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, सीील्ड 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 होंगेः–

(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।

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 किश्तोंका भुगतान न करने पर 2% अतिरिक्त ब्याज देय होगा।