट—1 व परिशिष्ट—2 में निर्धारित आवेदन प्रारूप में आवेदन करना होगा, तथा आरक्षित वर्ग के

इच्छुक क्रेता को परिशिष्ट–3, परिशिष्ट–4 पर आवेदन करना होगा।

(2) नीलामी में भाग लेने वाले व्यक्ति, को नीलामी के पूर्व टोकन की धनराशि, अनिवार्य रूप से जमा करनी होगी। टोकन धनराशि, सम्पत्ति के आरक्षित मूल्य का 10 प्रतिशत होगी। आरक्षित दर/मूल्य का निर्धारण, मूल्याँकन निर्देशिका के तत्समय प्रचलित/प्रभावी प्राविधानों तथा नियम 3 (12) के अनुसार आगणित होगा जिसका विवरण वेबसाइट, प्रकाशित विज्ञापन एवं नोटिस बोर्ड पर भी अंकित होगा।

5–आवंटन हेतु सम्पत्तियों का ऑफर– निर्माण खण्ड द्वारा निस्तारण हेतु सम्पत्तियों को ऑफर करते समय ही उनके साईट प्लान अनिवार्य रूप से सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय को उपलब्ध कराये जायेंगे, तभी आफर मान्य होगा। साईट प्लान पर अनिवार्य रूप से सम्बन्धित अवर अभियन्ता/सहायक अभियन्ता के नाम सहित हस्ताक्षर किये जायेंगे।

6–सम्पत्ति में आरक्षण–(अ) व्यावसायिक भूखण्ड, दुकान एवं व्यावसायिक हाल (लीज की सम्पत्तियों एवं आवासीय भवन/भूखण्डों को छोड़कर जिनका निस्तारण नीलामी द्वारा किया जायेगा) में अनुसूचित जाति के आवेदकों को 21% अनुसूचित जनजाति के आवेदकों को 2% एवं अन्य पिछड़ा वर्ग के व्यक्तियों के लिए 27% अर्थात कुल 50% आरक्षण देय होगा।

उपरोक्त के अतिरिक्त निम्नलिखित वर्गों के आवेदकों में से वे जिस आरक्षण वर्ग के हैं, में निम्नवत हारिजान्टल आरक्षण प्रदान किया जायेगा:–

1–मा0 विधायक/सांसद/स्वतंत्रता संग्राम सैनानी	5%
2–सरकारी सेवकों तथा सुरक्षा सेवाओं के कर्मचारी जो 50 वर्ष की आयु पूर्ण कर चुके हों	5%
3–उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, विकास प्राधिकरण, जल संस्थान/ नगर महापालिका व स्थानीय निकायों के कर्मचारी	2%
4–भूतपूर्व एवं वर्तमान सैनिक व उनके आश्रित	3%
5–समाज के विकलांग व्यक्ति	3%
6–वृद्धजन (वरिष्ठ नागरिक)	10%

(ब) यदि आरक्षित वर्ग के आवेदक प्रथम नीलामी में भाग नहीं लेते तो जो सम्पत्ति आरक्षित वर्ग के लिए निर्धारित/आरक्षित है, उसको सामान्य वर्ग के आवेदकों के मध्य निस्तारित किया जायेगा।

(स) परिषद की विकसित/निर्मित व्यावसायिक भूखण्डों/भवनों/दुकानों/ व्यावसायिक हाल की नीलामी प्रक्रिया में आरक्षण देय होगा। लीज की सम्पत्तियों यथा सामुदायिक केन्द्र भूखण्ड, संस्थागत भूखण्ड एवं स्कूल भूखण्ड तथा बल्क सेल भूखण्डों में आरक्षण देय नहीं होगा।

भाग—3

आवंटन/नीलामी की प्रक्रिया एवं निस्तारण

7—आवासीय भूमि दर की तुलना में नीलामी से विक्रय किये जाने वाली अनावासीय सम्पत्तियों हेतु निम्नवत् आरक्षित भूमि दर होगीः—

(अ) व्यावसायिक भूखण्ड, मल्टीप्लेक्स भूखण्ड पेट्रोल एवं —2.0 गुना

डीजल पम्प भूखण्ड तथा होटल भूखण्ड

(अ—1) ट्विन भूखण्ड, फैसेलिटी भूखण्ड, सांस्कृतिक भूखण्ड, संस्थागत भूखण्ड,

नर्सिंग होम भूखण्ड तथा प्रीमियम भूखण्ड —1.50 गुना

(ब) मिश्रित उपयोग के भूखण्ड (न्यूनतम क्षेत्रफल 04 हेक्टेयर) —1.25 गुना

(स) सामुदायिक केन्द्र—भूखण्ड — 1.00 गुना

(द) विद्यालय भूखण्ड

(i) योजना प्रारम्भ होने के प्रथम दस वर्ष तक — 0.5 गुना

(ii) 10 वर्ष के उपरान्त — 1.00 गुना

(य) बल्क सेल भूखण्ड का निस्तारण टू—बिड सिस्टम (परिशिष्ट—8 अ एवं 9)

के आधार पर किया जायेगा।

(र) लखनऊ एवं गाजियाबाद की योजनाओं में स्थित 05 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल के ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का निस्तारण टू—बिड सिस्टम के आधार पर किया जायेगा। टू—बिड सिस्टम से निस्तारित किये जाने वाले भूखण्डों में आरक्षण देय नहीं होगा। **(परिशिष्ट—8)**

परिषद की विभिन्न योजनाओं में केन्द्रीय एवं राजकीय शासकीय/अर्धशासकीय विभाग एवं ऐसी सार्वजनिक संस्थाओं को जो राज्य सरकार के अधीन हो बल्क सेल के माध्यम से भूमि निम्न प्रक्रिया के अनुसार प्राप्त आवेदनों पर उच्चस्तरीय समिति के माध्यम से प्राप्त संस्तुति के आधार पर किया जायेगा। **(परिशिष्ट— 9 अ)**

क्र0 स0	भूमि का विवरण	कार्यालय प्रयोग अथवा कार्यालय एवं आवासीय प्रयोग हेतु (संयुक्त रूप से)	केवल आवासीय प्रयोग हेतु
1	2	3	4
क	एक एकड़ तक	यो0 में स्वीकृत आवासीय दर का 1.5 गुना	यो0 में स्वीकृत आवासीय दर पर
ख	एक एकड़ से अधिक पांच एकड़ तक		
(1)	प्रथम एक एकड़	1.5 गुना	1.0 गुना
(2)	एक एकड़ से अधिक अतिरिक्त भूमि	1.25 गुना	0.90 गुना
ग	पांच एकड़ से अधिक 20 एकड़ तक		
(1)	प्रथम एक एकड़	1.5 गुना	1.0 गुना
(2)	एक एकड़ से अधिक अतिरिक्त पांच एकड़ तक भूमि	1.25 गुना	0.90 गुना
(3)	पांच एकड़ से अधिक अतिरिक्त भूमि	1.0 गुना	0.80 गुना

नियम व शर्तें—

(1) पूर्ण वांछित धनराशि तीन माह के अन्दर जमा करने पर 2 प्रतिशत की छूट दी जायेगी अन्यथा आवंटन की तिथि से तीन माह के पश्चात् 15 प्रतिशत से ब्याज लिया जायेगा।

(2) संस्था को जो दरें सूचित की जाये उनकी वैद्यता छः महीने की होगी। उक्त दरों में फ्रीहोल्ड शुल्क 12 प्रतिशत अतिरिक्त जोड़ा जायेगा। कार्नर शुल्क देय नही होगा।

(3) 10 प्रतिशत धनराशि जमा करने पर भूमि का आवंटन किया जायेगा।

(4) कुल धनराशि का 20 प्रतिशत भुगतान तीन माह में करना होगा। 50 प्रतिशत भुगतान करने पर भूमि का रजिस्ट्रेशन कर दिया जाये तथा शेष धनराशि 2 वर्षों के लिये 15 प्रतिशत ब्याज सहित किश्तों पर निर्धारित कर दी जायेगी। जिसके सम्बन्ध में आवास आयुक्त का निर्णय ही अन्तिम होगा।

(5) यदि किसी कारणवश आवंटी द्वारा भूमि नही ली जाती है तब आवंटन पत्र की तिथि से भूमि न लिये जाने के निर्णय की तिथि तक, देय मूल्य पर ब्याज की कटौती कर ली जायेगी तथा शेष धनराशि का भुगतान कर दिया जायेगा।

(6) बल्क भूमि के साथ परिषद द्वारा किये जाने वाले बाह्य विकास के अन्तर्गत आने वाली भूमि की लागत को भी उक्त दरों में सम्मिलित किया जायेगा।

(7) यदि किसी कारणवश भूमि की लागत में बढ़ोत्तरी होती है अथवा किसी वाद के कारण विचाराधीन भूमि के दरों में बढ़ोत्तरी होती हैं तो वह आवंटी द्वारा देय होगा।

(8) विकसित क्षेत्र में भूमि दिये जाने पर भूमि का वास्तविक मूल्य विकसित मूल्य तथा ब्याज की धनराशि पर ही आरक्षित दर निर्धारित होगी।

(ल) निजी विकासकर्ताओं को टू–बिड सिस्टम के अनुसार परिषद की योजनाओं में भूमि नीलामी द्वारा आवंटित की जा सकेगी।

8–व्यावसायिक भूखण्ड की आरक्षित दर/दुकानों का आरक्षित मूल्य– निर्मित/विकसित व्यवसायिक भूखण्ड/दुकानों का आरक्षित दर आवासीय दर का दोगुना कर उस पर 12% फ्रीहोल्ड शुल्क सम्मिलित कर नीलामी हेतु ''न्यूनतम आरक्षित दर'' निर्धारित की जायेगी। कार्नर का भूखण्ड होने की दशा में 10% अतिरिक्त कार्नर शुल्क सम्मिलित करते हुए, उपरोक्तानुसार आरक्षित दर का निर्धारण किया जायेगा। निर्मित दुकानों को उनके अध्यावधिक ब्याज सहित मूल्यांकन को आरक्षित मूल्य मानते हुए नीलामी द्वारा निस्तारित किया जायेगा।

9–मल्टीप्लेक्स/शापिंग माल भूखण्ड–मल्टीप्लेक्स/शापिंग माल का उपयोग व्यवसायिक होने के कारण भूखण्डों की आरक्षित दर आवासीय दर का दोगुना कर उस पर 12% फ्रीहोल्ड शुल्क सम्मिलित कर नीलामी हेतु ''न्यूनतम आरक्षित दर'' निर्धारित की जायेगी। कार्नर का भूखण्ड होने की दशा में 10% अतिरिक्त कार्नर शुल्क सम्मिलित करते हुए, उपरोक्तानुसार आरक्षित दर का निर्धारण किया जायेगा।

मल्टीप्लेक्स/शापिंग माल के इच्छुक क्रेताओं से इस आशय का शपथ पत्र लिया जायेगा कि वह सुरक्षा एवं अग्निशमन के समस्त उपाय स्वयं करेंगे। स्थानीय निकाय/शाासन के सभी नियम उन्हें मान्य होंगे।

भूखण्ड पर कब्जा की तिथि से 05 वर्ष के अन्दर निर्माण कार्य शासन/परिषद द्वारा निर्धारित नियम/शर्तों के अधीन करना होगा। स्वीकृत मानचित्र के विपरीत उपयोग करने पर आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा।

आवंटन निरस्त होने पर टोकन धनराशि एवं प्रथम चरण में जमा धनराशि जब्त कर शेष धनराशि बिना ब्याज के वापस कर दी जायेगी।

10–पेट्रोल/डीजल पम्प भूखण्ड–पेट्रोल पम्प व डीजल पम्प का उपयोग व्यवसायिक होने के कारण इस हेतु चिन्हित भूखण्डों की **आरक्षित दर व्यावसायिक दर** की भाँति होगी।

तेल कम्पनियाँ, अधिकृत लाईसेन्स धारक अथवा पेट्रोल पम्प स्थापित करने के

इच्छुक क्रेताओं को भी निम्न आशय (क) एवं (ख) का शपथ पत्र लेते हुए प्रश्नगत भूखण्डों की **सार्वजनिक नीलामी** में प्रतिभाग करने का अवसर प्रदान किया जायेगा।

(क) भूखण्ड का प्रयोग, केवल पेट्रोल / डीजल पम्प तथा अनुमन्य सह प्रयोजन हेतु ही किया जायेगा।

(ख) भूखण्ड के पंजीयन एवं मानचित्र स्वीकृति से पूर्व, पेट्रोल / डीजल का लाईसेन्स सम्बन्धित कार्यालय में प्रस्तुत किया जायेगा।

पेट्रोल / डीजल पम्प, 2 वर्ष के अन्दर स्थापित करना होगा अन्यथा टोकन धनराशि जब्त कर ली जायेगी। शेष निर्माण अगले 3 वर्ष के अन्दर शासन / परिषद के नियमों एवं शर्तों के अधीन करना होगा। भूखण्ड, लीज पर आवंटित किया जायेगा तथा पेट्रोल पम्प पूर्ण रूप से स्थापित होने के बाद, फ्रीहोल्ड की कार्यवाही की जायेगी।

किसी भी दशा में इस भूमि का भू–उपयोग भविष्य में परिवर्तित नहीं किया जायेगा।

11–ट्विन, फैसिलिटी, सांस्कृतिक, संस्थागत एवं नर्सिंग होम भूखण्ड–(1) संस्थागत भूखण्डों का निस्तारण **प्रचलित आवासीय दर की 1.5 गुना दर** तथा उस पर **12% फ्रीहोल्ड शुल्क** सम्मिलित कर, नीलामी हेतु ''न्यूनतम आरक्षित दर'' निर्धारित करते हुए किया जायेगा। कार्नर की दशा में **10% अतिरिक्त कार्नर शुल्क** सम्मिलित करते हुए उपरोक्तानुसार, न्यूनतम आरक्षित दर का निर्धारण किया जायेगा।

(2) उपर्युक्त भूखण्ड, नीलामी के अतिरिक्त, शासकीय / अर्द्धशासकीय संस्थाओं द्वारा आवेदन किये जाने पर अपर / संयुक्त / उप आवास आयुक्त (जोनल अधिकारी) एवं अधीक्षण अभियन्ता (वृत्त) के संयुक्त प्रस्ताव / संस्तुति पर गुण दोष के आधार पर परिषद हित में आवास आयुक्त द्वारा आवंटन का निर्णय लिया जा सकेगा।

(3) संस्थागत भूखण्डों में निम्नलिखित गतिविधियों अनुमन्य की जा सकेगी :

(i) राजकीय अर्द्ध राजकीय कार्यालय, निजी कार्यालय, अनुसंधान / विकास / शोध केन्द्र, राष्ट्रीयकृत / निजी बैंको के जोनल / रीजनल कार्यालय (एक ब्रान्च सहित), बारात घर / बैंकेट हाल, उच्च तकनीकी संस्थान प्रबन्धन संस्थान, उच्च माध्यमिक / इण्टर कालेज, महाविद्यालय पालीटेक्निक, मेडिकल / डेंटल कालेज, अस्पताल स्वास्थ्य / परिवार कल्याण केन्द्र, टेलीफोन कार्यालय केन्द्र / टेलीविजन केन्द्र सभा भवन, योग / मनन / प्रवचन / सत्संग केन्द्र धार्मिक भवन, सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान / केन्द्र, आडीटोरियम नाट्यशाला / थियेटर, म्यूजियम, आर्ट गैलेरी / प्रदर्शनी केन्द्र, संगीत / नृत्य नाट्य प्रशिक्षण / कला केन्द्र, पुस्तकालय, क्लब, खेलकूद केन्द्र, साईबर कैफे।

उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य उपयोग जो आवासीय एवं व्यवसायिक उपयोग के अन्तर्गत न हों, भी अनुमन्य होंगे।

(4) नर्सिंग होम भूखण्डों की आरक्षित दर आवासीय दर की 1.5 गुना होगी। आरक्षित दर का निर्धारण प्रचलित आवासीय दर का 1.50 गुना पर 12 प्रतिशत फ्रीहोल्ड शुल्क जोड़ कर किया जायेगा। कार्नर की स्थिति में 10 प्रतिशत कार्नर शुल्क भी देय होगा।

भूखण्ड पर कब्जा प्राप्त करने की तिथि से 05 वर्ष के अन्दर निर्माण पूर्ण करना होगा, अन्यथा टोकन धनराशि जब्त करते हुए, भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा।

(5) ट्विन फैसिलिटी, सांस्कृतिक की आरक्षित दर **प्रचलित आवासीय दर की 1.5 गुना दर** तथा उस पर **12% फ्रीहोल्ड शुल्क** सम्मिलित कर नीलामी हेतु **''न्यूनतम आरक्षित दर''** निर्धारित की जायेगी। कार्नर की दशा में **10% अतिरिक्त कार्नर शुल्क** सम्मिलित करते हुए, उपरोक्तानुसार न्यूनतम आरक्षित दर का निर्धारण किया जायेगा।

भूखण्ड पर कब्जा प्राप्त करने की तिथि से 05 वर्ष के अन्दर निर्माण पूर्ण करना होगा, अन्यथा टोकन धनराशि जब्त करते हुए, भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा।

12—होटल भूखण्ड— होटल भूखण्ड की आरक्षित दर **प्रचलित आवासीय दर की दो गुना दर** तथा उस पर **12% फ्रीहोल्ड शुल्क** सम्मिलित कर नीलामी हेतु **''न्यूनतम आरक्षित दर''** निर्धारित की जायेगी। कार्नर की दशा में **10% अतिरिक्त कार्नर शुल्क** सम्मिलित करते हुए, उपरोक्तानुसार न्यूनतम आरक्षित दर का निर्धारण किया जायेगा।

भूखण्ड पर कब्जा प्राप्त करने की तिथि से 05 वर्ष के अन्दर निर्माण पूर्ण करना होगा, अन्यथा टोकन धनराशि जब्त करते हुए, भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा।

13—सामुदायिक केन्द्र भूखण्डः— (1) बारात घर/सामुदायिक केन्द्र का प्रयोजन विशेष (सामाजिक/आध्यात्मिक) होने के कारण इन भूखण्डों को यथा सम्भव योजना के मध्य में विकसित किया जायेगा।

(2) भूखण्डों का निस्तारण **नीलामी द्वारा** 90 वर्ष की लीज पर **प्रचलित आवासीय दर में 10 प्रतिशत लीजरेन्ट जोड़कर आरक्षित दर** मानते हुए किया जायेगा।

(3) निजी निर्माण संस्था, सहकारी समिति, निजी उद्यमियों द्वारा भूखण्ड आवंटन से पूर्व इस आशय का लिखित अनुबन्ध करना होगा कि आवंटित भूखण्ड जिस उद्देश्य एवं प्रयोजन हेतु निर्धारित किया गया है उसका उपयोग उसी उद्देश्य एवं प्रयोजन हेतु किया जायेगा।

(4) परिषद् के कार्य हेतु आवश्यकता होने पर सामुदायिक केन्द्र के आवंटन में परिषद् को सर्वोच्च प्राथमिकता दी जायेगी।

(5) राज्य सरकार, परिषद् अथवा स्थानीय निकाय द्वारा समय—समय पर बनाये गये नियम एवं शर्तें संस्था पर स्वतः लागू होती रहेंगी। सामुदायिक केन्द्र/बारात घर के संचालन हेतु यदि किन्ही विशेष करों आदि की मांग स्थानीय निकाय अथवा अन्य संस्था

द्वारा की जाती हैं तब संस्था द्वारा यह धनराशि देय होगी।

(6) भवन तथा इसके आस–पास के वातावरण को स्वच्छ बनाये रखने हेतु आवश्यक प्रबन्ध करना अनिवार्य होगा। साथ ही सम्पत्ति का कोई ऐसा उपयोग नही किया जायेगा जो आवासीय पर्यावरण/महायोजना प्रस्ताव अथवा परिषद् द्वारा किये गये विकास कार्यों के हित के विपरीत हो।

(7) सामुदायिक केन्द्र/बारात घर का निर्माण परिषद् के सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही करना होगा।

(8) संस्था को 0.60 एफ0ए0आर0 के बराबर निर्माण कार्य कराना अनिवार्य होगा। एफ0ए0आर0 अधिकतम 1.0 तथा भू–आच्छादन अधिकतम 30 प्रतिशत होगा। सामुदायिक केन्द्र हेतु भूखण्ड के क्षेत्रफल का एक प्रतिशत न्यूनतम 5.0 व0मी0 सेट बैक भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 आदि का अनुपालन करते हुए दुकानों/कियोस्क के रूप में उपयोग किया जा सकता हैं।

(9) प्रदेशन सम्बन्धी सामान्य नियमों का अनुपालन आवंटी द्वारा किया जाना होगा।

(10) प्रदेशन के सम्बन्ध में आवास आयुक्त का निर्णय अन्तिम एवं बाध्यकारी होगा। आवास आयुक्त को बिना कारण बताये कोई प्रदेशन निरस्त करने का पूर्ण अधिकार होगा।

(11) 10% लीजरेन्ट जोड़ते हुए कार्नर की दशा में 10% भी जोड़कर भूमि दर का निर्धारण किया जाय। सामुदायिक केन्द्र भूखण्ड पर कब्जा प्राप्त करने की तिथि से 05 वर्ष के अन्दर निर्माण पूर्ण करना होगा, अन्यथा टोकन धनराशि जब्त करते हुए, भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा। भूखण्ड के कुल मूल्य का 25 प्रतिशत आवंटन के समय, अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि 5 सालाना किश्तों में 15 प्रतिशत ब्याज सहित देय होगी।

14–विद्यालय भूखण्ड– परिषद् योजनाओं में शिक्षण संस्थाओं हेतु भूखण्डों के पंजीकरण एवं आवंटन विनियम–2009 (यथा संशोधित 2012) परिशिष्ट–7 पूर्व से लागू है, जो इस विनियम का भाग होगा।

14 अ– टू–बिड सिस्टम से निस्तारित होने वाले भूखण्ड

टू–बिड सिस्टम से निस्तारित होने वाले भूखण्डों के सम्बन्ध में विनियम **(परिशिष्ट–8 एवं 9)** पूर्व से प्रचारित हैं जो इस विनियम का भाग होगा।

15–नीलामी से प्राप्त उच्च बोली के सम्बन्ध में नीलामी की प्रक्रिया–(1) किसी भी योजना में, नीलामी की कार्यवाही के पूर्व नीलाम की जाने वाली अनावासीय सम्पत्ति की सूचना नोटिस बोर्ड, सम्बन्धित नगर के राष्ट्रीय/प्रादेशिक स्तर के लोकप्रिय समाचार पत्र एवं परिषद् की वेब–साइट पर नीलामी तिथि से न्यूनतम **10 दिवस पूर्व** प्रसारित की जायेगी।

(2) नीलामी की जाने वाली अनावासीय सम्पत्तियाँ ''जैसी है जहां है'' के आधार पर नीलाम की जायेगी। नीलामी में भाग लेने वाला व्यक्ति, (इच्छुक क्रेता) नीलामी संबंधी विज्ञापन प्रकाशित होने के उपरान्त, किसी भी कार्य–दिवस में सम्बन्धित सम्पत्ति का स्थल निरीक्षण कर सकता है। उच्चतम बोली बोलने के बाद नीलाम की गयी सम्पत्ति की स्थिति अथवा उसके निर्माण आदि विषयक किसी भी दोष के सम्बन्ध में कोई शिकायत ग्राह्य/मान्य नहीं होगी।

(3) नीलामी की कार्यवाही में वांछित सम्पत्ति के लिए आवेदन–पत्र निर्धारित बयाना धनराशि के बैंक ड्राफ्ट के साथ, नीलामी स्थल पर, नीलामी के दिनांक को नीलामी प्रारम्भ होने से पूर्व तक, ग्रहण किये जायेंगे।

(4) आवेदन–पत्र में दिये गये विवरण, सत्य तथा ठीक होने चाहिए।

अपूर्ण अथवा सशर्त आवेदन–पत्र किसी भी दशा में स्वीकार नहीं होगें। 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 अस्वीकार कर दिया जायेगा। यदि ऐसे इच्छुक क्रेता को कोई सम्पत्ति नीलाम की गयी है तो समस्त बयाना धनराशि जब्त कर ली जायेगी इस हेतु क्रेता का कोई क्लेम/दावा मान्य न होगा।

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

जिस सम्पत्ति हेतु सील्ड बिड दी गयी है, उसके विरुद्ध, इच्छुक क्रेता को उसी सम्पत्ति की नीलामी/बोली में प्रतिभाग करने हेतु सील्ड बिड में संलग्न बैंक ड्राफ्ट की छाया प्रति आवेदन पत्र के साथ प्रस्तुत करने पर टोकन निर्गत किया जा सकता है। प्रतिबन्ध यह होगा कि अन्य सम्पत्ति हेतु वह टोकन अनुमन्य नहीं होगा।

किसी इच्छुक क्रेता द्वारा नीलामी में प्रतिभाग करने हेतु अपने खून के रिश्ते में भाई–बहिन, माता–पिता, पुत्र–पुत्री एवं पति–पत्नी को अधिकृत किया जा सकता है। अधिकार पत्र में सम्बन्धित व्यक्ति की फोटो एवं हस्ताक्षर इच्छुक क्रेता द्वारा प्रमाणित किये जायेंगे। एक व्यक्ति केवल एक ही इच्छुक क्रेता का प्रतिनिधित्व कर सकेगा।

(6) नीलामी की कार्यवाही, पीठासीन अधिकारी अर्थात नीलामी समिति के अध्यक्ष द्वारा की जायेगी।

(7) नीलामी की कार्यवाही, नीलामी स्थल पर, सार्वजनिक रूप से होगी।

इच्छुक क्रेतागणों को सम्पत्ति का आरक्षित मूल्य, पीठासीन अधिकारी द्वारा उद्घोषित किया जायेगा।

सम्पत्ति विशेष के लिए, इच्छुक क्रेतागण बोली बोलेगें, जिन्हें एक पंजिका/बिड रजिस्टर पर अंकित करते हुए उद्घोषणा भी की जायेगी।

नीलाम की जाने वाली सम्पत्ति के लिए उच्चतम बोली जो ''फाल आफ दी हैमर'' के पूर्व एक, दो, तीन की घोषणा कर बोली गयी हो, पंजिका/बिड रजिस्टर में अंकित/ग्रहण की जायेगी, इसके पश्चात कोई भी बोली अंकित/ग्रहण नहीं की जायेगी तथा इस पर उच्चतम तथा द्वितीय उच्चतम बोलीदाताओं तथा नीलामी समिति के समस्त सदस्यों के हस्ताक्षर अनिवार्य होगें।

(8) पीठासीन अधिकारी सम्पत्ति हेतु आरक्षित दर/मूल्य से अधिक बोली को ही ग्रहण करेंगे। एक बोलीदाता होने पर सम्पत्ति के निस्तारण की दृष्टि से आरक्षित मूल्य से अधिक की बोली, पीठासीन अधिकारी द्वारा ग्रहण की जा सकेगी परन्तु इस पर निर्णय आवास आयुक्त स्तर से ही होगा।

(9) जो भी इच्छुक क्रेता, सील्ड बिड प्रक्रिया से सम्पत्ति लेना चाहते हैं, वह सील्ड बिड निर्धारित प्रारूप पर आवेदन–पत्र निर्धारित बयाना धनराशि (सम्पत्ति के आरक्षित मूल्य का 10 प्रतिशत) के बैंक ड्राफ्ट के साथ यथा निर्धारित तिथि तथा समय में, सम्बन्धित सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय में प्रस्तुत करेंगे। सील्ड बिड में लगाये गये बैंक ड्राफ्ट की फोटो प्रति सहित आवेदन फार्म भरने पर नीलामी में भाग लेने हेतु टोकन भी निर्गत किया जा सकेगा, परन्तु जमा सील्ड बिड वापस नही की जायेगी।

(10) सील्ड बिड प्रपत्र में, निम्नलिखित विवरणों का समावेश किया जायेगाः–

(अ) सील्ड बिड क्रेता का नाम व पूरा स्थायी/अस्थायी पता

(ब) पिता/पति का नाम

(स) योजना एवं नगर का नाम

(द) सम्पत्ति की श्रेणी, संख्या एवं क्षेत्रफल

(य) सम्पत्ति के विरुद्ध बोली हेतु जो धनराशि आवेदन–पत्र में अंकित की जायेगी, उसका उल्लेख अंको तथा शब्दों दोनो में किया जायेगा। कोई कटिंग/ओवर राईटिंग होने पर, आवेदन अस्वीकार किया जा सकता है।

(र) **बयाना धनराशि** के बैंक ड्राफ्ट, जो ''उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद'' के पक्ष में, सम्बन्धित शहर में देय हो, को संलग्न करते हुए आवेदन–पत्र में यथा स्थान उल्लेख किया जायेगा। सील्ड लिफाफे में सील्ड बिड प्राप्त की जायेगी। सील्ड लिफाफे के शीर्ष पर नगर/योजना, सम्पत्ति की संख्या, नीलामी की तिथि का स्पष्ट रूप से उल्लेख किया जायेगा।

(11) नीलामी से प्राप्त उच्चतम बोली तथा प्राप्त सील्डबिड, दोनों को ही देखकर स्वीकृताधिकारी स्तर से निर्णय लिया जायेगा।

सम्पत्ति की बोली सम्पन्न होने के उपरान्त, सम्पत्ति के विरुद्ध प्राप्त सील्ड बिड्स को, नीलामी स्थल पर उपस्थित लोगों के समक्ष, खोला जायेगा।

यदि उच्चतम बोली तथा सर्वाधिक बिडदाता की धनराशि समान है तो, उस दशा में उच्चतम बोली को, सर्वाधिक बिडदाता के ऊपर अधिमान्यता प्रदान की जायेगी, परन्तु यदि समान उच्चतम बिड के दो या दो से अधिक बिड प्राप्त होते है, ऐसी दशा में उक्त समान बिडदाताओं के मध्य, सार्वजनिक रूप से लाटरी डालकर, सफल आवेदक की बिड को उच्चतम बोली के रूप में ग्रहण किया जायेगा।

16–नीलामी की स्वीकृति– (क) नीलामी की कार्यवाही में पीठासीन अधिकारी द्वारा ग्रहण की गयी उच्चतम बोली को अग्रसारित किये जाने पर, स्वीकृताधिकारी परिषद् हित में स्वीकृत अथवा स्पष्ट कारण अंकित करते हुए अस्वीकृत कर सकेंगे। निर्णय लेने हेतु सक्षम स्तर निम्नवत् होंगे:–

(1) रू0 1.00 करोड़ मूल्य तक आरक्षित मूल्य की सम्पत्तियों पर निर्णय	**जोनल अधिकारी** उप/संयुक्त/अपर आवास आयुक्त
(2) रू0 1.00 करोड़ मूल्य से अधिक एवं रू0 3.00 करोड़ तक आरक्षित मूल्य की सम्पत्तियों पर निर्णय	**अपर आवास आयुक्त एवं सचिव**
(3) रू0 3.00 करोड़ से अधिक आरक्षित मूल्य की अनावासीय सम्पत्ति	**आवास आयुक्त**

(ख) आरक्षित मूल्य से अधिक की बोली प्राप्त होने पर, उच्चतम बोली पर सक्षम स्तर से गुण–दोष, परिस्थिति पर विचार कर, पत्र–प्राप्ति के एक सप्ताह के अन्दर निर्णय हेतु सक्षम स्तर को अग्रसारित किया जायेगा।

नीलामी में पूलिंग अथवा अन्य विशेष अपरिहार्य परिस्थितियां होने पर नीलामी समिति द्वारा संयुक्त हस्ताक्षरों से आख्या, सक्षम स्तर को प्रेषित की जायेगी, जिसमें समस्त परिस्थितियों/कारणों का उल्लेख किया जायेगा।

उच्चतम बोली दाता द्वारा आवंटन अस्वीकार किये जाने अथवा अदेयता के कारण आवंटन निरस्त होने की दशा में नियमानुसार निरस्तीकरण की कार्यवाही की जायेगी निरस्तीकरण में जमा बयाना धनराशि जब्त कर ली जायेगी। पुनर्जीवन का अनुरोध छः माह के अन्दर करने पर बयाना धनराशि का 40 प्रतिशत जमा करने पर पुनर्जीवन पर सक्षम स्तर से निर्णय लिया जायेगा।

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

(घ) सामान्यतया एकल बोली/आफर (बिड) को स्वीकार नहीं किया जायेगा।

विशेष परिस्थितियों में सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु स्थानीय आवंटन समिति की संस्तुति के आधार पर मुख्यालय पर गठित समिति की संस्तुति के दृष्टिगत आवास आयुक्त स्तर से निर्णय लिया जा सकेगा।

16–अ–नीलाम की गयी सम्पत्ति का आवंटन एवं भुगतान पद्धति– (1) स्वीकृतकर्ता अधिकारी द्वारा स्वीकृति प्रदान करने के पश्चात, परिषद द्वारा नीलाम की गयी सम्पत्ति के सम्बन्ध में आवंटन पत्र, निर्धारित प्रारूप पर निर्गत किया जायेगा।

(2) आवंटी द्वारा, आवंटित सम्पत्ति के मूल्य का भुगतान बैंक ड्राफ्ट/एन.ई.एफ. टी/आर.टी.जी.एस द्वारा निम्नवत् किया जायेगा–

(क) पूर्ण भुगतान की प्रक्रिया– जो इच्छुक क्रेता, पूर्ण भुगतान पर सम्पत्ति लेना चाहते है, उनके द्वारा प्रदत्त बयाने की धनराशि समायोजित करने के उपरान्त, सम्पत्ति के स्वीकृत मूल्य की शेष धनराशि का भुगतान निर्गत प्रदेशन–पत्र में उल्लिखित तिथि तक निर्धारित बैंक के निर्धारित खाते में करना होगा।

(ख) किश्तों में भुगतान की प्रक्रिया – जो इच्दुक क्रेता किश्त क्रय पद्धति से अर्थात सामान्य भुगतान प्रक्रिया के अनुसार भुगतान करके सम्पत्ति लेना चाहते हैं, उन्हें स्वीकृत मूल्य की शेष धनराशि का भुगतान सामान्य भुगतान प्रक्रिया परिशिष्ट–5 अथवा विशेष भुगतान प्रक्रिया परिशिष्ट–6 में इंगित प्रक्रिया के अनुसार करना होगा। विशेष भुगतान प्रक्रिया परिशिष्ट–6 के अनुसार किन सम्पत्तियों में भुगतान होगा इसका निर्णय आवास आयुक्त द्वारा किया जायेगा।

समीकृत किश्तों में 11% ब्याज समाहित होगा।

सम्पत्तियों पर ब्याज की दरें समय–समय पर संशोधित हो सकती है।

निर्मित सम्पत्तियों का पुनर्मूल्यांकन, मूल स्वीकृत मूल्यांकन में ली गयी ब्याज दरों के अनुसार किया जायेगा।

यदि देय धनराशि, समयान्तर्गत नहीं जमा की जाती है तो विलम्ब हेतु अवशेष धनराशि पर साधारण ब्याज 11%+ अतिरिक्त ब्याज 2% जोडकर 13% ब्याज देय होगा।

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

17–अतिरिक्त भूमि–व्यवसायिक भूखण्डों, संस्थागत भूखण्डों अथवा अन्य अनावासीय सम्पत्तियों, जिनका निस्तारण नीलामी से किया जाता है, में नीलामी के उपरान्त स्थल पर प्रश्नगत सम्पत्ति के क्षेत्रफल में कमी/वृद्धि होती है तो **स्वीकृत दर** से भूमि का मूल्य कम/अधिक देय होगा। समय अवधि की गणना पर सामान्य ब्याज भी देय होगा।

नीलामी के उपरान्त, प्रश्नगत सम्पत्ति के स्थल पर, अतिरिक्त भूमि की उपलब्धता होने की स्थिति में वास्तुकला एवं नियोजन के अभिमत पर आवास आयुक्त द्वारा निर्णय लिया जायेगा।

18—देय धनराशि जमा न करने पर अनावासीय सम्पत्ति प्रदेशन का निरस्त करना:— (क) इच्छुक क्रेता द्वारा उच्चतम बोली बोलने के बाद मना करने पर अथवा स्वीकृत के उपरान्त देय धनराशि न जमा करने पर जमा की गयी सम्पूर्ण टोकन धनराशि जब्त कर ली जायेगी।

(ख) पूर्ण भुगतान के बाद यदि आवंटी सम्पत्ति लेने से असहमत होता है तो भुगतान की गयी धनराशि में से टोकन धनराशि सहित प्रथम चरण में जमा सम्पूर्ण धनराशि की कटौती करके आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा। निरस्तीकरण उसी सक्षम स्तर से अनुमन्य होगा जिस सक्षम स्तर से सम्पत्ति के विरुद्ध प्राप्त उच्चतम बोली की स्वीकृति प्रदान की गयी हो।

(ग) सम्पत्ति जिसका कब्जा परिषद के पास है, के आवंटन निरस्तीकरण के पश्चात ऐसी सम्पत्ति को **02 माह पश्चात** प्रस्तावित नीलामी में सम्मिलित किया जायेगा।

निरस्तीकरण आदेश में जब्त की गयी धनराशि, पुनर्जीवन शुल्क (बयाना धनराशि का 40 प्रतिशत) के रूप मे ंजमा करते हुए आवेदन करने पर सम्पत्ति **रिक्त होने की स्थिति में, अधिकतम छः माह के अन्दर,** स्वीकृताधिकारी द्वारा सम्पत्ति के अद्यावधिक भुगतान की शर्तों के अधीन, आवंटन पुनर्जीवित किया जा सकेगा।

(घ) ऐसी निरस्त अनावासीय संपत्तियाँ जिनका भौतिक कब्जा पूर्व से हस्तगत है; के विरुद्ध देय ब्याज सहित सम्पूर्ण अवशेष धनराशि तथा पुर्नजीवन शुल्क के रूप में निरस्तीकरण आदेश में जब्त धनराशि परिषद् खाते मे जमा किये जाने पर स्वीकृताधिकारी द्वारा पुनर्जीवन किया जा सकेगा।

19—सम्पत्ति का दुरुपयोग—(क) परिषद् द्वारा जो सम्पत्ति नीलाम की जायेगी, उसका उपयोग, देशी शराब/अंग्रेजी शराब अथवा अन्य मादक पदार्थों के विक्रय अथवा ऐसे कार्यों के लिए वर्जित होगा, जिससे ''पब्लिक न्यूसेन्स'' उत्पन्न होती हो।

(ख) मांस/मछली की दुकान, अन्य निर्मित दुकानों से हटकर बनायी जायगी तथा इस हेतु चिन्हित दुकानों के अतिरिक्त अन्य दुकानों में मांस/मछली का विक्रय नहीं किया जा सकेगा।

20—सम्पत्ति फ्री—होल्ड के रूप में —लीज पर आवंटित सम्पत्तियों (सामुदायिक केन्द्र/विद्यालय भूखण्डो को छोड़कर) फ्री—होल्ड के रूप में परिषद द्वारा निर्धारित नियमों/शर्तों के अधीन आवंटित की जायेगी।

21—विलेखों का निष्पादन—परिषद् द्वारा निर्धारित प्रपत्र के अनुसार, प्रदेशनग्रहीता एवं परिषद् के बीच, प्रदिष्ट सम्पत्ति के सम्बन्ध में, एक पट्टा/किराया/विक्रय विलेख, निष्पादित किया जायेगा। विलेख निष्पादन हेतु स्टाम्प शुल्क/रजिस्ट्रेशन शुल्क तथा अन्य व्यय (जो समय समय पर संशोधित किये जा सकते हैं), आवंटी स्वयं वहन करेगा।

सभी प्रकार की सम्पत्तियों में एकमुश्त वांछित धनराशि तथा अध्यावधिक देय हो चुकी किश्तों व आवंटन पत्र में उल्लिखित अन्य शुल्कों के भुगतान के पश्चात ही अनुबन्ध निष्पादन की कार्यवाही की जाएगी।

22—अन्यकरों का भुगतान—नगरपालिका और राज्य सरकार या अन्य किसी भी प्राधिकारी द्वारा लगाये गये करों का भुगतान आवंटी स्वयं करेगा। यदि इन प्रयोजनों हेतु कोई व्यय परिषद द्वारा किया जाता है तो उसकी प्रतिपूर्ति भी आवंटी को करनी होगी।

23—भू—राजस्व की भांति वसूली—मूल्य के विरुद्ध देय किश्तों/अन्य देय धनराशि का भुगतान आवंटी द्वारा न दिये जाने पर अथवा नियम 27 के अनुसार प्रतिपूर्ति न करने पर आवंटी से भू—राजस्व की भाँति वसूली, वसूली व्यय सहित जिलाधिकारी के माध्यम से की जायेगी।

24—हस्तान्तरण—(1) भूखण्ड का विभाजन अनुमन्य नही होगा।

(2) व्यवसायिक भूखण्ड पर दुकाने बनाकर पहली बार विक्रय किये जाने पर क्रेता का नाम निर्धारित औपचारिकतायें, पूर्ण कराकर परिषद् अभिलेखों में निःशुल्क अंकित किया जायेगा।

(3) सम्पत्ति का विक्रय विलेख निष्पादित होने के उपरान्त, सम्पत्ति का विक्रय/हस्तान्तरण अनुमन्य होगा।

विक्रय के फलस्वरूप, प्रत्येक विक्रय विलेख में अंकित मालियत, विक्रीत मूल्य तथा नामान्तरण आवेदन की तिथि को लागू सर्कल दर से मूल्य में जो अधिकतम होगा, उस पर प्रत्येक क्रेता को 01% नामान्तरण शुल्क नामान्तरण कराने वाले आवेदक को, परिषद कोष में जमा करना होगा।

पति एवं पत्नी को, एक क्रेता माना जायेगा।

(4) खून के रिश्तें में, अंतरण अनुमन्य नहीं होगा।

(5) नाबालिग के बालिग होने तक सम्पत्ति का हस्तान्तरण प्रतिबन्धित रहेगा।

(6) पति—पत्नी के मध्य औपचारिकतायें पूर्ण करने पर, परिषद एकल से संयुक्त नाम तथा संयुक्त नाम से एकल नाम निःशुल्क किया जा सकेगा।

(7) प्रदिष्ट सम्पत्ति में नाम बढ़ाने—घटाने के लिये रू0 10.00 लाख तक के मूल्य के लिये प्रत्येक साझीदार से मूल्य का 2.5% व इससे अधिक पर 01% अन्तरण शुल्क (रू0 10.00 लाख की सीमा के बाद) लिया जायेगा, परन्तु प्रत्येक दशा में मूल आवंटी का स्वामित्व अवश्य रहेगा अन्यथा विक्रय माना जायेगा।

(8) आवंटी की मृत्यु होने पर उत्तराधिकारियो के पक्ष में संयुक्त स्वामित्व अथवा उसके एक नामिनी/एक उत्तराधिकारी के पक्ष में वसीयत/नामिनेशन आदि के आधार पर, वारिसान प्रमाण—पत्र इन्डेम्निटी बॉण्ड एवं अन्य उत्तराधिकारियों के अनापत्ति

शपथ पत्र आदि औपचारिकताएं पूर्ण कराकर अन्तरण नियमानुसार निःशुल्क किया जा सकेगा।

(9) वसीयत के आधार पर नामान्तरण विषयक प्रकरण में आवेदक के व्यय पर दो लोकप्रिय एवं प्रमुख समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित कराते हुए 30 दिन के अन्दर आपत्तियाँ आमंत्रित की जायेगी।

आपत्ति प्राप्त होने पर 7 दिवस के अन्दर सभी आपत्तिकर्ताओं को साक्ष्य/प्रमाण सहित व्यक्तिगत सुनवाई हेतु पत्र निर्गत की तिथि से 15 दिवस के अन्दर की तिथि निश्चित करते हुए सूचना पंजीकृत डाक से प्रेषित की जाये। सुनवाई के दिवस सुनवाई करके आपत्तियाँ बलहीन होने की दशा में सक्षम स्तर से गुण दोष के आधार पर कारण सहित सुस्पष्ट आदेश (रीजन्ड आर्डर) जारी करते हुए नामान्तरण आदेश जारी कर दिया जाये।

आपत्तियाँ गम्भीर होने की दशा में आवेदक को अपने पक्ष में नामान्तरण हेतु सक्षम न्यायालय से आदेश प्राप्त कर प्रस्तुत करने हेतु सूचित कर दिया जाये।

(10) उपहार (गिफ्ट/दान/हिबा) के मामलों में भी विक्रय के प्रकरणों के अनुसार ही उपहार देने/प्राप्त करने वाले व्यक्तियों के संयुक्त हस्ताक्षर से आवेदन प्राप्त करके एक प्रतिशत अन्तरण शुल्क लेकर अन्तरण किया जायेगा। आवंटी के पक्ष में सम्पत्ति के विक्रय विलेख निष्पादन के उपरान्त ही उपहार/गिफ्ट/दान/हिबा मान्य होगा।

(11) परिषद द्वारा आवंटित सम्पत्तियों पर आवंटियों द्वारा ऋणदायी संस्थाओं 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 जानें पर क्रेता के पक्ष में अन्तरण नियमानुसार औपचारिकतायें पूर्ण कराने के उपरान्त एक प्रतिशत अन्तरण शुल्क लेकर किया जा सकेगा।

(12) वसूली प्रमाण–पत्र के विरुद्ध 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।

12–(अ) समस्त प्रकार के नामान्तरण व नाम जोड़ने घटाने का उत्तरदायित्व सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय के प्रभारी का होगा।

25–भूखण्ड पर निर्माण की अनिवार्य अवधि–(1) भूखण्डों का कब्जा प्राप्त करने के उपरान्त नियत प्राधिकारी द्वारा नियमानुसार प्रस्तुत मानचित्र पर अनापत्ति प्रमाण–पत्र दिया जायेगा, जिससे आवंटी व्यावसायिक/बिल्डर भूखण्ड आदि पर विकसित की जाने वाली सम्पत्ति के क्रय/विक्रय का प्रबन्ध आरम्भ से ही कर सके परन्तु मानचित्र की औपचारिक स्वीकृति वास्तुविद नियोजक द्वारा मानचित्र की पूर्ण जांच

करने तथा देय शुल्क आदि जमा कराने के उपरान्त दी जायेगी।

(2) भूखण्ड पर निर्माण की अधिकतम अवधि भौतिक कब्जे की तिथि से 5 वर्ष होगी। विशेष एवं स्वीकार्य कारण सहित आवेदन करने पर सहमत होने की दशा में स्वीकृति के सक्षम स्तर से विवेकानुसार सम्पत्ति के नीलामी मूल्य पर निम्नवत् शुल्क लेकर समय वृद्धि दे सकेंगेः—

छठे वर्ष	5%
सातवें वर्ष	10%
आठवें वर्ष	15%
नवें वर्ष	20%
दसवें वर्ष	30%

10 वर्षों के पश्चात कोई समय वृद्धि नहीं होगी और भूखण्ड निरस्त कर, परिषद में निहित हो जायेगा।

(3) फ्रीहोल्ड डीड के निष्पादन के उपरान्त सम्बन्धित सम्पत्तियों के विरुद्ध कोई अनिर्माण शुल्क देय नहीं होगा।

(4) सेवारत एवं सेवा निवृत्त भारत सरकार उ.प्र. सरकार तथा उ0प्र0 शासन के नियन्त्रणाधीन अर्द्ध सरकारी निगमों उपक्रमों के कर्मचारी एवं अधिकारियों को निम्नांकित सीमा तक छूट अनुमन्य होगी। इस निमित्त पति एवं पत्नी को एक यूनिट माना जायेगा अर्थात पति एवं पत्नी में से किसी एक के सरकारी सेवा में कार्यरत होने पर भी उक्त छूट अनुमन्य होगी।

अनिर्माण शुल्क निम्नलिखित विवरण के अनुसार देय होगा—

क्र0	विलम्ब / रखररखाव शुल्क के प्रकरण में	अनिर्माण शुल्क के प्रकरण में	अवमुक्त प्रदान करने की सीमा
1	प्रथम 05 वर्ष तक	6वें वर्ष सें 10 वर्ष तक	इस अवधि की देयता का शत प्रतिशत तक
2	अगले 05 वर्ष तक	11 वर्ष से 15 वर्ष तक	इस अवधि की देयता का 50 प्रतिशत
3	उपरोक्त सीमा के बाद	अनुमन्य छूट समाप्त	अनुमन्य छूट समाप्त

26–सम्पत्ति का परिवर्तन–नीलामी से निस्तारित/आवंटित सम्पत्ति का परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा।

27–स्वीकृत मानचित्र के अनुसार निर्माण आवश्यक–आवंटी, आवंटित सम्पत्ति का प्रयोग, परिषद द्वारा अनुमन्य शर्तों एवं स्वीकृत मानचित्र के अनुसार करेगा अन्यथा परिषद को सम्पत्ति वापस लेने तथा अन्य उचित कार्यवाही करने का अधिकार होगा। मिश्रित भू–उपयोग के भूखण्डों में भूतल पर व्यावसायिक उपयोग अनुमन्य होंगे। आवंटित सम्पत्तियों में सेवाओं के प्राविधानों हेतु बेसमेन्ट भी अनुमन्य होगा। ऊपर के तलों पर आवासीय प्रयोग अनुमन्य होगा। परिषद द्वारा भूखण्ड वापस लेने की दशा में, उस पर किये गये किसी निर्माण/सुधार आदि का मुआवजा, परिषद देने को बाध्य न होगी।

28–दुकानों में छत का प्रयोग का अधिकार– एक मंजिली दुकानों के आवंटियों को छत के प्रयोग का अधिकार होगा परन्तु अतिरिक्त निर्माण, परिषद से मानचित्र स्वीकृत कराकर ही किया जा सकेगा तथा इस निर्माण से सम्बन्धित दुकानों अथवा अगल–बगल की अन्य दुकानों में कोई क्षति होती है तो उसका पूर्ण दायित्व सम्बन्धित आवंटी का होगा तथा किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति हेतु परिषद उत्तरदायी नहीं होगी बल्कि आवंटी उत्तरदायी होगा।

29–भवन निर्माण सामग्री का उत्तरदायित्व– भवन निर्माण सामग्री की व्यवस्था के लिये, परिषद उत्तरदायी नहीं होगी।

30–आवंटन की शर्तों की अवहेलना– यदि निर्धारित नियमों/शर्तों का उल्लंघन किया जाता है तो आंवंटन किसी भी समय निरस्त कर दिया जायेगा।

31–आवास आयुक्त का अन्तिम निर्णय– इन नियमों में किसी प्राविधान के रहते हुये भी, किन्हीं विशेष परिस्थितियों में परिषद हित में, आवास आयुक्त को, अन्यथा निर्णय लेने का पूर्ण अधिकार होगा। प्रदेशन की प्रक्रिया तथा भुगतान पद्धति में समसामयिक परिस्थितियों के अनुसार परिवर्तन का अधिकार आवास आयुक्त का होगा। इन नियमों के सम्बन्ध में किसी भी विषय अथवा विवाद पर आवास आयुक्त का निर्णय अन्तिम एवं बाध्यकारी होगा।

32–वादों के लिये अधिकार क्षेत्र–इन विनियमों के अधीन उत्पन्न होने वाले वादों के लिये सम्बन्धित नगर स्थित, दीवानी न्यायालय का ही अधिकार क्षेत्र होगा।

परिशिष्ट ''1''

अनावासीय सम्पत्तियों की नीलामी दिनांक............................में भाग लेने हेतु आवेदन पत्र

स्व प्रमाणित फोटो

सेवा में,

आवास आयुक्त,

उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,

लखनऊ।

विषयः– अनावासीय सम्पत्तियों की नालीमी में भाग लेने के संबंध में।

महोदय,

मै परिषद की ....शहर में स्थित .... योजना.....................में स्थित अनावासीय/व्यावसायिक सम्पत्ति...................... क्षेत्रफल..................को क्रय करना चाहता हूँ। मैने सम्पत्ति को देख लिया है तथा जैसे है जहाँ है उसी स्थिति में उक्त सम्पत्ति क्रय करने हेतु सहमत हूँ। इस हेतु मैंने निर्धारित नियमों/शर्तों को भली–भांति पढ़/समझ लिया है तथा समय–समय पर जारी किये गये अन्य परिषद नियमों को मानने के लिये वचन देता/देती हूँ।

(संस्था/फर्म/कम्पनी के लिये) मैं अपनी संस्था/फर्म/कम्पनी............................... .... के प्रतिनिधि के रूप में नीलामी में भाग लेने के लिये अधिकृत हूँ। अधिकार–पत्र एवं संस्था/फर्म/कम्पनी के पंजीकरण प्रमाण–पत्र की प्रमाणित प्रति तथा मेमोरेण्डम व आर्टिकल आफ एसोसियेशन की प्रति संलग्न है।

10 प्रतिशत टोकन धनराशि के रूप में बैंक/शाखा (बैंक/शाखा का नाम).............. .... द्वारा जारी ड्राफ्ट संख्या....................................... दिनांक............................. धनराशि रू0...संलग्न कर रहा हूँ।

कृपया मुझे नीलामी दिनांक.................................. में भाग लेने की अनुमति प्रदान करने का कष्ट करें।

सलग्नक–उपरोक्तानुसार।

भवदीय,

नामः—

पिता / पति का नामः—

पूरा पताः—

मो0ः—

टोकन संख्या................................जारी किया गया।

टोकन जारी करने वाले के हस्ताक्षर

नामः—

पद नामः—

....

अनावासीय सम्पत्तियों की नीलामी दिनांक.............................. में भाग लेने हेतु जारी टोकन संख्या..

टोकन जारी करने वाले के हस्ताक्षर

नामः—

पद नामः—

परिशिष्ट "2"

अनावासीय सम्पत्तियों की नीलामी दिनांक....................................में सील्ड बिड के माध्यम से भाग लेने हेतु

आवेदन पत्र

स्व प्रमाणित फोटो

सेवा में,

आवास आयुक्त,

उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,

लखनऊ।

विषयः— परिषद की .... योजना स्थित अनावासीय सम्पत्ति सं0....... .... क्षेत्रफल .... के लिये सील्ड बिड के संबंध में।

महोदय,

मै परिषद के उपर्युक्त अनावासीय सम्पत्ति संख्या....................... क्षेत्रफल.................. वर्ग मीटर को क्रय करने का इच्छुक हूँ। मैने सम्पत्ति को देख लिया है तथा जैसे है जहाँ है उसी स्थिति में उक्त सम्पत्ति क्रय करने हेतु सहमत हूँ। इस हेतु मैंने निर्धारित नियमों / शर्तों को भली—भांति पढ़ / समझ लिया है तथा समय—समय पर जारी किये गये अन्य परिषद नियमों को मानने के लिये वचन देता / देती हूँ।

(संस्था / फर्म / कम्पनी के लिये) मैं अपनी संस्था / फर्म / कम्पनी............................... .... के प्रतिनिधि के रूप में अनावासीय सम्पत्ति संख्या....................... क्षेत्रफल.............. ....वर्ग मीटर को क्रय करने के लिये अधिकृत किया गया हूँ। अधिकार—पत्र एवं संस्था / फर्म / कम्पनी के पंजीकरण प्रमाण—पत्र की प्रमाणित प्रति तथा मेमोरेण्डम व आर्टिकल आफ एसोसियेशन की प्रति संलग्न है।

उपर्युक्त सम्पत्ति संख्या.................................... जिसका क्षेत्रफल .... वर्ग मीटर है, आरक्षित मूल्य / दर रू0.................................. प्रति वर्ग मीटर के विरूद्ध मै मूल्य / दर रू0 (अंको में)................................. (शब्दो में)..प्रति वर्ग मीटर का आफर देता / देती हूँ। शर्तों के अनुसार आरक्षित दर से सम्पत्ति के कुल मूल्य रू0.............................. का 10 प्रतिशत धनराशि रू0.................................... का बैंक ड्राफ्ट संख्या.................................... (बैंक / शाखा का नाम................................) दिनांक .... जो परीषद के पक्ष में देय है, संलग्न कर रहा / रही हूँ।

संलग्नकः— उपरोक्तानुसार।

भवदीय,

नामः–

पिता / पति का नामः–

फर्म / संस्था / कम्पनी का नामः–

पूरा पताः–

मो0ः–

मेरे द्वारा यह सील्ड बिड आज दिनांक.....................................को.. बजे खोला गया तथा आफर को नोट किया गया।

पीठासीन अधिकारी के हस्ताक्षर

नामः–

पद नामः–

<u>परिशिष्ट ''3''</u>

आरक्षित वर्गों के लिये सम्पत्तियों की नीलामी दिनांक.................................. में भाग लेने हेतु आवेदन पत्र

स्व प्रमाणित फोटो

सेवा में,

आवास आयुक्त,

उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,

लखनऊ।

विषयः– आरक्षित वर्ग हेतु अनावासीय सम्पत्तियों की नीलामी में भाग लेने के संबंध में।

महोदय,

मै परिषद की .... योजना .... में अनावासीय सम्पत्ति क्रय करना का चाहता हूँ। मैने सम्पत्ति को देख लिया है तथा जैसे है जहाँ है उसी स्थिति में उक्त सम्पत्ति क्रय करने हेतु सहमत हूँ। इस हेतु मैंने उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद निर्धारित नियमों/शर्तों को भली–भांति पढ़/समझ लिया है तथा समय–समय पर जारी किये गये अन्य परिषद नियमों को मानने के लिये वचन देता/देती हूँ।

सक्षम अधिकारी द्वारा जारी जाति प्रमाण–पत्र की सत्यापित प्रति एवं टोकन धनराशि के रूप मे बैंक द्वारा निर्गत .... (बैंक/शाखा का नाम) रू0.................................. के लिये जारी बैंक ड्राफ्ट सं0 .... दिनांक .... को संलग्न कर रहा हूँ। कृपया मुझे नीलामी दिनांक.............................. में भाग लेने की अनुमति प्रदान करने का कष्ट करें।

संलग्नक–उपरोक्तानुसार।

भवदीय,

नामः–

पिता/पति का नामः–

फर्म/संस्था/कम्पनी का नामः–

पूरा पताः–

मो0ः–

टोकन संख्या...............................जारी किया गया।

टोकन जारी करने वाले के हस्ताक्षर

नामः—

पद नामः—

....

आरक्षित वर्गों हेतु अनावासीय सम्पत्तियों की नीलामी दिनांक............................ में भाग लेने हेतु जारी टोकन संख्या..

टोकन जारी करने वाले के हस्ताक्षर

परिशिष्ट ''4''

आरक्षित वर्गों हेतु अनावासीय सम्पत्तियों के लिये विक्रय हेतु सील्ड बिड के माध्यम से भाग लेने हेतु आवेदन पत्र

स्व प्रमाणित फोटो

सेवा में,

आवास आयुक्त,

उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,

लखनऊ।

विषयः— परिषद की .... योजना .... स्थित अनावासीय सम्पत्ति सं0......................... जो अनुसूचित जाति, अनुसूचित जनजाति/पिछड़ी जाति के आवेदकों हेतु आरक्षित है, को क्रय करने के लिये सील्ड बिड।।

महोदय,

मै परिषद की उपर्युक्त सम्पत्ति क्रय करने हेतु इच्छुक हूँ। इस हेतु मैंने उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद के निर्धारित नियमों/शर्तों को भली–भांति पढ़/समझ लिया है तथा समय–समय पर जारी किये गये परिषद के अन्य नियमों का अनुपालन किये जाने के लिए वचन देता/देती हूँ। मैने सम्पत्ति को देख लिया है तथा जैसे है जहाँ है उसी स्थिति में उक्त सम्पत्ति क्रय करने हेतु सहमत हूँ।

उपर्युक्त सम्पत्ति संख्या .... जिसका क्षेत्रफल .... वर्ग मीटर अंकित है, के आरक्षित मूल्य/दर रू0 .... प्रति वर्ग मीटर के विरूद्ध मै मूल्य/दर रू0 (अंको में) .... (शब्दों में) .... प्रति वर्ग मीटर का आफर देता/देती हूँ शर्तों के अनुसार आरक्षित दर से सम्पत्ति के कुल मूल्य रू0.. का 10 प्रतिशत धनराशि रू0.. .... का बैंक ड्राफ्ट संख्या.......................... (बैंक/शाखा का नाम............. ....) दिनांक .... जो परिषद के पक्ष में जारी है, टोकन धनराशि के रूप में संलग्न कर रहा/रही हूँ। सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी जाति प्रमाण–पत्र की सत्यापित प्रति भी संलग्न है।

संलग्नक–उपरोक्तानुसार।

भवदीय,

नामः—

पिता / पति का नामः—

फर्म / संस्था / कम्पनी का नामः—

पूरा पताः—

मो0ः—

....मेरे द्वारा यह सील्ड बिड आज दिनांक .... को .... बजे खोला गया तथा आफर नोट किया गया।

सील्ड बिड खोलने वाले के हस्ताक्षर

नामः—

पद नामः—

सामान्य भुगतान प्रक्रिया

परिशिष्ट ''5''

क्र.स.	आरक्षित दर से सम्पत्ति का मूल्य	नीलामी में भाग लेने हेतु देय टोकन की धनराशि	प्रथम चरण	द्वितीय चरण
1	2	3	4	5
1.	रू0 1.00 करोड़ तक आरक्षित मूल्य	सम्पत्ति मूल्य की 10% धनराशि	आवंटन पत्र निर्गत की तिथि से 3 माह में संपत्ति के स्वीकृत मूल्य की 50% धनराशि जिसमें पूर्व जमा धनराशि समायोजित होगी।	स्वीकृत मूल्य की शेष 50% धनराशि 11% ब्याज सहित 48 मासिक किश्तों में देय होगी।
2.	रू0 1.00 करोड़ से अधिक तथा 3.0 करोड़ तक आरक्षित मूल्य	सम्पत्ति मूल्य की 10% धनराशि	आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से 3 माह में संपत्ति के स्वीकृत मूल्य की 45% धनराशि जिसमें पूर्व जमा धनराशि समायोजित होगी।	स्वीकृत मूल्य की शेष 55% धनराशि 11% ब्याज सहित 60 मासिक किश्तों में देय होगी।
3.	रू0 3.0 करोड़ से अधिक आरक्षित मूल्य	सम्पत्ति मूल्य की 10% धनराशि	10% टोकन धनराशि जमा होने के पश्चात आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से सम्पत्ति के स्वीकृत मूल्य की ब्याज रहित 40% धनराशि 04 त्रैमासिक किश्तों (01 वर्ष में) भुगतान करना होगा।	स्वीकृत मूल्य की शेष 50% धनराशि 11% ब्याज सहित 05 वर्षों की 10 छमाही किश्तों में भुगतान करना होगा समय से किश्तों का भुगतान न करने पर 2% अतिरिक्त ब्याज देय होगी।

विशेष भुगतान प्रक्रिया

परिशिष्ट ''6''

क्र. स.	आरक्षित दर से सम्पत्ति का मूल्य	नीलामी में भाग लेने हेतु देय टोकन की धनराशि	प्रथम चरण	द्वितीय चरण	तृतीय चरण
1	2	3	4	5	6
1.	रू0 1.00 करोड़ तक	आरक्षित दर का 10%	प्रदेशन–पत्र निर्गत होने की तिथि से 3 माह में सम्पत्ति के स्वीकृत मूल्य की 35% धनराशि जिसमें पूर्व जमा धनराशि समायोजित होगी।	प्रदेशन–पत्र निर्गत होने की तिथि से 4 माह में सम्पत्ति के स्वीकृत मूल्य की 15% धनराशि	स्वीकृत मूल्य की शेष 50% धनराशि 11% ब्याज सहित 60 मासिक किश्तों में देय होगी।
2.	रू0 1.00 करोड़ से अधिक रू0 3.00 करोड़ तक	आरक्षित दर का 10%	प्रदेशन–पत्र निर्गत होने की तिथि से 3 माह में सम्पत्ति के स्वीकृत मूल्य की 30% धनराशि जिसमें पूर्व जमा धनराशि समायोजित होगी।	प्रदेशन–पत्र निर्गत होने की तिथि से 4 माह में सम्पत्ति के स्वीकृत मूल्य की 15% धनराशि	स्वीकृत मूल्य की शेष 55% धनराशि 11% ब्याज सहित 72 मासिक किश्तों में देय होगी।
3.	रू0 3.00 करोड़ से अधिक	आरक्षित दर का 10%	प्रदेशन–पत्र निर्गत होने की तिथि से सम्पत्ति के स्वीकृत मूल्य की 30% ब्याज रहित धनराशि 03 त्रैमासिक किश्तों में भुगतान करना होगा। 10% टोकन धनराशि समायोजित करते हुए 40 % धनराशि प्राप्त हो जाएगी	विलुप्त किया जाता है	शेष 60% धनराशि 11% ब्याज सहित 06 वर्ष की 12 छमाही किश्तों में भुगतान करना होगा। समय से किश्तों का भुगतान न करने पर 2% अतिरिक्त ब्याज देय होगा।

परिशिष्ट—7

योजनाओं में शिक्षण संस्थाओं हेतु भूखण्डों के पंजीकरण एवं आवंटन विनियम

1—अर्हतायें—

1.1 भूखण्ड हेतु आवेदन करने वाली/नीलामी में भाग लेने वाली संस्था को सोसायटी रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1860 अथवा कंपनी अधिनियम 1965 के अन्तर्गत सोसाइटी चैरिटेबल कम्पनी या ट्रस्ट के रूप में पंजीकृत होना आवश्यक है।

1.2 संस्था के पास विद्यालय भूखण्ड पर निर्माण करने व चलाने हेतु पर्याप्त संसाधन उपलब्ध होने आवश्यक है।

1.3 आवेदक संस्था का मूल उद्देश्य शिक्षा का प्रचार—प्रसार एवं सामाजिक कार्य से संबंधित होना चाहिये।

1.4 संस्था साम्प्रदायिक एवं जातीय आधार पर गठित नहीं हों।

1.5 नवीन संस्था होने की स्थिति में संस्था के पदाधिकारियों का शिक्षा क्षेत्र में अनुभव उनका योगदान तथा शिक्षा के प्रसार की परिकल्पना का स्वरूप प्रस्तुत करना होगा।

1.6 आवेदन करने वाले/नीलामी मे ंभाग लेने वाले व्यक्ति को संस्था की ओर से अधिकृत होना आवश्यक है।

2—आवेदन प्रक्रिया—

2.1 विद्यालय भूखण्डों के निस्तारण हेतु दो लोकप्रिय समाचार—पत्रों मे ंविज्ञापन प्रकाशित कराया जायेगा। विद्यालय भूखण्डों का विवरण परिषद की वेबसाइट पर प्रदर्शित करने के साथ—साथ सम्बन्धित जोन, वृत्त, खण्ड कार्यालय एवं सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय के नोटिस बोर्ड पर भी अंकित/प्रदर्शित किया जायेगा।

2.2 विद्यालय भूखण्ड के निस्तारण हेतु विज्ञापन, नोटिस बोर्ड एवं परिषद वेबसाइट पर भूखण्ड का पूर्ण विवरण यथा शहर/योजना का नाम, भूखण्ड संख्या भूखण्ड का क्षेत्रफल, निर्धारित लीज दर प्रदर्शित किया जायेगा। भूखण्ड की दर में कार्नर शुल्क (यथा स्थिति) जोड़ा जायेगा।

2.3 इच्छुक आवेदक संस्थाओं से आवेदन/प्रस्ताव अर्हता सम्बन्धी आवश्यक प्रपत्रों की प्रति सहित नीलामी की निर्धारित तिथि से 30 दिन पूर्व तक जोन कार्यालय में आमंत्रित/प्राप्त किये जायेंगे। जोनल अधिकारी की अध्यक्षता में गठित समिति के द्वारा प्राप्त आवेदन—पत्रों का परीक्षण तथा शार्टलिस्ट किया

जायेगा। निर्धारित अवधि के उपरान्त कोई आवेदन–पत्र प्राप्त/ग्राहय नहीं होगा। समिति में संबंधित अधीक्षण अभियन्ता/अधिशासी अभियन्ता तथा संबंधित खण्ड के सहायक लेखाधिकारी (सदस्य) एवं सम्बन्धित सहायक आवास आयुक्त/सम्पत्ति प्रबन्धक संयोजक होंगे।

2.4 समिति द्वारा जाँच/शार्टलिस्ट करने के उपरान्त वैध/पात्र आवेदन–पत्रों को संबंधित सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालयों मे ंनीलामी तिथि से 15 दिन पूर्व प्रेषित कर दिया जायेगा। अप्रात्र आवेदन–पत्रों के सम्बन्ध में सूचना संबंधित संस्थाओं को दे दी जायेगी। आवेदन शुल्क वापस नहीं होगा।

2.5 पात्र संस्थाओं को नीलामी में भाग लेने की सूचना संबंधित जोनल कार्यालय/ सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय द्वारा समयान्तर्गत दी जायेगी।

2.6 आवेदन–पत्र का प्रारूप परिषद की वेबसाईट www.upavp.com पर एवं संबंधित सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय/जोन कार्यालय से प्राप्त किये जायेंगे।

2.7 इच्छुक संस्था को रू0 5000.00 का बैंक ड्राफ्ट आवेदन शुल्क के रूप में आवेदन–पत्र के साथ तथा **निर्धारित भूखण्ड मूल्य का 10 प्रतिशत धनराशि (टोकन धनराशि)** का बैंक ड्राफ्ट नीलामी में भाग लेने के समय प्रस्तुत करना होगा। समस्त बैंक ड्राफ्ट उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद के नाम से संबंधित नगर पर देय होंगे तथा सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय द्वारा संरक्षित/जमा कराये जायेंगे। ड्राफ्ट जमा करने से पूर्व ड्राफ्ट के पीछे शहर/योजना का नाम, भूखण्ड संख्या, क्षेत्रफल, संस्था का नाम आदि का उल्लेख अवश्य किया जाये। आवेदन शुल्क की धनराशि वापस नहीं की जायेगी। यह धनराशि Non refundable होगी।

3–नीलामी प्रक्रिया–

3.1 इच्छुक संस्था/संस्थायें विद्यालय भूखण्ड के लिए खुली नीलामी में भाग लेने से पूर्व स्थल पर भूखण्ड का निरीक्षण कर सकते हैं।

3.2 विद्याालय भूखण्डों का निस्तारण खुली नीलामी के माध्यम से यथा प्रचलित सामान्य व्यवस्था के अन्तर्गत की जायेगी। निर्णायक मण्डल की अध्यक्षता अपर/संयुक्त/उप आवास आयुक्त (जोन) द्वारा की जायेगी। निर्णायक मण्डल में अधीक्षण अभियन्ता, अधिशासी अभियन्ता, सहायक आवास आयुक्त, सम्पत्ति प्रबन्धक जिला अधिकारी के प्रतिनिधि, जहाँ–जहाँ विकास प्राधिकरण हैं उनके सचिव/अपर सचिव नामित सदस्य होंगे।

3.3 नीलामी में प्राप्त उच्चतम बोलियों को नीलामी तिथि को ही अथवा अगले कार्य दिवस में अपर/संयुक्त आवास आयुक्त, बल्क सेल, मुख्यालय को अग्रसारित किया जायेगा।

3.4 विलुप्त

3.5 यदि नीलामी के माध्यम से भूखण्डों का निस्तारण नहीं हो पाता है तो लीज पर आवंटन की कार्यवाही की जायेगी।

4—आरक्षित मूल्य का निर्धारण—

4.1 भूखण्ड के आरक्षित दर का निर्धारण, जिन योजनाओं में योजना प्रारम्भ होने (प्रथम पंजीकरण खोलने की तिथि) से 10 वर्ष पूर्ण हो चुके हैं, में नीलामी की तिथि पर प्रचलित परिषद की सेक्टर/योजना आवासीय दर पर किया जायेगा। जिन योजनाओं मे 10 वर्ष पूर्ण नहीं हुए हैं, उनमें परिषद सेक्टर/योजना के आवासीय दर के 50 प्रतिशत के समतुल्य आरक्षित दर का निर्धारण किया जायेगा। भूखण्ड के कार्नर होने की स्थिति में 10 प्रतिशत कार्नर शुल्क एवं 10 प्रतिशत लीजरेन्ट जोड़कर आरक्षित मूल्य का निर्धारण किया जायेगा।

5—उच्चतम बोली की स्वीकृति—

5.1	**अपर आवास आयुक्त एवं सचिव**	**रू0 3.00 करोड़ तक आरक्षित मूल्य के भूखण्ड हेतु।**
5.2	**आवास आयुक्त**	**रू0 3.00 करोड़ से अधिक आरक्षित मूल्य के भूखण्डों हेतु।**

5.3 यदि किसी भूखण्ड के विरूद्ध एकल बोली/आफर प्राप्त होती है तो सामान्यता उसे स्वीकार नहीं किया जायेगा। यदि विचार किया जाना आवश्यक है तो कारण के साथ जोनल अधिकारी स्वीकृति हेतु संस्तुति सहित अपर आवास आयुक्त एवं सचिव/आवास आयुक्त को अग्रसारित करेंगे।

6—प्रदेशन—पत्र—

प्रश्नगत विद्यालय भूखण्ड के विरूद्ध प्राप्त उच्चतम बोली की सक्षम स्तर (उपरोक्तानुसार) से स्वीकृत के उपरान्त सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय द्वारा संस्था के पक्ष में प्रदेशन—पत्र निर्गत किया जायेगा

7—आवंटन की शर्ते

7.1 भूखण्ड ''जहाँ हैं जैसे हैं'' की स्थिति के अनुसार आफर किये जा रहे हैं। किसी भूखण्ड के किसी भी मा. न्यायालय के आदेशों से कब्जा देने में कठिनाई की स्थिति में अन्यत्र वैकल्पिक भूखण्ड का आवंटन का कब्जा दिया जाना स्वीकार्य नहीं होगा।

7.2 विभिन्न स्तर के विद्यालय भूखण्ड का उपयोग सम्बन्धित विभाग (यथा—बेसिक/माध्यमिक/शिक्षा/सी0बी0एस0ई0/आई0एस0सी0 बोर्ड

आदि) के द्वारा निर्धारित मानकों के अनुसार होगा।

7.3 प्रश्नगत प्रकाशन के उपरान्त अपरिहार्य कारणों से विद्यालय भूखण्डों की संख्या एवं क्षेत्रफल में कमी/वृद्धि हो सकती हैं, जिस हेतु कोई दावा मान्य नहीं होगा। किसी भी शैक्षिक भूखण्ड का आफर/प्रत्याहरित किया जा सकता है।

7.4 किसी सक्षम न्यायालय के आदेशानुसार अथवा अन्य किन्हीं कारणों से यदि परिषद द्वारा सूचित किये गये विद्यालय भूखण्डों के मूल्य, क्षेत्रफल अथवा शर्तों में परिवर्तन करना पड़ता है तो तदनुसार आवेदक संस्था को मानना होगा तथा इस विषय पर संस्था का किसी प्रकार का दावा या अधिकार मान्य नहीं होगा।

7.5 संस्था के पास प्रस्तावित विद्यालय/शिक्षण संस्था को चलाने हेतु पर्याप्त वित्तीय साधन उपलब्ध होने चाहिये।

7.6 अधिमान्य होगा कि संस्था के पदाधिकारियों का शिक्षा–क्षेत्र में अनुभव योगदान तथा शिक्षा के प्रसार में योगदान हो।

7.7 उ0प्र0 शासन/मा0 न्यायालय द्वारा प्रतिकर बढ़ोत्तरी के सम्बन्ध में यदि कोई आदेश पारित किये जाते हैं तो उसे संस्था ''विद्यालय भूखण्ड'' के आवंटी को भी परिवर्तित मूल्य देय होगा।

7.8 संस्था को भूमि अन्तरण करने, किराये पर देने अथवा विक्रय करने का अधिकार नहीं होगा। इस शर्त के उल्लंघन से परिषद द्वारा लीज डीड को निरस्त किया जा सकेगा।

7.9 शिक्षण संस्था के संचालन समिति में आवास आयुक्त अथवा उनके द्वारा नामित व्यक्ति सदस्य होंगे तथा उन्हें संचालन समिति की सभी बैठकों में विशेष आमंत्रित सदस्य के रूप मे बुलाया जायेगा।

8–देय धनराशि का भुगतान–

8.1 विज्ञापन में आवेदन शुल्क, भुखण्डों की आरक्षित दर तथा देय मूल्य एवं तद्नुसार देय टोकन धनराशि प्रदर्शित किया जायेगा। वित्तीय वर्ष के परिवर्तन पर तद्नुसार दरें/मूल्य परिवर्तनीय हैं।

8.2 ''विद्यालय भूखण्ड'' हेतु इच्छुक संस्था द्वारा दी गयी उच्चतम बोली/आफर की स्वीकृति उपरान्त संबंधित सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय द्वारा प्रदेशन–पत्र निर्गत किये जायेगें जिसमें भूमि के अनुसार मूल्य, लीज मूल्य/धनराशि आदि व भुगतान विषयक सूचनायें विस्तार से दी जायेंगी।

8.3 ''विद्यालय भूखण्ड'' के लिये टोकन धनराशि सहित कुल मूल्य की 25

प्रतिशत धनराशि (टोकन धनराशि सहित) प्रदेशन–पत्र के निर्गमन की तिथि से 90 दिन के अन्दर जमा करनी होगी।

8.4 लीजरेन्ट का एक मुश्त भुगतान अगले 15 दिन के अन्दर करना होगा।

8.5 15 प्रतिशत की धनराशि समयान्तर्गत न जमा होने पर अधिकतम 180 दिन का अतिरिक्त समय प्रचलित दण्ड ब्याज के साथ स्वीकृत के सक्षम स्तर से दिया जा सकेगा। उक्त अवधि के बाद कोई समयवृद्धि नहीं दी जायेगी।

8.6 8.5 के अनुसार अतिरिक्त समयान्तर्गत भी भुगतान न होने पर 30 दिन का पंजीकृत नोटिस देते हुए सक्षम स्तर का अनुमोदन प्राप्त करके भूखण्ड के निरस्तीकरण की कार्यवाही की जायेगी।

8.7 भूखण्ड का कब्जा, 25 प्रतिशत जमा करने के उपरान्त, शेष 75 प्रतिशत धनराशि आवासीय सम्पत्तियों हेतु प्रचलित ब्याज दर सहित 4 वार्षिक किस्तों में भुगतान करने के संदर्भ सहित अनुबन्ध निष्पादित कराने के उपरान्त दिया जायेगा।

8.8 देय धनराशि परिषद खाते में जमा करने के उपरान्त 180 दिवस में पंजीकृत लीज डीड कराना आवश्यक है। यदि आवेदक संस्था विलम्ब करती है तो पंजीकृत लीज डीड कराने हेतु निर्धारित 180 दिवस की समय सीमा के उपरान्त आवेदक संस्था को रू0 500/– प्रतिदिन की दर से अधिकतम 30 दिवस तक विलम्ब शुल्क सहित अतिरिक्त समय अनुमन्य होगा।

8.9 30 दिवस तक विलम्ब शुल्क सहित भी लीज डीड निष्पादित न कराने पर उपरोक्तानुसार पंजीकृत नोटिस देते हुए निरस्तीकरण की कार्यवाही की जा सकेंगी।

8.10 संस्था द्वारा लीज डीड के समय सम्बन्धित प्रशासकीय विभाग के सक्षम स्तर से निर्गत मान्यता प्रमाण–पत्र एवं आवश्यकतानुसार अनापत्ति प्रमाण–पत्र जमा करना होगा। लीज डीड का निष्पादन व्यय संस्था को वहन करना होगा।

9–आरक्षण एवं फीस में छूट–

9.1 विद्यालय संस्थाओं को समाज के सभी वर्गों के गरीबी रेखा से नीचे जीवन यापन करने वाले परिवारों के बच्चों को प्रवेश के लिये 10 प्रतिशत स्थान आरक्षित कर प्रवेश दिया जाना अनिवार्य होगा। साथ ही कुल देय फीस में 50 प्रतिशत की छूट भी दिया जाना अनिवार्य होगा।

9.2 बच्चों को प्रवेश में आरक्षण अथवा शिक्षण शुल्क में छूट की देयता आदि के प्राविधान प्रदेश सरकार के सम्बन्धित प्रशासनिक विभाग की सुसंगत नीतियों/शासनादेशों (समय समय पर यथा संशोधित) से शासित होंगे।

9.3 संस्था परिषद के अधिकारियों/कर्मचारियों के बच्चों का प्रवेश प्राथमिकता पर करेगी तथा फीस में 50 प्रतिशत की छूट भी उपलब्ध करायेगी।

10—भूखण्ड का कब्जा—

10.1 भूखण्ड का कब्जा ''जहाँ है, जैसे है'' के आधार पर दिया जायेगा। इच्छुक संस्था नीलामी में भाग लेने से पूर्व स्थल का भ्रमण कर सकती है।

10.2 भूमि की माप घट/बढ़ जाने पर अथवा अपरिहार्य स्थलीय कारणों से मौके पर भूमि के कब्जे विषयक विवाद पर परिषद द्वारा किसी प्रकार का अनुतोष अथवा वैकल्पिक भूखण्ड नहीं दिया जायेगा।

10.3 इस दशा में आवंटी को परिषद के नियमानुसार जमा धनराशि वापसी की कार्यवाही की जायेगी

10.4 संस्था के विद्यालय भूखण्ड का कब्जा संबन्धित सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय द्वारा पंजीकृत लीज निष्पादित होने के पश्चात् ही सम्बन्धित अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड कार्यालय द्वारा 15 दिन के अन्दर दिया जायेगा।

10.5 आवेदक संस्था द्वारा पंजीकृत लीज डीड निष्पादन के उपरान्त ''शैक्षिक भूखण्ड का भौतिक कब्जा उल्लिखित/निर्धारित समय सीमा में नहीं लिया जाता है तो आवेदक संस्था को रू0 500/— प्रतिदिन के आधार पर अधिकतम 30 दिवस तक रख—रखाव शुल्क भी नियमानुसार देय होगा। इसके उपरान्त यथा प्राविधान निरस्तीकरण सम्बन्धी कार्यवाही की जायेगी।

10.6 सूचित की गयी तिथि से दो माह तक कब्जा प्राप्त न करने की स्थिति में आवास आयुक्त को अधिकार होगा कि शैक्षिक संस्था को आवंटित भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया जाये। ऐसी दशा में टोकन धनराशि (भूखण्ड मूल्य की 10 प्रतिशत) जब्त कर अवशेष धनराशि बिना ब्याज वापस कर दी जायेगी।

11—नीलामी सफल न होने पर लीज पर आवंटनः— नीलामी से आवंटन हेतु 3 बार प्रयास करने के बावजूद विद्यालय भूखण्ड नीलामी में इच्छुक संस्थाओं के भाग न लेने के कारण अनिस्तारित रहने पर उक्त भूखण्ड का आवंटन शासनादेश संख्या 3600/आठ—1—11—10 विविध/04 दिनांक 21.12.2011 के प्रस्तर—4 (1) (iii) के अनुसार विज्ञापन प्रकाशित कराकर प्राप्त आवेदकों के मध्य उच्च स्तरीय समिति के माध्यम से परीक्षण कराकर गुण दोष के आधार पर आवास आयुक्त स्तर से किया जा सकेगा।

12—आवंटन, निरस्तीकरण/पुनर्जीवन—

12.1 ''विद्यालय भूखण्ड'' का आवंटन—पत्र निर्गत होने के उपरान्त निर्धारित देय वार्षिक किश्तों में से एक भी किश्त की अदायगी न करने की दशा में भूखण्ड

का आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा।

12.2 निरस्तीकरण से पूर्व धनराशि जमा करने के लिए संस्था को नियमानुसार एक नोटिस पत्र पंजीकृत डाक से भेजा जायेगा। इसकी पुष्टि सम्पत्ति पंजिका एवं पत्रावली में सुरक्षित रखी जायेगी।

12.3 संस्था को नोटिस निर्गत करने के उपरान्त भी यदि भुगतान नहीं किया जाता है तो ''विद्यालय भूखण्ड'' का आवंटन निरस्त करने की कार्यवाही स्वीकृति के सक्षम स्तर से अनुमोदन प्राप्त कर की जायेगी।

12.4 भूखण्ड का आवंटन निरस्त किये जाने के उपरान्त 3 माह तक की सीमा तक ही भूखण्ड का पुनर्जीवन आवास आयुक्त के स्तर से किया जा सकेगा।

12.5 पुनर्जीवन की स्थिति में पुनर्जीवन शुल्क के रूप में टोकन धनराशि की 50 प्रतिशत धनराशि तथा सम्पूर्ण अवशेष धनराशि देय साधारण ब्याज सहित संस्था को भुगतान करना होगा।

12.6 03 माह की समय सीमा के पश्चात् पुनर्जीवन नहीं किया जायेगा तथा नियमानुसार कटौती के पश्चात अवशेष धनराशि बिना किसी ब्याज के वापसी की कार्यवाही सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय द्वारा की जायेगी।

13—पंजीकरण धनराशि की वापसी—

13.1 यदि आवेदक संस्था के पक्ष में ''विद्यालय भूखण्ड'' के आवंटन का निर्णय नहीं होता है तो सम्बन्धित संस्था की जमा पंजीकरण धनराशि की वापसी सम्बन्धित सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय द्वारा एक माह के अन्दर बिना ब्याज के संस्था द्वारा दिये गये खाता संख्या के माध्यम से अथवा बैंक ड्राफ्ट के माध्यम से की जायेगी।

13.2 यदि कोई आवेदक ''विद्यालय भूखण्ड'' के नीलामी स्वीकृति के बाद उक्त भूखण्ड को निरस्त कराकर धनराशि की वापसी चाहता हैं, तो आवंटन के एक माह के अन्दर आवेदन करने पर टोकन धनराशि की 50 प्रतिशत धनराशि काटकर शेष धनराशि बिना ब्याज के वापस कर दी जायगी।

13.3 यदि कोई आवेदक संस्था पंजीकरण धनराशि नीलामी की स्वीकृति से पूर्व वापस लेना चाहते हैं तो उन्हें टोकन धनराशि की 20 प्रतिशत धनराशि की कटौती कर आवेदन करने के 15 दिन के अन्दर सम्बन्धित सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय द्वारा वापस कर दी जायेगी। इस निमित्त आवेदक संस्था को सम्बन्धित सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय से रिफण्ड वाउचर प्राप्त कर उसे पूर्ण रूप से भरकर उसी कार्यालय में जिस शहर/योजना की सम्पत्ति हैं, जमा करना होगा। धनराशि वापसी की कार्यवाही सम्बन्धित सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय द्वारा ही की जायेगी।

14—अतिरिक्त भूमि का आवंटन—

14.1 स्थल पर अतिरिक्त भूमि की उपलब्धता होने पर, यदि उक्त भूमि का परिषद हित में कोई स्वतंत्र प्रयोग सम्भव नहीं हैं, तो उसके आवंटन के सम्बन्ध में सम्बन्धित अधीक्षण अभियन्ता (वृत्त) एवं मुख्य वास्तुविद नियोजक के अभिमत के उपरान्त अपर आवास आयुक्त एवं सचिव द्वारा निर्णय लिया जायेगा। अतिरिक्त भूमि का आवंटन वर्तमान सेक्टर/योजना रेट (दर) पर किया जायेगा।

14.2 क्षेत्रफल में वृद्धि पर स्वीकृत दर से धनराशि देय होगी, क्षेत्रफल की कमी की स्थिति में आरक्षित दर से धनराशि वापस की जायेगी।

15—कर आदि की देयता—

15.1 आवंटित विद्यालय भूखण्ड के सम्बन्ध में नगर निगम/नगरपालिका परिषद अथवा अन्य किसी विभाग द्वारा लगाये गये समस्त कर आवंटी संस्था को स्वयं वहन करने होंगे।

16—निर्माण की शर्तें—

16.1 संस्था को ''विद्यालय भूखण्ड'' की लीज डीड की निष्पादन की तिथि से 03 वर्ष के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण करना अनिवार्य होगा। उल्लंघन होने की दशा में लीज डीड निरस्त कर दी जायेगी।

16.2 संस्था को शिक्षण संस्था ''भवन'' का मानचित्र परिषद के सक्षम स्तर से स्वीकृत कराकर ही निर्माण कार्य प्रारम्भ करना होगा। स्कूल भूखण्ड का अनुमन्य भू:आच्छादन के न्यूनतम 25 प्रतिशत क्षेत्रफल पर निर्माण कार्य पूर्ण होने पर निर्माण माना जायेगा।

16.3 नियत अवधि (03 वर्ष) में निर्माण पूर्ण न करने अर्थात निर्माण की शर्त का उल्लंघन होने की दशा में संस्था को एक पंजीकृत नोटिस प्रेषित करने के उपरान्त नियमानुसार कटौती करते हुए संस्था की लीज डीड निरस्त कर दी जायेगी।

16.4 निर्माण कार्य पूर्ण न होने की स्थिति में आवेदन प्राप्त होने पर अतिरिक्त समय भूखण्ड के स्कूल प्रयोजन के प्रचलित मूल्य (सर्किल रेट के आधार पर) 5 प्रतिशत प्रति वर्ष सरचार्ज लेकर भौतिक कब्जे की तिथि से अधिकतम 05 वर्षों तक दिया जायेगा।

16.5 जिस उद्देश्य एवं प्रयोजन हेतु भूखण्ड का आवंटन किया गया है, उसी उपयोग में लाया जायेगा। उल्लंघन की स्थिति में लीज निरस्त करते हुए परिषद द्वारा पुनः प्रवेश की कार्यवाही की जायेगी।

16.6 संस्था पर परिषद तथा राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर बनाये गये नियम तथा गाइड लाइन्स एवं शर्तें प्रभावी होंगी।

17–विवाद की दशा में–

17.1 किसी विवाद की दशा में आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद का निर्णय अन्तिम होगा।

18–तथ्यों को छिपाना–

18.1 आवेदक द्वारा दी गयी सूचनायें अथवा प्रस्तुत किये गये अभिलेखों की वैधता प्रमाणित नहीं होती हैं, या विवरण असत्य पाया जाता है, तो आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद को ''विद्यालय भूखण्ड'' का प्रदेशन/आवन्टन निरस्त करने तथा जमा की गयी धनराशि को पूर्ण रूप से जब्त करने/आंशिक जब्त करने /बिना ब्याज वापस करने का पूर्ण अधिकार होगा।

19–शर्तों में संशोधन/परिर्वतन/परिवर्द्धन–

19.1 उपरोक्त शर्तों में संशोधन/परिवर्तन/परिवर्द्धन करने का पूर्ण अधिकार आवास आयुक्त/उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद में निहित होगा।

19.2 उपरोक्त के अतिरिक्त जिन प्राविधानों का समावेश नहीं हो सका है, के विषय में परिषद की संस्थागत भूखण्डों एवं लीज सम्बन्धी प्रचलित नियम/शर्तें प्रभावी होंगी।

परिशिष्ट–8

उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की गाजियाबाद एवं लखनऊ परिक्षेत्र में स्थित 05 (पाँच) एकड़ से अधिक क्षेत्रफल के ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों को टू–बिड सिस्टम निविदा/नीलामी के माध्यम से आवंटन हेतु नियम व शर्तें–

1–भूखण्डों का विवरण–

उपलब्ध भूखण्डों का अंकन बिड ब्रोशर में तालिका–1 के अनुसार पूर्ण किया जायेगा।

2–निविदादाता हेतु सामान्य निर्देश–

2.1 निविदादाता को टू–बिड सिस्टम के अन्तर्गत अपनी निविदा उचित आकार के सीलबन्द लिफाफे में जमा करनी होगी।

2.2 भूखण्ड हेतु कोई भी वैध व्यक्ति, भारतीय कम्पनी अधिनियम या किसी अन्य अधिनियम के अन्तर्गत पंजीकृत फर्म/कम्पनियों/सोसाइटी टू–बिड सिस्टम में भाग लेने हेतु अधिकृत है। उक्त व्यक्ति/फर्म/कम्पनियों/सोसाइटी के पक्ष में भूखण्ड का अनुबन्ध/विक्रय विलेख निष्पादन की कार्यवाही की जायेगी। व्यक्ति/कम्पनी/फर्म/सोसाइटी आदि के पंजीकृत कन्सोर्शियम भी निविदा में भाग लेने हेतु अर्ह होगें तथा भूखण्ड आवंटन की दशा में इनको एक स्पेशल परपज कम्पनी (एस0पी0सी0) गठित करनी होगी। भूखण्ड का विक्रय विलेख एस0पी0सी0 के पक्ष में निष्पादन की कार्यवाही की जायेगी। आवंटन के बाद फर्म/कम्पनी/सोसाइटी का नाम परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा। भूखण्डों को फ्री–होल्ड आधार पर विक्रय किया जायेगा।

2.3 उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा निर्धारित कन्ट्रोल डिजाईन/तालिका–1 में अंकित भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 के अधीन होगा। अन्य प्रतिबन्ध भवन निर्माण उपविधि के लागू होगें।

2.4 निविदा दो अलग–अलग सीलबन्द लिफाफे क्रमशः लिफाफा नं0–1 तकनीकी बिड तथा लिफाफा नं0–2 में प्राईस बिड जमा करनी होगी। दोनों लिफाफों के साथ सभी आवश्यक प्रपत्र संलग्न करना अनिवार्य होगा।

2.5 **जमा कराये जाने वाले प्रपत्रों की सूची–**

प्रत्येक लिफाफे के साथ जमा कराये जाने वाले प्रपत्रों की सूची निम्न प्रकार है–

3.1 लिफाफा नं0–1 (तकनीकी बिड)

3.1.1 तालिका नं0–1 के अनुसार आरक्षित भूमि मूल्य की 10 प्रतिशत राशि का डिमान्ड ड्राफ्ट/पे–आर्डर धरोहर धनराशि के रूप में उ0प्र0 आवास एवं

विकास परिषद से सम्बन्धित नगर के पक्ष में देय, संलग्न कराना होगा। प्रोसेसिंग फीस रू0–1,00,000 (एक लाख मात्र) का बैंक ड्राफ्ट/पे–आर्डर उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद (सम्बन्धित शहर) के पक्ष में देय, साथ में अतिरिक्त संलग्न करना होगा। प्रोसेसिंग फीस न तो किसी भी दशा में वापस की जायेगी एवं नही भूमि मूल्य आदि में समायोजित की जायेगी।

3.1.2 निविदादाता का गत तीन वित्तीय वर्षों का रियल एस्टेट/निर्माण क्षेत्र से सम्बन्धित अनुभव, गतिविधियों में टर्न ओवर का विस्तृत विवरण पंजीकृत स्थानिक सम्परीक्षक/चार्टेड एकाउन्टेन्ट द्वारा सत्यापित कराते हुए तकनीकी बिड के साथ संलग्न करना होगा।

3.1.3 निविदादाता द्वारा गत तीन वर्षों मे संन्तोषजनक रूप से पूर्ण किये गये प्रोजेक्ट की सूची, सम्पूर्ति प्रमाण पत्र/शमन स्वीकृत प्रमाण–पत्र के साथ संलग्न करनी होगी।

3.1.4 पंजीकृत स्थानिक सम्परीक्षक/चार्टेर्ड एकाउन्टेन्ट से सत्यापित नेटवर्थ स्टेटमेन्ट तथा राष्ट्रीयकृत बैंक द्वारा जारी सॉल्वेन्सी प्रमाण–पत्र (जोकि 6 माह से अधिक पुराना न हो), संलग्न करना होगा।

3.1.5 पूर्ण रूप से भरा हुआ तकनीकी निविदा आवेदन–पत्र उपलब्ध 3.1.2 से 3.1.4 तक वर्णित सभी संलग्नको सहित सील बन्द लिफाफे में रखा जाना होगा।

3.1.6 **नेटवर्थ की गणना निम्न प्रकार की जायेगी**:–

(ए) यदि निविदादाता एक कम्पनी है तो नेटवर्थ की गणना पेड–अप शेयर कैपिटल (शेयर ऐप्लिकेशन राशि के अतिरिक्त) एवं रिजर्व एवं सरप्लस (रिवेल्यूएशन रिजर्व के अतिरिक्त) को जोडकर इसमें से प्रिलिमिनरी एवं प्रि–आपरेटिव खर्चे, एक्यूमिलेटिड लांस, इन्टेन्जिबिल एसेटस को घटाते हुये की जायेगी।

(बी) यदि निविदादाता पार्टनरशिप फर्म है तो नेटवर्थ की गणना प्रत्येक पार्टनर के फर्म में कन्ट्रीब्यूशन को जोड़ते हुए इसमें से इन्टेन्जिबिल एसेट्स को घटाते हुए की जायेगी।

(सी) यदि निविदादाता कम्पनी/फर्म/सोसाइटी के पंजीकृत कन्सोर्शियम है तो नेटवर्थ की गणना कन्सोर्शियम के लीड मेम्बर तथा सभी रिलीवेन्ट मेम्बर्स की नेटवर्थ संयुक्त रूप से जोड़ते हुए की जायेगी।

3.1.7 निविदादाता को वर्तमान में उनके द्वारा निर्माणाधीन सभी प्रोजेक्ट की सूची, उनकी वर्तमान प्रगति, मूल्य अनुमानित कम्पलीशन टाईम, ऑर्गनाईजेशन चार्ट, स्टाफ का विवरण तथा निविदादाता द्वारा विगत 3 वर्षों में प्रोजेक्ट हेतु सेवा में लिये गये वास्तुविद, संरचना सलाहकार तथा अभियन्ताओं की सूची

भी तकनीकी बिड के साथ संलग्न करनी होगी।

3.2 **लिफाफा नं0–2 (प्राइस बिड)**

3.2.1 पूर्ण रूप से भरा हुआ वित्तीय निविदा आवेदन पत्र मूलरूप से सीलबन्द लिफाफे मे प्रस्तुत करना होगा।

3.2.2 निविदादाता को निविदा दर अंको तथा शब्दों में लिखना अनिवार्य होगा अन्यथा निविदा निरस्त की जा सकती है। अंको तथा शब्दों में निविदा दर भिन्न होने की स्थिति में शब्दों में लिखी गयी निविदा दर मान्य होगी।

4–निविदा खोलने की प्रक्रिया

सर्वप्रथम लिफाफा नं0–1 में तकनीकी बिड जिसमें धरोहर राशि (Earnest Money) प्रोसेसिंग फीस के बैंक ड्राफ्ट / पे–आर्डर तथा सभी आवश्यक प्रपत्र रखे जायेगें और निर्धारित तिथि व समय पर उपस्थित निविदादाताओं एवं गठित समिति के समक्ष खोला जायेगा।

4.2 केवल पात्र तकनीकी बिड के निविदादाताओं की प्राइस बिड उनको सूचित तिथि व समय पर खोली जायेगी एवं उनके द्वारा दिये गये आफर के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।

5–आवश्यक योग्यता

5.1 निविदादाता द्वारा कम से कम एक परियोजना पूर्ण की गयी हो, जो आवंटित भूखण्ड पर प्रस्तावित परियोजना के समान अथवा अधिक क्षेत्रफल की हों।

5.2 **वित्तीय पात्रताः**

क्र.सं. S.N.	**विवरण PARAMETER**	**आवश्यकता REQUIREMENT**
1.	निविदादाता के स्थानिक सम्प्रीक्षक / चार्टेड एकाउन्टेन्ट से सत्यापित गत वित्तीय वर्ष की न्यूनतम नेटवर्थ	सम्पत्ति की धरोहर धनराशि का 5 गुना
2.	राष्ट्रीयकृत बैंक द्वारा जारी न्यूनतम सॉल्वेन्सी प्रमाण–पत्र (जोकि 6 माह से अधिक पुराना न हो)	सम्पत्ति की धरोहर धनराशि का 5 गुना
3.	निविदादाता के स्थानिक सम्परीक्षक / चार्टेड एकाउन्टेन्ट से सत्यापित रियल एस्टेट गतिविधियों का गत 3 वर्षों का न्यूनतम वार्षिक टर्नओवर	सम्पत्ति की धरोहर धनराशि का 10 गुना

5.3 निविदादाता को समाचार पत्रों में प्रकाशित विज्ञापन के अनुसार अन्य विशिष्ट नियम व शर्तों का भी पालन करना होगा।

6—आवेदन कैसे करे:

6.1 किसी भी व्यक्ति/फर्म/संस्था/कम्पनी या इनके कन्सोर्शियम को टू बिड सिस्टम से निविदा में भाग लेने की अनुमति तभी दी जायेगी जब वह तालिका—1 के अनुसार निर्धारित धरोहर राशि (सम्पत्ति के आरक्षित मूल्य का 10 प्रतिशत) का बैंक ड्राफ्ट/पे—आर्डर, जो कि **''उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद'' (सम्बन्धित शहर)** के पक्ष में देय एवं भुगतान योग्य हो, को तकनीकी निविदा प्रपत्र के साथ निविदा बॉक्स में डालेगा। निविदा आवेदन—पत्र रू0 5000.00 के भुगतान पर किसी भी कार्यदिवस में समाचार पत्रों में विज्ञापित तिथियों में सम्बन्धित शहर के यथा निर्धारित स्थलों/बैंकों से प्राप्त किया जायेगा।

6.2 निविदादाताओं को अपनी निविदा दो अलग—अलग सीलबन्द लिफाफों तकनीकी बिड (लिफाफा नं0—1) व वित्तीय बिड (लिफाफा नं0—2) में देनी होगी। इन लिफाफों के ऊपर तकनीकी बिड व वित्तीय बिड स्पष्ट रूप में अंकित होगा। यह दोनों लिफाफे एक बड़े सीलबन्द लिफाफे में रखकर निविदा बॉक्स में निर्धारित तिथि व समय पर डालने होंगे, लिफाफे पर स्पष्ट रूप से योजना एवं भूखण्ड नाम भी अंकित करना अनिवार्य होगा।

6.3 तकनीकी बिड (लिफाफा नं0—1) के साथ निविदादाता को निबन्धन प्रमाण—पत्र मेमोरेन्डम एण्ड ऑर्टिकल ऑफ एसोसिएशन, कम्पनी के डायरेक्टरों की सूची, शेयर होल्डरों की सूची, विगत तीन वर्षों की ऑडिटेड वार्षिक रिर्पोट, बोर्ड रिजोल्यूशन, आथोराईजेशन लेटर, पार्टनरशिप डीड (यदि पार्टनरशिप फर्म है तो) नेटवर्थ स्टेटमेन्ट, टर्नओवर प्रमाण पत्र, बैंक साल्वेन्सी प्रमाण—पत्र तथा अनुभव प्रमाण—पत्र की सत्यापित प्रतियाँ भी संलग्न करनी होगी।

6.4—कम्पनी/फर्म/सोसाइटी आदि के पंजीकृत कन्सोर्शियम द्वारा भूखण्ड आवेदन करने की दशा में:—

6.4 (ए) कन्सोर्शियम के सदस्यों को एक लीड मैम्बर नियुक्त करना होगा जोकि परिषद से किसी भी प्रकार की कार्यवाही किये जाने हेतु अधिकृत हो। लीड मैम्बर कन्सोर्शियम में एकल उच्चतम शेयर होल्डर होगा, जिसका शेयर 26 प्रतिशत से कम नही होना चाहिये। कन्सोर्शियम के लीड मैम्बर की शेयर होल्डिंग परिषद द्वारा प्रोजेक्ट के सम्पूर्ति प्रमाण—पत्र जारी होने तक परिवर्तित नहीं की जायेगी। कन्सोर्शियम के प्रत्येक सदस्य जिनकी शेयर होल्डिंग 10 प्रतिशत से कम न हो, कन्सोर्शियम के रिलीवेन्ट मेम्बर होगें।

कन्सोर्शियम के लीड मेम्बर को भारतीय कम्पनी अधिनियम या किसी अन्य अधिनियम के अन्तर्गत भारत में पंजीकृत होना आवश्यक है।

6.4(बी) कन्सोर्शियम के लीड मेम्बर तथा सभी रिलीवेन्ट मेम्बर्स निविदा हेतु निर्धारित न्यूनतम अर्हता को संयुक्त रूप से पूर्ण करेंगे।

6.5(सी) कन्सोर्शियम द्वारा आवेदन की दशा में इसके मेम्बर्स निविदा में भूखण्ड के आवेदन हेतु एक मेमोरेण्डम ऑफ एग्रीमेन्ट (एम0ओ0ए0) प्रस्तुत करेगें, जिसमें भूखण्ड आवंटित होने की दशा में कन्सोर्शियम में धन की उपलब्धता तथा प्रोजेक्ट पूर्ण किये जाने हेतु प्रत्येक मेम्बर की दायित्व का स्पष्ट रूप से उल्लिखित होगा कि प्रोजेक्ट को सफलतापूर्वक पूर्ण करने हेतु कन्सोर्शियम के सभी मेम्बर संयुक्त रूप से उत्तरदायी होगें। एम0ओ0ए0 मूलरूप से प्रस्तुत किया जायेगा, जो कि सक्षम अर्थारिटी से नियमानुसार रजिस्टर्ड / नोटराईज्ड होगा।

6.4(डी) कन्सोर्शियम के सदस्य एक रजिस्टर्ड / नोटराईज्ड मेमोरण्डम ऑफ एग्रीमेन्ट (एम0ओ0ए0) प्रस्तुत करेगें, जिसमें भूखण्ड हेतु संयुक्त रूप से आवेदन किये जाने का उल्लेख होगा एवं भूखण्ड आवंटन की दशा में एक स्पेशल परपज कम्पनी जोकि एस0पी0सी0 कहलायेगी, गठित की जायेगी। यह एस0पी0सी0 आवंटी के रूप में अपने सभी उत्तरदायित्वों को पूर्ण करेगीं। रजिस्टर्ड एम0ओ0ए0 में कन्सोर्शियम के एस0पी0सी0 को भारत में सक्षम अर्थारिटी से ऐ कम्पनी के रूप में पंजीकृत होना अनिवार्य है।

6.4(ई) भूखण्ड का विक्रय विलेख स्पेशल परपज कम्पनी (एस0पी0सी0) जो कि एक रजिस्टर्ड फर्म या कम्पनी होगी, के पक्ष में निष्पादित किया जायेगा। कन्सोर्शियम के लीड मेम्बर को एम0ओ0ए0 के अनुसार अपनी शेयर होल्डिंग परिषद् द्वारा प्रोजेक्ट के सम्पूर्ति प्रमाण–पत्र जारी होने तक रखनी होगी।

7.0–**निविदा प्रक्रिया**:–

7.1 आवेदक समाचार–पत्र में प्रकाशित तिथि को अपरान्ह 1.00 बजे से 3.00 बजे तक अलग–अलग एक बड़े सीलबन्द लिफाफे में उपरोक्त धारा–6 के अनुसार अपनी तकनीकी एवं वित्तीय निविदा निर्धारित स्थल में रखे निविदा बॉक्स में डालेगें। तकनीकी बिड उसी तिथि को निर्धारित स्थल पर 4.00 बजे खोले जायेगें।

7.2 प्राप्त तकनीकी बिड का परीक्षण आवंटन / नीलामी समिति द्वारा किया जायेगा तथा तकनीकी बिड के पात्र निविदादाताओं की सूची जारी की जायेगी। इस सम्बन्ध मे ंआवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद का निर्णय अन्तिम होगा जोकि सभी निविदादाताओं को मान्य होगा।

7.3 केवल पात्र तकनीकी निविदादाताओं की वित्तीय बिड खोली जायेगी, उन्हे उनकी वित्तीय बिड खोलने की तिथि, समय व स्थान की सूचना दी जायेगी, जो निविदादाता तकनीकी बिड मे ंपात्र नहीं होंगे, उन्हें वित्तीय बिड खोलने की सूचना नहीं दी जायेगी।

7.4 यदि एक से अधिक निविदादाताओं की वित्तीय बिड में उच्चतम ऑफर एक समान प्राप्त होता है तो इन समान निविदादाताओं के मध्य नीलामी की जायेगी।

7.5 अधूरे एवं अपूर्ण निविदा प्रपत्रों को बिना कारण बताये निरस्त कर दिया जायेगा।

7.6 तकनीकी बिड अस्वीकृत किये जाने के सम्बन्ध में किसी भी बिन्दु/आधार पर किसी भी प्रकार का पत्र व्यवहार मान्य नहीं होगा।

7.7 आवास आयुक्त भूखण्ड की निविदा में जनहित/परिषद् हित में स्थगित कर सकते हैं।

7.8 भूखण्डों की वित्तीय निविदा में भूखण्ड क्रय करने हेतु ऑफर मूल्य आरक्षित दर से अधिक दी जायेगी।

7.9 भूखण्डों का आवंटन फ्री–होल्ड आधार पर किया जायेगा। बिड का आरक्षित मूल्य (10 प्रतिशत लीज रेन्ट एवं 02 प्रतिशत फ्री–होल्ड शुल्क जोड़कर) यदि कार्नर है तो 10 प्रतिशत कार्नर शुल्क भी जोड़कर निर्धारित किया जायेगा।

7.10 निविदादाताओं को अपनी वित्तीय निविदा में दी गयी दरें वापस लेने का अधिकार नहीं होगा।

7.11 निविदा स्वीकृत होने की दशा में आवंटी को कुल मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि (धरोहर राशि समायोजित करते हुए) आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से 30 दिन के अन्दर बिना ब्याज जमा करना होगा। धनराशि जमा कराने में असफल होने पर सम्पूर्ण धरोहर धनराशि जब्त करते हुए भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा। प्रथम चरण की 25 प्रतिशत धनराशि जमा करने हेतु किसी भी प्रकार की समय वृद्धि अनुमन्य नही होगी।

7.12 आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद् को किसी भी निविदा को स्वीकार करने अथवा न करने का पूर्ण अधिकार होगा। आवास आयुक्त का निर्णय अन्तिम व सर्वमान्य होगा। आवास आयुक्त के निर्णय पर किसी भी निविदादाता अथवा अन्य किसी व्यक्ति द्वारा कोई भी आपत्ति नहीं की जा सकेगी।

7.13 तालिका–1 में अंकित भूखण्डों का क्षेत्रफल अनुमानित है, जिस निविदादाता की निविदा स्वीकार की जायेगी, उसे आवंटित भूखण्ड के क्षेत्रफल में 10 प्रतिशत तक कमी / वृद्धि को स्वीकार करना होगा। उच्चतम निविदा के आधार पर भूखण्ड का मूल्य क्षेत्रफल के अनुसार घट या बढ़ सकता है, वास्तविक क्षेत्रफल के अनुसार आवंटी को भूखण्ड के मूल्य का भुगतान करना होगा।

7.14 आवंटी द्वारा भूखण्ड को बन्धक रखकर ऋण प्राप्त किये जाने मे ंउ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद को कोई आपत्ति नहीं होगी, परन्तु फ्री–होल्ड रजिस्ट्री / पट्टा विलेख / अनुबन्ध निष्पादन से पूर्व आवंटी को भूखण्ड को बन्धक रखने हेतु परिषद के सक्षम अधिकारी से अनुमति प्राप्त करनी होगी। बन्धक रखने की प्रक्रिया मे ंहुए व्यय को आवंटी द्वारा स्वयं वहन करना होगा। बन्धक रखने की दशा में प्रथम प्रभार (First Charge) परिषद् का होगा।

7.15 कम्पनी / सोसाइटी / फर्म / इनके पंजीकृत कन्सोर्शियम द्वारा आवेदन करने पर आवेदनकर्ता को मेमोरेण्डम ऑफ आर्टिकल, पंजीकरण प्रमाण–पत्र एवं रेजोल्यूशन लेटर आवेदन–पत्र के साथ संलग्न करना आवश्यक है।

7.16 निविदादाताओं को सलाह दी जाती है कि निविदा में भाग लेने से पूर्व स्थल का निरीक्षण एवं निविदा से सम्बन्धित किसी भी प्रक्रिया की जानकारी निविदा डालने से पूर्व अवश्य कर ले। निविदा बॉक्स में निविदा डाले जाने के पश्चात किसी भी आपत्ति पर विचार नहीं किया जायेगा।

8–भुगतान की प्रक्रिया एवं कब्जा

8.1 निविदा स्वीकृत होने की दशा में आवंटी को स्वीकृत बिड मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि (धरोहर राशि समायोजित करते हुए) आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से 30 दिन के अन्दर प्रस्तर 7.11 के अनुसार उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा निर्धारित बैंक के परिषद खाते में बैक ड्राफ्ट / पे–आर्डर के माध्यम से जमा करनी होगी। निर्धारित समय–सीमा में धनराशि जमा करने में असफल होने की दशा में सम्पूर्ण धरोहर धनराशि जब्त करते हुए आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा।

8.2 उच्चतम निविदादाता जिसकी निविदा आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद् द्वारा स्वीकार कर ली गयी हो, को देय धनराशि का भुगतान प्लान–ए अथवा प्लान–बी के अनुसार स्वीकार करके निम्नानुसार किया जा सकेगा।

प्लान–ए

(ए–1) तकनीकी निविदा के साथ निर्धारित धरोहर राशि का बैंक ड्राफ्ट / पे आर्डर तालिका के अनुसार देय होगी।

(ए–2) स्वीकृत बिड मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि (धरोहर राशि समायोजित करते हुए) आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से 30 दिन के अन्दर बिना ब्याज के देय होगी।

(ए–3) अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि आवंटन पत्र की तिथि से 90 दिन के अन्दर बिना ब्याज के देय होगी।

(ए–4) कब्जा हस्तगत एवं मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही उपरोक्तानुसार पूर्ण भुगतान के पश्चात अनुमन्य होगी

अथवा

प्लान बी

(बी–1) तकनीकी निविदा के साथ निर्धारित धरोहर राशि का बैंक ड्राफ्ट / पे आर्डर तालिका के अनुसार देय होगी।

(बी–2) स्वीकृत बिड मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि (धरोहर राशि समायोजित करते हुए) आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से 30 दिन के अन्दर बिना ब्याज के देय होगी।

(बी–3) अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि आवंटन पत्र के अनुसार 20 त्रैमासिक किश्त परिषद में प्रचलित वार्षिक ब्याज दर के साथ निर्धारित समय सारिणी के अनुसार ली जायेगी।

(बी–4) उपरोक्तानुसार आवंटन–पत्र से निर्धारित किश्तों की धनराशि निर्धारित देय तिथि तक परिषद् खाते में जमा करना आवश्यक होगा। निर्धारित तिथि सीमा में किश्तों की धनराशि जमा न होने पर भुगतान की वास्तविक तिथि तक किश्त की धनराशि पर आवंटन पत्र निर्गमन की तिथि को परिषद मे लागू वार्षिक ब्याज की दर से दंड ब्याज की धनराशि किश्त की धनराशि के अतिरिक्त देय होगी। यदि निर्धारित समय सीमा से 3 माह के अन्दर सब्याज किसी किश्त का भुगतान नहीं प्राप्त होगा तो भूखण्ड का आवंटन सम्पूर्ण धरोहर धनराशि की कटौती करते हुए निरस्त कर दिया जायेगा एवं शेष धनराशि बिना ब्याज के वापस कर दी जायेगी।

8.3 यदि आवंटी प्लान–ए स्वीकार करता है तो भूखण्ड का कब्जा आवंटी द्वारा निर्गत प्रदेशन–पत्र के अनुसार सम्पूर्ण धनराशि जमा कराने के उपरान्त रजिस्टर्ड विक्रय विलेख / पट्टा विलेख निष्पादित कर दिया जायेगा। यदि

आवंटी प्लान–बी स्वीकार करता है तो निर्गत आवंटन–पत्र के अनुसार 25 प्रतिशत धनराशि जमा कर अन्य औपचिकतायें पूर्ण करने के उपरान्त रजिस्टर्ड अनुबन्ध विलेख निष्पादित कराकर कब्जा दिया जायेगा।

8.4 उपरोक्तानुसार भूखण्ड का कब्जा प्राप्त करने के पश्चात मानचित्र स्वीकृत कराया जा सकेगा। मानचित्र स्वीकृति के पश्चात आवंटी परिषद् के भवन निर्माण उपविधि/समाचार–पत्र में विज्ञप्ति एवं परिषद् नियमानुसार एफ0ए0आर0/ग्राउन्ड कवरेज व भूखण्ड पर योजना प्रकाशित करने का अधिकार होगा। परन्तु प्लान–बी की स्थिति में परिषद् से विक्रय विलेख निष्पादित कराने से पूर्व किसी भी क्रेता को विक्रय की गयी सम्पत्ति (दुकान/भवन जो लागू हो) हस्तान्तरित नहीं कर सकेगा।

8.5 आवंटन–पत्र जारी होने की तिथि से 2 माह के अन्दर आवेदन कर भुगतान प्लान ए से बी में अथवा प्लान बी से ए में परिवर्तित कराया जा सकेगा।

9–विक्रय–विलेख की शर्तें:–

9.1 आवंटी को अपने खर्चें पर भूखण्ड का विक्रय–विलेख परिषद् द्वारा निर्धारित प्रपत्र पर अन्तिम भुगतान की तिथि से 03 माह के अन्दर कराया जाना अनिवार्य होगा।

9.2 उक्त सम्पत्ति उच्चतम निविदादाता को उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद् के आवंटी के रूप मे ंप्रदान की जायेगी जिसकी नियम एवं शर्ते उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद् द्वारा आवंटी के पक्ष में निर्धारित प्रारूप पर किये गये विक्रय विलेख के आधार पर होगी।

9.3 भूखण्ड पर भवन का निर्माण उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद् द्वारा स्वीकृत किये गये मानचित्र के अनुसार किया जायेगा।

9.4 भूखण्ड एवं भूखण्ड पर निर्मित भवन का उपयोग विक्रय विलेख में निर्धारित भू–उपयोग के अतिरिक्त अन्य किसी कार्य में नही किया जायेगा। निविदा हेतु प्रस्तावित भूखण्डों का उपयोग ब्रोशर में अंकित एवं समाचार–पत्र में प्रकाशित विज्ञापन में उल्लिखित होगा।

9.5 आवास विकास परिषद की पूर्व अनुमति के बिना आवंटी को भूखण्ड को विभाजित करने एवं अन्य किसी भूखण्ड के साथ आमेलित/संविलियन करने का अधिकार नहीं होगा।

9.6 आवंटी कब्जा–पत्र जारी होने की तिथि से समय–समय पर लागू होने वाले समस्त म्यूनिसिपल कर तथा अन्य सभी कर, जो सरकारी या किसी स्थानीय निकाय अथवा अन्य सक्षम अधिकारी द्वारा समय–समय पर प्रवृत्त नियमों, उप नियमों या उपविधियों के अन्तर्गत किये जाने का भुगतान करने

के लिये स्वयं उत्तरदायी होगें।

9.7 भूखण्ड की देयता के विरूद्ध बकाया धनराशि को वसूल करने का पूर्ण अधिकार परिषद को है। परिषद उक्त धनराशि की वसूली के लिए भू–राजस्व की भाँति जिलाधिकारी के माध्यम से वसूली प्रमाण–पत्र जारी कर धनराशि की वसूली कर सकता है।

9.8 किसी भी प्रकार की गलत सूचना या तथ्य छिपाकर भूखण्ड आवंटित होने की जानकारी होने पर या किसी भी नियम एवं शर्तों का उल्लंघन करने पर भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा एवं भूखण्ड तथा उस पर निर्मित भवन का कब्जा परिषद द्वारा वापिस ले लिया जायेगा, जिसका कोई भी मुआवजा आवंटी को प्रदान नही किया जायेगा। इस प्रकार के प्रकरणों में भूखण्ड के कुल मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि आबंटी को किसी भी दशा में वापिस नहीं की जायेगी।

9.9 निर्धारित विशिष्टियों/मानकों के अनुसार जल आपूर्ति, सीवर ड्रेनेज एवं विद्युत आपूर्ति की लाइन भूखण्ड की सीमा तक परिषद् द्वारा प्रदान की जायेगी। भूखण्ड पर आन्तरिक विकास कार्य आवंटी को स्वयं करना होगा।

9.10 भूखण्ड का आवंटन ''जहाँ है–जैसा है'' के आधार पर किया जायेगा एवं आवंटी को भूखण्ड का कब्जा भी ''जहाँ है–जैसा है'' के आधार पर दिया जायेगा, जिस पर बाद में कोई आपत्ति मान्य नही होगी।

9.11 यदि किसी कारण वश आवंटन–पत्र की तिथि से अधिकतम एक वर्ष में परिषद भूखण्ड का कब्जा देने में सक्षम नहीं होती है तो आवंटित भूखण्ड का आवंटन निरस्त करते हुए आवंटी द्वारा जमा सम्पूर्ण धनराशि नियमानुसार राष्ट्रीकृत बैंक मे लागू बचत खाते की साधारण ब्याज दर के साथ वापस कर दी जायेगी किन्तु वैकल्पिक भूखण्ड के आवंटन पर विचार नहीं किया जायेगा।

9.12 भूखण्ड के निर्माण हेतु अनुबन्ध विलेख/विक्रय विलेख निष्पादन की तिथि से 05 वर्ष की निर्माण अवधि प्रदान की जायेगी। विशेष परिस्थियों में निर्माण हेतु वार्षिक समय वृद्धि भूखण्ड के कुल मूल्य का 1 प्रतिशत प्रथम वर्ष के लिए, 2 प्रतिशत द्वितीय वर्ष के लिए एवं 3 प्रतिशत तृतीय वार्षिक किश्त के रूप में लेते हुए आवास आयुक्त द्वारा प्रदान की जा सकेगी एवं उक्त समय वृद्धि के पश्चात समय वृद्धि अनुमन्य नहीं होगी।

10–स्टाम्प ड्यूटी एवं अन्य शुल्कः–

भूखण्ड का पंजीकृत अनुबन्ध विलेख/विक्रय विलेख निष्पादित कराने हेतु स्टाम्प शुल्क, पंजीकरण शुल्क एवं अन्य किसी शुल्क का भुगतान आवंटी

द्वारा स्वयं वहन किया जायेगा। आवंटी का अचल सम्पत्ति को हस्तान्तरित कराने का शुल्क, राज्य सरकार, नगर निगम या किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा आरोपित अन्य कोई शुल्क का भुगतान स्वयं करना होगा।

11—अन्य महत्वपूर्ण शर्तें:—

11.1 निविदा, आवंटन, मानचित्र स्वीकृति, निर्माण आदि से सम्बन्धित किसी भी विवाद की दशा में आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद् का निर्णय अन्तिम एवं मान्य होगा।

11.2 किसी प्रकार का विवाद होने की स्थिति मे केवल सम्पत्ति जिस शहर में स्थित है वहाँ पर स्थित मा0 न्यायालय के ही न्याय क्षेत्र का अधिकार प्राप्त होगा।

11.3 यदि आवंटी निर्गत आवंटन—पत्र में निर्धारित देय तिथि तक वांछित धनराशि जमा कराकर औपचारिकताओं की पूर्ति कर भूखण्ड का कब्जा प्राप्त नहीं करता है तो रू0 10.00 प्रति वर्ग मीटर, प्रति माह अथवा (माह के आंशिक भाग) की दर से विलम्ब शुल्क जमा करना होगा। यदि अनुबन्ध/विक्रय विलेख निष्पादित कराकर भूखण्ड का भौतिक कब्जा परिषद् से प्राप्त नहीं करता है तो रू0 10.00 प्रतिवर्ग मीटर, प्रति माह अथवा (माह के आंशिक भाग) की दर से रख—रखाव शुल्क जमा करना होगा।

12—समर्पण एवं निरस्तीकरण:—

यदि भूखण्ड का समर्पण/निरस्तीकरण नियम एवं शर्तों के उल्लंघन के आधार पर किया जाता है तो निम्नानुसार कटौती की जायेगी:—

12.1 आवंटी द्वारा यदि आवंटन—पत्र जारी होने के 30 दिन के अन्दर, सम्पत्ति के कुल स्वीकृत मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि (धरोहर राशि को समायोजित करते हुए) परिषद् खाते में जमा नहीं करायी जाती है तो उसकी सम्पूर्ण धरोहर धनराशि जब्त कर ली जायेगी।

12.2 किसी भी प्रकार के समर्पण/निरस्तीकरण की स्थिति में सम्पूर्ण धरोहर धनराशि की कटौती करते हुए शेष धनराशि बिना ब्याज के वापस कर दी जायेगी।

12.3 यदि अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि निर्गत आवंटन—पत्र में निर्धारित तिथियों के अनुसार जमा नही करायी जाती है तो भूखण्ड का आवंटन निरस्त करते हुए धारा—12.2 के अनुसार कटौती कर ली जायेगी एवं निरस्तीकरण उपरान्त भूखण्ड का पुनः विज्ञापन कराते हुए आगामी निविदा हेतु प्रस्तावित

कर दिया जायेगा।

12.4 निविदादाता द्वारा जमा की गयी प्रोसेसिंग फीस किसी दशा में वापस नही की जायेगी।

12.5 उपरोक्त के अतिरिक्त समय–समय पर उ0प्र0 शासन/परिषद् द्वारा लागू किये गये अन्य नियम/उपनियम एवं अन्य शुल्क आवंटित सम्पत्ति पर लागू होंगे जोकि सम्बन्धित सम्पत्ति के आवंटियो को मान्य होगा।

12.6 उपरोक्त समस्त नियम व शर्तों में संशोधन/आंशिक संशोधन किये जाने का अधिकार आवास आयुक्त महोदय में निहित होगा।

परिशिष्ट—9

TERMS & CONDITIONS FOR ALLOTMENT OF BULK SALE

10 एकड़ से 100 एकड़ तक के बल्क सेल भूखण्डों के निस्तारण की नियम शर्तें

U.P. Avas Evam Vikas Parishad (UPAVP) invites sealed tenders in Two-bid System in the prescribed Application Form for allotment of Bulk Plots in various sectors for a lease period of terms and conditions for allotment of these plots are described herein:

A. DETAILS OF PLOTS AREA :

Sl. no.	Plot no.	Sector	Area (in Sq. Mtrs.)	Max permissible Density (net of the pocket) (PPHA)	Reserve price (Rs. per Sqm.)
1					
2					
3					
4					

*Areas are tentative and may be increased or decreased at the time of handing over of possession.

** If any unresumed land falls within any plot on offer, efforts will be made to resume it or to shift it elsewhere.

B. NORMS OF DEVELOPMENT-

The tenderer is allowed to develop the plots/construct the flats subject to the following norms:

Maximum permissible Ground Coverage	35%
Maximum permissible FAR	2.50
Set backs	As per prevailing Building Bylaws of UPAVP
Maximum Height	No Limit (Subject to the clearance of ATC)

C. ELIGIBILITY-

1. Any Proprietor or partnership firm, private or public limited companany or a consortium of any of the above, can submit tender. The

firms and the companies should be registerd in India.

2. The tenderer should be competent to enter into contract.

3. A tenderer can bid for a maximum of 2 (two) plots out of all plots offered in above Scheme. However, in case an applicant bids for two plots, his/her net worth should exceed the aggregate net worth required for each plot applied for by the applicant taken together. In case two adjoinning plots are allotted to any successful bidder, amalgamation of the said two plots shall be permissible after obtaining permission by prescribed Authority.

4. If a company wants to apply through a subsidiary company, it should have minimum of 51% share holding in the subsidiary company. It is clarified that in this case the applicant will be the subsidiary company which will have to fulfill the minimum requirements of net worth, solvency and turnover. However, in case the tenderer/consortium member is a company, the qualifications of its holding company (ies), of the lead member and the relevant members and/or their subsidiary companies shall also be considered as the qualifications of the applying company consortium member.

5. In case of application, by a company its Board resolution, authorizing the applicant to sign on behalf of the company should be attached with the tender Application Form.

6. In case of a partnership firm having more than one partner all the partners are required to sign the tender document and the attached documents. In case the documents mentioned above are not signed by all the partners, necessary authorization letter from all the other partners should be enclosed.

7. (A) In case of partnership firm the following should be enclosed;

(i) a certified copy of duly registerd partnership deed,

(ii) certificate issued by the Registrar of Firms'.

(B) In case od a company, the following should be enclosed:

(i) list of directors duly certified by the Statutory Auditor/ Chartered Accountant;

(ii) list of share holders with numbers of allotted sharesduly certified by the Stautory Auditor/ Chartered Accountant;

(iii) copy of its Memorandom and Article of Association.

8. In case bidders have formed a consortium-

(a) Members of the consortium will have to specify one Lead Member who alone shall be authorized to correspond with the UPAVP.

The lead member should be the single largest share holder having shares in the Consortium. The share holding of the lead member in the Consortium shall remain at least 26% till the completion of projects. Each member of the consortium with equity stake of at least 10% will be considered as a "relevant member". The Lead member of the consortium must necessarily be a Firm/Company registerd in India with the appropriate Statutory Authority.

(b) The lead member and the relevant members should jointly fulfill the minimum requirment of net worth, solvency, turnover and experience. In case the tenderer/consortium member is a company, the qualifications of the holding company (ies) of the lead member and the relevant members or their subsidiary companies shall also be considered as the qualifications of the applying company/consortium member.

(c) In case of a Consortium, the members shall submit a Memorandum of Agreement (MOA) conveying their intent to jointly apply for the scheme(s), and the MOA shall clearly define the role and responsibility of each member in the consortium, particularly with regard to arranging debt and equity for the project and its implementation. In case a plot is allotted to them, MOA should be submitted in original duly registered/notarized with Appropriate Authority.

(e) Execution of the lease deed will be made in favour of either the relevant member(s) or the Special purpose Company(ies) (SPC)(s), Which should be a registered firm or an incorporated company. The relevant members/SPCs may, separately, or together in any combination, sub- divide this allotted plot. However, the area of each of such sub-devided plots proposed for execution of lease deed, as described above should not be less than 10,000 Sq. mtrs. and the said sub-division should be in accordance with the planning norms of the UPAVP and duly approved before execution. The lead member of the consortium shall have to retain at least 26% of the share holding as per MOA, till the completion of project.

9. Successful bidders can change the name of the executing company/body corporate within 60 days from the date of acceptance of tender after taking prior permission from the UPAVP, provided the promoters remain the same. Undertaking to this effect should be given to the UPAVP.

10. However, the lessee will be allowed to transfer up to 100% of its shareholding, subject to the condition that the "Lead member" (on the date of submission of the tender) shall continue to hold at least 26% of the shareholding in the completion of the project. In compliance with the Govt. Order No. 5007/11-5-2010-500(50)/18, dated October 11, 2010, issued by

the Department of tax & Registration, Government of uttar Pradesh, the change in Constitution Deed regarding change in the shareholders as a result of transfer of shares in the companies is not mandatory to be registered under section 17 of the Registration Act. 1908. In addition to this no stamp dutuy is leviable on this CIC deed under clause 23 of Schedule lb of the Stamp Act, 1899. No transfer charges shall be leviable on the transfer of shares in the Companies and no prior approval of the UPAVP shall be required for transferring the shares.

D. ESSENTIAL QUALICICATIONS:

D-1 TECHNICAL ELIGIBILITY CRITERIA:

For plots above 4.0 Hectares (40,000.00sqm)

Applicant must submit details of minimum two completed related to real estate development and construction activities (excluding merely trading in real estate) like land development/housing/colonizing jobs of bonafide allotted land/commercial/IT/ITES projects development executed along with approximate cost and date of completion during the last 3 years. The total compounding certificates/completion certificates sould be a minimum 30000.0 $_{m2}$ in case of consortium in aggregate of construction by the Tenderer/Consortium Lead Member, its Relevant Members and their subsidiaries and holding company.

For plots above 10 hectares (1, 00,000.00sqm)

Applicant must submit details of minimum two completed projects related to real estate development and construction activities (excluding merely trading in real estate) like land development housing/colonizing jobs of bonafide allotted land/commercial/IT/ITES projects development executed along with approximate cost and date of completion during the last 3 years. The total compounding certificates/completion certificates sould be a minimum 50,000 m2 in case of individual & 100000.0 m2 in case of consortium in aggregate of construction by the Tenderer/Consortium Lead Member, its Relevant Members and thier subsidiaries and holding company.

For plots above 25 hectares (25,00,000.00sqm)

Applicant must submit details of minimum two completed projects related to real estate development and construction activities (excluding merely trading in real estate) like land development housing/colonizing jobs of bonafide allotted land/commercial/IT/ITES projects development executed along with approximate cost and date of completion during the last 3 years. The total compounding certificates/completion certificates sould be a minimum 50,000 m2 in case of individual & 100000.0 m2 in case of individiual & 2,00,000.00 m2 in case of consortium in aggregate of

construction by the Tenderer/Consortium Lead member, its Relevant members and their subsidiaries and holding company.

D-2 FINANCIAL CRITERIA-

Parameters	In case of individual
(i) Minimum Net Worth as on 31-03-2013 duly certified by the tenderer's Statutory Auditors/Charted Accountant.	Rs. 2 Crore per Acre
(ii) Minimum solvency as per certificate not Acre more than 6 monts old, from a Nationalised/Scheduled Bank.	Rs.1 Crore per
(iii) Minimum Total Turnover from real estate activities for the last 3 accounting years duly audited by the tenderer's statutory Auditors/ Charted Accountant i.e. 2010-11, 2011-12, 2012-13, as per Annexure-1 (b) of this brochure.	Rs. 5 Crore per Acre
(iv) Registration fee's	Rs. 10.00 Crore
(v) Processing Fee (Non adjustable /non refundable)	Rs. 5.00 Lakh

Net Worth Calculation should be made as follows:

(a) in case of a Company, Net worth= Paid up share capital (excluding share application money) plus Reserves and Surplus (excluding revaluation reserve) less Preliminary and pre-operative expenditure; less miscellanecous expenditure to the extent not written off; less acumulated losses less intangible assets. Net Worth Statement certified by the Statutory Auditors/Charted Accountant of the Company should be submitted.

(b) in case of a Partnership Firm, the contribution by each partner taken together in the capital of the firm shall be considered as Net Worth of the Partnership Firm excluding intangible assets, if any. Net Worth Statement certified by the Statutory Auditors/Chartered Accountant of the firm should be submitted.

(c) Individual Net Worth Statement (relating to application made by proprietorship firm) certified by the tenderer's Statutory Auditors/Charted Accountant along with certified true copies of Income tax/Wealth tax return with all its enclosures submitted to Income tax Board should be submitted.

D-3 PLEASE ALSO ATTACH-

(i) List of projects in hand at present and the status, of their implemention, cost incurred and expected time of completion of each

project separately.

(ii) Organization Chart, list of staff, details of in-house architectural facilities, list of structural consultants/engineers used during the last three years.

NOTE:

(i) All amounts are in Indian National Rupees.

E. HOW TO APPLY-

1. The intending bidder may apply for allotment of plot(s) in the prescribed Application Form. The Form(s) shall be available from 10-01-2014 on payment of Rs. 5,000/- at Oriental Bank of Commerce, Sector-4, Vashundhra, Ghaziabad.

2. The registration money and processing fee should be in the form of bank Draft/Pay Order in favour of UPAVP payable at Ghaziabad.

3. Bid should be submitted in two separte envelopes one containing the Technical qualification bid (ENVELOPE No.1) and the other containing the Financial bid (ENVELOPE No.2).

4. Both these envelopes should be sealed and super scribed as TECHNICAL QUALIFICATION BID (ENVELOPE No.2).

(No.1) FOR BUILDERS RESIDENTIAL GROUP HOUSING (SCHEME CODE BRS-01/2013)

PLOT NO............... SECTOR .... and FINANCIAL BID (ENVELOPE No.2) FOR BUILDERS RESIDENTIAL/GROUP HOUSING (SCHEME CODE BRS-01/2013), PLOT NO.---------------- SECTOR ---------------, respectively.

5. Both these sealed envelopes should be put into one envelope which should be super scribed as application for **BRS-01/2013 FOR BUILDERS RESIDENTIAL/GROUP HOUSING PLOT NO.---------------- SECTOR------------------** This envelope should also be put into the tender box.

6. The demand draft for processing fee & registration money should be attached with the technical qualification bid documents.

7. The following documents are required to be submitted with the "Tecnical Qualification Bid" documents placed in Envelope No.-1 after getting them duly certified by the tenderer's Statutory Auditors/Chartered Accountant:

(i) Certified true copy of Certificate of Incorporation/Certificate for Commencement of Business.

(ii) General information of the tenderer as per Annexure-1 (a).

(iii) Certified true copy of memorandum & Articles of Association.

(iv) List of Directors certified by a Charted Accountant.

(v) List of Shareholders certified by the Statutory Auditors/Charted Accountant, In case the numbers are large, list should contain details of major Shareholding i.e of promoters, institutions, corporates and the public.

(vi) Audited annual reports for the last three (3) years i.e. 2010-11, 2011-12 and 2012-13 (in case unaudited for the year, 2012-13, CA's certified annnual report should be submitted).

(vii) Board resolution authorizing the person for making this application.

(viii) Partnership Deed in case of a Partnership Firm.

(ix) Net Worth Statement certified by the Statutory Auditors! Charted Accountant of the Company/Partnership Firm.

(x) Certificate of turnover from real estate activities for the last years certified by the Statutory Auditors/Charted Accountant of the Company/ Firm as per format given in Annexure-1(b).

(xi) Solvency Certificate not more than 6 months old from a Nationalized/Scheduled Bank.

(xii) Details of work experience alongwith copies of compounding certificates/completion certificates, issued by concerned Statutory Board as per format given in Annexure-1(c).

Apart from the above list (not exhaustive) relevant documents mentioned in other part of this document also need to be submitted.

F. ACCEPTANCE OF TENDER-

1. Technical Qualification Bids for the tenders will be received on 10.01.2014 from 10.00 A.M. to 12.00 noon to the office of Additional Housing Commissioner, Office Complex Sector 9, Shastri Nagar Meerut and will be opened in the presence of all the tenderes is solicited.

2. All the 'Technical Qualification Bids' shall be examined by the UPAVP, which shall declare the list of the technically qualified bidders. The decision of the UPAVP in this regard shall be final and binding on all the bidders.

3. The financial bids of only technically qualified bidders shall be opend subsequentley. The unqualified Technically bidders will not be informed regarding the opening of financial bid. However the list of technically qualified bidders along with the schedule of opening of financial bids shall

be displayed on the notice board of the Board.

4. in case more than one tender of the same highest amount is received against a plot, an auction will be conducted amongst these highest amount bidders, so as to enhance the highest financial bid quoted and select the highest bidder.

5. Incompletely filled tender documents will be summarily rejected.

6. The tenderer cannot withdraw the Offer/Tender once made.

7. The UPAVP may, without assigning any reason, add one more plots in the scheme and/or withdraw any one or all of the plots from the scheme at any stage. Similarly size of the plot may be increased or decreased.

8. The UPAVP may accept or reject offer, including the highest bid, and its decision in this behalf shall be final and binding on the tenderer.

9. There will be no correspondence on issue/ground raised in technically disqulified bids.

G. PAYMENT-

1. All payment should be made through demand drafts/pay orders drawn in favour of "UPAVP" and payble at any scheduled bank located in Ghaziabad. The applicant/allottee should clearly indicate his name and details of plots applied for/allotted on the reverse of the demand draft/pay order.

2. The successful bidder shall be required to pay as below:

Sl. no.	*Particulars*	*Stage*
1	Processing fee's	At time of BID (Non Refundable)
2	Registration fees (5 Per cent)	At the time of Application.
3	10 per cent of amount payable	With in 30 days of allotment.
4	10 per cent of amount payble	With in 60 days of allotment.
5	Stamp duty for Lease Deed	With in 60 days from the date of issue of Check-list for execution of Lease Deed.
6	75% of amount payble	10 equal six monthly installment with applicable interest.

2a. After adjusting registration money, otherwise the claim for allotment will be treated as deemed cancelled. No correspondence will be entertained in this regard. After confirming the receipt of 5% amount as mentioned above, the formal Allotment letter will be issued.

3. The allotee on issue of formal Allotment Letter shall be required to

pay 5% of the total premium of the plots as allotment money within 60 days from the date of issuance of such allotment letter.

4. The allottee shall deposit due stamp duty for Lease Deed in the Treasury of Distt. Ghaziabad and should produce a certificate to that effect in Group Housing/Builders residential Section, the UPAVP within 60 days from the date of issue of Check-list for excution of lease Deed which shall be issued after confirmation of receipt of allotment money.

5. In case of default in depositing the installments or any payment, interest @ 15% compounded half yearly shall be leviable for defaulted period on the defaulted amount.

6. Possession of land will be given on 25 (Twenty Five) per cent of the payment in the favour of UPAVP.

7. Premium referred to in this document means total amount payble to the Board for the allotted plot.

8. All payments should be remitted by due date. In case the due date is a bank holiday then the allottee should ensure remittance on the previous working day.

9. In case of defualt, the allotment offer will be considered as cancelled without any further notice and the amount equivalent to registration money shall be forfeited. No interest will be paid on such amounts However, this is subject to Clause 'H' of this document.

10. the payment made by the allottee will first be adjusted towards the interest due, if any and thereafter the balance will be adjusted towards the lease rent payable and the premium due.

11. Lease Rent Shall be paid in accordance with Clause M of this document.

12. In case of allotment of additional land, the payment of the premimum of the additional land shall be made in lump sum within 30 days from the date of communication of the said additional land.

H. EXTENSION OF TIME-

1. Normally extension for depositing the reservation money and allotment shall not be allowed. However, on receipt of request from the allottee in writing and on being satisfied with the reasons mentioned, the UPAVP may grant a maximum of 30 days extension to deposit the reservation money allotment money, subject to the payment of interest@15%(12% normal interest+3% penal interest) per annum on pro-rata basis. Thereafter, ordinarily no extension of time will be granted and the allotment will be cancelled along with the forfeiture of the earnest/

registration money.

2. In exceptional circumstances, the time for the payment of balance due amount may be extended by the UPAVP.

3. However, in such case of time extesion, interest @ 15% per annum compounded half yearly shall be charged on the outstanding amount for such extended period.

4. Extension of time, normally, shall not be allowed for more than 60 days for each instalment to be deposited, subject to maximum of three (3) such extensions during the entire payment Schedule.

5. For the purpose of arriving at the due date, the date of issuance of allotment letter will be reckoned as the date of allotment.

I. AREA-

The area of plot alloted may slightly vary at the time of handing over of the possession. The premium of plot will proportionately vary due to such variations. If such variation is within 20% limits, no surrender shall be allowed. However, if such variation is more than 20% allottee will have the option of surrendering the allotment and taking back the entire amount deposited by him/her without any interest, except the processing fee. The applicable rate of allotment of additional area shall be the accepted tender rate of the nearby area at the time of communication about the additional land or the original rate of allotment along with simple interest @12% from the date of allotment, which ever is higher. Payment of premium of the additional land will be made as per Clause G.12 of this document.

J. AS IS WHERE IS BASIS/LEASE PERIOD-

The plots will be accepted by the allottee on an 'As is where is basis" on a lease for a period of 90 years starting from the due date of execution of the lease deed.

K. UNSUCCESSFULAPPLICANTS-

Registration Money without interest will be returned to the unsuccessful bidder after completion of tender process. However, processing fee shall not be refunded. the Board reserves the right to retain/forfeit the Registration Money in case the information furnished by the applicant is found to be incorrect/misleading with regard to net worth, turnover, experience and other material facts.

L. SURRENDER-

The request for surrender of plot will only be considered prior to cancellation, as per following provisions:

1. In case of surrender before the issue of acceptance letter 50% of

the registration money shall be forfeited.

2. In case of surrender, after the deposit of allotment amount but before the execution of lease deed, the deposited amount would be refunded, without any interest after deducting the registration money.

3. In case of surrender, after the deposit of allotment amount but before the execution of lease deed, the deposited amount would be refunded, without interest after deducting 5% of the total premium of plot.

4. Surrender after execution of lease deed shall not be allowed.

5. The date of surrender in the above case shall be the date on which application is received at the Board's Office. No. subsequent claim on the basis of postal delay, etc. will be entertained.

M. LEASE RENT-

In addition to the premium of plot, the Lessee shall have to pay yearly lease rent in the manner given below:

(i) The lease rent will be 1% of the plot premium for the first 10 years of lease period.

(ii) The lease rent may be enhaced by 50% after every 10 years i.e. 1.5 times of the prevailing lease rent.

(iii) The lease rent shall be payable in advance every year. First such payment shall fall due on the date of execution of lease deed and thereafter, every year, on or before the last date of previous financial year.

(iv) Delay in payment of the advance lease rent will be subject to interest @ 15% per annum compounded half yearly on the defaulted amount for the defaulted period.

(v) The allottee/lessee has the option to pay lease rent equivalent to 11 years, of the rate of lease rent prevailing at that time, as 'One time lease Rent' unless the UPAVP decides to withdraw this facility. On payment of one Time Lease rent, no further annual lease rent would be required to be paid for the balance lease period. This option may be exercised at any time during the lease period, provided the allottee has paid the earlier lease rent due and lease rent already paid will not be considered in One Time Lease Rent option.

N. POSSESSION-

1. Possession of allotted land will be handed over to the Lessee after execution and registration of lease deed, Possession of part of land shall not

be allowed.

2. Execution and registration of lease deed can be done only after a minimum payment of 10% of premium of the allotted plot is taken over.

3. The Lessee will be authorized to develop and market the flats/plots only after the lawful possession of the alloted plot is taken over.

O. EXECUTION OF SUB-LEASE DEED-

1. The allottee will have to construct on its own minimum 30 per cent of the total permissible FAR.

2. After the approval of the lay-out plan by UPAVP (UPAVP), the lessee shall have the option to sub-lease portions of land earmarked for group housing, subject to minimum plot size of 10,000 Sqm. and adherence to the planning norms of UPAVP, after prior approval from the UPAVP.

3. The Lessee shall sub-lease an area only once the internal development work such as internal roads, sewerage, drainage, culverts, water-supply, electricity distribution/transmission lines, street-lighting, etc. in that area is in progress.

4. The Lessee shall have to execute the sub-lease deed in favour of the sub-lessee for the developed plot/flat in the form and format as prescribed by the UPAVP.

5. On execution of such sub-lease deed(s), the sub-lessee(s) will be bound to comply with the provisions of payment of proportionate share of the lease premium, lease rent and all other charges payble to the UPAVP in the proportionate share of the land area so sub-leased. Any default on the part of sub-lessee to fully implement the terms and conditions of the lease deed/sub-lease deed/scheme shall not be automatically considered as default of the Lessee. The UPAVP shall be entitled to take any action against the sub-lessee as well, including cacellation of the sub-lease and forfeiture of the premium etc. as per the terms and conditions of this Brochure.

6. The Lesse sub-lessee shall have to fulfill the following conditions before the execution of the sub-lease(s) of the flats/plots in favour of ythe individual allotte(s):

(i) Lessee/sub-lessee(s) shall submit the temporary occupancy (completion) certificate of the constructed flats on the alloted plot from concerned Department of the UPAVP as mentioned in clause-R of this document.

(ii) Lessee/sub-lessee(s) shall submit "No Dues Certificate" in accordance with the payment schedule specified inthe Lease Deed/Sub-lease deed from the Account/Property Department of the UPAVP.

(iii) The physical possession of the dwelling units/flats/plots will be permitted to be given only after execution of sub-lease deed which shall be in proportion to the amount received against the total premium of the plot.

P. INDEMNITY

The lessee shall execute an indemnity bond, indemnifying the Board against all disputes arising out of:

1. Non-completion of Project.
2. Quality of construction.
3. Any legal dispute arising on of allotment/lease to final purchaser

The Lessee shall wholly and solely be responsible for implementation of the project and also for ensuring quality, development and subsequent maintenance of building and services till agency appointed by the Lessee will be responsible to the Board for maintenance and service of the constructed flats/building.

Q. DOCUMENTATION-

The allottee shall deposit due stamp duty for Lease Deed in the Treasury of Distt. and should produce a certificate to that effect in Group Housing/ Builders Residential Section, UPAVP within 60 days from the date of issue of Cheek-list for execution of Lease Deed which shall be issued after confirmation of receipt of allotment money. The cost and expenses of preparation, stamping and registering the legal documents and its copies and all other incidental expenses will be borne by the allottee, who will also pay the stamp duty levied on transfer of immovable property or any other incidental expenses will be borne by the allottee, who will also pay the stamp duty levied on transfer of immovable property, or any other duty or charge that may be levied by any Board empowered in this behalf. However in case of delay in execution of lease deed by the allottee, extension can be granted by Commissioner of UPAVP, at his discretion or any other Officer authorized by him subject to payment of penalty@Rs. 10/-for 1000Sq. Mtrs. per day. The Lessee shall be responsible to communicate to the allottee the conditions applicable to them before making any allotment.

R. CONSTRUCTION-

1. The Lessee is required to submit building plan together with the master plan showing the phases for execution of the project for approval within 6 months from the date of possession and shall start construction within 12 months from the date of possession. Date of execution of lease deed shall be treated as the date of possession. The Lessee shall be required to complete the construction of group housing pockets on allotted plot as per

approved layout plan and get occupancy certificate issued from Building Cell/Planning Department of the Board in maximum 5 phases within a period of 7 years from the date of execution of lease deed. The Lessee shall be required to complete the constrution of minimum 15% of the total F.A.R. of the allotted plot as per approved layout plan and get completion certificate of the first phase accordingly issued from the building cell of the Board within a period of three years from the date of execution of lease deed.

In case of plotted development, the fianl purchaser/sub-lessee of plot shall have to obtain completion certificate from the Board within the period of 5 years from the date of execution of lease deed.

2. All the peripheral/external development works as may be required to be carried out up to the allotted plot including construction of approach road, drains, culverts, electricity distribution/transmission lines, water supply, sewerage will be provided by the Lessor/Board. However, all the expenses as may be required to connect these services with the internal system of services of plot shall be incurred by the Lessee.

3. Without prejudice to the Board's right of cancellation, the extension of time for the completion of Project can be extended for a maximum period of another three years only with penalty as under:

For first year the penalty shall be 4% of the total premimum.

For second year the penalty shall be 6% of the total premium.

For third year the penalty shall be 8% of the total premium.

Extension for more than three years, normally will not be permitted

4. In case the Lessee does not construct building within the time provided including extension granted, if any, for above, the allotment lease deed as the case may be, shall be liable to be cancelled. Lessee shall lose all rights to the allotted land and buildings appurtenant thereto.

5. There shall be total liberty at the part of allottee/lessee to decide the size of the flats/plots or to decide the ratio of the area for flatted! plotted development. The/FAR earmarked for commercial/Institutional use would be admissible but the allottee/lessee may utilize the same for residential use as per their convenience.

6. The allottee/lessee may implement the project in maximum five phases and the occupancy certificate/completion certificate shall be issued by the Board phase-wise accordingly enabling them to do phase-wise marketing.

S. MORTGAGE

The mortgage permission shall be granted (where the plot is not

cancelled or any show cause notice is not served) in favour of a Scheduled bank/Govt. organization/financial institution approved by the reserve Bank of India for the purpose of raising resources, for construction on the allotted plot. The Lessee Sub-Lessee(s) should have valid time period for construction as per terms of the lease deed/sub-lease deed or have obtained valid extension of time for construction and should have cleared uptodate dues of the plot premium and lease rent.

The lessee/Sub-Lessee(s) will submit the following documents:

a. Sanction Letter of the Scheduled Bank/Govt. organization/ financial institution approved by the Government of India.

b. An affidavit on non-judicial stamp paper of Rs.10/- duly notarized stating that there is no unauthorized construction and commercial activities on the residential Area (Group Housing).

c. Clearance of upto date dues of the UPAVP.

UPAVP shall have the first charge on the plot towards payment of all dues of UPAVP:

Provided that in the event of foreclosure of the mortgaged/charged property, the UPAVP shall be entitled to claim and recover such percentage, as decided by the UPAVP, of the unearned increase in values of properties in respect of the market value of the said land as first charge, having priority over the said mortgage charge. The decision of the UPAVP in respect of the market value of the said land shall be final and binding on all the parties concerned.

The UPAVP's right to the recovery of the unearned increase and pre-emptive right to purchase the property as mentioned herein before shall apply equally to involuntary sale or transfer, be it bid or through execution of decree of insolvency from a Court of law.

T. TRANSFER OF PLOTS/Constructed apartment area.

Without obataining the completion certificate the lessee shall have the right to sub-divide the allotted plot into suitable smaller plots as per planning norms and to transfer the same to the interested parties with the prior approval of UPAVP on payment of transfer charges @ 1% of allotment rate. However, the area of each of such subdivided plots should not be less than 10,000 sq.mtrs. However, individual flat/plot will be transferable with prior approval of the Board as per the following conditions:

(i) The dues of UPAVP towads cost of land shall be paid in accordance with the payment Schedule specified in the Lease Deed before executing of sub-lease deed of the flat.

(ii) The lease deed has been executed.

(iii) Transfer of flat will be allowed only after obtaining completion certificate for respective phase by the Lessee.

(iv) The sub-lessee undertakes to put to use the premises for the residential use only.

(v) The lessee has obtained building occcupancy certificate from related concerned construction Division.

(vi) First sale/transfer of a flat/plot to an allottee shall be through a Sub-lease/Lease Deed to be executed on the request of the Lessee to the Board in Writing.

(vii) No trasfer charges will be payble in case of first sale. However, on subsequent sale, transfer charges shall be applicable on the prevailling rates as fixed by the Boards.

(viii) Rs. 5000/-shall be paid as processing fee in each case of transfer of flat in addition to transfer charges.

U. MISUSE, ADDITIONS, ALTERATIONS ETC.

The Lessee shall not use flat for any purpose other than for residential purpose. In case of violation of the above conditions, allotment shall be liable to be cancelled and possession of the premises along with structure there son, if any, shall be resumed as per regulations of board.

The Lessee will not make, any purpose other than for residential purpose. In case of violation of the above conditions, allotment shall be liable to be cancelled and possession of the premises along with structure thereon, if any, shall be resumed as per regulations of board.

The Lessee will not make, any alteration or additions to the said building or other erections for the time being on the demised premises, or permit to erect any new building on the demised premises without the prior written consent of the Lessor and in case of any deviation from such terms of plan, shall immediately upon receipt of notice from the Lessor requiring him to do so, correct such deviation as aforesaid.

if the Lessee fails to correct such deviation within a specified period of time after the receipt of such notice, then it will be lawful for the Lessor to cause such deviation to be corrected at the expense of Lessee who hereby agrees to remburse by paying to the lessor such amounts as may be fixed in that behalf.

V. LIABILTY TO PAY TAXES

The Lessee shall be liable to pay all rates, taxes, charges and assessment

of every description imposed by any Board empowerd in this behalf, in respect of the plot, whether such charges are imposed on the plot or on the building constructed thereon, from time to time.

W. OVERRIDING POWER OVER DORMANT PROPERTIES

The lessor reserves the right to all mines, minerals, coals, washing gold earth oil, quarries in or under the plot and full right and power at any time to do all acts and things which may be necessary or expedient for the purpose of searching for, working and obtaining removing and enjoying the same without providing or leaving any vertical support for the surface of the flats or for the structure time being standing thereon provided always, that the Lessor shall make reasonable compensation to the Lessee for all damages directly occasioned by exercise of the rights hereby reserved. The decision of the Commissioner of Board on the amount of such compensation shall be final and binding on the applicant/allottee/lessee.

X. MAINTENANCE

1. The Lesse at his own expenses will take permission for sewerage, electricity and water connections from the concerned departments.

2. The Lessee shall have to plan a maintenance programme whereby the entire demised premises and buildings shall be kept:

(a) in a state of good condition to the staisfaction of the Lessor at all times.

(b) and to make available required facilities as well as to keep surrounddings in all times neat and clean, good healthy and safe condition according to the convenience of the inhabitants of the place.

3. The Lessee shall abide by all regulations, Bye laws, Directions and Guidelines of the Board framed/issued under section8,9 and 10 or under any other provisions of U.R. Industrial Area Development Act. 1976 and rules made threin.

4. In case of non-compliance of terms and directions of Boards the Board shall have the right to impose such penalty as the Commissioner of Board may consider just and expedient.

5. The Lessor/sub Lessee shall make such arrangement as are necessary for maintenance of the building and common services and if building is not maintained properly, Exeecutive Engineer or any officer authorised by commissioner of Board, UPAVP will have the power to get the maintenance done through any other agency and recover the amount so spent from the lessee/sub-lessee. The lessee/sub-lessee will be individually and severally liable for payment of the maintenance amount. The rules/regulations of the

UP Flat owenership Act shall be applicable on the lessee/sub-lessee. No Objection to the amount spent for maintenance of the building by the lessor shall be entertained and decision of the commissioner of Board UPAVp in the regard shall be final.

Y. CANCELLATION LEASE DEED

In addition to the other specific clauses relating to cacellation, the Board/Lessor, as the case may be, will be free to exercise its right of cacellation of lease/allotment in the case of:

1. Allotment being obtained through misrepresentation/suppression of material facts, mis-statement and/or fraud.

2. Any violation of directions issued or rules and regulation framed by any Board or by any other statutory body.

3. Default on the part of the applicant/allottee/lessee for breach/ violation of terms and conditions of registration/allotment/lease and/or non-deposit of allotment amount.

4. If at the same time of cancellation, the plot is occupied by the Lessee thereon, the amount equivalent to 25% of the total premium of the plot shall be forfeited and possession of the plot will be resumed by the Board with structure thereon, if any, and the Lessee will have no right to claim compensation thereof. The balance, if any, shall be refunded without any interest. The forfeited amount shall not exceed the deposited amount with the Board and no separate notice shall be given in this regard.

5. If the allotment is cancelled on the ground mentioned in para-VI above, the entire amount deposit by the Lessee, till the date of cancellation shall be forfeited by the Board and no claim whatsover shall be entertained in this regard.

Z. OTHER CLAUSES

1. The Board/Lessor reserves the right to make such additions alternations or modifications in the terms and conditions of allotment/lease deed/sub-lease deed from time, as may be considered just and expedient.

2. In case of any clarification or interpretation regarding these terms and conditions, the decision of Commissioner of the Board shall be final and binding.

3. If due to any "Force Majcure" or such circumstances beyond the Board's control, the Board is unable to make allotment or facilitate the Lessee to undertake the activities in pursuance of executed lease deed, the deposits depending on the stages of payments will be refunded along with simple interest @ 4% p.a., if the delay in refund is more than one year from such date.

4. If the Lessee commits any act of omission on the demised premises

resulting in nuisance, it shall be lawful for the Board to ask the Lessee to remove the nuisance within a reasonable period failing which the Board shall itself get the nuisance removed at the Lessee's cost and charge damages from the Lessee during the period of submission of nuisance.

5. Any dispute between the Board and Lessee/Sub-Lessee shall be subject to the territorial jurisdiction of the Civil Couris having jurisdiction Over District or the Courts designated by the Hon'ble High Court of Judicature at Allahabad.

6. The Lease Deed/allotment will be governed by the provisions of the UP Industrial Area Development Act, 1976 (U.P. Act no. 6 of 1976) and the rules and or regulations made or directions issued, under this act.

7. The Board will monitor the implementaion of the project. Applicants who do not have a firm commitment to implement the project within the limits prescribed are advised not to avail the allotment.

8. The lessee/sub-lessee of the Lessee shall be liable to pay all taxes/charges livable from time to time by UPAVP or any other Board duly empowered by them to levy the tax/charges.

9. Dwelling units flats shall be used for residential purpose only. In case of default, render the allotment/lease liable for cancellation and the Allottee/Lessee/sub-lessee will not be paid any compensation thereof.

10. Other buildings earmarked for community facilities can not be used for purposes other than community requirements.

11. All arrears due to the Lessor would be recoverable as arrears of land revenue.

12. The Lessee shall not be allowed to assign or change his role, otherwise the lease shall be cancelled and entire money deposited shall be forfeited.

13. The Board in larger public interest may take back the possession by making payment of the prevailing rate.

14. In case the Board is not able to give possession of the land in any circumstances, deposited money will be refunded to the allottee with simple interest @4% per annum.

For futher clarification please contact

Housing Commissioner

UP Avas Evam Vikas Parishad

104, Mahatma Gandhi Marg, Lucknow.

APPLICATION FORM FOR TECHNICAL QUALIFICATION

(To be kept in sealed Envelope No.1)

Tender Form No.:............................ Date:........................

Photograph of the autrourised Signatory (duly attested)

To,

Housing Commissioner

UP Housing and Development Board

104, Mahatma Gandhi Marg, Lucknow.

Sub: Qualification details for the Builders Residential/Large Group Housing Plot No. ______________________ of size __________________ Sq. Mtrs. in Sector _______________ in under scheme Code BRP-OCT/2013 Plot Area above 200000 Sq. mtrs.

Sir,

With reference to the above subject, I/(We) Mr/Mrs.____________________ being the director/partner/proprietor of M/s___________________________ Address ____

____

hereby state that I/(We) are submitting herewith the required pre-qualification details and documents for development and marketing under the terms of the scheme for Plot No., Area___________ Square Metres in size, in Sector........................... of Yojna. District.......................................

Registered office address____

____

____

Phone/Mobile No.____
Fax No.____
E-mail .____
Correspondence Address.____

____

____

____

Phone.______________________________Fax No.______________________

E-mail ____

I/We declare that I/We have gone throught the terms, condition and guidelines as mentioned in the brochure and understood the same. i/we further unconditionally declare that the said terms, condition and guidelines are accepted and are binding on me/us.

Enclosures:

1. Details of registration money:

DD/Pay Order No.____________________ dated_________________ for Rs.____I
Issued by ____

2. Details of processing fee:

DD/Pay Order No.________________________ dated for Rs.____________
Issuued by____

3. All other supporting documents as mentioned in the tender document.

Yours faithfully

Signature of the applicant

Name ....
Address ....
Mob No. ....
Fax No ....

Scheme Code BRP-OCT/2013

APPLICATION FORM FOR FINANCIAL-BID

(To be kept in sealed Envelope No.2)

Tender Form No.:.......................... Date:............................

To,

Housing Commissioner

UP Housing and Development Board

104, mahatma Gandhi Marg, Lucknow.

Sub: price-bid document for the Builders residential/Large Group Housing Plot no.____________________ of size____________________Sq.Mtrs, in Sector__________in Vihar under scheme Code BRP-OCT/2013 plot Area above 200000 Sq. mtrs.

Sir,

With reference to the above subject, I/(We) Mr/Mrs.______________being the director/partner/propriter of M/s_________________________________ Address.____hereby state that I/We are submitting herewith the required price-bid document under the terms of the scheme for Plot No...................... Area_______________Square Metres in size, in Sector.............................Vihar Yojna.

RATE OFFERED PER SQUARE METRE (IN FIGURES) Rs.___________
RATE OFFERED PER SQUARE METRE (IN WORDS).

Rs.______________________________

Rs.______________________________

____

I/We declare that I/we have gone through the terms, condition and guidelines as mentioned in the brochure/tender document and understood the same. I/we further unconditionally declare that the said terms, condition and guidelines are accepted and are binding on me/us.

Yours faithfully

Signature of the applicant

Name:..

Address:...

Mobile No.:.....................................

Fax No:..

Annexure-1(a)

SCHEME CODE-BRP-OCT/2013

GENERAL INFORMATION OF THE TENDERER

(to Be kept in sealed Envelope No.1)

Tender Form No.______________ Date________________

1. (a) Name of Proprietorship/Firm/Company:___________________

____

(b) Date & Place of Incorporation:____________________________

(c) Address of the Registered office Corporate office and its Branch office (s), If any.

____

2. Details of the person of the Proprietor/Firm/Company who will serve as the point of contact/communication for the UPAVP

Name:____

Designation:____

Proprietorship/Firm/Company Address:_____________________________

Telephone/Mobile Number:____

Fax Number:____

E-mail address:____

Signatture ....

(Name of the Authorised Signatory) ....

for and on behalf of (name of the Tenderer) ....

Designation ....

Place/Date: ....

Annexure-1(a)

SCHEME CODE-BRP-OCT/2013

"FINANCIAL CAPABILTY STATEMENT OF THE APPLICANT"

(to Be kept in sealed Envelope No.1)

Tender Form No.______________ Date________________

Tender Form No.......................... Date..............................

Name(s) of Applicant____

____

(Rs. Crore)

Particulers	2007-08	2008-09	2009-10* Total
	Total Turnover From Real estate activities only	Total Turnover From Real estate activities only	Total Turnover From Real estate activities only
Turnover of the Applicant as per audited annual accounts			

*in case unaudited for the year 2012-13, CA's certified annual report should be submitted.

Real estate development and construction activities include land development/housing/colonizing jobs of bonafide allotted land/ commercial/IT/ITES Projects development (excluding merely trading in real estate)

Applicant's Signature

Certificate of the Charted Accountants! Statuory Auditors

Based on Audited Accounts and other relevant documents, we M/s________________ Charted Accounts/Statutory Auditors, certify that the above information is correct.

Signature and Seal of Chartered Accountants/Statutory Auditors

Tender Form No.______________ Date________________

SCHEME CODE-BRP-OCT/2013

SUMMARY OF TECHNICAL EXPERIENCE (DETAILS OF MINIMUM TWO PROJECTS RELATED TO REAL ESTATE development & construction activities like land development/housing/colonizing jobs of bonafide allotted land/commercial/IT/ITES projects development executed by the firm/comoany.

Tender Form No........................... Date...............................

Name of the Tenderer:

Si.	Description of the completed Project	Floor area (sq.ft.)	Cost of Project (Rs. Cr.)	Month & Year of completion of the project	Promoted & executed by Self/Subsidiary Company? Holding Company
1	2	3	4	5	6
1					
2					
3					
Total floor area completed from all completed projects					

Notes:

(1) Attach compounding certificates/completion certificate, separately for each of the residential/commercial/IT? ITES building completed, issued by the competent statutory Board adding to a minimum of 10.00 lac sq. ft for plots above 2 lac sq. mtrs in aggregate of construction by the Tenderer.

(2) In the absence of requisite details/certificates, the information would be considered inadequate and may lead to the exclusion of the relevant commercial/residential/IT/ITES building(s), While deciding the technical eligibilty of the tenderer.

Stamp & Signatures(s) of the
Statutory Auditors/
Charted Accountant

Signatures of the Tenderer
(Name & Designation of the
Authorized Signatory)
for and on behalf of the Tenderer).

Place/Date:

परिशिष्ट– (9 अ)

परिषद में शासकीय, अर्द्धशासकीय एवं ऐसी सार्वजनिक संस्थाओं को जो राज्य सरकार के अधीन हो बल्क सेल के माध्यम से भूमि दिये जाने की प्रक्रिया गाइडलाइन्स

परिषद् की विभिन्न योजनाओं में केन्द्रीय एवं राजकीय शासकीय/अर्धशासकीय विभाग एवं ऐसी सार्वजनिक संस्थाओं को जो राज्य सरकार के अधीन हो बल्क सेल के माध्यम से भूमि आवंटित करने हेतु परिषद् की संकल्प संख्या 195 (15), दिनांक 20.09. 2006 द्वारा निम्न दरें एवं नियम व शर्तें निर्धारित की गई हैं।

क्र0 स0	भूमि का विवरण	कार्यालय प्रयोग अथवा कार्यालय एवं आवासीय प्रयोग हेतु (संयुक्त रूप से)	केवल आवासीय प्रयोग हेतु
1	2	3	4
क	एक एकड़ तक	यो0 में स्वीकृत आवासीय दर का 1.5 गुना	यो0 में स्वीकृत आवासीय दर पर (0 गुना)
ख	एक एकड़ से अधिक पांच एकड़ तक		
(1)	प्रथम एक एकड़	1.5 गुना	1.0 गुना
(2)	एक एकड़ से अधिक अतिरिक्त भूमि	1.25 गुना	0.90 गुना
ग	पांच एकड़ से अधिक 20 एकड़ तक		
(1)	प्रथम एक एकड़	1.5 गुना	1.0 गुना
(2)	एक एकड़ से अधिक अतिरिक्त पांच एकड़ तक भूमि	1.25 गुना	0.90 गुना
3	पांच एकड़ से अधिक अतिरिक्त भूमि	1.0 गुना	0.80 गुना

नियम व शर्तें–

1. पूर्ण वांछित धनराशि तीन माह के अन्दर जमा करने पर 2 प्रतिशत की छूट दी जायेगी अन्यथा आवंटन की तिथि से तीन माह के पश्चात 15 प्रतिशत की दर से

ब्याज लिया जायेगा।

2. संस्था को जो दरे सूचित की जाये उनकी वैद्यता छः महीने की हो। उक्त दरों में फ्रीहोल्ड शुल्क 12 प्रतिशत अतिरिक्त जोड़ा जायेगा। कार्नर शुल्क देय नहीं होगा।

3. 10 प्रतिशत धनराशि जमा करने पर भूमि का आवंटन किया जायेगा।

4. कुल धनराशि का 20 प्रतिशत भुगतान तीन माह में करना होगा। 50 प्रतिशत भुगतान करने पर भूमि का रजिस्ट्रेशन कर दिया जाये तथा शेष धनराशि 2 वर्षों के लिये 15 प्रतिशत ब्याज सहित किश्तों पर निर्धारित कर दी जायेगी। जिसके सम्बन्ध में आवास आयुक्त का निर्णय ही अन्तिम होगा।

5. यदि किसी कारणवश आवंटी द्वारा भूमि नही ली जाती है तब आवंटन—पत्र की तिथि से भूमि न लिये जाने के निर्णय की तिथि तक देय मूल्य पर ब्याज की कटौती कर ली जायेगी तथा शेष धनराशि का भुगतान कर दिया जायेगा।

6. बल्क भूमि के साथ परिषद् द्वारा किये जाने वाले बाह्य विकास के अन्तर्गत आने वाली भूमि की लागत को भी उक्त दरों में सम्मिलित किया जायेगा।

7. यदि किसी कारणवश भूमि की लागत में बढ़ोत्तरी होती है अथवा किसी वाद के कारण विचाराधीन भूमि के दरों में बढ़ोत्तरी होती हैं तो वह आवंटी द्वारा देय होगा।

8. विकसित क्षेत्र में भूमि दिये जाने पर भूमि का वास्तविक मूल्य विकसित मूल्य तथा ब्याज की धनराशि पर ही आरक्षित दर निर्धारित होगी।

परिशिष्ट–8 (अ)

परिषद् योजनाओं में बल्क सेल भूखण्डों को टू–बिड सिस्टम से निस्तारण हेतु विनियम

1–परिषद् द्वारा अपनी योजनाओं हेतु अर्जित भूमि में से वर्तमान में उपलब्ध भूमि में से विकासकर्ताओं को अधिकतम 25 प्रतिशत तक भूमि निर्धारित प्रक्रियानुसार आवंटित की जा सकती हैं। आवश्यकतानुसार उक्त प्रतिशत में कमी–वृद्धि आवास आयुक्त के स्तर से की जा सकती हैं।

2–विकासकर्ताओं की वित्तीय, तकनीकी योग्यता एवं अनुभव के आधार पर पंजीकरण की अर्हता हेतु विगत 3 वर्षों का न्यूनतम वार्षिक टर्न ओवर, नेटवर्थ आदि निम्न तालिका अनिवार्य होगी।

	Parameters	**In case of individual**
(i)	Minimum net Worth as on 31-03-2013 duly certified tenderer's Statutory Auditors/Chartered Accountant.	Rs. 2 Crore per Acre
(ii)	Minimum Solvency as per Certificate not more than 6 months old, from a Nationalised/Scheduled Bank.	Rs. 1 Crore per Acre
(iii)	Minimum Total Turnover from real estate activities for the last 3 accounting year duly audited by the tenderer's Statutory Auditors/ Chatered Accountant i.e 2010-11, 2011-12, 2012-13 as per Annexure-I (b) of this brochure.	Rs. 5 Crore per Acre
(iv)	Earnest Money	5% of reserve land price
(v)	processing Fee (Non-adjustable/ non-refundable)	Rs. 20,000-00 Crore per Acre

नोट– आगामी वर्षों में वित्तीय वर्ष तथा पैरामीटर्स में समुचित परिवर्तन किया जा सकेगा।

3– आवंटन हेतु उपलब्ध भूमि आरक्षित मूल्य पर विकासकर्ताओं से फाइनेंशियल बिडस अर्नेस्ट मनी के साथ सील्ड कवर में आमंत्रित की जायेगी। चयनित विकासकर्ताओं में से उच्चतम बोली / बिड के आधार पर ही आवंटन पर विचार किया जायेगा।

4– बल्क सेल हेतु परिषद् की योजनाओं में 10 एकड़ से 100 एकड़ तक के भूखण्ड़ों के माड्यूल बनाये जायेंगे।

5– परिषद् विकासकर्ताओं के मध्य विकास हेतु किये जाने वाली लीजडीड (एग्रीमेन्ट टू डेवलपमेंट–आन–लीज) की अवधि 5 वर्ष होगी जिसे सक्षम स्तर से अधिकतम अवधि में 01–01 वर्ष के तीन अवधि विस्तार के लिए निर्धारित दण्ड/शुल्क का भुगतान किये जाने की दशा में बढ़ाया जा सकेगा। लीजडीड निष्पादन के समय विकासकर्ता से भूमि मूल्य का एक प्रतिशत स्टाम्प शुल्क अथवा शासनादेश द्वारा निर्देशित दर के अनुसार देय होगा।

6– विकासकर्ता द्वारा भूमि का नियोजन एवं योजना का क्रियान्वयन नगर विशेष की महायोजना गाइडलाईन्स तथा प्रचलित ''बिल्डिंग बाई–लाज'' के अनुसार किया जाएगा।

7– विकासकर्ता द्वारा योजना की डिटेल प्रोजेक्ट (डी0पी0आर0) परिषद् में प्रस्तुत की जाएगी, जिसमें योजना का ले–आउट प्लान, लैण्ड यूज प्लान, इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज की विशिष्टियाँ एवं प्लान, 5 वर्षों में योजना का क्रियान्वयन पूर्ण करने हेतु समय–सारिणी, वित्त पोषण व्यवस्था, सम्पत्ति प्रबन्धन एवं रख–रखाव, इत्यादि से सम्बन्धित विवरण शामिल होंगे।

8– स्वीकृत योग्य पाये जाने की दशा में आवास आयुक्त द्वारा डी0पी0आर0 पर 30 दिन के अन्दर अनुमोदन प्रदान किया जायेगा।

9– परिषद् एवं विकासकर्ता के मध्य निष्पादित किए जाने वाले अनुबन्ध के अन्तर्गत योजना का क्रियान्वयन डी0पी0आर0 के अनुरूप एवं उसमें निर्धारित समय–सारणी के अनुसार पूर्ण करने तथा आन्तरिक विकास कार्यों की गुणवत्ता सुनिश्चित करने से सम्बन्धित सभी आवश्यक शर्तें/प्रतिबन्ध शामिल किए जाएंगे।

10– योजनान्तर्गत यदि कोई आबादी स्थित है तो विकासकर्ता द्वारा उक्त आबादी को समायोजित करते हुये उनके लिये आवश्यक जन–सुविधायें उपलब्ध करायी जायेंगी।

11– विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत 10 प्रतिशत भवन/भूखण्ड आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं 10 प्रतिशत भवन/भूखण्ड अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों हेतु परिषद् द्वारा पूर्व निर्धारित लागत एवं मानकों के अनुसार अनिवार्य रूप से निर्मित किये जाने होंगे। साथ ही साथ शासनादेश संख्या–3338/ आ–1–11–80विविध/2011 दिनांक 26.09. 2011 में समस्त प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा तथा शासन द्वारा गठित समिति का माध्यम से उक्त भवनों का आवंटन किया जायेगा एवं आरक्षण व्यवस्था सहित समस्त अध्यावधिक शासनादेश प्रभावी होंगें।

12– भूखण्ड विशेष पर निविदा आमंत्रित किया जाना हैं चूंकि परिषद् में टूबिड सिस्टम के अन्तर्गत बड़े भूखण्ड़ का निस्तारण प्रस्तावित हैं, जिसमें तकनीकी व वित्तीय पात्रता

के अन्तर्गत चयन किया जायेगा।

13– योजनान्तर्गत भूमि विकास एवं सम्पत्तियों के विक्रय का दायित्व विकासकर्ता का होगा। विकासकर्ताओं से आवंटियों के पक्ष में हस्तांतरण विलेख परिषद् द्वारा निष्पादित किये जायेंगे इस हेतु आवंटी द्वारा शासन के नियमानुसार स्टाम्प शुल्क एवं परिषद् को पृथक से फ्रीहोल्ड शुल्क देय होगा।

14–योजनान्तर्गत विकासकर्ता द्वारा निर्धारित मानकों के अनुसार विभिन्न सुविधायें यथा पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, कूड़ा घर, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान व विद्युत सब–स्टेशन का प्राविधान करते हुये फासर स्टेशन, थाने–चौकियों की भूमि पर शासन द्वारा निर्धारित मानकों के अनुरूप निर्माण करते हुए उक्त भवन/भूखण्ड परिषद् को निःशुल्क उपलब्ध कराये जायेंगे। साथ ही साथ पोस्ट ऑफिस, टेलीफोन एक्सचेंज, रेलवे बुकिंग काउन्टर, हेतु भी भवन उपविधि के प्राविधानों के अनुसार भूखण्ड/भूमि नियोजित करने होंगे। यथा सम्भव सम्बन्धित विभागों को नियमानुसार विक्रय हस्तान्तरण किया जायेगा उपरोक्त के अतिरिक्त योजनान्तर्गत न्यूनतम एक राजकीय पाठशाला व प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र का अतिरिक्त प्राविधान करते हुये उक्त भूखण्ड परिषद् को निःशुल्क उपलब्ध कराने होंगे।

15– विकासकर्ताओं को दिये जाने वाली 25 प्रतिशत भूमि एवं उस पर निर्मित सम्पत्तियों के विक्रय का अधिकार आवास एवं विकास परिषद् द्वारा अपने पास रोक कर रखा जाएगा, जिससे भू–अर्जन अथवा विकास कार्यों/भूमि मूल्य की यदि कोई देयता बनती हैं, तो उसकी प्रतिपूर्ति की जा सके। विकासकर्ता द्वारा विशिष्टियों के अनुरूप विकास कार्य जैसे–जैसे पूर्ण किए जाएंगे एवं शासकीय अभिकरण की देयता का भुगतान किया जाएगा, उस अनुपात में सम्पत्तियों के हस्तान्तरण का अधिकार पुनः विकासकर्ता को उपलब्ध होता जाएगा।

16–भूमि का क्षेत्रफल 50.0 एकड़ तक होने पर पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 24.0 मी0 व 50.0 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल होने पर पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 30.0 मी0 होगी तथा योजनान्तर्गत आन्तरिक मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई 12.0 मी0 होगी।

17– एकीकृत विकास योजना के अन्तर्गत नियमानुसार सड़क, मार्ग एवं खुला क्षेत्र तथा सामुदायिक सेवाओं के लिए नियोजन मानकों के अनुसार भूमि आरक्षित की जायेगी।

18– आवंटित भूमि पर ग्रुप हाउसिंग का प्रस्ताव होने की स्थिति में योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर 2 एफ0ए0आर0 इस शर्त के साथ अनुमन्य होगा कि अन्य उपयोगों यथा व्यवसायिक कार्यालय, संस्थागत एवं सामुदायिक सुविधाओं के निर्माण में प्रत्येक उपयोग हेतु अधिकतम एफ0ए0आर0 की सीमान्तर्गत ही होगा।

19– टाउनशिप का रख–रखाव हेतु विकासकर्ताओं एवं परिष्द् के मध्य ज्वाइंट वेंचर एग्रीमेंट निष्पादित किया जायेगा एवं वाह्य विकास कार्यों का यथा जोनल विद्युत सब–स्टेशन, जोनल पार्क व जन सुविधाओं का रख–रखाव परिषद् द्वारा किया जाना हैं।

अतः विकासकर्ता द्वारा वसूल की जाने वाली अनुरक्षण व यूजर चार्जेज का 40 प्रतिशत धनराशि नगर निगम को हस्तांतरण अथवा परिषद् को उपलब्ध करायी जायेगी तथा अवशेष अनुरक्षण धनराशि व यूजर चार्जेज एस्को एकाउन्ट में जमा किया जायेगा।

20— आवंटित की जाने वाली भूमि की आरक्षित दर योजना के प्रभावी सेक्टर दर (आवासीय) की 1.25 गुना निर्धारित की जायेगी।

आरक्षित दर की गणना करते समय कार्नर शुल्क इसलिए नहीं जोड़ा जायेगा, क्योंकि बल्क सेल का आवंटन किसी एकल भूखण्ड का आवंटन नही हैं, बल्कि एक बड़ा भू—भाग डेवलपर्स को समग्र विकास करने हेतु आवंटित किया जा रहा हैं और इतने बड़े भूखण्ड़ों में कार्नर शुल्क का कोई औचित्य नहीं रह जाता हैं।

21—भूमि मूल्य की वसूली किये जाने हेतु निम्न व्यवस्था प्रस्तावित की जाती हैं।

1. अर्नेस्ट मनी भूखण्ड के आरक्षित मूल्य की 5 प्रतिशत देय होगी।

2. भूमि के मूल्य का भुगतान किस्तों में निम्नानुसार किया जायेगा।

2.1 आवंटन—पत्र निर्गत करने की तिथि से 45 दिन के अन्दर 15 प्रतिशत धनराशि देय होगी। (अर्नेस्ट मनी को शामिल करते हुए)

2.2 10 प्रतिशत धनराशि आवंटन तिथि से 90 दिन के अन्दर में देय होगी।

2.3 अवशेष 75 प्रतिशत 10 छमाही किस्तों में 15 प्रतिशत ब्याज सहित देय होगी।

अ—बिन्दु सं0—2.1 व 2.2 का भुगतान समय से न किये जाने की दशा में अर्नेस्ट मनी जब्त कर ली जायेगी। उक्त दोनों किस्तों के लिए कोई समय वृद्धि अनुमन्य नही होगी। अवशेष धनराशि बिना ब्याज वापस कर दी जायेगी।

ब—बिन्दु संख्या—2.3 में विलम्ब की स्थिति में अतिरिक्त ब्याज देय होगा किन्तु विलम्ब की अधिकतम अवधि 6 माह की होगी।

परिषद् भूमि का कब्जा 25 प्रतिशत धनराशि जमा होने पर डेवलपर्स एग्रीमेन्ट निष्पादन के बाद दिया जायेगा।

22—आवंटित की जाने वाली भूमि की न्यूनतम 25 प्रतिशत भूमि पर सम्पूर्ण निर्माण कार्य विकासकर्ता द्वारा कराये जायेगे।

23— भुगतान समय से न करने अथवा विकास कार्य समय से पूर्ण न होने की दशा में आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा।

24—भूमि व उस पर किये गये निर्माण का पंजीयन परिषद् द्वारा किया जायेगा किन्तु

निर्माण होने की दशा में विकासकर्ता, आवंटी व परिषद् के मध्य त्रिपक्षीय अनुबन्ध निष्पादित किया जायेगा।

25—योजना को पूर्ण करने की अवधि कब्जा देने की तिथि से 5 वर्ष होगी। उक्त अवधि में एक—एक वर्ष के 3 अवधि विस्तार का इस शर्त के साथ अनुमन्य होगे कि प्रथम 1 वर्ष के विस्तार हेतु भूमि प्रीमियम का 01 प्रतिशत द्वितीय विस्तार हेतु भूमि प्रीमियम की 2 प्रतिशत धनराशि तथा तृतीय विस्तार हुेत भूमि प्रीमियम की 3 प्रतिशत धनराशि देय होगी। उक्त के बाद विशेष परिस्थितियों में परिषद् द्वारा निर्धारित शुल्क के साथ ही विस्तार पर विचार किया जा सकेगा।

26—प्रश्नगत भूमि के आवंटन के बाद लीजडीड निष्पादित होने तथा भूमि पर कब्जा दिये जाने के बाद विकासकर्ता को इस शर्त के साथ भूमि बंधक रखते हुए ऋण लेने की अनुमति दी जा सकती है कि भूमि विक्रय की दिशा में प्रथम अधिकार परिषद की देयता को वसूलने का होगा।

ह0(अस्पष्ट),

आवास आयुक्त।

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 सीव्ड 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/त्रुटि 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 होगीः—

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 मे ं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 शुल्क 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 हस्तांक्षर, 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।

परिषद द्वारा निर्मित पार्कों के दृश्य