

उत्तर प्रदेश, आवास एवं विकास परिषद् सम्पत्ति प्रबन्ध अनुभाग सूचना

20 नवम्बर, 2025 ई0

सं0 1448(A)/स0प्र0-3/2025-उत्तर प्रदेश, आवास एवं विकास परिषद् अधिनियम-1965 की धारा-95 की उपधारा-(1) (खण्ड-ड व ढ उत्तर प्रदेश अधिनियम-1, 1966 में) के अधीन, अधिकारों का प्रयोग करते हुए उत्तर प्रदेश, आवास एवं विकास परिषद् द्वारा अपनी अधिकार सीमा में उत्तर प्रदेश, आवास एवं विकास परिषद् की अनावासीय एवं आवासीय सम्पत्तियों के निस्तारण संबंधी विनियम यथासंशोधित-2016 के परिशिष्ट-7 को अवक्रमित करते हुए परिषद् की योजनाओं में शिक्षण संस्थाओं हेतु भूखण्डों के पंजीकरण एवं आवंटन विनियम की निम्नवत नवीन व्यवस्था बनाई गई है।

यह विनियम उत्तर प्रदेश में गजट में प्रकाशित होने की दिनांक से प्रवृत्त होगा।

क्रम सं0	योजनाओं में शिक्षण संस्थाओं हेतु भूखण्डों के पंजीकरण एवं आवंटन विनियम की व्यवस्था
1-भू-खण्ड निस्तारण की प्रक्रिया	1.1 शैक्षणिक संस्थाओं के भू-खण्डों का निस्तारण सामान्य ई-नीलामी प्रक्रिया के माध्यम से किया जायेगा। 1.2 इच्छुक संस्था/संस्थायें विद्यालय भू-खण्ड के लिए खुली नीलामी में भाग लेने से पूर्व स्थल पर भू-खण्ड का निरीक्षण कर सकते हैं। 1.3 विद्यालय भू-खण्डों के निस्तारण हेतु 10 दिन पूर्व न्यूनतम दो लोकप्रिय समाचार पत्रों में विज्ञापन प्रकाशित कराया जायेगा। विद्यालय भू-खण्डों का विवरण परिषद् 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-अर्हतायें	2.1 सोसायटी रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1860/भारतीय ट्रस्ट अधिनियम 1882/कम्पनी एक्ट 2013 के सेक्शन-8 के अन्तर्गत पंजीकृत वैध फर्म/ट्रस्ट/कम्पनिया/सोसायटी नीलामी में भाग लेने हेतु अधिकृत हैं। 2.2 आवेदन करने वाले/नीलामी में भाग लेने वाले व्यक्ति को संस्था की ओर से अधिकृत होना आवश्यक है। 2.3 संस्था का गठन साम्प्रदायिक एवं जातीय आधार पर नहीं होना चाहिए।
3-आवेदन प्रक्रिया	3.1 नीलामी की सूचना निर्गत होने पर/विज्ञापन प्रकाशन के उपरान्त इच्छुक आवेदक संस्थाओं द्वारा सम्पत्ति के कुल मूल्य का 10 प्रतिशत टोकन धनराशि के रूप में जमा करते हुए नीलामी में प्रतिभाग किया जा सकता है।
4-आरक्षित मूल्य का निर्धारण	4.1 भू-खण्ड की 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 परिषद् की सेक्टर/योजना की आवासीय दर के समतुल्य व 10% लीजरेंट जोड़ते हुए किया जायेगा। 4.2 जिन योजनाओं में 10 वर्ष पूर्ण नहीं हुए हैं, उनमें परिषद् सेक्टर/योजना के आवासीय दर के 50 प्रतिशत के समतुल्य व 10% लीजरेंट जोड़ते हुए आरक्षित दर का निर्धारण किया जायेगा। 4.3 भू-खण्ड के कार्नर होने की स्थिति में 10 प्रतिशत कार्नर शुल्क एवं 10 प्रतिशत लीजरेंट जोड़कर आरक्षित मूल्य का निर्धारण किया जायेगा। वित्तीय वर्ष के परिवर्तन पर तदानुसार दरें/मूल्य परिवर्तनीय हैं।

5-उच्चतम बोली की स्वीकृति	5.1 आवास आयुक्त रु० 3.00 करोड से अधिक आरक्षित मूल्य के भू-खण्डों हेतु। 5.2 अपर आवास आयुक्त एवं सचिव रु० 3.00 करोड तक आरक्षित मूल्य के भू-खण्ड हेतु। 5.3 यदि किसी भू-खण्ड के विरुद्ध नीलामी में एकल बोली प्राप्त होती है तो उसे 20 दिन तक रिटैन करते हुए आगामी ई-नीलामी सम्पन्न कराई जाएगी। पूर्व बोलीदाता को पुनः टोकन धनराशि जमा करने की आवश्यकता नहीं होगी। यदि पुनर्नीलामी में भी कोई अन्य बोली प्राप्त नहीं होती है तो उक्त प्राप्त एकल बोली को भी सक्षम स्तर से संगत प्राविधान के अनुसार गुण दोष के आधार पर परीक्षणोपरान्त स्वीकृति/अस्वीकृति का निर्णय लिया जाएगा।
6-प्रदर्शन पत्र	6.1. प्रश्रुत विद्यालय भू-खण्ड के विरुद्ध प्राप्त उच्चतम बोली की सक्षम स्तर (उपरोक्तानुसार) से स्वीकृत के उपरान्त सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय द्वारा संस्था के पक्ष में प्रदर्शन पत्र निर्गत किया जायेगा।
7-आवंटन की शर्तें	7.1 विद्यालय भू-खण्ड का आवंटन लीज पर 90 वर्ष के लिए किया जायेगा। 7.2 भू-खण्ड "जहाँ है जैसे है" की स्थिति के अनुसार आफर किये जाते हैं। किसी भू-खण्ड के किसी भी मा० न्यायालय के आदेशों से कब्जा देने में कठिनाई की स्थिति में अन्यत्र वैकल्पिक भू-खण्ड का आवंटन का कब्जा दिया जाना स्वीकार्य नहीं होगा। 7.3 विभिन्न स्तर के विद्यालय भू-खण्ड का उपयोग सम्बन्धित विभाग यथा-बेसिक/माध्यमिक/शिक्षा/सी.बी.एस.ई./आई.एस.सी. बोर्ड आदि के सम्बन्ध में जारी अध्यावधिक शासनादेशों के द्वारा निर्धारित मानकों के अनुसार होगा। 7.4 प्रश्रुत प्रकाशन के उपरान्त अपरिहार्य कारणों से विद्यालय भू-खण्डों की संख्या एवं क्षेत्रफल में कमी/वृद्धि हो सकती है, जिस हेतु कोई दावा मान्य नहीं होगा। किसी भी शैक्षिक भू-खण्ड का आफर प्रत्याहरित किया जा सकता है। 7.5 किसी सक्षम न्यायालय के आदेशानुसार अथवा अन्य किन्हीं कारणों से यदि परिषद द्वारा सूचित किये गये विद्यालय भू-खण्डों के मूल्य क्षेत्रफल अथवा शर्तों में परिवर्तन होता है तो तदनुसार आवेदक संस्था को मान्य होगा तथा इस विषय पर संस्था का किसी प्रकार का दावा या अधिकार मान्य नहीं होगा। 7.6 संस्था के पास प्रस्तावित विद्यालय/शिक्षण संस्था को चालाने हेतु पर्याप्त वित्तीय साधन उपलब्ध होने चाहिये। 7.7 50प्र0 शासन/मा० न्यायालय द्वारा प्रतिकर बढ़ोतरी के सम्बन्ध में यदि कोई आदेश पारित किये जाते हैं तो उसे संस्था 'विद्यालय भू-खण्ड' के आवंटन 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 में बुलाया जायेगा। 7.10 आवेदक को अन्तर्राष्ट्रीय/राष्ट्रीय स्तर की मान्यता प्रदान करने वाली संस्थाओं से मान्यता प्राप्त की जानी आवश्यक होगी। यदि मान्यता प्राप्त नहीं की गई तो भू-खण्ड आवंटन के तीन वर्ष के अन्तर्गत मान्यता प्राप्त करते हुये परिषद के समक्ष प्रस्तुत करनी होगी।

8-भुगतान प्रक्रिया	8.1 "विद्यालय भू-खण्ड" हेतु इच्छुक संस्था द्वारा दी गयी उच्चतम बोली/आफर की स्वीकृति उपरान्त संबंधितसम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय द्वारा प्रदेशन-पत्र निर्गत किये जायेंगे जिसमें भूमि के अनुसार मूल्य, लीज मूल्य धनराशि आदि व भुगतान विषयक सूचनायें विस्तार से दी जायेंगी। 8.2 "विद्यालय भू-खण्ड" हेतु टोकन धनराशि 10% जमा करने के उपरान्त 15 प्रतिशत धनराशि जमा करने हेतु 06 माह का समय दिया जायेगा। इस प्रकार कुल मूल्य का 25 प्रतिशत धनराशि 06 माह के भीतर करने एवं अन्य औपचारिकताएं पूर्ण करने पर लीज डीड का निष्पादन किया जायेगा। लीज डीड का निष्पादन व्यय संस्था को वहन करना होगा। पंजीकृत लीज डीड कराने हेतु निर्धारित 180 दिवस की समय-सीमा के उपरान्त आवेदक संस्था को रुपये 500/- प्रतिदिन की दर से अधिकतम 30 दिवस तक विलंब शुल्क सहित अतिरिक्त समय अनुमन्य होगा। 30 दिवस तक विलंब शुल्क सहित भी लीज डीड निष्पादित न कराने पर उपरोक्तानुसार पंजीकृत नोटिस देते हुए निरस्तीकरण की कार्यवाही की जा सकेगी। 8.3 लीज डीड निष्पादन एवं भू-खण्ड का कब्जा प्रदान करने के पश्चात शेष 75% धनराशि आवासीय सम्पत्तियों हेतु प्रचलित ब्याज दर सहित 4 वार्षिक किश्तों में देय होगी। 8.4 पंजीकृत लीज डीड के निष्पादन के उपरान्त भौतिक कब्जा प्रदान किये जाने की कार्यवाही की जायेगी। 8.5 समयान्तर्गत भुगतान न करने पर 30 दिन की पंजीकृत नोटिस देते हुए सक्षम स्तर का अनुमोदन प्राप्त करके भू-खण्ड के निरस्तीकरण की कार्यवाही की जायेगी। 8.6 संस्था द्वारा लीज डीड के समय सम्बन्धित प्रशासकीय विभाग के सक्षम स्तर से निर्गत मान्यता प्रमाण-पत्र एवं आवश्यकतानुसार अनापति प्रमाण-पत्र जमा 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-भू-खण्ड का कब्जा	10.1 भू-खण्ड का कब्जा "जहाँ है-जैसे है" के आधार पर दिया जायेगा। 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। इस दशा में आवंटि को परिषद के नियमानुसार जमा धनराशि वापसी की कार्यवाही की जायेगी। 10.3 संस्था के विद्यालय भू-खण्ड 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। 10.4 आवेदक संस्था द्वारा स्कूल भू-खण्ड का समय से भौतिक कब्जा न लेने से रु0 500 प्रतिदिन के आधार पर रख-रखाव शुल्क देय होगा। 10.5 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 भू-खण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया जाये। ऐसी दशा में टोकन धनराशि (भू-खण्ड मूल्य की 10 प्रतिशत) जब्त कर अवशेष धनराशि बिना ब्याज वापस कर दी जायेगी।

11-निरस्तीकरण/पुनर्जीवन	11.1 आवंटन पत्र निर्गत किए जाने के उपरान्त निर्धारित किशतों का समयान्तर्गत भुगतान न करने की स्थिति में न्यूनतम 03 नोटिस निर्गत करते हुए नियमानुसार निरस्तीकरण की कार्यवाही की जाएगी। नोटिस की पुष्टि सम्पत्ति पंजिका एवं पत्रावली में सुरक्षित रखी जाएगी। 11.2 भू-खण्ड का आवंटन निरस्त किये जाने के उपरान्त 03 माह की समय सीमा के भीतर यदि आवंटि द्वारा टोकन धनराशि का 50 प्रतिशत जमा करते हुए शेष सम्पूर्ण देय धनराशि को एक माह के अन्तर्गत जमा करने का शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाता है तो भू-खण्ड का पुनर्जीवन आवास आयुक्त के स्तर से किया जा सकेगा। 03 माह की समय सीमा के पश्चात् पुनर्जीवन नहीं किया जायेगा तथा नियमानुसार कटौती के पश्चात् अवशेष धनराशि बिना किसी व्याज के वापसी की कार्यवाही सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय द्वारा की जायेगी। 11.3 पुनर्जीवन की स्थिति में सम्पूर्ण अवशेष धनराशि देय व्याज सहित का भुगतान संस्था को एक माह के अन्दर कराना होगा। समयान्तर्गत भुगतान न करने पर आवंटन निरस्त करते हुए पुनर्जीवन शुल्क के रूप में जमा धनराशि को भी जब्त करते हुए भू-खण्ड का निस्तारण नीलामी से किया जायेगा। इस हेतु आवंटि का कोई दावा मान्य नहीं होगा।
12-पंजीकरण धनराशि की वापसी	12.1 यदि आवेदक संस्था के पक्ष में 'विद्यालय भू-खण्ड' के आवंटन का निर्णय नहीं होता है तो सम्बन्धित संस्था की जमा पंजीकरण धनराशि की वापसी सम्बन्धित सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय द्वारा अधिकतम एक माह के अन्दर बिना व्याज के संस्था द्वारा दिये गये खाता संख्या में आनलाइन माध्यम से जायेगी। 12.2 यदि कोई आवेदक 'विद्यालय भू-खण्ड' के नीलामी स्वीकृति के बाद उक्त भू-खण्ड को निरस्त कराकर धनराशि की वापसी चाहता है, तो आवंटन के एक माह के अन्दर आवेदन करने पर टोकन धनराशि की 50 प्रतिशत धनराशि काटकर शेष धनराशि बिना व्याज के वापस कर दी जायेगी। 12.3 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 वापस कर दी जायेगी।
13-अतिरिक्त भूमि का आवंटन	13.1 स्थल पर अतिरिक्त भूमि की उपलब्धता होने पर, यदि उक्त भूमि का परिषद हित में कोई स्वतंत्र प्रयोग सम्भव नहीं है, तो उसके आवंटन के सम्बन्ध में सम्बन्धित अधीक्षण अभियन्ता (वृत्त) एवं मुख्य वास्तुविद नियोजक के अभिमत के उपरान्त आवास आयुक्त द्वारा निर्णय लिया जायेगा। उक्त अतिरिक्त भूमि उसी श्रेणी /उद्देश्य हेतु ही आवंटित की जायेगी। अतिरिक्त भूमि का आवंटन शैक्षणिक भूखण्डों हेतु निर्धारित वर्तमान सेक्टर /योजना रेट (दर) अथवा भूमि की नीलामी में प्राप्त दर पर अध्यावधिक व्याज अधिरोपित करने पर आगणित दर, जो भी अधिक हो,पर किया जायेगा। 13.2 नीलामी के उपरान्त स्थल पर प्रश्रुत संपत्ति के क्षेत्रफल में कमी/वृद्धि होती है तो स्वीकृत दर से भूमि का मूल्यकम /अधिक देय होगा।
14-कर आदि की देयता	आवंटित विद्यालय भू-खण्ड के सम्बन्ध में नगर निगम /नगर पालिका परिषद अथवा अन्य किसी विभाग द्वारा लगाये गये समस्त कर आवंटि संस्था को स्वयं वहन करने होंगे।

15-निर्माण की शर्त	15.1 संस्था को विद्यालय भू-खण्ड का कब्जा प्राप्त करने के उपरान्त 03 वर्ष के भीतर निर्माण कार्य पूर्ण करना अनिवार्य होगा। 15.2 संस्था को शिक्षण संस्था "भवन" का मानचित्र परिषद के सक्षम स्तर से स्वीकृत कराकर ही निर्माण कार्य प्रारम्भ करना होगा। निर्माण के सम्बन्ध में भवन उप विधि 2025 का प्रावधान मान्य होंगे। 15.3 नियत अवधि "03-वर्ष" में निर्माण पूर्ण न करने अर्थात् निर्माण की शर्त का उल्लंघन होने की दशा में संस्था की 03 पंजीकृत नोटिस प्रेषित करने के उपरान्त नियमानुसार संस्था का आवंटन निरस्त किया जाएगा। 15.4 निर्धारित समय सीमा में निर्माण कार्य पूर्ण न होने की स्थिति में आवेदन प्राप्त होने पर अतिरिक्त समय भू-खण्ड 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। 15.5 जिस उद्देश्य एवं प्रयोजन हेतु भू-खण्ड का आवंटन किया गया है, उसी उपयोग में लाया जायेगा। उल्लंघन की स्थिति में लीज डीड निरस्त करते हुए परिषद द्वारा पुनः प्रवेश की कार्यवाही की जायेगी। 15.6 संस्था पर परिषद तथा राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर बनाये गये नियम तथा गाइड लाइन्स एवं शर्तें प्रभावी होंगी।
16-विवाद की दशा में	किसी विवाद की दशा में आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद का निर्णय अन्तिम होगा।
17-तथ्यों को छिपाना	आवेदक द्वारा दी गयी सूचनायें अथवा प्रस्तुत किये गये अभिलेखों की वैधता प्रमाणित नहीं होती है, या विवरण असत्य पाया जाता है, तो आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद को "विद्यालय भू-खण्ड" का प्रदेश न/आवंटन निरस्त करने तथा जमा की गयी धनराशि को पूर्ण रूप से जव्त करने/आंशिक जव्त करने /बिना व्याज वापस करने का पूर्ण अधिकार होगा।
18-शर्तों में संशोधन/परिवर्तन	18.1 उपरोक्त शर्तों में संशोधन/परिवर्तन करने का पूर्ण अधिकार आवास आयुक्त, उ०प्र० एवं विकास परिषद में निहित होगा। 18.2 उपरोक्त के अतिरिक्त जिन प्राविधानों का समावेश नहीं हो सका है, के विषय में परिषद की संस्थागत भू-खण्डों एवं लीज सम्बन्धी प्रचलित नियम/ शर्तें प्रभावी होंगी। 18.3 उपरोक्त समस्त के साथ-साथ आई०टी०ई० के प्राविधानों का अनुपालन भी सुनिश्चित किया जाए।

डा० बलकार सिंह,
आवास आयुक्त।

UTTAR PRADESH AWAS EVAM VIKASH PARISHAD

[Administrative-Section]

NOTICE

November 11, 2025

सं० 2099/प्रशा०-एक-900/2016-उत्तर प्रदेश, आवास एवं विकास परिषद के अधिनियम, 1965 की धारा-95 की उपधारा-(1) के खण्ड-(च) द्वारा प्रदत्त अधिकारों का प्रयोग करते हुए उत्तर प्रदेश, आवास एवं विकास परिषद सबऑर्डिनेट इंजीनियरिंग सर्विस रेग्युलेशन, 1973 (यथासंशोधित) के भाग-4 के विनियम-8 आयु के सम्बन्ध में उल्लिखित नियमों में पहली जगहरी, के स्थान पर पहली जुलाई, करते हुए उत्तर प्रदेश, आवास एवं विकास परिषद सबऑर्डिनेट इंजीनियरिंग सर्विस रेग्युलेशन 1973 (यथासंशोधित) के भाग-4 के विनियम-8 में निम्नलिखित संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में मा० निदेशक, मण्डल की 273वीं बैठक दिनांक 09 अक्टूबर, 2025 की मद संख्या-273/03 पर प्रस्तुत किया गया। जिसे मा० निदेशक, मण्डल द्वारा सर्वसम्मति से सम्यक विचारोपरान्त अनुमोदित किया गया है:-