



उत्पीसगडु गृह निर्माण मण्डल

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल

www.cghb.gov.in

संगवारी

मण्डल हितग्राही मार्गदर्शिका - प्रश्नोत्तरी

(Frequently Asked Questions)





M, - v, ;kt rEcksh
(आई.ए.एस)
आयुक्त



छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल

मुख्यालय पर्यावास भवन नार्थ ब्लॉक सेक्टर-19
नवा रायपुर अटल नगर-492015
दूरभाष नं. 0771-2512121, फैक्स 0771-2512122,
Website :- www.cghb.gov.in

आमुख

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा जन-सुविधाओं के विस्तार के क्रम में संपदा प्रबंधन से संबंधित परिपत्रों एवं आदेशों का संकलन कर प्रकाशन तथा मण्डल की वेबसाइट पर उपलब्ध कराया गया है। संपदा प्रबंधन मैनुअल तैयार कर प्रकाशन, मण्डल की संपत्तियों से संबंधित लोकेशन प्लान, ले-आऊट, एलिवेशन, फ्लोर प्लॉन, विक्रय हेतु उपलब्ध रिक्त संपत्ति का पूर्ण विवरण समृद्धि ऑनलाईन में किया गया है। मण्डल के हितग्राहियों तथा अन्य संबंधितों द्वारा समय-समय पर मांगी जाने वाली जानकारियों के प्रश्नों का संकलन एवं उनके उत्तर तैयार कर उपलब्ध कराने का प्रयास किया गया है। मण्डल द्वारा पूर्व में संगवारी 2014 मण्डल हितग्राही मार्गदर्शिका-प्रश्नोत्तरी 2014 प्रकाशित की गई है, जिसके पश्चात् मण्डल द्वारा समय-समय पर विभिन्न नियमों को परिपत्र एवं आदेश के माध्यम से परिवर्तित किए गए हैं तथा विभिन्न शुल्क का पुनरीक्षण किया गया है। तदानुसार "छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल हितग्राही मार्गदर्शिका प्रश्नोत्तरी 2019" प्रस्तुत की जा रही है।

हितग्राहियों तथा जनसामान्य के द्वारा मण्डल की योजनाओं से संबंधित सामान्यतः पूछे जाने वाले प्रश्नों के उत्तर तैयार कर विषयवार प्रकाशित किया जा रहा है आशा है कि यह सभी संबंधितों हेतु लाभदायी सिद्ध होगी।

M, - v, ;kt rEcksh (आई.ए.एस)

आयुक्त

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल
नवा रायपुर

1. मण्डल कि आवासीय योजनाएँ कौन-कौन सी है तथा इनकी क्या विशेषताएँ है?
- उत्तर— मण्डल द्वारा विभिन्न स्थानों पर जन-सामान्य की आवश्यकताओं एवं भविष्य में नगर विकास की संभावनाओं के अनुरूप आवासीय योजनाएँ तैयार की जाती है। राज्य शासन द्वारा समय-समय पर बनाई गयी आवास एवं विकास की योजनान्तर्गत भी आवासीय भवनों का निर्माण किया जाता है। योजना का विवरण निम्नानुसार है :-
- अ. सामान्य आवास योजना :- मण्डल के द्वारा विभिन्न स्थानों पर हितग्राहियों की मांग अथवा नगरीय विकास के संभावनाओं के आधार पर सभी आय वर्ग के हितग्राहियों हेतु जैसे- उच्च आय वर्ग (एच.आई.जी.), मध्यम आय वर्ग (एम.आई.जी.), निम्न आय वर्ग (एल.आई.जी.) एवं अल्प आय वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) हेतु पृथक-पृथक श्रेणी के भवनों का निर्माण किया जाता है। इसके अंतर्गत स्वतंत्र भवन अथवा बहुमंजिले भवनों का निर्माण किया जाता है। सामान्यतः इस योजनान्तर्गत शासन अथवा अन्य संस्थाओं द्वारा कोई अनुदान नहीं दिया जाता है, किन्तु मण्डल द्वारा निम्न आय वर्ग (एल.आई.जी.) तथा अल्प आय वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) भवनों के मूल्य को सीमित रखने के उद्देश्य से अन्य भवनों के लागत मूल्य से क्रॉस सब्सिडाईज किया जाता है।
- ब. पं.दीनदयाल आवास योजना :- छत्तीसगढ़ राज्य शासन द्वारा प्रवर्तित निम्न आय वर्ग (एल.आई.जी.) श्रेणी के हितग्राहियों हेतु इस योजना में भवनों का निर्माण किया जाता है। शासन के द्वारा रियाती दर पर भूमि उपलब्ध करायी जाती है। योजना स्थल की उपलब्धता तथा अवश्याकतानुसार स्वतंत्र अथवा बहुमंजिले भवनों का निर्माण किया जाता है। भवनों का आबंटन जिला कलेक्टर की अध्यक्षता में गठित समिति के माध्यम से किया जाता है। वर्तमान में शासन के द्वारा अटल विहार योजना कार्यान्वित करने के कारण इस योजनान्तर्गत भवनों का निर्माण नहीं किया जा रहा है।
- स. अटल आवास योजना :- छत्तीसगढ़ राज्य शासन द्वारा प्रवर्तित इस योजनान्तर्गत अल्प आय वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) के हितग्राहियों हेतु स्वतंत्र अथवा बहुमंजिले भवनों का निर्माण किया जाता है। इस योजना हेतु शासन द्वारा रियाती दर पर भूमि उपलब्ध करायी जाती है। मुख्यतः यह योजना उपनगरीय क्षेत्रों, तहसील अथवा ब्लॉक स्तर पर कार्यान्वित की जाती है।

द. अटल विहार योजना :-छत्तीसगढ़ राज्य शासन द्वारा प्रवर्तित इस योजनान्तर्गत सभी वर्ग के हितग्राहियों हेतु एच.आई.जी, एम.आई.जी, एल.आई.जी. एवं ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का निर्माण किया जाता है। इस योजनान्तर्गत शासन द्वारा रियाती दर पर भूमि उपलब्ध करायी जाती है। अल्प आय वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) के हितग्राहियों को प्रति भवन रु. 80,000.00 तथा निम्न आय वर्ग (एल.आई.जी.) के हितग्राहियों को प्रति भवन रु. 40,000.00 अनुदान दिया जाता है। वर्तमान में अटल विहार योजना क्रियान्वित होने के कारण दीनदयाल आवास योजना एवं अटल आवास योजनान्तर्गत भवनों का निर्माण नहीं किया जा रहा है।

2. आवासीय योजना के साथ कौन सी जन-सुविधाओं तथा संपत्ति का निर्माण किया जाता है ?

उत्तर— सभी आवासीय योजनाओं में शासन द्वारा अनुमोदित प्लान के अंतर्गत आवासीय भवनों के अतिरिक्त स्थान की उपलब्धतानुसार तथा प्रावधानानुसार कामर्सियल कॉम्प्लेक्स, शॉप्स, शाला/अस्पताल भूखण्ड/ कम्युनिटी हॉल, उद्यान तथा खेलकूद के मैदान आदि का विकास/निर्माण/विक्रय किया जाता है। इनमें से आवासीय भवनों तथा कामर्सियल कॉम्प्लेक्स आदि का विक्रय किया जाता है। शाला एवं अस्पताल के लिए केवल भू-खण्ड का आबंटन किया जाता है।

3. मण्डल से संपत्ति क्रय हेतु क्या वित्तीय संस्था से ऋण लिया जा सकता है?

उत्तर— मण्डल से आवासीय सम्पत्ति क्रय करने पर हितग्राही विभिन्न वित्तीय संस्थाओं से ऋण प्राप्त कर सकता है। ऋण प्राप्ति हेतु यदि आवश्यक हो तो हितग्राही को वित्तीय संस्थाओं के साथ अनुबन्ध निष्पादन करने में मण्डल द्वारा त्रिपक्षीय अनुबन्ध निष्पादन की सुविधा प्रदाय की जाती है। वित्तीय संस्था द्वारा ऋण राशि मण्डल को आवेदक के पक्ष में प्रेषित की जाती है। मण्डल द्वारा संपत्ति का आबंटन एवं आधिपत्य आवेदक को सौंपा जाता है।

4. किसी संस्था से ऋण प्राप्त करने हेतु क्या प्रावधान हैं ?

उत्तर— पंजीयन स्वीकृति के उपरान्त आवेदक यदि किसी वित्तीय संस्था से ऋण लेना चाहता है, तो मण्डल के संभागीय कार्यालय से आवेदन देने पर ऋण प्रमाण-पत्र उपलब्ध कराया जाता है ।

5. आवासीय तथा व्यवसायिक संपत्ति क्रय/आबंटन हेतु जानकारी किस प्रकार प्राप्त की जा सकती है ?

उत्तर— मण्डल द्वारा प्रस्तावित तथा निर्मित संपत्ति के विक्रय/आबंटन हेतु क्षेत्रफल, मूल्य, पंजीयन एवं भुगतान प्रक्रिया आदि का विवरण सामाचार पत्रों के माध्यम से विज्ञापन द्वारा या इलेक्ट्रॉनिक मीडिया या मण्डल की वेबसाइट के माध्यम से “समृद्धि आन लाईन” द्वारा प्राप्त किया जा सकता है, इसके अतिरिक्त मण्डल के कार्यालय तथा मुख्यालय स्थित जन-सूचना मार्गदर्शन केन्द्र से भी जानकारी प्राप्त की जा सकती है। मण्डल द्वारा संचालित कॉल सेन्टर में टोल-फ्री दूरभाष क्रमांक 1800 121 6313 पर संपर्क कर जानकारी प्राप्त की जा सकती है।

6. मण्डल से संपत्ति आबंटन/क्रय हेतु पंजीयन किस प्रकार किया जाता है ?

उत्तर— हितग्राही किसी आवासीय/व्यवसायिक योजनान्तर्गत जिस संपत्ति को क्रय करने का इच्छुक हो इस हेतु मण्डल के संभागीय कार्यालयों से या मुख्यालय परिसर के सूचना एवं सेवा केन्द्र से अथवा संबंधित योजना हेतु मण्डल द्वारा अधिकृत बैंक से निर्धारित आवेदन पत्र प्राप्त कर सकते हैं।

उपरोक्त आवेदन वांछित दस्तावेजों के साथ पूर्ण कर निर्धारित पंजीयन राशि अधिकृत बैंक में नगद अथवा चैक या डिमांड ड्रॉफ्ट के साथ संबंधित संभाग कार्यालय में प्रस्तुत कर पंजीयन करा सकते हैं।

7. भवन क्रय करने पंजीयन की क्या पात्रता हैं ?

उत्तर— भवन क्रय करने हेतु पंजीयन के लिए निम्नानुसार पात्रता है।

अ) आवेदक व्यस्क होकर 18 वर्ष से अधिक आयु का हो।

ब) यदि आवेदक मण्डल/भू-खण्ड भाड़ाक्रय के अंतर्गत क्रय कर रहा हो तो उसका घोषित आय स्रोत हो।

स) भवन हेतु भाड़ाक्रय की स्थिति में आवेदक की वार्षिक आय न्यूनतम प्रस्तावित मूल्य के 1/5 गुणा हो।

द) भू-खण्ड हेतु भाड़ाक्रय की स्थिति में आवेदक की वार्षिक आय न्यूनतम प्रस्तावित भू-खण्ड के विक्रय मूल्य के 1/3 गुणा हो।

क) भवन/भू-खण्ड के भाड़ाक्रय की स्थिति में आवेदक के पास पूर्व में क्रय की हुई संपत्ति के विरुद्ध कोई बकाया ऋण राशि देय होकर लंबित न हो। राशि बकाया होने एक भवन के रहते हुए दूसरा भवन क्रय करने की पात्रता नहीं होगी, अन्यथा बिना किसी शपथ-पत्र के बंधन के एक से अधिक आवासीय संपत्ति क्रय की जा सकती है।

- ख) भवन/भू-खण्ड के भाड़ाक्रय की स्थिति में आवेदक का मण्डल के साथ किसी प्रकार का संपत्ति क्रय बाबत पूर्व का कोई विवाद न हो।
- ग) आवेदक की भाड़ाक्रय में पंजीयन हेतु अंतिम रूप से पात्रता मण्डल के प्रचलित नियमों अंतर्गत ही निर्धारित की जाती है।

नोट:-

- (अ) आय का अर्थ:- आवेदक की समस्त चल-अचल स्रोतों के समस्त मदों के अंतर्गत प्राप्त प्रतिवर्ष परिवार की सकल आय।
- (ब) आय का प्रमाण-पत्र:- आय का प्रमाण-पत्र आवेदक यदि व्यवसायिक है, तो आयकर भुगतान विवरणी अथवा सक्षम अधिकारी या तहसीलदार द्वारा जारी किया हुआ आय प्रमाण-पत्र मान्य होगा।

8. भवन क्रय करने हेतु शपथ पत्र की आवश्यकता क्यों है ?

उत्तर- छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल के द्वारा अपनी सामान्य आवासीय योजनाओं के अतिरिक्त राज्य शासन अथवा केन्द्र शासन द्वारा प्रवर्तित योजनाओं अंतर्गत भवनों का निर्माण कर आबंटन किया जाता है। अधिकांशतः शासन द्वारा प्रवर्तित योजनाओं में अनुदान अथवा विशेष रियायत हितग्राहियों को दी जाती है। मण्डल द्वारा भी अल्प आय वर्ग एवं निम्न आय वर्ग के भवनों का मूल्य सीमित करने के उद्देश्य से क्रॉस सब्सिडी दी जाती है। अतः प्रत्येक जरूरतमंद परिवार को इन सुविधाओं का लाभ मिल सकें तथा सुविधाओं का दुरुपयोग कर एक से अधिक भवन एक ही परिवार या व्यक्ति द्वारा लेकर व्यवसायिक लाभ ना उठाया जावे इस हेतु यह आवश्यक प्रतीत होता है कि प्रत्येक भवन क्रय के इच्छुक आवेदक से आवेदन के साथ शपथ-पत्र भी प्राप्त किया जाना है।

भवनों के पंजीयन हेतु आवेदन पत्र के साथ संलग्न प्रारूप में शपथ पत्र प्राप्त किया जावे, जिन योजनाओं में पंजीयन हो गए है, किन्तु आबंटन नहीं हुए हैं उनमें भी शपथ-पत्र आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जाना है।

यदि संपदा अधिकारी/कार्यपालन अभियंता को किसी शिकायत/सूचना अथवा जानकारी के आधार पर आवश्यक प्रतीत हो तो शपथ पत्र के अतिरिक्त प्राधिकृत राजस्व अधिकारी का प्रमाण-पत्र भी आवेदक से मांग किया जा सकता है। (मुख्य संपदा अधिकारी, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय रायपुर का पत्र क्रमांक 448-49 स.प्र.शा/मु.सं.अ./मुख्या/2014 रायपुर दिनांक 29.04.2014)

(नानज्यूडिसियल स्टॉप पर टंकित किया जावे)

समक्ष—श्रीमान संपदा अधिकारी छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल.....
शपथ—पत्र

1. नाम :- श्री/सुश्री
2. पिता/पति का नाम :-.....
3. उम्र :-.....वर्ष
4. निवासी :-
5. व्यवसाय :-

मैं, श्री/सुश्री पिता/पति आयु.....(वर्ष) निवासी,
..... यहाँ शपथपूर्वक निम्नलिखित कथन करता/करती हूँ कि :-

1. मैं छत्तीसगढ़ राज्य में सन् से रह रहा/रही हूँ (कुल वर्ष) ।
2. मेरी वार्षिक आमदनी रुपये है ।
3. मैं अथवा मेरे परिवार के सदस्यों के द्वारा शासकीय/अर्द्धशासकीय अथवा अन्य संस्थाओं से विशेष आवासीय योजना, जिसमें शासकीय अथवा विभागीय अनुदान तथा छुट दी गई है, भवन/भूखण्ड प्राप्त नहीं किया गया है, ना ही भवन/भूखण्ड के लिए इस प्रकार की योजना से लाभ प्राप्त किया गया है ।
4. छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा निर्धारित समस्त नियम एवं शर्तें मुझे मान्य है तथा भवन/भूखण्ड के विरुद्ध देय राशि का मेरे द्वारा समय पर भुगतान किया जावेगा ।

अभिसाक्षी
(श्री/सुश्री.....)

अभिज्ञाता
(हस्ताक्षर नाम/सील)

(नानज्यूडिसियल स्टॉप पर टंकित किया जावे)

सत्यापन :-

मैं श्री/श्रीमती पिता/पति अभिसाक्षी सत्यापित करता/करती हूँ कि चरण 1 से 4 में दी जानकारी मेरे व्यक्तिगत जानकारी एवं विश्वास के अनुसार सत्य है। अतः आज दिनांक माह..... वर्ष..... को सत्यापित और हस्ताक्षरित किया गया ।

अभिसाक्षी
(श्री/सुश्री.....)

अभिज्ञाता
(हस्ताक्षर नाम/सील)

9. आवेदक कि पंजीयन एव आबंटन हेतु जमा राशि किस प्रकार स्थानांतरित किया जाता है?

उत्तर— सामान्यतः मण्डल में जमा की गई पंजीयन या अन्य राशि अहस्तारणीय है। परन्तु आवेदक के मृत्यु अथवा विशेष आधार पर मण्डल आयुक्त की अनुमति से पंजीयन/आबंटन एवं अन्य जमा राशि अन्य नामित या वैध उत्तराधिकारी के नाम हस्तांतरित की जा सकती है।

10. पंजीयन राशि कब और कैसे ली जाती हैं ?

उत्तर— गृह निर्माण मण्डल द्वारा स्थानवार प्रत्येक योजना के अन्तर्गत श्रेणी विशेष के लिए पंजीयन आमंत्रित किये जाते हैं, मण्डल का प्रयास रहता है कि आवेदक को उनके द्वारा चाही गई योजना विशेष के अन्तर्गत चाही गई श्रेणी, स्थान पर भवन आबंटित किया जा सके। एल.आई.जी. एवं ई.डब्ल्यू.एस. भवन के लिए पंजीयन राशि क्रमशः रु.50000/- तथा रु.25000/- निर्धारित है। (मुख्यालय के आदेश क्रमांक 30/16, दिनांक 07.05.2016 द्वारा जारी) सामान्यतः विभिन्न भवन श्रेणियों में पंजीयन की राशि उस श्रेणी के लिए घोषित भूखण्ड/भवन के अनुमानित विक्रय मूल्य की 10% (दस प्रतिशत) के बराबर रखी जाती है। उदाहरण के लिए पंजीयन के लिए आमंत्रित आवेदन पत्रों में एक भवन की विज्ञापित अनुमानित कीमत मण्डल द्वारा रु. 1,00,000/- घोषित की गई है तो उस भवन के लिए पंजीयन राशि 10% अर्थात् रु. 10,000/- रहेगी इसे पंजीयन आमंत्रित करते समय उल्लेखित किया जाता है।

☆ नवा रायपुर मुख्यमंत्री सह प्रधानमंत्री आवास योजना के एल.आई.जी. एवं ई.डब्ल्यू.एस. भवन के लिए पंजीयन राशि क्रमशः रु.30000/- तथा रु.15000/- निर्धारित है। (मुख्यालय के आदेश क्रमांक 33/2016, दिनांक 07.05.2016 द्वारा जारी)

11. मण्डल की आवासीय योजना के भवन हेतु भुगतान कि प्रक्रिया किस-किस प्रकार की हैं ?

उत्तर— मण्डल की आवासीय योजना के भवन हेतु भुगतान कि प्रक्रिया निम्नानुसार है :-

अ. स्ववित्तीय आधार पर :- इस योजनान्तर्गत आवेदक को पंजीयन के समय घोषित विक्रय मूल्य का 10 प्रतिशत राशि तथा पंजीयन स्वीकृति उपरांत भवन/भूखण्ड की शेष 90 प्रतिशत प्रस्तावित विक्रय राशि निर्माण के दौरान ही अधिकतम 4-5 किश्तों में देनी रहती है। भवन/भूखण्ड का आधिपत्य लीज डीड उपरांत दिया जाता है।

ब. एकमुष्ट आधार पर :- इस योजनान्तर्गत आवेदक को पंजीयन के समय घोषित विक्रय मूल्य का 10 प्रतिशत राशि तथा पंजीयन स्वीकृति उपरांत भवन/भूखण्ड की शेष 90 प्रतिशत राशि या अंतिम रूप से निर्धारित शेष राशि भवन आधिपत्य प्राप्ति हेतु सूचना मिलने पर जमा करानी रहती है। इस योजना के अंतर्गत मण्डल का विक्रय मूल्य भाड़ाक्रय योजना के अनुरूप रहता है। भवन/भूखण्ड का आधिपत्य सेलडीड/लीजडीड उपरांत दिया जाता एवं शेष राशि 02 माह के अंदर दिया जाना है।

स. भाड़ाक्रय आधार पर :- इस योजनान्तर्गत आवेदक को भवन के कुल मूल्य की 50 प्रतिशत राशि जमा करने पर भवन का आबंटन/आधिपत्य प्रदान किया जाता है। पंजीयन के समय घोषित विक्रय मूल्य की 10 प्रतिशत पंजीयन राशि तथा पंजीयन

स्वीकृति उपरांत 40 प्रतिशत राशि इस प्रकार अंतिम रूप से निर्धारित विक्रय राशि की 50 प्रतिशत राशि अनुबंध निष्पादन/आधिपत्य के पूर्व जमा करना आवश्यक है। आवेदक अपनी सुविधा से आधिपत्य पूर्व अग्रिम रूप से 50 प्रतिशत से अधिक राशि जमा कर सकता है। शेष राशि मण्डल द्वारा निर्धारित ब्याज के साथ 5 वर्षों/10 वर्षों/15 वर्षों की आसान किश्तों में जमा कराई जाती है। भाड़ाक्रय योजना में आबंटी को भाड़ाक्रय अनुबंध निष्पादन करना आवश्यक है। भवन के अंतर्गत शेष ऋण राशि ब्याज के साथ तथा अन्य कर आदि पूर्णतः भुगतान करने के पश्चात् सेलडीड निष्पादित की जाती है।

द. ऑफर आधार पर :- मण्डल की विभिन्न योजनाओं में पंजीकृत हितग्राहियों को आबंटन के पश्चात् शेष बचे भवन/भूखण्ड तथा बिखरें भूखण्ड एवं व्यवसायीक संपत्ति का विक्रय/आबंटन ऑफर आमंत्रित कर किया जाता है। इसके अंतर्गत संपत्ति का मूल्य वर्तमान आधार पर निर्धारित कर ऑपसेट मूल्य विज्ञापित/प्रसारित किया जाता है, तथा इस ऑपसेट मूल्य की 15 प्रतिशत राशि धरोहर राशि के रूप में निर्धारित आवेदन पत्र के साथ निश्चित तिथि एवं समय पर संबंधित संभाग कार्यालय में सीलबंद ऑफर के रूप में आमंत्रित की जाती है। ऑफरकर्ता से प्राप्त उच्च ऑफर दर स्वीकृत किया जाता है। ऑफर स्वीकृति के पश्चात् 60 दिन के अंदर शेष राशि जमा किया जाना होता है। संपूर्ण राशि जमा करने के पश्चात् विक्रय पत्रक निष्पादन करना होता है। उसके बाद ही आधिपत्य दिया जाता है।

12. बिखरी आवासीय संपत्ति का विक्रय किस प्रकार किया जाता है?

उत्तर— मण्डल की ऐसी आवासीय संपत्ति जो कि मण्डल को किसी योजना में अंतिम रूप से शेष रहने पर, समर्पण से प्राप्त होने पर, निष्कासन से प्राप्त होने पर, निरस्तीकरण से प्राप्त होने पर या कारणों से प्राप्त होने पर उपलब्ध रहती है, तो ऐसी संपत्ति का विक्रय मण्डल द्वारा उसका पुनः मूल्य निर्धारित कर ऑफर के माध्यम से किया जाता है।

13. संपत्ति क्रय करने हेतु पंजीयन एवं विज्ञापन प्रकाशन/सूचना प्रसारण किस प्रकार किया जाता है ?

उत्तर— संपत्ति के क्रय हेतु निम्नानुसार पंजीयन तथा इसकी पुष्टि की जाती है।

(अ) समाचार :- रिक्त एवं आबंटन हेतु प्रस्तावित सम्पत्ति हेतु मण्डल द्वारा समाचार पत्र में विज्ञापन के माध्यम से पंजीयन की प्रक्रिया प्रारम्भ की जाती है। समाचार पत्र में विज्ञापन जारी होने पर इच्छुक आवेदक विज्ञप्ति अनुसार निर्धारित स्थान से आवेदन शुल्क जमा कर आवेदन पत्र निर्धारित समय सीमा में प्राप्त कर सकता है। आवेदन पत्र निर्धारित पंजीयन राशि जो कि मुख्यतः भवन/भूखण्ड के प्रस्तावित विक्रय राशि का 10% रहती है डी.डी. के रूप में या चालान द्वारा निर्धारित बैंक में पंजीयन हेतु निर्धारित दिनांक तक मान्य किए जाते हैं। पंजीयन योजनावार किया जाता है। प्रत्येक योजना में भवनों/भूखण्डों के पंजीयन आमंत्रित

किये जाने पर यदि उपलब्ध भवनों/भूखण्डों की संख्या से कम आवेदन प्राप्त होते हैं तो पंजीयन सीधे बिना किसी लाटरी के सुनिश्चित किया जा सकता है। परन्तु यदि आवेदन पत्रों की संख्या उपलब्ध भवनों/भूखण्डों की संख्या से अधिक रहती है, तो ऐसी स्थिति में पंजीयन की स्वीकृति लाटरी के माध्यम से निर्धारित की जाती है। पंजीयन की लाटरी प्रथमतः आरक्षित अंश हेतु सम्पादित की जाती है। आरक्षित अंश में लाटरी उपरान्त जो आवेदन शेष रहते हैं, उन आवेदनों को सामान्य अंश में सम्मिलित कर सभी लम्बित आवेदनों की पंजीयन स्वीकृति लाटरी के माध्यम से निर्धारित की जाती है। पंजीयन की लाटरी उपरान्त जो आवेदन लम्बित रह जाते हैं, वे आवेदनकर्ता अपनी पंजीयन राशि मण्डल कार्यालय में आवेदन कर व मूल रसीद प्रस्तुत कर प्राप्त कर सकते हैं। यदि आवेदक अपनी स्वेच्छा से अपना आवेदन प्रतीक्षा सूची में लम्बित रखना चाहता है, तो रख सकता है व अन्य पंजीकृत आवेदकों द्वारा भविष्य में अपना पंजीयन वापस लिया जाता है, तो ऐसी स्थिति में उन्हें पंजीयन की स्वीकृति प्रदान की जा सकती है, परन्तु ऐसे पंजीयन हेतु उनका कोई दावा या पंजीयन राशि हेतु ब्याज का दावा मान्य नहीं रहता है। आवेदन का लम्बित रखना आवेदक की पूर्ण स्वेच्छा पर निर्भर रहता है।

(ब) मण्डल वेब साइट :- वेब साइट www.cgfb.gov.in विजिट कर मण्डल कि रिक्त एवं विक्रय हेतु उपलब्ध संपत्ति के विवरण संबंधी 'समृद्धि ऑनलाईन' में लॉगइन कर विक्रय हेतु उपलब्ध संपत्ति का विवरण जैसे-संपत्ति का मूल्य पंजीयन राशि, भूखण्ड/निर्मित क्षेत्रफल, ले-आऊट, हाऊस प्लान, लोकेशन प्लान, एलीवेशन आदि एवं पंजीयन/आवेदन संबंधी जानकारी प्राप्त कर सकते हैं।

नोट:-पंजीयन, आबंटन की एक प्रारम्भिक स्वीकृति है तथा इससे कोई अधिकार या स्वत्व निर्मित नहीं होता है। योजना में मण्डल द्वारा यदि कोई परिवर्तन किया जाता है या योजना का क्रियान्वयन नहीं किया जाता है तो आवेदक अपनी पंजीयन राशि बिना कटौती तथा मण्डल के नियमानुसार ब्याज पाने की केवल पात्रता रखेगा।

14. पंजीयन जारी न रखने पर पंजीयन राशि की वापसी कैसे की जाती है ?
 उत्तर— आवेदक आवेदन देने के उपरान्त यदि अपना पंजीयन व्यक्तिगत कारणों या अन्य परिस्थितियों के कारण जारी नहीं रखना चाहता है, तो ऐसी स्थिति में आवेदक सादे कागज पर आवेदन के साथ जमा राशि की मूल रसीद या बैंक का मूल चालान संलग्न कर राशि की वापसी हेतु आवेदन कर सकता है। जमा पंजीयन राशि निम्न स्थितियों के अनुरूप मण्डल द्वारा वापस की जाती है :-
1. यदि आवेदक का पंजीयन मण्डल द्वारा स्वीकृत नहीं किया गया है, तो मण्डल द्वारा जमा पंजीयन राशि तथा अन्य कोई प्रारम्भिक राशि जमा है तो बिना किसी कटौती व बिना किसी ब्याज के वापस की जाती है।

2. आवेदक का पंजीयन यदि मण्डल द्वारा पंजीयन प्रक्रिया पूर्ण कर स्वीकृत किया गया है, तो ऐसी स्थिति में पंजीयन राशि में 50% की कटौती के साथ बिना ब्याज के राशि वापस की जाती है। पंजीयन राशि के अतिरिक्त यदि कोई प्रारम्भिक राशि जमा रहती है, तो उसकी वापसी बिना ब्याज के की जाती है। (मण्डल आदेश क्र.10/19, दिनांक 25.07.2019) मण्डल की समस्त योजनाओं में दिनांक 15.07.2019 से प्राप्त पंजीयन में यदि हितग्राही पंजीयन/आबंटन निरस्तीकरण हेतु आवेदन प्रस्तुत करता है तो, मण्डल द्वारा पंजीयन राशि की 50 प्रतिशत जमा राशि राजसात/जब्त कर आबंटिती द्वारा जमा की गई शेष राशि बिना ब्याज के (किश्त की संपूर्ण जमा राशि तथा पंजीयन राशि का 50 प्रतिशत) निरसन से 45 दिनों के भीतर लौटाई जावे।
3. आवेदक की पंजीयन राशि मण्डल के पास उसकी स्वेच्छा से जमा रहती है व उस पर मण्डल द्वारा कोई ब्याज देय नहीं रहता है। यदि किन्हीं कारणों से मण्डल कि प्रस्तवित योजना में आमूल परिवर्तन होता है या योजना क्रियान्वित नहीं होती है अथवा घोषित विक्रय मूल्य में 10% से अधिक वृद्धि होती है, तो ऐसी स्थिति में आवेदक द्वारा मांग करने पर मण्डल द्वारा उसकी जमा पंजीयन राशि व प्रारम्भिक राशि नियमानुसार ब्याज के साथ वापस की जाती है।

15. क्या क्रय संपत्ति हेतु संयुक्त करारनामा निष्पादन का प्रावधान है?

उत्तर— सम्पत्ति क्रय हेतु संयुक्त करारनामों के निष्पादन का भी प्रावधान है व इस हेतु निर्धारित शुल्क प्राप्त कर मण्डल के प्रचलित नियमानुसार संयुक्त करारनामा निष्पादन की अनुमति दी जाती है। यह किसी भी दो या उससे अधिक आवेदकों द्वारा संयुक्त रूप से मिलकर अनुबन्ध निष्पादित किया जा सकता है।

16. क्या एक योजना से दूसरी योजना में पंजीयन राशि परिवर्तन की जा सकती है?

उत्तर— एक योजना से दूसरी योजना में पंजीयन परिवर्तन की अनुमति आवेदन प्राप्त होने पर तथा संपत्ति उपलब्ध रहने पर दी जाती है, बशर्ते कि परिवर्तित योजना में पंजीयन की उपलब्धता है व योजना में पंजीयन जारी हो। ऐसी स्थिति में आवेदक की जमा पंजीयन राशि+प्रारम्भिक राशि बिना किसी ब्याज के परिवर्तित योजना में स्थानांतरित की जाती है तथा परिवर्तन पर पूर्व की किसी वरिष्ठता का लाभ नहीं मिलता है, साथ ही इस प्रकार के परिवर्तन हेतु आवेदक को आवेदन मूल योजना में भवन/भूखण्ड के क्रमांक निर्धारित होने के पूर्व देना रहता है। यदि पंजीयनकर्ता को मूल योजना में भवन क्रमांक निर्धारित हो चुका है व भवन का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है, तो ऐसी स्थिति में दूसरी योजना में परिवर्तन होने पर पंजीयन राशि में 10%/50% कटौती की जाकर शेष सभी जमा राशि बिना किसी ब्याज के नई योजना या परिवर्तित योजना में अंतरित की जायेगी। यदि हितग्राही को भवन का आधिपत्य आदेश प्राप्त हुआ है, तो ऐसी स्थिति में

परिवर्तन चाहने पर उसे भवन मण्डल के नियमानुसार बॉयबैक पॉलिसी में समर्पित करना होगा व दूसरी योजना में परिवर्तन की पात्रता होगी ।

17. मण्डल की बाय बैक पद्धति अर्थात् हितग्राही द्वारा मण्डल को अपने आबंटित भवन/भू-खण्ड स्वेच्छा से वापस उपलब्ध कराने पर उनकी जमा राशि की वापसी बाबत नीति निर्धारण किस प्रकार अपनाई गयी हैं ?

उत्तर— बाय बैक पद्धति के निम्नानुसार निर्णय लिया गया है :-

1. अनुबंध उपरांत स्वेच्छा से वापस किये जाने वाली प्रस्तावित संपत्ति का भौतिक निरीक्षण संबंधित उपायुक्त द्वारा स्वयं किया जाकर प्रस्तावित संपत्ति के अंतर्गत दृष्टिगत हुए परिवर्तनों व संपत्ति के उपयोग की गई स्थिति को अंकित कर प्रस्ताव अपर आयुक्त के माध्यम से मुख्यालय को अपनी अनुषंसा सहित आयुक्त की अनुमति हेतु प्रस्तुत किया जावेगा।
2. आयुक्त द्वारा प्रस्ताव के परीक्षण उपरांत संपत्ति वापस मण्डल के स्वामित्व में लेने के आवेदन पर गुणदोष के आधार पर निर्णय लिया जा सकेगा।
3. आयुक्त की अनुमति होने पर प्रस्तावित संपत्ति के आबंटन हेतु जो पंजीयन राशि निर्धारित की गई थी, उस पंजीयन राशि की 50 प्रतिशत कटौती जिस प्रकार सामान्य भवन के आबंटन होने पर भवन नहीं लिए जाने पर की जाती हैं, उसी रूप में की जावेगी।
4. यदि आधिपत्य उपरांत भवन का वास्तविक उपयोग हुआ है, (चाहे जितने भी कम समय हेतु) तो उस स्थिति में मण्डल द्वारा आबंटी से भवन के कुल मूल विक्रय मूल्य का 0.5 प्रतिशत की दर से आधिपत्य दिनांक से मासिक किराया वसूल हो, व इस मासिक किराये में प्रतिवर्ष 10 प्रतिशत की वृद्धि हो। यह कटौती आबंटी से जमा राशि में से की जाये। इसके साथ ही भवन को अच्छी हालत में लाने एवं विक्रय करने के उद्देश्य से जो मरम्मत हेतु अतिरिक्त राशि की आवश्यकता हो, उसकी वसूली भी आबंटी से जमा की गई राशि में से करने के उपरांत शेष राशि हितग्राही को बिना ब्याज के वापस की जाए।
5. आबंटी द्वारा यदि मण्डल से भवन का आधिपत्य लेने के उपरांत उस भवन का भौतिक रूप से उपयोग नहीं किया है, अर्थात् यदि आधिपत्य मात्र औपचाकि रहा, तो ऐसी स्थिति में आबंटी से किराया नहीं लिया जाए व केवल पंजीयन राशि का 10 प्रतिशत तथा भवन को अच्छी हालत में लाने हेतु जो व्यय की आवश्यकता हो, उसकी वसूली की जाकर आबंटी की शेष जमा राशि बिना किसी ब्याज के वापस की जाए। (आयुक्त म.प्र.गृह निर्माण मण्डल भोपाल परिपत्र क्रमांक 49/99 दिनांक 05.11.99)

18. संपत्ति के पंजीयन तथा आबंटन से संबंधित नियमों एवं जानकारी का क्या महत्व है?

उत्तर— आवेदक से अपेक्षा की जाती है कि वे पंजीयन, आबंटन, आधिपत्य एवं योजना संबंधी मण्डल में प्रचलित नियमों की पूर्ण जानकारी प्राप्त करें, अध्ययन करें, समझ लें, स्थल व सम्पत्ति का भौतिक निरीक्षण कर लें, उसके उपरान्त संतुष्ट होने पर स्व विवेक व इच्छा से पंजीयन करावें । उपरोक्त शर्तों के अतिरिक्त पंजीयन के समय प्रकाशित विज्ञप्ति, समय-समय पर मण्डल द्वारा जारी निर्देश, नियम, आबंटन आदेश में दर्शायी गयी शर्तें निष्पादित भाड़ाक्रय/लीज करारनामों में वार्षिक शर्तें, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल अधिनियम 1972 छत्तीसगढ़ प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम 1976 में किये गये संशोधन भी आबंटनी पर प्रभावी और बन्धनकारी माने जायेंगे ।

19. हितग्राही द्वारा क्रय की जाने वाली संपत्ति के लिए पंजीयन राशि कितनी जमा की जाती है ?

उत्तर— विभिन्न आवासीय योजना में सामान्यतः अनुमानित भवन के मूल्य का 10 प्रतिशत पंजीयन राशि जमा करायी जाती है तथा आरक्षित/ अनारक्षित अंश के हितग्राहियों के लिए भी पंजीयन राशि 10 प्रतिशत लिये जाने का प्रावधान है। पंजीयन राशि बैंक ड्राफ्ट संपदा अधिकारी छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल के नाम पर अथवा बैंक में मण्डल खाते में नकद जमा कराई जाती है ।

20. संपत्ति आबंटन हेतु मण्डल द्वारा विभिन्न वर्गों हेतु आरक्षण का क्या प्रावधान है?

उत्तर— संपत्ति आबंटित करने हेतु मण्डल द्वारा निम्नानुसार आरक्षण अंश निर्धारित है। (परिपत्र क्रमांक-03 दिनांक 21.01.2016 मण्डल आयुक्त, रायपुर)

1. अनुसूचित जन जाति 6 प्रतिशत ।
2. अनुसूचित जाति 4 प्रतिशत ।
3. पिछड़ा वर्ग 6 प्रतिशत ।
4. मण्डल कर्मचारियों के लिए 1 प्रतिशत ।
5. स्वतंत्रता संग्राम सैनिक के लिए 1 प्रतिशत ।
6. सैनिको एवं भूतपूर्व सैनिको के लिए 2 प्रतिशत ।
7. शारीरिक विकलांगों के लिए 3 प्रतिशत ।
8. निराश्रित एवं विधवा महिला आर.अंश के लिए 2 प्रतिशत ।
9. पत्रकार आर.अंश 2 प्रतिशत ।
10. शासकीय कर्मचारी (रायपुर हेतु) आर.अंश 5 प्रतिशत ।
11. शासकीय कर्मचारी अन्य नगर हेतु आर.अंश 3 प्रतिशत ।
12. तृतीय लिंग समुदाय/एच.आई.वी. संक्रमित 2 प्रतिशत ।

21. मण्डल की प्रस्तावित योजनाओं में जमा पंजीयन राशि पर ब्याज दिये जाने का क्या प्रावधान?

उत्तर— मण्डल की योजनाओं में 6 माह या उससे अधिक अवधि के विलंब होने की स्थिति में हितग्राहियों द्वारा जमा पंजीयन राशि मांग करने पर उसे 5 प्रतिशत ब्याज देते हुए पंजीयन राशि वापस किया जाता है। (परिपत्र क्रमांक-11 दिनांक 13.10.2008 मण्डल आयुक्त, रायपुर)

22. क्या भू-खण्ड/भवन रिक्तता की स्थिति में परिवर्तन किया जा सकता है ?

उत्तर— हाँ, भू-खण्ड/भवन रिक्तता की स्थिति में परिवर्तन शुल्क निम्नानुसार लिया जाता है :- (परिपत्र क्रमांक-6 दिनांक 27.08.2009 मण्डल आयुक्त, रायपुर)

1. अटल आवास/ई.डब्ल्यू.एस./भू-खण्ड के लिए शुल्क रु. 1000/-
2. निम्न आय वर्ग/दीनदयाल आवास के लिए शुल्क रु. 2000/-
3. एम.आई.जी. के लिए रु. 5000/- मध्यम आय वर्ग भवनों हेतु।
4. एच.आई.जी. के लिए रु. 10000/- उच्च आय वर्ग भवनों हेतु।

23. एक आवासीय योजना से दूसरी आवासीय योजना में पंजीयन के परिवर्तन एवं पंजीयन राशि कटौती का क्या नियम है ?

उत्तर— यदि किसी आवेदक द्वारा मण्डल में एक आवासीय योजना में पंजीयन कराने के उपरांत दूसरी आवासीय योजना में अपना पंजीयन परिवर्तन कराना चाहता है एवं हितग्राही मण्डल के साथ ही जुड़ा रहना चाहता है या अपनी पंजीयन राशि, पंजीयन स्वीकृत होने के उपरांत वापस लेना चाहता है, तो नियमानुसार विभिन्न स्थितियों को देखते हुए उसकी जमा पंजीयन राशि एवं प्रारंभिक राशि का समायोजन/वापसी हो:-

1. पंजीयन स्वीकृत हो जाने के उपरान्त चाहे भवन/भूखण्ड का क्रमांक आबंटित हो या न हो, आवेदक यदि अपना पंजीयन निरस्त करना चाहता है तो उसके उसकी पंजीयन राशि 50 प्रतिशत की कटौती के साथ व बिना किसी ब्याज के वापस की जाये।
2. यदि हितग्राही पंजीयन स्वीकृति के उपरान्त व भवन/भूखण्ड क्रमांक के आबंटन के पूर्व अपना पंजीयन मंडल की किसी अन्य योजना में परिवर्तन करना चाहता है व यदि ऐसी अन्य योजना में विज्ञापन जारी होकर उपलब्धता बनी हुई है तो उसका पंजीयन परिवर्तन किया जाये तथा ऐसी स्थिति में उसकी पंजीयन राशि बिना किसी ब्याज के तथा बिना किसी कटौती के वांछित योजना में राशि हस्तांतरित की जावे। परन्तु पूर्व के पंजीयन की कोई वरिष्ठता नहीं दी जाएगी और उन्हें आवश्यकतानुसार नई योजना में लॉटरी में शामिल होना होगा।

3. यदि हितग्राही को अपने किये गये पंजीयन के अनुसार योजना में भूखण्ड/भवन क्रमांक आबंटित हो गया है, व उसके उपरान्त यदि वे अपनी पंजीयन राशि वापस

चाहते हैं या दूसरी योजना में परिवर्तन चाहते हैं, तो ऐसी स्थिति में उसकी पंजीयन राशि में 50 प्रतिशत कटौती के उपरांत ही शेष राशि बिना किसी ब्याज के देय होगी तथा अन्य योजना में परिवर्तन किया जा सकेगा।

4. यदि आबंटि द्वारा अपनी पंजीयन राशि के अतिरिक्त अन्य कोई राशि प्रारंभिक राशि या किशतों के रूप में जमा कराई है तो हितग्राही के आवेदन पर पंजीयन के निरस्त होने या हस्तांतरण होने पर ऐसी अतिरिक्त पंजीयन राशि पर भी न कोई ब्याज देय होगा और न ही कोई कटौती की जावेगी।
5. आधिपत्य पत्र जारी होने के पश्चात् निरस्तीकरण या हस्तांतरण के आवेदन स्वीकार्य नहीं होगा और फिर 'बाई बैक' (By back) नीति ही लागू होगी।
6. उपरोक्त निर्देश केवल आवासीय योजना हेतु लागू होगा।

24. मण्डल की योजनाओं अंतर्गत आवेदकों के पंजीयन निर्धारण हेतु लॉटरी की प्रक्रिया किस प्रकार अपनाई जाती है ?

उत्तर— प्रत्येक आवासीय योजना हेतु मण्डल द्वारा पंजीयन हेतु विज्ञापन जारी किये जाते हैं एवं विज्ञापन के उपरांत जो आवेदन प्राप्त होते हैं, उसके अंतर्गत लॉटरी निकालकर पंजीयन की पुष्टि का निर्धारण किया जाता है। इस सन्दर्भ में मण्डल के कुछ अधीनस्थ कार्यालयों में भ्रम की स्थिति है कि विभिन्न वर्गों के आवेदकों के पंजीयन पुष्टि का निर्धारण हेतु लॉटरी की श्रृंखला किस प्रकार रहे, जिससे कि आरक्षण की मंशा प्राप्त हो और सर्व संबंधितों का न्याय हो। इस हेतु पंजीयन की पुष्टि हेतु लॉटरी की प्रक्रिया निम्नानुसार स्पष्ट कर निर्धारित की जाती है। मण्डल की प्रत्येक आवासीय योजना में विभिन्न अंशों के अंतर्गत जितने भवन/भूखण्ड उपलब्ध रहते हैं, तदनुसार लॉटरी निकालकर पंजीयन का निर्धारण किया जाता है। सर्वप्रथम लॉटरी का प्रारंभ आरक्षित वर्ग से किया जाय व उसके अंतर्गत यह भी ध्यान रखा जाय कि यदि कोई आवेदक 2 आरक्षित वर्ग के अंतर्गत पात्रता रखता है, जैसे कि यदि आवेदक अनु.जाति/जनजाति वर्ग का है व विकलांग भी है तो आवेदक का प्रथम बार नाम अनु.जा./जनजाति हेतु लॉटरी निकालते समय रखा जाय व यदि उसके अंतर्गत उसका पंजीयन नहीं होता है, तो पुनः इस आवेदक का नाम जब विकलांग कोटे की लॉटरी निकाली जाये तब उसमें सम्मिलित किया जाय। इस प्रकार प्रथम चरण में समस्त आरक्षित वर्गों के आवेदकों की लॉटरी सम्पन्न की जाय, इसके अंतर्गत यदि एक आवेदक जितने आरक्षित अंश के अंतर्गत अपनी पात्रता रखता है, उसे उन सभी वर्गों के अंतर्गत लॉटरी के अंतर्गत चयन का अवसर प्रदान हो, यह सुनिश्चित किया जाये। द्वितीय चरण में एकमुश्त कोटे के आवेदकों की लॉटरी सम्पन्न की जाय। इस लॉटरी के अंतर्गत यदि कोई आरक्षित वर्ग का आवेदक एकमुश्त राशि पर भवन चाहता है व उसका पंजीयन पूर्व में यदि आरक्षित भत्ते में निर्धारित कोटे में हुआ है, तो इस

एकमुश्त राशि के अंतर्गत उसका नाम पुनः सम्मिलित किया जाय व इस एकमुश्त कोटे के अंश लॉटरी द्वितीय चरण में पूर्ण की जाये।

तृतीय चरण के अंतर्गत ऐसे समस्त आवेदक जिनके पंजीयन का निर्धारण आरक्षित वर्ग या एकमुश्त कोटे के अंतर्गत नहीं हुआ है, उन सभी आवेदकों के नामों की सामान्य (अनारक्षित) कोटे में लॉटरी निकालते समय सम्मिलित की जाय व उसके उपरांत इस अनारक्षित कोटे की लॉटरी पंजीयन की पात्रता के निर्धारण हेतु सम्पन्न की जाय। (हो सकता है कि कोई सामान्य जाति के व्यक्ति आपत्ति उठाये कि आरक्षित जातियों के आवेदकों को, या विकलांगों को या स्वतंत्रता संग्राम सेनानियों आदि को आबंटन के दो अवसर दिये जा रहे हैं, जो न्यायोचित नहीं।

इस तरह की आपत्ति आरक्षण व्यवस्था की अनभिज्ञता से उत्पन्न होती है। कुछ विशेष सामाजिक लक्ष्यों की प्राप्ति हेतु आरक्षण की सुविधा दी जाती है। यदि इस सुविधा के अंतर्गत लाभ प्राप्त नहीं होता है, तो संबंधित व्यक्तियों को अनारक्षित उपलब्ध इकाईयों को प्राप्त करने के अवसर से वंचित नहीं रखे जा सकते हैं इस तथ्य को दोहराया जाना आवश्यक है कि शेष उपलब्ध इकाई न तो "कोटा" है और न ही सामान्य जाति के लिए आरक्षित है वह मात्र अनारक्षित अंश है) अतः कृपया उपरोक्त लॉटरी की प्रक्रिया पंजीयन निर्धारण हेतु अपनायी जाती है।

25. पंजीयन स्वीकृति उपरांत भवन/भूखण्ड आबंटन तथा भवन क्रमांक परिवर्तन की क्या विधि है ?

उत्तर— पंजीयन स्वीकृति उपरान्त आवेदक को विज्ञापन में दर्शाए अनुसार या मण्डल द्वारा अवगत कराए अनुसार योजना के निर्माण के दौरान उसके द्वारा दिए गए विकल्प के अनुरूप प्रस्तावित राशि भवन आधिपत्य हेतु निष्पादित होने वाले अनुबन्ध के पूर्व जमा करनी होगी। योजना में भवन/भूखण्ड क्रमांक का आबंटन लाटरी पद्धति से निर्धारित किया जाता है। लाटरी उपरान्त यदि कुछ भवन/भूखण्ड रिक्त होकर उपलब्ध रहते हैं तो तत्समय लाटरी द्वारा ही आवेदक अपनी पंजीयन की वरिष्ठता के अनुसार उपलब्ध भवनों/भूखण्डों में से आबंटित क्रमांक में परिवर्तन करा सकता है। वरिष्ठता के अनुरूप क्रमांक में परिवर्तन किया जा सकता है। सामान्य रूप से उपलब्धता के अनुरूप क्रमांक में परिवर्तन मण्डल द्वारा किया जा सकेगा। आवेदक को क्रमांक के परिवर्तन हेतु मण्डल के नियमानुसार परिवर्तन शुल्क देना होगा। इसके अतिरिक्त भवन क्रमांक का परिवर्तन दो आवेदकों की पारस्परिक आपसी सहमति के आधार पर भी परिवर्तन शुल्क जमा कर किया जा सकता है।

आबंटन हेतु लॉटरी की प्रक्रिया पूर्ण होने के उपरान्त योजना में रिक्त भवनों/भूखण्डों की उपलब्धता बनी रहती है तो ऐसे भवनों/भूखण्डों के पूर्णता दिनांक के तीन माह पश्चात् पुर्नमूल्य निर्धारित कर ऑफर के माध्यम से विक्रय किया जाता है।

26. संपत्ति आबंटन पश्चात करों का भुगतान किसके द्वारा किया जाना है ?

उत्तर— स्थानीय और केन्द्रीय/राज्य शासन के करों या अन्य करों का भुगतान आबंटनी को स्वयं के व्यय से निर्धारित समय पर संबंधित विभाग को करना अनिवार्य है।

27. क्या भवन आबंटन पश्चात उक्त भवन अन्य को किराये पर दिया जा सकता है ?

उत्तर— आबंटन के बाद आबंटनी को स्वयं भवन/फ्लेट में निवास करना चाहिये और मण्डल की बिना पूर्व अनुमति के उसे किराये पर नहीं उठाना होगा। यह आबंटनी के अधिकार क्षेत्र में नहीं है। इस तरह की अनुमति आवेदन-पत्र प्रस्तुत करने पर संबंधित सम्पत्ति अधिकारी अथवा उप गृह निर्माण आयुक्त द्वारा दी जावेगी।

28. संपत्ति का आबंटन किस प्रकार किया जाता है ?

उत्तर— हितग्राहियों द्वारा जिन-जिन श्रेणियों के लिए संपत्ति के लिए पंजीयन कराया जात है। उक्त संपत्ति का लॉटरी द्वारा आबंटन किया जाता है। आबंटन पश्चात् किश्तवार/एकमुश्त संपत्ति की राशि जमा की जाती है।

1. प्रस्तावित/निर्माणाधीन सम्पत्ति हेतु निर्धारित अवधि में भवनों की संख्या में अधिक आवेदन प्राप्त होने पर लाटरी द्वारा हितग्राहियों का चयन किया जाता है।
2. चयनित हितग्राहियों को लाटरी द्वारा भवन का क्रमांक आबंटित किया जाता है।
3. पूर्व निर्मित/अविक्रित भवन हेतु आवेदन प्राप्त कर प्रत्येक शुक्रवार को (अवकाश होने पर आगामी कार्य दिवस पर) लाटरी द्वारा आबंटन किया जाता है।

29. भाड़ाक्रय/एकमुश्त/स्ववीत्तीय योजना के अंतर्गत आबंटित भवनों पर हितग्राहियों से विलंब अवधि का ब्याज लेने तथा दिये जाने का क्या प्रावधान है ?

उत्तर— भाड़ाक्रय/एकमुश्त/स्ववीत्तीय योजना के अंतर्गत आबंटित हितग्राहियों को योजना के निश्चित समायावधि के 6 माह बाद के विलंबित अवधि का मण्डल में जमा राशि पर 7.5 प्रतिशत ब्याज दिया जाना एवं हितग्राहियों द्वारा राशि जमा करने के विलंबित अवधि का 10 प्रतिशत की दर से ब्याज लिये जाने का प्रावधान है। (परिपत्र क्रमांक-6 दिनांक 15.03.2011 मण्डल आयुक्त, रायपुर)

30. संपत्ति के मूल्य निर्धारण में पूँजीगत ब्याज की गणना किस प्रकार की जाती है?

उत्तर— संपत्ति के मूल्य निर्धारण में निम्नानुसार पूँजीगत ब्याज की गणना की जाती है:- (परिपत्र क्रमांक-76 दि.21.11.2016 मण्डल आदेशानुसार, मुख्य संपदा अधिकारी)

संपत्ति का प्रकार	पूँजीगत ब्याज दर
समस्त आवासीय संपत्ति (अटल आवास/दीनदयाल तथा अन्य योजना यदि आदेशित हो को छोड़कर)	12%
समस्त व्यवसायिक संपत्ति (शैक्षणिक एवं स्वास्थ्य संबंधी योजनाएँ सम्मिलित)	14%
भू-अर्जन एवं विकास	14%

31. बेटर लोकेशन शुल्क किस प्रकार भारित किया जाता है ?

उत्तर— निर्मित भवन अच्छी स्थिती या मुख्य सड़क पर है, तो बेटर लोकेशन के परिधि में आने पर प्रभार लिया जाता है। (परिपत्र क्रमांक-925 दिनांक 24.01.1980 मण्डल भोपाल)

32. बेटर लोकेशन क्या है?

उत्तर— मण्डल के जो भवन अच्छे स्थान पर स्थित हैं, अर्थात् मुख्य सड़क पर स्थित है पर भूखण्ड मूल्य का 10% तथा जो भवन खुली भूमि के सामने स्थित हैं उन पर भूखण्ड मूल्य का 5% अतिरिक्त प्रभार बेटर लोकेशन चार्ज के रूप में वसूल किया जाता है। यह प्रभार 10% कार्नर चार्ज के अतिरिक्त है। (परिपत्र क्रमांक 725/स. प्र./2 X 81/72 दिनांक 24.01.2008)

नोट— छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय आदेश क्र.132/2017, दिनांक 22.09.2017 द्वारा निर्णय लिया गया है कि बेटर लोकेशन श्रेणी में आने वाले भवन/भूखण्ड की निम्नानुसार स्थिति होना आवश्यक है :-

- 1) भवन/भूखण्ड से लगा हुआ अथवा सामने मुख्य मार्ग की चौड़ाई 12 मीटर या इससे अधिक चौड़ी होने पर।
- 2) भवन/भूखण्ड से लगा हुआ अथवा सामने खुला क्षेत्र या उद्यान होने पर।

33. संपत्ति कार्नर की होने से शुल्क किस प्रकार भारित किया जाता है ?

उत्तर— निर्मित भवन कार्नर पर होने पर कार्नर चार्ज 10% भारित किया जाता है। (परिपत्र क्रमांक-925 दिनांक 24.01.1980 मण्डल भोपाल)

34. टिवन्स भवन निर्माण योजना अंतर्गत सिंगल यूनिट भवन निर्माण किया जाता है, तो आबंटी से सिंगल यूनिट शुल्क किस प्रकार लिया जाता है ?

उत्तर— यदि योजना में भवन टिवन्स के रूप में निर्मित किये जाते हैं, किन्तु उक्त योजना में भूखण्ड कम होने अथवा अन्य कारण से केवल सिंगल भवन का ही निर्माण होता है। उक्त भवन के निर्माण लागत पर सिंगल भवन के रूप में 5 प्रतिषत अतिरिक्त राशि भारित किया जाना है। (मु.सं.अधि. भोपाल परि. क्र. 10 दि. 02.02.2001)

35. कॉमन सर्विस चार्ज किन भवनों के लिए हितग्राहियों से लिया जाता है?

उत्तर— सभी प्रकार के आवासीय प्रकोष्ठ भवनों के लिए भवन मूल्य का 0.75 प्रतिशत प्रतिवर्ष एवं व्यसायिक संपत्ति के लिए 1.00 प्रतिषत प्रतिवर्ष की दर से भारित किया जाता है। (परिपत्र क्रमांक-5 दिनांक 19.01.2007 मण्डल आयुक्त, रायपुर)

36. भू-संधारण व्यय किस प्रकार भारित किया जाता है?

उत्तर— कॉलोणियो की बाहरी व्यवस्था रख-रखाव के लिए भू-खण्ड के क्षेत्रफल हेतु रु. 10 प्र.व.मी. प्रतिवर्ष अथवा उपायुक्त द्वारा वास्तवित व्यय के आधार पर अनुमोदित दर के आधार पर भारित किया जाता है। (परिपत्र क्रमांक-11 दिनांक 03.09.2014 मण्डल आदेशानुसार मुख्य संपदा अधिकारी)

37. संपत्ति का आधिपत्य आदेश मण्डल द्वारा कब दिया जाता है ?
 उत्तर – संपत्ति निर्माण एवं विकास कार्य पूर्ण होना तथा मण्डल द्वारा मांग की गई संपूर्ण राशि मय शुल्क सहित आबंटी द्वारा जमा करने के पश्चात् आधिपत्य आदेश जारी किया जाता है। इससे पूर्व संबंधित सहायक अभियंता/कार्यपालन अभियंता द्वारा भू-खण्ड माप प्रमाण पत्र तथा नक्शे आदि संपदा अधिकारी को उपलब्ध कराए जाते हैं।
38. संपत्ति का भौतिक आधिपत्य किस प्रकार सौंपा जाता है ?
 उत्तर— संपदा कार्यालय द्वारा जारी किये आधिपत्य आदेश के साथ आबंटी द्वारा प्रभारी सहायक अभियंता से संपर्क किया जाता है। सहायक अभियंता/उप अभियंता द्वारा भवन निर्माण से संबंधित प्रत्येक आइटम कि चैक लिस्ट पर संतुष्टि संबंधित दस्तावेज प्राप्त कर संपत्ति का आधिपत्य सौंपने संबंधी हस्ताक्षर तिथि के साथ प्राप्त कर एक प्रति आबंटी को सौंपी जाती है, एक प्रति संपदा कार्यालय को अनुबंध के साथ रखने तथा एक प्रति संभाग/उप संभाग कार्यालय के रिकार्ड में रखने हेतु प्रेषित की जाती है।
39. मण्डल द्वारा हितग्राहियों से वसूली की जाने वाली समस्त प्रकार की राशि कौन-कौन सी रसीद बुक से किस आयोजन में उपयोग किया जाता है ?
 उत्तर— हितग्राहियों से संपत्ति के विरुद्ध जमा कराये जाने वाली राशि मण्डल के फार्म-“ए” एवं फार्म-“बी” तथा बैंको में चालान से जमा की जाती है।
40. मण्डल द्वारा आबंटित आवासीय भवन/भूखण्ड के हस्तान्तरण होने पर हस्तांतरण शुल्क किस प्रकार भारित किया जाता है?
 उत्तर— भवन/भूखण्ड हस्तान्तरण/नामांतरण शुल्क निर्धारित किया गया है:— (परिपत्र क्रमांक-4 दिनांक 28.08.2009 एवं परिपत्र क्रमांक-11 दिनांक 01.05.2012 मण्डल आयुक्त, रायपुर)
- (क) जब आवासीय भवन/भू-खण्ड का हस्तांतरण भाड़ाकय की अनुबंधित अवधि में या विक्रय अभिलेख के निष्पादन के पूर्व हो रहा हो:
 (1) आबंटन की तिथि से 1 वर्ष तक हस्तांतरण प्रतिबंधित रहेगा
 (2) आबंटन की तिथि से 1 वर्ष के पश्चात् आवासीय भू-खण्ड हेतु मण्डल के विक्रय मूल्य का 20 प्रतिषत् तथा भवन हेतु मण्डल के विक्रय मूल्य का 10 प्रतिषत् हस्तांतरण शुल्क देय होगा।
- (ख) जब हस्तांतरण विक्रय अभिलेख निष्पादन के पश्चात् हो रहा हो :- आबंटित आवासीय सम्पत्ति का सम्पूर्ण मूल्य प्राप्त होकर विक्रय अभिलेख निष्पादित हो चुका हो उसके उपरांत सम्पत्ति का हस्तांतरण आबंटन की तिथि के पश्चात् किसी भी समय हो रहा है तो ऐसे प्रकरणों में जिला पंजीयक द्वारा निर्धारित गार्ड-लाईन में उल्लेखित मूल्य के 2 प्रतिषत् की दर से हस्तान्तरण शुल्क

हस्तांतरण के समय लिया जाए।हस्तान्तरण एवं नामांतरण के फलस्वरूप पुनः लीज परिवर्तन हेतु पूर्व में जारी परिपत्र अनुसार रूपये 2500/- तथा रूपये 5000/- शुल्क पृथक से लिये जाने की स्वीकृति प्रदान की जाती है। शासन की विशेष योजना यथा जनप्रतिनिधियों, अखिल भारतीय सेवाओं के सदस्यों एवं पत्रकारों हेतु हस्तान्तरण समय सीमा, इन योजनाओं में शासन द्वारा निर्धारित नियम/शर्तों अनुसार होगी।

41. आबंटित संपत्ति की अवषेष राशि जमा करने बैंक द्वारा ऋण प्राप्ति करने हेतु बंधक अनुमति अनापत्ति पत्र हेतु क्या शुल्क निर्धारित की गई हैं?

उत्तर— संपत्ति बैंक में बंधक रखने हेतु अनापत्ति शुल्क रु. 500/- निर्धारित की गई हैं।

42. छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा विक्रय होने वाली आवासीय एवं व्यावसायिक सम्पत्ति पर आवेदन शुल्क कितना लिया जाता है ?

उत्तर— आवेदन पत्र शुल्क:—(परिपत्र क्रमांक—5 दिनांक 19.01.2007 मण्डल आयुक्त, रायपुर) समस्त श्रेणी के आवासीय/व्यवसायिक सम्पत्ति में आवेदन पत्र मय बुकलेट शुल्क रु. 200.00 निर्धारित किया जाता है। विशेष आवासीय योजनाएं जिनमें बुकलेट आदि विशेष प्रकार के तैयार किये जाते हैं, हेतु शुल्क आयुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा पृथक से निर्धारित किया जाता है।

43. छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा विक्रय होने वाली आवासीय एवं व्यावसायिक सम्पत्ति पर भू-संधारण शुल्क कितना लिया जाता है?

उत्तर— भू-संधारण शुल्क :- (परिपत्र क्रमांक—5 दिनांक 19.01.2007 मण्डल आयुक्त, रायपुर) मण्डल द्वारा विभिन्न कॉलोनियाँ विकसित की जाती है। उनका जब तक नगर निगम/स्थानीय निकायों को स्थानांतरण नहीं होता है तब तक उक्त कॉलोनी की बाहरी व्यवस्था जैसे कि स्ट्रीट लाईट, ड्रेनेज, सीवरेज सिस्टम आदि का रख-रखाव मण्डल द्वारा किया जाता है। इस व्यवस्था के रख-रखाव हेतु मण्डल द्वारा आबंटित सम्पत्ति के अंतर्गत भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शुल्क निम्नानुसार संशोधन किया जाता है:—

पूर्व निर्धारित शुल्क	वर्तमान संशोधन शुल्क
रु. 10/- प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष अथवा 10 प्रतिशत एकमुश्त	रु. 10/- प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष भूखण्ड के क्षेत्रफल पर रु.10/- प्रतिवर्ग मीटर

प्रकोष्ठ एवं अन्य प्रकार की सम्पत्ति जिसमें आबंटित सम्पत्ति के साथ भूखण्ड अलग से चिन्हित नहीं रहते हैं, उसके अंतर्गत शुल्क की गणना आबंटित कुर्सी के क्षेत्रफल के आधार पर की जाएगी।

44. छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा विक्रय होने वाली आवासीय एवं व्यावसायिक सम्पत्ति पर कामन सर्विस चार्जेस कितना लिया जाता है ?

उत्तर— प्रकोष्ठ भवन एवं व्यवसायिक सम्पत्ति की सामूहिक व्यवस्था हेतु शुल्क (कामन सर्विस चार्जेस): मण्डल द्वारा आबंटित प्रकोष्ठ भवनों में निवासरत् आबंटियों द्वारा जब तक प्रकोष्ठ अधिनियम 1976 के अधीन समिति का गठन नहीं किया जाता है तब तक प्रकोष्ठ भवनों की सामूहिक व्यवस्थाओं के रख-रखाव हेतु निम्नानुसार दरे वसूली किया जावे :- (परिपत्र क्रमांक-5 दिनांक 19.01.2007 मण्डल आयुक्त, रायपुर)

अ	आबंटित सम्पत्ति का कुर्सी क्षेत्रफल (200 वर्ग.मी. एवं उससे अधिक)	पूर्व निर्धारित शुल्क	वर्तमान संशोधित शुल्क
		रु. 200 प्रतिमाह या पृथक से निर्धारित वस्तुस्थितिनुसार	सभी प्रकार के आवासीय भवनों हेतु भवन के मूल्य का 0.75 प्रतिषत प्रतिवर्ष एवं व्यावसायिक सम्पत्ति हेतु 1 प्रतिषत प्रतिवर्ष कामन सर्विस चार्ज
'अ'	आबंटित सम्पत्ति का कुर्सी क्षेत्रफल (100 वर्ग मी. से 200 वर्ग मी. तक)	रु. 100 प्रतिमाह	
'ब'	आबंटित सम्पत्ति का कुर्सी क्षेत्रफल (50 वर्ग मी. से 100 वर्ग मी. तक)	रु. 75 प्रतिमाह	
'स'	आबंटित सम्पत्ति का कुर्सी क्षेत्रफल (25 वर्ग मी. से 50 वर्ग मी. तक)	रु. 50 प्रतिमाह	
'द'	आबंटित सम्पत्ति का कुर्सी क्षेत्रफल (25वर्ग मी.)	रु. 25 प्रतिमाह	

45. छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा विक्रय होने वाली आवासीय एवं व्यावसायिक सम्पत्ति पर सरचार्ज (क्रास सब्सिडी चार्जेस) कितना लिया जाता है ?

उत्तर— आवासीय एवं व्यावसायिक सम्पत्ति पर भारित सरचार्ज (क्रास सब्सिडी चार्जेस) मंडल द्वारा सम्पत्ति आबंटित होने पर सरचार्ज लिया जाता है वह निम्नानुसार प्रस्तावित किया जाता है:- (परिपत्र क्रमांक-5 दिनांक 19.01.2007 मण्डल आयुक्त, रायपुर)

क्र.	कुर्सी क्षेत्रफल	सरचार्ज	
		भू-खण्ड	
		आवासीय	व्यवसायिक
1.	25 वर्ग मी. तक	रु.500 /-	रु.1000 /-
2.	50 वर्ग मी. तक	रु.1000 /-	रु.2000 /-
3.	100 वर्ग मी. तक	रु.1500 /-	रु.3000 /-
4.	200 वर्ग मी. तक	रु.2000 /-	रु.4000 /-
5.	400 वर्ग मी. तक	रु.4000 /-	रु.8000 /-
	400 वर्ग मी.से अधिक		

46. छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा विक्रय होने वाली आवासीय एवं व्यावसायिक सम्पत्ति पर दस्तावेज शुल्क कितना लिया जाता है ?

उत्तर— दस्तावेज शुल्क :-मण्डल द्वारा विक्रय होने वाली सम्पत्ति हेतु दस्तावेज शुल्क लिया जाता है वह वर्तमान में निम्नानुसार लिया जाना है:- (परिपत्र क्रमांक-5 दिनांक 19.01.2007 मण्डल आयुक्त, रायपुर)

क्र.	कुर्सी क्षेत्रफल	दस्तावेज शुल्क			
		भवन		भू-खण्ड	
		आवासीय	व्यवसायिक	आवासीय	व्यवसायिक
1.	25 वर्ग मी. तक	रु.200 /-	रु.500 /-	रु.200 /-	रु.500 /-
2.	50 वर्ग मी. तक	रु.400 /-	रु.1000 /-	रु.200 /-	रु.500 /-
3.	100 वर्ग मी. तक	रु.600 /-	रु.1500 /-	रु.400 /-	रु.1000 /-
4.	200 वर्ग मी. तक	रु.1000 /-	रु.2000 /-	रु.600 /-	रु.1500 /-
5.	400 वर्ग मी. तक	रु.1500 /-	रु.3000 /-	रु.1000 /-	रु.2000 /-
	400 वर्ग मी.से अधिक			रु.1500 /-	रु.3000 /-

47. छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा विक्रय होने वाली आवासीय एवं व्यावसायिक सम्पत्ति पर भवन निर्माण अनापत्ति शुल्क कितना लिया जाता है ?

उत्तर— भवन निर्माण अनापत्ति शुल्क :-मंडल द्वारा भवन निर्माण हेतु अनापत्ति (एन.ओ. सी.) देते समय निम्नानुसार आबंटी से अनापत्ति शुल्क वसूल किया जाना है:- (परिपत्र क्रमांक-5 दिनांक 19.01.2007 मण्डल आयुक्त, रायपुर)

भवन निर्माण अनापत्ति शुल्क		
भू-खण्ड पर निर्माण/भवन में अतिरिक्त निर्माण	कम्पाउन्ड वॉल/गैरेज/पोर्च	आवासीय इकाईयों की संख्या बढ़ने पर
अ. 100 वर्ग मी. भूखण्ड तक रु.1000/-	अ. 100 वर्ग मी. भूखण्ड तक रु.500/-	अ.100 वर्ग मी. भूखण्ड तक रु. 2000/-
ब. 1000/- वर्ग मी. से अधिक भूखण्ड रु.2000/-	ब. 1000/- वर्ग मी. से अधिक भूखण्ड रु. 1000/-	ब. 1000/- वर्ग मी. से अधिक भूखण्ड रु.4000/-प्रति अतिरिक्त आवासीय इकाई तथा 50 प्रतिशत लीज दर अतिरिक्त इकाई हेतु।

उक्त आबंटित सम्पत्ति पर यदि निर्माण कार्य बिना पूर्व अनुमति के आबंटी द्वारा सम्पन्न किया जाता है व उसके उपरांत यदि वर्तमान में नियमितीकरण हेतु प्रकरण प्रस्तुत किया जाता है एवं यदि निर्मित कार्य नियमों के अंतर्गत है तो नियमितीकरण हेतु निर्माण अनुमति शुल्क दुगुनी होगी। यदि निर्मित कार्य निर्धारित (Bye-Laws) बाई लाज में नहीं है तो निर्माण अनापत्ति नहीं दी जाएगी।

48. छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा विक्रय होने वाली आवासीय एवं व्यावसायिक सम्पत्ति पर बिल्डिंग परमीषन शुल्क कितना लिया जाता है ?

उत्तर— बिल्डिंग परमीषन शुल्क:- मंडल द्वारा जब निर्मित आवासीय या व्यवसायिक सम्पत्ति का मूल्य निर्धारण किया जाता है व जब आबंटन किया जाता है तो संबंधित आबंटी से विभिन्न श्रेणी के भवनों हेतु बिल्डिंग परमीषन फीस वसूली जाती है। अतः शुल्क किया जाना है:- (परिपत्र क्रमांक-5 दिनांक 19.01.2007 मण्डल आयुक्त, रायपुर)

क्र.	कुर्सी क्षेत्रफल	बिल्डिंग परमीषन
------	------------------	-----------------

		फीस
1.	25 वर्ग मी. तक	रु.500/-
2.	50 वर्ग मी. तक	रु.1000/-
3.	100 वर्ग मी. तक	रु.1500/-
4.	200 वर्ग मी. तक	रु.2000/-
5.	400 वर्ग मी. तक	रु.3000/-
	400 वर्ग मी.से अधिक	

49. छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा आबंटित भवनों के आबंटन आदेश निरस्तीकरण को पुनर्जीवित करने हेतु क्या दण्ड राशि निर्धारित की गई हैं।
उत्तर— मण्डल द्वारा आबंटित भवनों के आबंटन आदेश को पुनर्जीवित करने हेतु निम्नानुसार दण्डभार राशि लिया जाना है – (परिपत्र क्रमांक-01 दिनांक 07.01.2012 मण्डल आयुक्त, रायपुर)

क्रमांक	भवन का प्रकार	भवन का मूल्य	दण्ड भार राशि
1.	ई.डब्ल्यू.एस भवन	—	राशि रु. 5,000/-
2.	एल.आई.जी भवन	—	राशि रु. 10,000/-
3.	एम.आई.जी भवन	रु. 20.00 लाख मूल्य तक	राशि रु. 40,000/-
		रु. 20.00 लाख से ऊपर	राशि रु. 50,000/-
		रु. 40.00 लाख मूल्य तक	राशि रु. 80,000/-
4.	एच.आई.जी भवन	रु. 40.00 लाख से रु. 50.00 लाख मूल्य तक	राशि रु. 1,00,000/-
		रु.50.00 लाख मूल्य से ऊपर	राशि रु. 1,50,000/-

50. मण्डल की आवासीय योजना में स्व-वित्तीय योजनांतर्गत भवनों की किफ्तो के भुगतान संबंधी क्या प्रावधान है ?

उत्तर— विगत वर्षों के अनुभव से यह पाया गया है कि योजना के क्रियान्वयन के पूर्व हितग्राहियों से पंजीयन कराया जाता है एवं पंजीयन उपरांत उनके द्वारा मंडल की देय राशि निर्धारित करके हितग्राहियों से जमा करवाई जाती है। यह देखने में आया है कि कई बार विभिन्न कारणों से कार्य प्रारंभ करने में विलम्ब होता है परन्तु हितग्राहियों से उनकी देय राशि पूर्व निर्धारित समय पर ही ली जाती है। योजना में विलम्ब की जानकारी उन्हें यथासमय सूचित नहीं करने के कारण हितग्राहियों में असंतोष रहता है एवं विषम स्थिति उत्पन्न होती है। इसको विचार करते हुए संलग्न प्रारूप के अनुसार ही हितग्राहियों से राशि प्राप्त की जावे तथा भविष्य में नई योजनाओं में हितग्राहियों से संलग्न प्रारूप में दर्शाए गये अनुसार ही राशि लिया जाना सुनिश्चित किया जावे। यदि कार्य की प्रगति में विलम्ब होता है तो कारण अवगत कराते हुए किफ्त के भुगतान की पुनरीक्षित तिथि से पंजीकृत हितग्राही को तत्काल अवगत कराया जाए। यह आदेश जारी होने की तिथि से लागू माना जावेगा।

PROJECT PERIOD – 18 MONTHS/ SAY COST OF HOUSE Rs. LACS

S. No.	Registration Amount	First Installment within 03 Month from Date of allotment	Second Installment after 06 month of houses have reached upto lintel level on the basis of average progress of group which ever is later	Third Installment after 09 month or RCC roof laid on the basis of average progress of group which ever is later	Fourth Installment after 12 months or at finishing stage on the basis of average progress of group which ever is later	Balance amount after final fixation+ Servece Tax, LMC, Lease rent+Bldg. Permission Fees any other taxes etc. before possession	Remarks
	15% of A	20% of A	20% of A	20% of A	20% of A		

Shown here is not final cost it is only for registration purposes taken as tentative cost.

51. आबंटी द्वारा संपत्ति के पंजीयन एवं आधिपत्य में विलम्ब होने पर सुरक्षा शुल्क भुगतान संबंधी क्या नियम हैं ?

उत्तर— मण्डल द्वारा आवासीय भवनों के निर्माण की पूर्णता पर आबंटियों को विक्रय पत्र/भाड़ाक़य का अनुबंध निष्पादित कर आधिपत्य लेने हेतु सूचित किया जाता है कई प्रकरणों में यह देखने में आया है कि आबंटी जान-बूझकर अवषेष राशि एवं प्रभार जमा नहीं करते हैं और विक्रय पत्र/अनुबंध का निष्पादन भी नहीं करते हैं परिणामतः निर्मित भवनों की सुरक्षा मण्डल को करना पड़ती है, दूसरी ओर स्थल पर पदस्थ कर्मचारी सभी भवनों के आधिपत्य पूर्ण होने तक इस प्रक्रिया में अनावष्यक रूप से संलग्न रहते हैं इसके अतिरिक्त सुरक्षा प्रयासों के बाद भी सेनेटरी एवं लाईट फिटिंग आदि के क्षतिग्रस्त होने की संभावनाओं को नहीं रोका जा सकता है तथा जिन्हें बाद में आधिपत्य देते समय मण्डल को यथास्थिति सुधार कर ही आधिपत्य देना होता है।

अतः इस समस्या के निराकरण के लिये ऐसे आबंटियों से जो भवन पूर्ण होने के उपरांत एवं पंजीकृत डाक से सूचना देने के पश्चात् अवषेष राशि जमा कर भाड़ाक़य अनुबंध निष्पादन या विक्रय पत्र के निष्पादन या आधिपत्य की सूचना मिलने के एक माह के अंदर कार्यवाही के लिये उपस्थिति नहीं होते हैं, उनसे भवनों की श्रेणी को दृष्टिगत रखते हुए मण्डल परिपत्र क्रं.337, दिनांक 05.06.2015 द्वारा निम्नानुसार सुरक्षा शुल्क संशोधित कर लिया जाना निर्धारित किया जाता है:—

क्र.	संपत्ति का प्रकार	संशोधित शुल्क
1	उच्च आय वर्गीय भवनों हेतु	रु.4,000/- प्रतिमाह
2.	मध्यम आय वर्गीय भवनों हेतु	रु.3,000/- प्रतिमाह
3.	निम्न आय वर्गीय भवनों हेतु	रु.2,000/- प्रतिमाह
4.	अटल आवास/आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्गीय भवनों हेतु	रु.500/- प्रतिमाह
5.	व्यवसायिक संपत्ति रु.20.00 लाख मूल्य	रु.4000/- प्रतिमाह
6.	व्यवसायिक संपत्ति रु.20.00 लाख मूल्य तक तथा रु.50.00 लाख तक	रु.5000/- प्रतिमाह
7.	व्यवसायिक संपत्ति रु.20.00 लाख मूल्य तक तथा रु.50.00 लाख से अधिक	रु.6000/- प्रतिमाह

यह सुनिश्चित कर लें कि इसकी सूचना पूर्व में ही सम्पत्ति अधिकारी अपने पंजीकृत पत्र में उल्लेखित किया है। यदि मण्डल द्वारा केवल भूखण्ड का आबंटन

किया जा रहा है व उसके आधिपत्य में विलम्ब होता है, तो उक्त शुल्क का 50 प्रतिशत भारित किया जावे।

उपरोक्त भवन का आधिपत्य लेते ही प्रक्रिया के अंतर्गत यदि आबंटी भवन में कुछ कमियाँ पाता है, ऐसी स्थिति में संबंधित भवन में वांछित सुधार कर पुनः सम्पत्ति षाखा/कार्यपालन यंत्री के माध्यम से आधिपत्य लेने की सूचना देंगे। इसके पश्चात् भी आबंटी को संतोष नहीं हो तो इस संबंध में उपायुक्त मुख्यालय में 15 दिन के अंदर इसका निराकरण करेंगे, जो अंतिम रूप से मान्य होगा। उपायुक्त के अंतिम निर्णय के पश्चात् भी आबंटी द्वारा आधिपत्य लेने या विक्रय पत्र या अनुबंध के निष्पादन में विलंब किया जाता है, तो उपरोक्तानुसार प्रतिमाह सुरक्षा शुल्क देय होगा, जिसकी वसूली विक्रय पत्र निष्पादन एवं आधिपत्य के समय की जावेगी। (परिपत्र क्रमांक 337 दिनांक 05.06.2015) (आयुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, रायपुर)

52. वर्तमान में किराये पर उठाई गई मण्डल की अचल सम्पत्ति (यथा आवासीय/ गैर आवासीय भवन, व्यावसायिक भवन/परिसर, दुकानें आदि) का एकमुष्ट आधार पर मूल्य निर्धारण कर विक्रय की आबंटन निर्देश एवं विधि क्या हैं ?

उत्तर— किराये पर आबंटित सम्पत्ति को पूर्ण मूल्य आधार पर परिवर्तित कर विक्रय करने आबंटन निर्देश मण्डल की किराये पर आबंटित सम्पत्तियों के विक्रय के संबंध में मुख्यालय के परिपत्र क्रमांक 5087/सं.प्र./111 /मण्डल/91 दिनांक 17.09.91/23/9/91 परिपत्र क्रमांक 740/स.प्र./111/92 दिनांक 02.05.92 परिपत्र क्रमांक 2103/स.प्र./मण्डल/ 111/ 92 दि. 24.10.92 परिपत्र क्रमांक 41/2000 दि. 23.10.2000 को निरस्त करते हुए मण्डल द्वारा किराये पर उठाई गई सम्पत्तियों के विक्रय हेतु निम्नांकित बिन्दुओं के आधार पर त्वरित कार्यवाही की जाना है। यह नियम कर्मचारी अंश एवं सामान्य अंश (बाहरी व्यक्तियों) को किराये पर आबंटित सम्पत्ति पर प्रभावशील होगा।

1. विक्रय का प्रथम ऑफर, प्राथमिकता पर अधिकृत किराएदार को दिया जाएगा।
2. सम्पत्ति का विक्रय एकमुष्ट आधार पर किया जावेगा।
3. शासन के विभिन्न विभागों/संस्थानों/अर्द्धशासकीय संस्थानों द्वारा यदि मण्डल से किराये पर भवन प्राप्त किये गये हैं उन्हें यह विकल्प रहेगा कि या तो वे एकमुष्ट आधार पर भवन खरीद ले या उसे किराये पर रखें। यदि किराये पर भवन रखना स्वीकार करते हैं तो किराये समुचितवृद्धि प्रति तीन वर्ष में नवीन अनुबंध निष्पादित करना आवश्यक होगा।
4. पूर्व में जारी सम्पदा प्रबंधन षाखा के परिपत्र क्रमांक 03/2005 दिनांक 10.01.2005 में दिये गये निर्देशों के अनुरूप मण्डल द्वारा निर्मित आवासीय एवं व्यावसायिक सम्पत्ति को निजी संस्थाओं अथवा व्यक्ति विशेष को किराये पर आबंटित नहीं किया जावेगा, केवल केन्द्र एवं राज्य शासन के विभागों, अर्द्धशासकीय निकायों को मण्डल की सम्पत्ति, कलेक्टर द्वारा निर्धारित किराये के आधार पर आबंटित किया जावेगा।

5. किराए पर दी गई वह सम्पत्ति जो कि मण्डल के उपयोग हेतु आवश्यक है, विक्रय नहीं की जावेगी, आगे किराए पर जारी रखना अथवा रिक्त कराकर मण्डल आधिपत्य में लिए जाने का अधिकार मण्डल के पास सुरक्षित रहेगा।
6. एस.आई.एच.एस. योजना के भवनों का विक्रय पूर्व में जारी आदेशों के अंतर्गत ही किया जावेगा।
7. मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया निम्नानुसार होगी:—
 - (अ) मण्डल की सम्पत्ति को जो किराया मिलता रहा है और किराये की जो राशि बकाया निकलेगी, उसे मूल्य निर्धारण में समायोजित नहीं किया जाएगा। भाटकीय आधार पर आबंटित सम्पत्ति के विक्रय की तिथि तक किराये की शेष राशि एकमुष्ट चुकाना होगी।
 - (ब) भूखण्ड का मूल्य जिला कलेक्टर गाईड लाईन (वर्तमान) के आधार पर होगा।
 - (स) दो मंजिला निर्मित भवनों में वर्तमान भूखण्ड की कीमत का 60% भूतल के लिए तथा 40% प्रथम तल के भवन के लिए निर्धारित किया जावेगा।
 - (द) तीन मंजिले भवन पर वर्तमान भू-खण्ड के मूल्य का 45% भूतल के भवन के लिये, 30% प्रथम तल के भवन के लिए तथा 25% द्वितीय तल के भवन के लिये निर्धारित किया जावेगा।
 - (ई) चार मंजिले भवन पर वर्तमान भू-खण्ड के मूल्य का 30% भूतल के भवन के लिए, 26% प्रथम तल भवन के लिये, 23% द्वितीय तल भवन के लिए 21% तथा तृतीय तल भवन के लिये निर्धारित किया जावेगा।
 - (ल) भवन के निर्माण की मूल्य लागत राशि में निर्माण पूर्ण होने के दिनांक से विक्रय के दिनांक तक ब्याज परिपत्र क्रमांक 1 दिनांक 04.06.2004 के अनुसार लिया जावेगा। कार्नर एवं बेटर लोकेशन चार्ज नियमानुसार पृथक से देय होगा।
 - (र) भवन के मूल्य के अतिरिक्त मण्डल द्वारा भुगतान किया गया सम्पत्ति कर, रख-रखाव खर्च आदि सम्मिलित किया जावेगा तथा मण्डल द्वारा कॉलोनी हस्तांतरण के फलस्वरूप जो अन्य राशि दी गई है, उसे भी जोड़ा जावेगा।
 - (य) मूल्य की गणना में भवन के कुल लागत में जमा किये गये किराए की राशि का समायोजन नहीं किया जाएगा तथा एकमुष्ट राशि जमा करने पर किसी प्रकार की कोई छूट नहीं दी जावेगी। पूर्व में परिपत्र क्रमांक 41/2000 दिनांक 23.10.2000 को निरस्त माने जाएंगे।
 - (व) जो मण्डल सेवक प्रथम बार भाटकीय भवनों को पूर्ण मूल्य आधार पर परिवर्तित कर कर करने हेतु आवेदन प्रस्तुत करेंगे उन्हें भवन की मूल्य की गणना में मण्डल में प्रचलित नियम/परिपत्र के अनुसार केवल पर्यवेक्षण शुल्क एवं पूंजीगत ब्याज में नियमानुसार देय छूट प्राप्त होगी।
8. भवनों के मूल्य में मूल्य ह्रास (Depreciation) का लाभ मण्डल के परिपत्र क्रमांक 4161/स.प्र./3/97 दिनांक 01.11.97 के अनुसार दिया जाएगा।

9. यदि कोई किरायेदार भवन लेने के इच्छुक नहीं है, तो उन्हें नियमानुसार भवन रिक्त करने हेतु एक माह का नोटिस जारी किया जावेगा। निर्धारित तिथि के उपरान्त भवन रिक्त कराकर नियमानुसार उक्त भवन/सम्पत्ति का मूल्य निर्धारण नियमानुसार अनुमोदित करने के पश्चात् विज्ञप्ति प्रसारित कर ऑफर के माध्यम से एकमुष्ट आधार पर विक्रय किया जावेगा।
10. जिन मण्डल सेवकों द्वारा पदस्थापना वाले षहर में पूर्व में किराये पर आबंटित भाटकीय भवन परिवर्तित कर अथवा सीधे मण्डल से क्रय कर लिये गये हैं, उन्हें उसी नगर में डेजिग्नेटेड अथवा अन्य कोई भी भवन भाटकीय आधार पर आबंटित नहीं किया जावेगा।
11. जिन मण्डल सेवकों को पदस्थापना के नगर में भाटकीय आधार पर भवन आबंटित है, उन्हें मण्डल से नोटिस प्राप्त होने पर निर्धारित समयावधि में भवन रिक्त कर संबंधित अधिकारी को आधिपत्य सौंपना होगा। ऐसे मण्डल सेवक यदि चाहे तो रिक्त किये गये भवन क्रय करने की सूचना प्राप्त होने पर ऑफर के माध्यम से भाग ले सकते हैं।
12. ऐसे कर्मचारी जिनके द्वारा छत्तीसगढ़ राज्य में प्रतिषत आधार पर प्राप्त भवन पूर्व में भाटकीय आधार से भाड़ाक्रय आधार पर परिवर्तित कर क्रय किया गया हो तथा पुनः अन्य भवन किराये पर आबंटित है, वे यदि वर्तमान में किराये पर आबंटित भवन क्रय करना चाहते हैं, तो उन्हें प्रथमतः किराया पर आबंटित भवन का रिक्त आधिपत्य संबंधित संभाग को देना होगा। यदि कर्मचारी चाहे तो मण्डल द्वारा भवन विक्रय करने पर ऑफर के माध्यम से भवन क्रय कर सकते हैं। भवन बिना खाली किये भाटकीय भवन को क्रय करने ऑफर में किसी भी स्थिति में भाग नहीं ले सकेंगे। (परिपत्र क्रमांक 04/01/2007 रायपुर, दिनांक 19.01.2007) (आयुक्त, छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय रायपुर)

53. आबंटित सम्पत्ति के पति-पत्नी के मध्य हस्तान्तरण/नामान्तरण होने पर शुल्क वसूलने का नियम क्या है ?

उत्तर— मण्डल द्वारा आबंटित आवासीय एवं व्यावसायिक सम्पत्ति के हस्तान्तरण एवं नामान्तरण होने पर परिपत्र जारी कर हस्तान्तरण शुल्क वसूलना निर्धारित किया गया है। वर्तमान में कतिपय प्रकरण ऐसे सामने आये हैं जिनके अंतर्गत आबंटित सम्पत्ति का हस्तान्तरण/नामान्तरण केवल पति-पत्नी के मध्य हो रहा हो, तो ऐसे प्रकरणों में हस्तान्तरण शुल्क किस प्रकार वसूली जाए बाबत् स्थिति स्पष्ट किया जाना प्रस्तावित है। इसका परीक्षण किया गया। मण्डल द्वारा सम्पत्ति के आबंटन हेतु पति-पत्नी को

एक इकाई के रूप में माना गया है व पति-पत्नी मण्डल से अलग-अलग सम्पत्ति प्राप्त नहीं कर सकते हैं। इसके साथ ही जब हस्तान्तरण/ नामान्तरण केवल पति-पत्नी के मध्य होता है तो उसके अंतर्गत किसी भी प्रकार के लाभ

अर्जन की उत्पत्ति विदित नहीं होती है। अतः उक्त स्थिति को देखते हुए स्पष्ट किया जाता है कि जब मण्डल द्वारा आबंटित आवासीय या व्यावसायिक सम्पत्ति का हस्तान्तरण/नामान्तरण केवल पति-पत्नी के मध्य हो रहा हो, तो ऐसी स्थिति में मण्डल द्वारा किसी भी प्रकार का हस्तान्तरण शुल्क नहीं वसूला जाए व केवल लीज परिवर्तन हेतु निर्धारित शुल्क ही ली जाए।

नोट:- परिपत्र क्रमांक 15/2000 का अवलोकन करें। (परिपत्र क्रमांक 57/99 दिनांक 30.12.99) (अपर आयुक्त (स.प्र.), म.प्र.गृह निर्माण मण्डल, भोपाल)

54. सम्पत्ति के परिवार के अंतर्गत ही जिसमें उनका सीधे खून का रिश्ता हो, के मध्य नामान्तरण होने पर शुल्क वसूलने का नियम क्या है ?

उत्तर- मण्डल द्वारा आबंटित आवासीय/व्यावसायिक सम्पत्ति के हस्तान्तरण/नामान्तरण होने पर मण्डल द्वारा हस्तान्तरण शुल्क वसूलना निर्धारित किया गया है। एक प्रक्रिया के अंतर्गत यदि पति/पत्नी के मध्य नामान्तरण होने पर शुल्क में छूट दी गई है। वर्तमान में यदि हस्तान्तरण पति एवं पत्नी को छोड़कर किसी अन्य के साथ चाहे वह परिवार के अंतर्गत पिता-पुत्र, पिता-पुत्री, भाई-भाई, बहन-बहन, भाई-बहिन, माता-बेटी, माता-बेटा अर्थात् परिवार के ही सदस्य जिनमें कि सीधे खून का रिश्ता रहता है। यदि वे अपने पारिवारिक कारणों से सम्पत्ति का हस्तान्तरण एवं नामान्तरण करते हैं तो भी मण्डल द्वारा जारी परिपत्र अनुसार हस्तांतरण शुल्क वसूल किया जाता है।

मण्डल के आबंटियों की सुविधा के लिए आबंटित आवासीय/व्यावसायिक सम्पत्ति का नामान्तरण यदि उपरोक्तानुसार परिवार के सदस्यों के अंतर्गत जिनमें ही ये खून का रिश्ता है उनकी आपसी सहमति से परिवार की पारिवारिक व्यवस्था हेतु उनकी सहूलियत के लिए हो रहा है तो मण्डल द्वारा निर्धारित हस्तान्तरण शुल्क की राशि का 50 प्रतिशत ही हस्तान्तरण शुल्क के रूप में वसूल किया जावे। (परिपत्र क्रमांक 40/2000 दिनांक 18.10.2000) (क्रमांक/सं.प्र./1/9/98, भोपाल, दिनांक..) (मुख्य सम्पदा अधिकारी, म.प्र.गृह निर्माण मण्डल, भोपाल)।

55. शिक्षण संस्थाओं को भूमि आबंटन हेतु क्या दिशा निर्देश हैं ?

उत्तर— शिक्षण संस्थानों को भूमि आबंटन निर्देश। मण्डल आयुक्त रायपुर (परिपत्र क्रमांक 12/2012 दिनांक 10.01.2012, संशोधित परिपत्र क्रमांक 336/2015, दिनांक 05.06.2015 तथा आदेश क्रमांक 31/2016, दिनांक 07.05.2016)

1. यह निर्देश छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा विकसित आवासीय कॉलोनी में शिक्षण संस्थाओं के लिए आरक्षित भूखण्डों के “आबंटन निर्देश 2011” कहे जावेंगे।
 - (1) इसका विस्तार सम्पूर्ण छत्तीसगढ़ पर होगा।
 - (2) यह निर्देश मण्डल सम्मिलन में दी गई स्वीकृति की दिनांक से तथा वर्तमान तक समय-समय पर संशोधित प्रभावशील माने जावेंगे।
2. इस निर्देश में जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हों, निम्नलिखित को छोड़कर निर्देश में अंकित शब्द अथवा शब्द समूह की वही परिभाषाएं होगी, जैसा कि छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल अधिनियम 1972 की धारा 2 में उल्लेखित है, लेकिन यह और भी कि इस निर्देश में उल्लेखित शब्दों की परिभाषा निम्नानुसार होगी:—
 - (1) शाला भवन हेतु आरक्षित भूमि से अभिप्रेत है, गृह निर्माण स्कीम/भूमि विकास स्कीम के अंतर्गत शाला भवन हेतु आरक्षित भूमि।
3. शाला हेतु आरक्षित विकसित भूमि/भवन के आबंटन :— शाला हेतु आरक्षित भूमि/भवन निम्नलिखित शिक्षण संस्थाओं को आबंटित किए जा सकेंगे।
 - (1) संस्था के विभाग प्रमुख, कलेक्टर को भी प्रस्तावित शिक्षण संस्थाओं के लिए भूमि आबंटन प्रस्ताव की प्रतिलिपि भेजी जावे।
 - (2) राज्य शासन के शिक्षा विभाग द्वारा संचालित शिक्षण संस्था अथवा शिक्षा विभाग।
 - (3) आदिम जाति कल्याण विभाग द्वारा संचालित शिक्षण संस्था अथवा आदिम जाति कल्याण विभाग।
 - (4) शासन से मान्यता प्राप्त/पंजीकृत संस्थाएँ/शिक्षण संस्थाएँ।

4. आवेदन एवं आबंटन प्रक्रिया:-

आवेदन एवं आबंटन की प्रक्रिया निम्नानुसार होगी:-

- (1) प्रथमतः शिक्षण संस्थाओं को आबंटित की जाने वाली भूमि का ऑफर शिक्षण संस्था के विभाग प्रमुख, कलेक्टर को भूमि आबंटन प्रस्ताव भेजी जाने के साथ भूमि का ऑफर शिक्षा विभाग/शिक्षा अधिकारी आदिमजाति कल्याण विभाग/जिला संयोजक/उप संचालक/सहायक संचालक आदिम जाति कल्याण विभाग (जैसी भी स्थिति में) को दी जाएगी।
- (2) मण्डल की योजनाओं में शासन से मान्यता प्राप्त/पंजीकृत संस्थाएँ/शिक्षण संस्थाओं के लिए भूमि आबंटन के संबंध में मांगे गए प्रस्ताव दो माह समय अंतर्गत प्राप्त न होने की दशा में ही निजी संस्थाओं को भूमि आबंटन की कार्यवाही प्रारंभ की जावे।
- (3) उपरोक्त कंडिका के अनुसार सहमति प्राप्त न होने की दशा में विकसित आरक्षित भूमि/भवन का विकास किए जाने स्थानीय स्तर पर निर्धारित प्रारूप में विज्ञप्ति सम्पत्ति अधिकारी/कार्यपालन अभियंता द्वारा प्रसारित की जाकर भूमि आबंटन हेतु आवेदन प्राप्त किए जावेंगे। इस आमंत्रण में ऑफरदाता से दो प्रस्ताव प्राप्त किए जावेंगे। प्रथम प्रस्ताव प्री-क्वालीफिकेशन हेतु तथा द्वितीय प्रस्ताव भूखण्ड मूल्य के प्राप्त किए जावेंगे। उक्त ऑफर में भूखण्ड मूल्य का 15 प्रतिशत राशि का डी.डी. अलग से संलग्न देय होगा।
- (4) दोनों तरह के प्रस्ताव सीलबंद लिफाफे में स्वीकार किए जावें एवं लिफाफे के ऊपर स्पष्ट रूप से यह अंकित होना चाहिए कि प्रस्ताव "प्री-क्वालीफिकेशन हेतु" एवं "न्यूनतम मूल्य से ऊपर ऑफर" हेतु।
- (5) जिन शासन से मान्यता प्राप्त/पंजीकृत संस्थाएँ/शिक्षण संस्थाओं से प्राप्त प्रस्ताव प्री-क्वालीफाईड नहीं होंगे भू-खण्ड मूल्य के उनके ऑफर (सीलबंद लिफाफे) बगैर खोले संबंधित संस्थाओं को संभाग द्वारा वापस किए जावेगे।
- (6) विज्ञप्ति प्रसारित करने के पश्चात् भू-खण्ड/भवन के संबंध में निर्धारित अवधि में प्राप्त प्राप्त सभी आवेदन पत्र, संपत्ति अधिकारी/कार्यपालन अभियंता द्वारा गृह निर्माण आयुक्त की ओर अपनी अनुशंसा/ अभिमत के साथ प्री-क्वालीफिकेशन हेतु भेज जाएंगे।
- (7) प्री-क्वालीफिकेशन की प्रक्रिया निर्धारित करने हेतु प्राप्त आवेदन पत्रों को मुख्यालय स्तर पर गठित समिति के समक्ष विचारार्थ रखा जावेगा। समिति द्वारा प्राप्त आवेदनों के परीक्षण पश्चात् गृह निर्माण मण्डल आयुक्त, को अपनी अनुशंसा प्रस्तुत करेगी।
- (8) मुख्यालय द्वारा प्री-क्वालीफिकेशन में पात्र पाई गई शासन से मान्यता प्राप्त/पंजीकृत संस्थाएँ/शिक्षण संस्थाओं के प्राप्त भू-खण्ड मूल्य/दर के ऑफर

- संबंधित संभाग द्वारा खोले जावेंगे। संभाग कार्यालय से मुख्यालय में प्राप्त ऑफरों में से उच्चतम ऑफर देने वाली संस्था का उच्चतम ऑफर मण्डल के सक्षम अधिकारी द्वारा निर्णय लिया जाकर निराकृत किया जा सकेगा।
- (9) आबंटन के संबंध में गृह निर्माण मण्डल आयुक्त, के द्वारा अंतिम निर्णय लिया जावेगा। इसके लिए प्राप्त आवेदनों के आधार पर आबंटन का आदेश देते समय मुख्यतः निम्नानुसार प्राथमिकता क्रम पर विचार किया जावेगा:—
- (1) कलेक्टर, राज्य शासन के शिक्षा विभाग प्रमुख द्वारा संचालित शिक्षण संस्था अथवा आदिम जाति कल्याण विभाग द्वारा संचालित शिक्षण संस्थाएं।
 - (2) ऐसी प्रतिष्ठान शिक्षण संस्थाएं/समितियां जो श्रृंखलाक्रम में अनेक षहरों में शिक्षण संस्थाएं चला रही है।
 - (3) शासन से शैक्षणिक गतिविधियों हेतु मान्यता प्राप्त/पंजीकृत संस्थाएं/शिक्षण संस्थाएं।
5. आवेदन पत्र के साथ संस्थाओं द्वारा संलग्न किए जाने वाले प्रमुख अभिलेख:—
- (1) संस्था रजिस्ट्रार फर्म एवं सोसायटी के कार्यालय में पंजीकृत हो तथा आवेदन के साथ पंजीयन अभिलेख की प्रमाणित प्रतिलिपि संलग्न की गई हो।
 - (2) शिक्षा विभाग से शैक्षणिक गतिविधियों की मान्यता प्रमाण पत्र यदि संस्था पूर्व से संबंधित क्षेत्र में कार्यरत है। यदि संस्था नवीन रूप से शैक्षणिक क्षेत्र में कार्य करना चाहती है, तो भूमि आबंटन पश्चात् 60 दिवस की समयावधि में अनिवार्य रूप से शिक्षा विभाग में पंजीयन एवं मान्यता प्राप्त कर शैक्षणिक कार्य करना होगा।
 - (3) आवेदन के साथ आवेदक शासन से मान्यता प्राप्त/पंजीकृत संस्था के शिक्षण संस्था की उपविधियाँ, आरक्षित विकसित भू-खण्ड प्राप्त किए जाने हेतु गर्वनिंग बाडी/कार्यकारिणी समिति का प्रस्ताव की प्रमाणित प्रतिलिपियाँ संलग्न की गई हो।
 - (4) यदि संस्था पूर्व से कार्यरत है तो आवेदन के साथ संस्था की वित्तीय स्थिति बाबत पिछला समाप्त हुआ अधिकतम 03 वित्तीय वर्ष का आडिटेड बैलेंसशीट अभिलेख प्रस्तुत करना होगा।
6. विकसित भूमि का प्रीमियम:— शासन से मान्यता प्राप्त/पंजीकृत संस्थाएँ/निजी शिक्षण संस्थाओं को मण्डल की विकसित कॉलोनियों में जो शाला भू-खण्ड आबंटित की जावेगी उसका दर निम्नानुसार निर्धारित की जावेगी :—
- (अ) आबंटन हेतु प्रस्तावित शाला भू-खण्ड के प्रथम 1000 वर्ग मी. का मूल्य उस कॉलोनी में आर्थिक दृष्टि से कमजोर आय वर्ग (जनता भू-खण्ड) हेतु प्रचलित दर से उसका 50% की दर से मूल्यांकन कर लिया जाएगा।

- (ब) इसके पश्चात् 1001 वर्ग मी. से 5000 वर्ग मी. तक की भूमि के मूल्यांकन की गणना उसी कॉलोनी के जनता भू-खण्ड हेतु जो प्रचलित दर ली जाती है, उसका 25% के अनुसार लिया जाएगा।
- (स) उपरोक्त के अतिरिक्त 5001 वर्ग मी. से 20000 वर्ग मी. तक की भूमि का मूल्यांकन उसी कॉलोनी के जनता भू-खण्ड हेतु जो प्रचलित दर की जाती है, उसका 12.50% गणना की जाकर लिया जाएगा।
- (द) इस प्रकार सामान्यतः 20000 वर्ग मी. तक की ही भूमि शैक्षणिक प्रयोजन हेतु आबंटित की जाएगी। यदि इससे अधिक भूमि आबंटित की जाती है तो इस अधिक भूमि का मूल्यांकन उसी कॉलोनी में प्रचलित जनता भू-खण्ड का दर लिया जाकर वसूला जावेगा।
- (2) संस्था को प्रीमियम के अतिरिक्त मण्डल द्वारा समय-समय पर प्रसारित निर्देशानुसार वार्षिक भू-भाटक/ग्राऊण्ड रेट/सार्वजनिक क्षेत्रों का संधारण शुल्क जमा करना होगा।

7. भूखण्ड आबंटन की शर्तें:-

भूखण्ड आबंटन की शर्तें निम्नानुसार होगी:-

- (1) संस्था हेतु आबंटित भू-खण्ड में संचालित होने वाले शासन से मान्यता प्राप्त/पंजीकृत संस्थाएँ/शिक्षण संस्थाओं पर शासन द्वारा लागू "निःशुल्क और अनिवार्य बाल शिक्षा का अधिकार" अधिनियम 2009 लागू होगा इस अधिनियम में समय-समय पर राज्य शासन द्वारा किए गए संशोधन तथा मण्डल द्वारा जारी निर्देश/निर्णय मान्य होगा।
- (2) उपरोक्त बिन्दु क्र. 01 के अतिरिक्त शिक्षण संस्था जिस कॉलोनी में स्थित है। उस कॉलोनी में निवासरत् निम्न आय वर्ग तथा आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के रहवासियों के बच्चों के लिये 10 प्रतिषत सीट आरक्षित रखकर प्रवेश निःशुल्क तथा शैक्षणिक शुल्क भी निःशुल्क होगा।
- (3) अति पिछड़ा जनजाति के न्यूनतम 5 बच्चों को प्रत्येक वर्ष प्रवेश निःशुल्क देना होगा एवं इन बच्चों की पढ़ाई-लिखाई भी सम्पूर्ण रूप से निःशुल्क संबंधित स्कूल में चालू अंतिम कक्षा तक उपलब्ध कराना होगा। यदि छात्रावास हो तो उसमें भी निःशुल्क प्रवेश उपलब्ध कराना होगा।
- जैसे:-प्रथम वर्ष में न्यूनतम 5 बच्चे, द्वितीय वर्ष में न्यूनतम 5 बच्चे, तृतीय वर्ष में न्यूनतम 5 बच्चें तदानुसार प्रत्येक वर्ष न्यूनतम 5 बच्चों को प्रवेश देना होगा।
- (4) भूखण्ड का आबंटन संस्था के नाम पर होगा, किसी व्यक्ति या व्यक्तियों के समूहों के नाम पर नहीं।

- (5) भूखण्ड का उपयोग निर्धारित प्रयोजन अर्थात् शाला भवन/शाला संचालन के अतिरिक्त अन्य किसी कार्य के लिए नहीं किया जावेगा।
- (6) भूखण्ड संस्था द्वारा न किसी को बेचा जावेगा, न किसी भी प्रकार से हस्तांतरित किया जावेगा।
- (7) संस्था को भूमि लीज पर दी जाएगी, जिस पर नियमानुसार लीजरेंट लिया जावेगा।
- (8) (अ) समिति को आबंटन दिनांक से 6 माह के भीतर शाला भवन के लिये ले-आऊट/ड्राईंग पास कराकर निर्माण प्रारम्भ करना होगा। ऐसा नहीं करने पर 15 प्रतिशत राशि काटकर बिना ब्याज के राशि वापस की जावेगी।
- (ब) शाला भवन हेतु ले-आऊट पास होने के बाद शाला भवन का निर्माण 1 वर्ष में शुरू करना होगा अन्यथा प्रीमियम राशि का 50 प्रतिशत राशि काटकर जमा राशि बिना ब्याज के वापस की जावेगी।
- (स) शाला भवन हेतु 1 वर्ष के भीतर निर्माण कार्य प्रारम्भ कर 3 वर्ष के भीतर शाला भवन/इंस्टीट्यूट तैयार कर शैक्षणिक गतिविधियां प्रारम्भ करना होगा।
- (द) अधिकतम 1 वर्ष की समयवृद्धि के लिए मण्डल प्रीमियम राशि का 15% तक दण्ड अधिरोपित करते हुए मण्डल अनुमति दे सकेगा लेकिन किसी भी दषा में भवन निर्माण हेतु दी गई कुल अवधि अनुबंध निष्पादन की तिथि से चार वर्ष से अधिक नहीं होगी अन्यथा जमा सम्पूर्ण राशि राजसात हो जावेगी।
- (9) पंजीकृत संस्थाओं/निजी शिक्षण संस्थाओं को भूमि आबंटित किए जाने की अवस्था में, यह सुनिश्चित किए जाने कि संस्था वित्तीय दृष्टिकोण से सक्षम है तथा वह शिक्षण संस्थाओं के लिए ही भूमि प्राप्त कर रही है एवं निर्धारित अवधि में शाला भवन निर्माण हेतु इच्छुक हैं, निम्नानुसार बैंक गारंटी मण्डल में जमा करानी होगी। यह बैंक गारंटी संस्था द्वारा प्रस्तावित भवन निर्माण का 50 प्रतिशत अंश करा लेने पर मुक्त की जा सकेगी।

शिक्षण संस्थाएं	राजधानी हेतु	अन्य शहर, जहां नगर निगम कार्यरत है	अन्य शहर जहां नगरपालिका/नगर पंचायत कार्यरत है	अन्य स्थान
उच्च.माध्य विद्यालय,	5 लाख	3 लाख	2 लाख	1 लाख
माध्यमिक विद्यालय,	3 लाख	2 लाख	1 लाख	50 हजार
प्राथमिक विद्यालय/नर्सरी स्कूल	1.75 लाख	1 लाख	50 हजार	25 हजार

- (10) बिन्दु क्र.-08 में दिये गये प्रावधानों के अंतर्गत निर्धारित अवधि में निर्माण पूर्ण न किए जाने की अवस्था में भूमि स्वतः ही मण्डल में निहित हो गई मानी जाएगी तथा सम्पूर्ण राशि राजसात हो जावेगी।
- (11) समिति के द्वारा आवेदन करने पर मण्डल द्वारा भवन निर्माण हेतु प्रकरण की विषय परिस्थिति को देखते हुए बोर्ड द्वारा समय में उचित वृद्धि किया जा सकेगा लेकिन किसी भी दशा में भवन निर्माण हेतु दी गई कुल अवधि अनुबंध निष्पादन की तिथि से चार वर्ष से अधिक नहीं होगा।
- (12) आबंटित भूखण्ड का पूर्ण प्रीमियम प्राप्त होने के पश्चात् ही लीज प्रपत्र निष्पादन किया जाएगा।
- (13) यदि समिति बन्द अथवा विघटित हो जाती है या किसी अन्य कारणों से स्कूल का संचालन बन्द कर देती है, तो मण्डल द्वारा आबंटित भवन/भूखण्ड अपने कब्जे में ले लिया जावेगा, जिसके लिए किसी प्रकार का मुआवजा देय नहीं होगा।
- (14) स्कूल के नामकरण की अनुमति गृह निर्माण मण्डल से लेना होगा।
- (15) स्कूल के बोर्ड ऑफ डायरेक्टर तथा मैनेजमेंट कमेटी में गृह निर्माण मण्डल के आयुक्त अथवा उनके द्वारा नामांकित प्रतिनिधि सदस्य होगा।
- (16) स्कूल प्रबंधन द्वारा प्रदान की जा रही सुविधा को एक पटल पर अंकित कर सुलभ स्थान में दर्शित करना होगा।
- (17) समिति को उपरोक्त शर्तों के अतिरिक्त मण्डल में प्रचलित नियमों के अनुसार भवन/भूखण्ड का अनुबंध निष्पादन करना होगा।
8. भवन/भूखण्ड आबंटन की शर्तों का उल्लंघन करने पर सुनवाई का उचित अवसर देने के पश्चात् गृह निर्माण मण्डल आयुक्त द्वारा लीज निरस्त की जा सकेगी।
9. इन नियमों की किसी कण्डिका की विवेचना आवश्यक होने की अवस्था में मण्डल द्वारा संशोधन किया जा सकेगा।

56. मण्डल कॉलोनी में अस्पताल/क्लीनिक हेतु भूखण्ड आबंटन संबंधी क्या प्रावधान हैं ?

उत्तर— क्लीनिक/डिस्पेंसरी हेतु डॉक्टर्स, चिकित्सीय संस्थान एवं चिकित्सा सेवा प्रमोटर को भूमि आबंटन हेतु दिशा निर्देश :-

1. यह निर्देश छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा विकसित आवासीय कॉलोनी में डॉक्टर्स, पंजीकृत चिकित्सीय संस्थान या चिकित्सा सेवा प्रमोटर्स के लिए आरक्षित भूखण्डों के "आबंटन निर्देश 2011" कहे जावेंगे।

1. इसका विस्तार संपूर्ण छत्तीसगढ़ पर होगा।
 2. यह निर्देश मण्डल सम्मिलन में दी गई स्वीकृति की दिनांक से प्रभावशील माने जावेंगे।
2. इस निर्देश में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हों, निम्नलिखित को छोड़कर निर्देश में अंकित शब्द अथवा शब्द समूह की वहीं परिभाषाएं होगी, जैसा कि छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल अधिनियम 1972 की धारा 2 में उल्लेखित है, लेकिन यह और भी कि, इस निर्देश में उल्लेखित निम्नलिखित शब्दों की परिभाषा निम्नानुसार होगी :-
 - (1) क्लीनिक/डिस्पेंसरी भवन हेतु आरक्षित भूमि से अभिप्रेत है, गृह निर्माण स्कीम/भूमि विकास स्कीम के अंतर्गत क्लीनिक/डिस्पेंसरी भवन हेतु आरक्षित भूमि।
 3. क्लीनिक/डिस्पेंसरी हेतु आरक्षित विकसित भूमि/भवन के आबंटन :-

क्लीनिक/डिस्पेंसरी हेतु आरक्षित भूमि/भवन डॉक्टर्स, पंजीकृत चिकित्सीय संस्थान या चिकित्सा सेवा प्रमोटर्स संस्थाओं को आबंटित किए जा सकेंगे।

 1. राज्य शासन द्वारा डॉक्टर्स, पंजीकृत चिकित्सा संस्थान या चिकित्सा सेवा प्रमोटर्स के लिए संचालित डॉक्टर्स, पंजीकृत चिकित्सीय संस्थान या चिकित्सा सेवा।
 2. शासन द्वारा मान्यता प्राप्त अन्य चिकित्सा संस्थाएं।
 4. आवेदन एवं आबंटन प्रक्रिया :-

आवेदन एवं आबंटन की प्रक्रिया निम्नानुसार होगी :-

 1. भू-खण्ड के आवंटन हेतु स्थानीय स्तर पर निर्धारित प्रारूप में विज्ञप्ति सम्पत्ति अधिकारी/कार्यपालन अभियंता द्वारा प्रसारित की जाकर भूमि आबंटन हेतु शासन द्वारा मान्यता प्राप्त डॉक्टर्स, पंजीकृत चिकित्सा संस्थान या चिकित्सा सेवा प्रमोटर्स से आवेदन प्राप्त किए जावेंगे। इस आमंत्रण में ऑफरदाता से दो प्रस्ताव प्राप्त किए जावेंगे। प्रथम प्रस्ताव आवेदन पत्र धरोहर राशि तथा प्री-क्वालीफिकेशन हेतु तथा द्वितीय प्रस्ताव भूखण्ड मूल्य के प्राप्त किए जावेंगे। उक्त ऑफर में आवेदन पत्र के साथ भूखण्ड के मूल्य का 15% अमानत राशि का डी.डी. अलग से संलग्न देय होगा।
 2. दोनों तरह के प्रस्ताव सीलबंद लिफाफे में स्वीकार किए जावें एवं लिफाफे के ऊपर स्पष्ट रूप से यह अंकित होना चाहिए कि प्रस्ताव प्रथम लिफाफे में आवेदन पत्र, धरोहर राशि तथा "प्री-क्वालीफिकेशन हेतु" एवं द्वितीय लिफाफे में "न्यूनतम मूल्य से ऊपर ऑफर" हेतु।

3. विज्ञप्ति प्रसारित करने के पश्चात् भूखण्ड/भवन के संबंध में यदि विज्ञप्ति में निर्धारित अवधि में एक से अधिक आवेदन प्राप्त होते हैं तो ऐसे प्राप्त सभी आवेदन पत्र, सम्पत्ति अधिकारी/कार्यपालन अभियंता द्वारा आयुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल की ओर अपनी अनुशंसा/अभिमत के साथ प्री-क्वालीफिकेशन हेतु भेजेगें।
 4. प्री-क्वालीफिकेशन की प्रक्रिया निर्धारित करने हेतु प्राप्त आवेदन पत्रों को मुख्यालय स्तर पर गठित समिति के समक्ष विचारार्थ रखा जावेगा। समिति द्वारा प्राप्त आवेदनों के परीक्षण पश्चात् आयुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल को अपनी अनुशंसा प्रस्तुत करेगी।
 5. मुख्यालय द्वारा प्री-क्वालीफाईड की गई डाक्टर्स, पंजीकृत चिकित्सीय संस्थान या चिकित्सा सेवा प्रमोटर्स से प्राप्त भूखण्ड मूल्य/दर के ऑफर संबंधित संभाग द्वारा खोले जावेंगें। संभाग कार्यालय से मुख्यालय में प्राप्त ऑफरों में से उच्चतम ऑफर देने वाली डाक्टर्स, पंजीकृत चिकित्सीय संस्थान या चिकित्सा सेवा प्रमोटर्स का उच्चतम ऑफर मण्डल के सक्षम अधिकारी द्वारा निर्णय लिया जाकर निराकृत किया जा सकेगा।
 6. जिन डाक्टर्स, पंजीकृत चिकित्सीय संस्थान या चिकित्सा सेवा प्रमोटर्स से प्राप्त प्रस्ताव प्री-क्वालीफाईड नहीं होंगे भू-खण्ड मूल्य के उनके ऑफर (सीलबंद लिफाफे) बगैर खोले संबंधित डॉक्टर्स, पंजीकृत चिकित्सीय संस्थान या चिकित्सा सेवा प्रमोटर्स को संभाग द्वारा वापस किए जावेंगें।
 7. आबंटन के संबंध में आयुक्त छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल के द्वारा अंतिम निर्णय लिया जावेगा।
5. आवेदन पत्र के साथ डॉक्टर्स, पंजीकृत चिकित्सीय संस्थान या चिकित्सा सेवा प्रमोटर्स द्वारा संलग्न किए जाने वाले प्रमुख अभिलेख :-
1. डॉक्टर्स, पंजीकृत चिकित्सीय संस्थान या चिकित्सा सेवा प्रमोटर्स, रजिस्ट्रार फर्म एवं सोसायटी से पंजीयन प्रमाण पत्र की प्रतिनिधि के कार्यालय में पंजीकृत हो तथा आवेदन के साथ पंजीयन अभिलेख की प्रमाणित प्रतिलिपि संलग्न की गई हो।
 2. आवेदन के साथ आवेदक पंजीकृत चिकित्सीय संस्थान या चिकित्सा सेवा प्रमोटर्स, की उपविधियां, आरक्षित विकसित भूखण्ड प्राप्त किए जाने हेतु गर्वनिंग बाडी/कार्यकारिणी समिति का प्रस्ताव की प्रमाणित प्रतिलिपियां संलग्न की गई हो।
 3. आवेदक संस्था की वित्तीय स्थिति बाबत् पिछला समाप्त हुआ 3 वर्ष के वित्तीय वर्ष का आडिटेड बैलेंस शीट अभिलेख प्रस्तुत किया गया हो।
 4. क्लीनिक/डिस्पेंसरी संचालन स्वीकृति हेतु केन्द्रीय सरकार/राज्य शासन द्वारा मान या मानक दस्तावेज की प्रमाणित प्रति।

6. विकसित भूमि का प्रीमियम :-

1. निजी डॉक्टर्स, पंजीकृत चिकित्सीय संस्थान या चिकित्सा सेवा प्रमोटर्स को मण्डल की विकसित कॉलोनियों में जो क्लीनिक/डिस्पेंसरी भूखण्ड आबंटित की जावेगी। उसका दर निम्नानुसार निर्धारित कि जावेगी :-

(अ) भू-खण्ड का ऑफसेट मूल्य उस कालोनी में एच.आई.जी. भू-खण्ड हेतु प्रचलित मूल्य अनुरूप निर्धारित किया जावेगा ।

(ब) संस्था को प्रीमियम के अतिरिक्त मण्डल द्वारा समय-समय पर प्रसारित निर्देशानुसार वार्षिक भू-भाटक/ग्राउण्ड रेंट/सर्विस टैक्स/सार्वजनिक क्षेत्रों का संधारण शुल्क जमा करना होगा।

(स) मण्डल को प्रीमियम की दरों में संशोधन का अधिकार होगा संशोधित प्रीमियम की राशि मण्डल द्वारा निर्णय उपरांत अधिसूचित तिथि में प्रभावशील होगी

7. भूखण्ड आबंटन की शर्तें :-भूखण्ड आबंटन की शर्तें निम्नानुसार होगी :-

1. भूखण्ड का आबंटन डॉक्टर्स, पंजीकृत चिकित्सीय संस्थान या चिकित्सा सेवा प्रमोटर्स के नाम पर होगा।

2. भूखण्ड का उपयोग निर्धारित प्रयोजन अर्थात् चिकित्सा/डिस्पेंसरी संचालन के अतिरिक्त अन्य किसी कार्य के लिए नहीं किया जावेगा इसके अतिरिक्त तत्समय लागू स्वास्थ्य योजना जैसे:- एन.आर.एच.एम., स्वास्थ्य बीमा योजना, जननी सुरक्षा योजना, राष्ट्रीय/राज्य स्वास्थ्य कार्यक्रम इन सभी कार्यक्रमों में सक्रिय रूप से भाग लेना होगा।

3. उपरोक्त बिन्दु क्र0.-02 में दर्शाये गये कार्यक्रमों द्वारा हितग्राहियों को लाभान्वित करने के अतिरिक्त संबंधित सेक्टर एवं कॉलोनी में निवासरत निम्न आय वर्ग एवं आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्ग के निवासियों को उपरोक्त कार्यक्रम/योजना का लाभ न्यूनतम शुल्क रु. 5/- (रूपये पाँच मात्र) लेकर ओपीडी0 में रजिस्ट्रेशन करने का अधिकार होगा इन निवासियों के लिये क्लीनिक/डिस्पेंसरी में शयन सुविधा हो तो 15% बिस्तर हमेषा सुरक्षित रखा जावेगा एवं बिस्तर हेतु भारित शुल्क में 50% छूट प्रदाय किया जावेगा।

4. भूखण्ड डॉक्टर्स, पंजीकृत चिकित्सीय संस्थान या चिकित्सा सेवा प्रमोटर्स द्वारा न किसी को बेचा जावेगा, न किसी भी प्रकार से हस्तांतरित किया जावेगा।

5. डॉक्टर्स, पंजीकृत चिकित्सीय संस्थान या चिकित्सा सेवा प्रमोटर्स को भूमि लीज़ पर दी जाएगी, जिस पर नियमानुसार लीज़ रेंट देय होगा।

6. अस्पताल भूखण्ड हेतु मुहरबंद ऑफर केवल डॉक्टर्स, पंजीकृत चिकित्सीय संस्थान या चिकित्सा सेवा प्रमोटर्स से प्राप्त किए जावेंगे।

7. ऑफर के अंतर्गत प्राप्त प्रस्ताव का निराकरण संबंधित सक्षम अधिकारी द्वारा जैसे कि बिखरे आवासीय भूखण्ड हेतु निर्धारित है उसी के अनुरूप किया जावेगा।
8. उपरोक्त प्रक्रिया से अस्पताल भूखण्डों के विक्रय में यदि किसी तरह की व्यावहारिक समस्या उत्पन्न होती है, तो उपायुक्त द्वारा प्रस्ताव अपने अभिमत के साथ मुख्यालय को प्रेषित किए जावेंगे व उस पर पुनः निर्णय आयुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा ही लिया जावेगा।
9. (अ) समिति को आबंटन दिनांक से 6 माह के भीतर क्लीनिक/डिस्पेंसरी के लिये ले-आउट/ड्राईंग पास कराकर निर्माण प्रारंभ करना होगा ऐसा नहीं करने पर 15% राशि काट कर शेष राशि बिना ब्याज के वापस की जावेगी।
- (ब) क्लीनिक/डिस्पेंसरी हेतु ले-आउट पास होने के बाद क्लीनिक/ डिस्पेंसरी का निर्माण 1 वर्ष में शुरू करना होगा अन्यथा जमा राशि का 50% राशि काट कर शेष राशि बगैर ब्याज के वापस की जावेगी।
- (स) क्लीनिक/डिस्पेंसरी हेतु 1 वर्ष के भीतर निर्माण कार्य प्रारंभ कर 3 वर्ष के भीतर तैयार करना होगा।
- (द) अधिकतम 1 वर्ष की समयवृद्धि के लिए मण्डल प्रीमियम राशि का 15% तक दण्ड अधिरोपित करते हुए मण्डल अनुमति दे सकेगा।
10. डॉक्टर्स, पंजीकृत चिकित्सीय संस्थान या चिकित्सा सेवा प्रमोटर्स को भूमि आबंटित किए जाने की अवस्था में, यह सुनिश्चित किए जाने की, कि डॉक्टर्स, पंजीकृत चिकित्सीय संस्थान या चिकित्सा सेवा प्रमोटर्स वित्तीय दृष्टिकोण से सक्षम है तथा वह क्लीनिक/डिस्पेंसरी के लिए ही, भूमि प्राप्त कर रही है एवं निर्धारित अवधि में क्लीनिक/डिस्पेंसरी भवन निर्माण हेतु इच्छुक हैं, निम्नानुसार बैंक गारंटी मण्डल में जमा करानी होगी। यह बैंक गारंटी डॉक्टर्स, पंजीकृत चिकित्सीय संस्थान या चिकित्सा सेवा प्रमोटर्स द्वारा प्रस्तावित भवन निर्माण का 50% अंश करा लेने पर मुक्त की जा सकेगी।

डॉक्टर्स पंजीकृत चिकित्सीय संस्थान या चिकित्सा सेवा प्रमोटर्स	राजधानी हेतु	अन्य शहर, जहां नगर निगम कार्यरत है	अन्य शहर जहां नगरपालिका/नगर पंचायत कार्यरत है	अन्य स्थान
डिस्पेंसरी	5 लाख	3 लाख	2 लाख	1 लाख
क्लीनिक	3 लाख	2 लाख	1 लाख	50 हजार

11. बिन्दु क्र0.-09 में दिये गये प्रावधानों के अंतर्गत निर्धारित अवधि में निर्माण पूर्ण न किए जाने की अवस्था में भूमि स्वतः ही मण्डल में निहित हो गई मानी जाएगी तथा सम्पूर्ण राशि राजसात हो जावेगी।

12. डॉक्टर, पंजीकृत चिकित्सीय संस्थान या चिकित्सा सेवा प्रमोटर्स के द्वारा आवेदन करने पर मण्डल द्वारा भवन निर्माण हेतु प्रकरण की परिस्थिति को देखते हुए समय में उचित वृद्धि किया जा सकेगा लेकिन किसी भी दशा में भवन निर्माण हेतु दी गई कुल अवधि अनुबंध निष्पादन की तिथि से चार वर्ष से अधिक नहीं होगा।
13. आबंटित भूखण्ड का पूर्ण प्रीमियम प्राप्त होने के पश्चात् ही लीज़ प्रपत्र निष्पादन किया जाएगा।
14. यदि पंजीकृत चिकित्सीय संस्थान या चिकित्सा सेवा प्रमोटर्स बन्द अथवा विघटित हो जाती है या किसी अन्य कारणों से क्लीनिक/डिस्पेंसरी का संचालन बन्द कर देती है, तो मण्डल आबंटित भवन/भूखण्ड को अपने कब्जे में ले लेगा, जिसके लिए किसी प्रकार का मुआवजा देय नहीं होगा। ऑफर स्वीकृति के 1 माह के अंदर पूर्ण राशि मण्डल के खाते में जमा करनी होगी अन्यथा स्वीकृत ऑफर निरस्त किया जा सकेगा एवं संपूर्ण अमानत राशि राजसात कर ली जाएगी।
15. डॉक्टर, पंजीकृत चिकित्सीय संस्थान या चिकित्सा सेवा प्रमोटर्स को उपरोक्त शर्तों के अतिरिक्त मण्डल में प्रचलित नियमों के अनुसार भवन/भूखण्ड का अनुबंध/विक्रय विलेख स्वयं के व्यय पर निष्पादन करना होगा।
16. क्लीनिक/डिस्पेंसरी के नामकरण की अनुमति गृह निर्माण मण्डल से लेना होगा।
17. क्लीनिक/डिस्पेंसरी के मैनेजमेंट कमेटी में गृह निर्माण मण्डल का एक प्रतिनिधि गृह निर्माण आयुक्त या गृह निर्माण आयुक्त द्वारा नामंकित व्यक्ति होगा।
18. क्लीनिक/डिस्पेंसरी प्रबंधन द्वारा प्रदान की जा रही सुविधा को एक पटल पर अंकित कर सुलभ स्थान में दर्शित करना होगा।
19. समिति को उपरोक्त शर्तों के अतिरिक्त मण्डल में प्रचलित नियमों के अनुसार भवन/भूखण्ड का अनुबंध निष्पादन करना होगा। समय-समय पर मण्डल द्वारा जारी दिषानिर्देश मान्य होगा।
20. भवन/भूखण्ड आबंटन की शर्तों का उल्लंघन करने पर सुनवाई का उचित अवसर देने के पश्चात् आयुक्त छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा लीज़ निरस्त की जा सकेगी।
21. इन नियमों की किसी कंडिका की विवेचना आवश्यक होने की अवस्था में मण्डल द्वारा संशोधन किया जा सकेगा।

57. भाड़ा क्रय अनुबंध क्या है ?

उत्तर— संपत्ति भाड़ाक्रय योजनान्तर्गत आबंटित किया जाने के बाद भू-खण्ड का संपूर्ण मूल्य एवं भवन मूल्य की 50 प्रतिशत राशि (अथवा जो निर्धारित की जावे) जमा कराकर आबंटी एवं मण्डल के बीच निर्धारित किष्टों निर्धारित समय पर मण्डल नियमानुसार जमा करने आदि का भाड़ाक्रय अनुबंध रु. 50.00 स्टॉप पर मण्डल द्वारा निर्धारित प्रारूप में किया जाता है। जिसमें आबंटी/नामिनी के फोटो चस्पा कर गवाह आदि के अनुबंध में साक्ष्य के रूप में हस्ताक्षर कराये जाते हैं। सामान्यतः भाड़ा क्रय अनुबंध 05/10/15 वर्षों कि अवधि के लिए किया जाता है। आबंटी किष्टों का भुगतान मासिक/त्रैमासिक अथवा वार्षिक कर सकता है। ऋण एवं ब्याज कि राशि निर्धारित तिथि से पूर्व भी भुगतान की जा सकती है।

58. लीज अनुबंध कब किया जाता है ?

उत्तर— भू-खण्डों/भवनों के आबंटन के समय आबंटी एवं मण्डल के बीच मण्डल नियमानुसार लीज अनुबंध/भाड़ाक्रय अनुबंध रु. 50.00 के स्टॉप पर मण्डल द्वारा निर्धारित प्रारूप में किया जाता है। जिसमें आबंटी/नामिनी के फोटो चस्पा कर गवाह आदि के साक्ष्य के रूप में हस्ताक्षर कराये जाते हैं। आबंटी द्वारा देय समस्त राशि का भुगतान करने के पश्चात् पंजीयन कार्यालय से विलेख निष्पादन कर लीज डीड किया जाता है।

59. आबंटित संपत्ति हेतु निष्पादित लीज में नामीनेशन का क्या प्रावधान है ?

उत्तर— मण्डल द्वारा वर्तमान में जो आबंटित सम्पत्ति हेतु सम्पूर्ण राशि प्राप्त होने के पश्चात् लीज निष्पादित की जाती है व उसका पंजीयन कार्यालय में कराया जाता है, उसके अंतर्गत नामीनेशन का कोई प्रावधान न होने के कारण आबंटी की असामयिक मृत्यु होने के फलस्वरूप मण्डल के समक्ष उक्त सम्पत्ति को प्राप्त करने हेतु अनेक प्रकरण प्रस्तुत किये जाते हैं जिसमें से कई प्रकरणों में उत्तराधिकार प्रमाण पत्र जैसे कठिन प्रक्रिया से गुजरने हेतु आवेदक को निर्दिष्ट किया जाता है। उपरोक्त समस्या के निदान हेतु प्रकरण मण्डल के 150वें सम्मिलन दिनांक 29, 30.8.2000 के पद संख्या 7 पर रखा गया था, जिसमें संकल्प क्रमांक 3097-7/150-8/2000 द्वारा सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि आबंटी जब लीज निष्पादित करे उस समय अपने उत्तराधिकारी का चयन करें और उसका उल्लेख निष्पादित लीज अभिलेख में किया जावे, जिससे कि सम्पत्ति के स्वतन्त्र के हस्तांतरण की समस्या का त्वरित गति से निराकरण किया जा सके। (परिपत्र क्रमांक-35 दिनांक 25.09.2000।)

60. आबंटित संपत्ति का विक्रय विलेख निष्पादन होने के पश्चात संपत्ति विक्रय हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने का कितना शुल्क निर्धारित है?

उत्तर— विक्रय अनुमति अनापत्ति शुल्क रु. 500/- निर्धारित की गई हैं ।

61. विक्रय पत्रक/लीज डीड दस्तावेज तैयार करने मण्डल द्वारा कितना शुल्क हिग्राहियों से जमा किया जाता है ?

उत्तर— विक्रय पत्रक (सेल डीड/लीज डीड) दस्तावेज तैयार करने मण्डल द्वारा रु.500/- टंकन शुल्क के अंतर्गत जमा कराकर तैयार किया जाता है। (कार्यालय आदेश क्रमांक-34 दिनांक 09.11.2006 मण्डल आयुक्त, रायपुर)।

62. छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल की योजनाओं हेतु अर्जित शासकीय/निजी भूमि में लीज पर आबंटित आवासीय भवन/भू-खण्ड को फ्री होल्ड करने के संबंध में क्या निर्देश है ?

उत्तर— छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल के 38वाँ मण्डल सम्मिलन दि.18.01.2013 की पद संख्या क्रमांक-12 पर मण्डल के आवासीय आबंटियों को लीज पर आबंटित भूमि को फ्री-होल्ड में परिवर्तन करने संबंधी पारित संकल्प क्रमांक 1052-12/38/01/2013 को पारित किया गया है। छत्तीसगढ़ आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्र-एफ 1-100/2009/32/ रायपुर, दिनांक 30.12.2011 द्वारा छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल को शासन द्वारा लीज पर प्रदान की गई भूमि को फ्री-होल्ड में परिवर्तन करने संबंधी आदेश प्रसारित किया गया है (संलग्न परिषिष्ट-‘अ’) छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा तदनुसार दिये गये निर्देशानुसार मण्डल के योजनाओं में लीज पर आबंटित आवासीय भवनों/भूखण्डों को फ्री-होल्ड में संपरिवर्तन करने के संबंध में मण्डल के 35वाँ सम्मिलन दिनांक 16.04.2012 की पद संख्या क्रमांक 06 पर पारित संकल्प क्रमांक 960-06/35/04/2012 द्वारा निर्णय लिया गया है। इस निर्णय के परिपालन में मण्डल के परिपत्र क्रमांक-12 दिनांक 01.05.2012 (संलग्न परिषिष्ट-‘ब’) के अनुरूप कार्यवाही की जा रही है।

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल के द्वारा शासन से प्राप्त शासकीय भूमि के अतिरिक्त निजी भूमि स्वामियों की भूमि का अधिग्रहण कलेक्टर के माध्यम से किया जाता है। साथ ही छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल अधिनियम 1972 में उल्लेखित प्रावधान के अनुरूप निजी भूमि स्वामियों से सीधे भूमि कय करना

प्रावधानित है, परन्तु शासन द्वारा फ्री-होल्ड हेतु जारी निर्देश में निजी भूमियों के संबंध में प्रावधान नहीं है। शासन द्वारा शासकीय भूमि के संबंध में उपरोक्त निर्देश के अनुरूप मण्डल द्वारा निजी भूमि स्वामियों से अधिग्रहित/प्राप्त की गई भूमि पर क्रियान्वित योजनाओं के आवासीय आबंटियों की भूमि को भी फ्री-होल्ड में परिवर्तित किया जाना है।

राज्य शासन के द्वारा शासकीय भूमि को फ्री-होल्ड करने के संबंध में लिये गये निर्णय के अनुरूप मण्डल के द्वारा अर्जित की गई निजी भूमि को फ्री-होल्ड करते समय भूखण्ड के वर्तमान बाजार मूल्य (कलेक्टर गाईड-लाईन) का 1: संपरिवर्तन शुल्क तथा आगामी लीज नवीनीकरण की तिथि तक का प्रचलित दर पर भू-भाटक (अधिकतम 10 वर्ष की अवधि) एकमुष्ट जमा कराया जाना है। यह राशि मण्डल के राजस्व में जमा होगी। जिन आबंटियों के द्वारा 11 वर्ष का अग्रिम भू-भाटक (30 वर्ष) जमा कराया जा चुका है उनसे भू-भाटक की राशि वसूल नहीं किया जाना है।

मण्डल की योजनाओं में 600 वर्गफुट या उससे कम माप वाले आवासीय भू-खण्डों/भवनों (निर्मित क्षेत्रफल) के लिए संपरिवर्तन प्रभार देय नहीं होगा।

अतः पारित संकल्प अनुरूप निम्नानुसार कार्यवाही किया जाना आदेशित किया जाता है:-

- (1) शासन द्वारा मण्डल को लीज पर आबंटित भूमि पर कार्यान्वित योजनाओं के आवासीय भवनों/भू-खण्डों को फ्री-होल्ड से परिवर्तित करने पर प्राप्त संपरिवर्तन शुल्क तथा भू-भाटक की राशि शासन के राजस्व मद में जमा की जावेगी।
- (2) मण्डल द्वारा अर्जित निजी भूमि पर निर्मित भवनों/भूखण्डों को फ्री-होल्ड करने पर प्राप्त संपरिवर्तन शुल्क एवं भू-भाटक की राशि मण्डल के राजस्व खाते में जमा की जावेगी।
- (3) मण्डल द्वारा अर्जित निजी भूमि पर निर्मित आवासीय भवनों/भू-खण्डों को फ्री-होल्ड करने पर उच्च आय वर्ग के हितग्राहियों से रु. 2,000/- तथा मध्यम आय वर्ग के हितग्राहियों से रु. 1000/- प्रोसेसिंग शुल्क मण्डल के खाते में जमा कराया जावे जिससे कि मण्डल द्वारा आयोजित कैम्प, विज्ञापन, प्रचार-प्रसार तथा विविध व्यय की पूर्ति हो सके। छत्तीसगढ़ शासन द्वारा फ्री-होल्ड के संबंध में जारी दिषा-निर्देश के अनुरूप कार्यवाही सुनिश्चित की जावे। (परिपत्र क्रमांक-01 दिनांक 26.03.2013 मण्डल आयुक्त, रायपुर) (परिपत्र क्रमांक 01 दिनांक 26.03.2013) मुख्य सम्पदा अधिकारी, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय रायपुर।

शासन द्वारा लीज पर आबंटित भूमि का फ्री-होल्ड में परिवर्तन :- क्रमांक-एफ 1-100/2009/32 दिनांक 30.12.2011 राज्य शासन एतद् द्वारा रायपुर विकास प्राधिकरण एवं छ.ग.गृह निर्माण मण्डल हेतु आवासीय भूखण्डों/आवासीय भवनों को फ्री-होल्ड के रूप में परिवर्तित करने की निम्न शर्तों पर अनुमति प्रदान करता है:-

- (क) राजस्व विभाग द्वारा आदेश दिनांक तक रायपुर विकास प्राधिकरण एवं छ. ग. गृह निर्माण मण्डल को लीज पर प्रदान की गई भूमि को रायपुर विकास प्राधिकरण एवं छ.ग.गृह निर्माण मण्डल को पूर्णतः हस्तांतरित कर दी जाये।
- (ख) रायपुर विकास प्राधिकरण एवं छ.ग.गृह निर्माण मण्डल द्वारा आदेश दिनांक तक पट्टे पर आबंटित भूमि एवं भूखण्डों को संपरिवर्तन प्रभार लेते हुए फ्री-होल्ड में परिवर्तन किया जायेगा। यह संपरिवर्तन वैकल्पिक होगा तथा पट्टेधारी द्वारा भूमि/भूखण्ड/आवासीय फ्लैट्स के लिये आवेदन प्रस्तुत करने के पश्चात् एक निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार एवं निर्धारित समय-सीमा में निराकरण किया जाए।
- (ग) संपरिवर्तन के प्रभार की गणना निम्नानुसार की जायेगी:—
- (1) संपरिवर्तन प्रदान करने की तिथि को आवासीय प्रयोजन के प्रचलित बाजार मूल्य का एक प्रतिशत के बराबर राशि तथा नवीनीकरण की आगामी तारीख तक प्रचलित लीज की शेष काल अवधि के लिए भू-भाटक जो 10 वर्षों की काल अवधि तक सीमित रहेगा परन्तु किसी पट्टाधारी द्वारा 30 वर्षों हेतु एकमुष्ट भू-भाटक प्रदान किया जा चुका है तो पृथक से भू-भाटक की राशि की गणना नहीं की जावेगी।
 - (2) 600 वर्गफुट या उससे कम माप वाले आवासीय भूखण्डों/भवनों (निर्मित क्षेत्र) के लिये संपरिवर्तन प्रभार देय नहीं होगा।
 - (3) शासकीय भूमि के संबंध में संपरिवर्तन प्रभार हेतु गणना के लिए लीज की शेष काल अवधि के लिए प्राप्त भू-भाटक की राशि को शासकीय कोषालय में जमा किया जायेगा।
 - (4) फ्री-होल्ड करने के आदेश के पश्चात् संपरिवर्तन प्राप्त होने के बाद निर्धारित प्रपत्र पर हस्तांतरण अभिलेख निष्पादित किया जायेगा, जिसे रजिस्ट्रीकरण अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकरण किया जावेगा। मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन व्यय के भार का वहन पट्टाधारी द्वारा किया जावेगा।
- (घ) भू-राजस्व के संबंध में राजस्व विभाग द्वारा पृथक से निर्देश जारी किया जायेगा जिसमें नियत किये गये वार्षिक भू-राजस्व के 10 गुणे के बराबर एकमुष्ट भुगतान करने की व्यवस्था हो।

विषय:— रायपुर विकास प्राधिकरण, रायपुर एवं छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा आबंटित आवासीय भूखण्डों/आवासीय भवनों को फ्री-होल्ड के रूप में परिवर्तन करने बाबत।

अवर सचिव, छत्तीसगढ़ शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय, रायपुर से प्राप्त आदेश क्रमांक—एफ1-100/2009/32/रायपुर दिनांक 30.12.2011 एवं

आदेश क्रमांक-एफ 1-100/2009/32/रायपुर दिनांक 13.03.2012 के अनुरूप छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल के आवासीय भूखण्डों/आवासीय भवनों को फ्री-होल्ड के रूप में परिवर्तन करने बाबत् षर्तों/प्रक्रिया को मण्डल में लागू करने के साथ छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल के संभागों में कार्यरत कार्यपालन अभियंता/सम्पदा अधिकारी को अपने क्षेत्र के अंतर्गत आवासीय भवन/भूखण्ड को फ्री-होल्ड अधिकार में सम्परिवर्तन करने के लिए नियुक्त किये जाने हेतु प्रस्ताव मण्डल के 35वाँ सम्मिलन दिनांक 16.04.2012 को प्रस्तुत किया गया।

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल के 35वाँ मण्डल सम्मिलन दि. 16.04.2012 के पद संख्या क्रमांक 06 पर पारित संकल्प क्रमांक 960-06/35/04/2012 में लिये गये फ्री-होल्ड के रूप में परिवर्तन करने बाबत् षर्तों/प्रक्रिया को मण्डल में लागू करने के साथ छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल के संभागों में कार्यरत कार्यपालन अभियंता/सम्पदा अधिकारी को अपने क्षेत्र के अंतर्गत आवासीय भवन/भूखण्ड को फ्री-होल्ड अधिकार में समपरिवर्तन करने के लिए नियुक्त किया जाता है। छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा आबंटित आवासीय भूखण्ड/आवासीय भवनों को फ्री-होल्ड के रूप में परिवर्तन करने हेतु स्कीम के क्रियान्वयन हेतु ऐसा कोई भी कार्य या आवश्यक निर्णय लेने हेतु आयुक्त को अधिकृत किया गया।

63. निःशक्तजनों को मण्डल द्वारा दी जाने वाली क्या-क्या सुविधाएँ हैं। छूट कब से प्रदान की जा रही है ?

उत्तर— मण्डल का 123 वां सम्मिलन दिनांक 6.8.97 की पद संख्या 31 में निर्णय लिया गया है कि मण्डल की आवासीय योजनाओं में निर्मित भवन में विकलांग व्यक्तियों हेतु आरक्षित भवनों में उनकी विकलांगता के अनुरूप आवासगृहों में निम्नानुसार सुविधाएँ उपलब्ध कराई जाएगी।

1- आवासीय भवन/भूखण्ड :-

1- प्रचलित नियमानुसार मण्डल की सभी योजनाओं में विकलांग व्यक्तियों के लिये 1: आरक्षण में यदि मण्डल द्वारा दो या उससे अधिक मंजिलों भवनों का निर्माण होने पर विकलांग को केवल भूतल पर उपलब्ध भवनों में से, भवन का आबंटन लॉटरी द्वारा किया जावेगा।

2- भवन निर्माण पश्चात् विकलांग व्यक्ति उसमें कोई परिवर्तन चाहते हो तो उनकी विकलांगता के प्रकार व उसकी आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए भवन के अंतर्गत परिवर्तन निक्षेप कार्य के रूप में किया जायेगा। इस प्रकार के परिवर्तन पर विकलांग आबंटी को स्वयं की ओर से आधी राशि मण्डल में जमा करना होगा व शेष 50: राशि मण्डल की ओर से वहन की जायेगी। भवन में उक्त परिवर्तन केवल विकलांग व्यक्तियों को उसकी विकलांगता में सुविधा उपलब्ध कराये, उदाहरण के लिए सीडी के स्थान पर रेम्प, किचन काउन्टर की ऊंचाई में कमी, टायलेट के डिजाइन में परिवर्तन आदि सम्मिलित रहेगा।

3- भवन का आबंटन वर्तमान में विकलांग कोटे के अंतर्गत केवल विकलांग व्यक्तियों को ही आबंटित करने की पात्रता है इस सुविधा का लाभ विकलांग व्यक्ति के नजदीकी रिश्तेदार को भी

प्रदान किया जाये बशर्ते कि उसके द्वारा भवन आबंटन में वयस्क/अवयस्क संबंधित विकलांग का नाम सम्मिलित हो अर्थात् आबंटन संयुक्त नाम पर हो।

4- उपरोक्त प्रकार (1,2 व 3 में वर्णित) की सुविधा के साथ जो भवन विकलांग कोटे में आबंटित हो, उनका नामान्तरण 5 वर्ष की अवधि के लिए बंधित रहेगा जिससे किसी प्रकार का अनुचित लाभ विकलांग से संबंधित व्यक्ति द्वारा नहीं लिया जा सके।

व्यावसायिक भवन/भूखण्ड का आबंटन :-

वर्तमान में मण्डल के नियमों में व्यावसायिक भवन/भूखण्ड में कोई आरक्षण का प्रावधान नहीं है मण्डल के उक्त निर्णयानुसार व्यावसायिक योजनाओं में भी पात्र विकलांगों के लिए एक प्रतिषत आरक्षण किया जाता है एवं आबंटन की शर्तें निम्नानुसार रहेगी।

- 1- व्यावसायिक सम्पत्ति में एक प्रतिषत के आधार पर दुकान पर दुकान अन्य की जो संख्या बनती है उसके लिए केवल विकलांग व्यक्तियों से ऑफर पत्र पर नियमानुसार आमंत्रित कर जो भी उच्चतम ऑफरकर्ता होगा उसके पक्ष में सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृति प्रदान की जावेगी।
- 2- इस प्रकार के व्यावसायिक सम्पत्ति का आबंटन होने के पश्चात् मण्डल के नियमानुसार यह सम्पत्ति केवल विकलांग व्यक्तियों को ही हस्तान्तरित की जा सकेगी (परिपत्र) (क्रमांक 2586/सं.प्र./3/97, भोपाल, दिनांक 10.9.97)

मण्डल के 18 वाँ सम्मिलन दिनांक 12.09.2007 की पद संख्या क्रं. 17 पर पारित संकल्प क्रं-476-17/18/09/2007 के तारतम्य में जिन कॉलोनियों में मण्डल द्वारा जल प्रदाय किया जा रहा है एवं जलकर की राशि वसूल की जा रही है, उन कॉलोनियों में निषक्तजनों के लिये जलकर की राशि में 50: छूट प्रदान की जाती है यह आदेश जारी होने की तिथि से ही माना जावेगा। (मण्डल आयुक्त परिपत्र क्रमांक 16/2007 दिनांक 24.09.2007)

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल के 40वें मण्डल सम्मिलन दिनांक 29.06.2013 के पद संख्या क्रमांक-18 में पारित संकल्प क्रमांक 1113-18/40/06/2013 दिनांक 29.06.2013 द्वारा लिये गये निर्णय के पालन में छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा भवन/प्रकोष्ठ भवन के आबंटी निःषक्तजनों को प्रदान की जा रही सुविधाओं/रियायतों का विवरण प्रेषित हैं :-

- 1) मण्डल परिपत्र क्र0.-2586 दि.-10.09.1997 द्वारा भवन निर्माण पश्चात् विकलांग व्यक्ति उसमें कोई परिवर्तन चाहता है, तो उसकी विकलांगता के प्रकार व आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए भवन के अंतर्गत परिवर्तन निक्षेप कार्य के रूप में किया जावेगा। इस प्रकार के परिवर्तन पर विकलांग आबंटी को स्वयं की ओर से आधी राशि मण्डल में जमा करना होगा व शेष 50% राशि मण्डल की ओर से वहन की जावेगी। भवन में उक्त परिवर्तन केवल विकलांग व्यक्तियों को उसकी विकलांगता में सुविधा उपलब्ध करायें, उदाहरण के लिए सीढ़ी के स्थान पर रेम्प, किचन काउन्टर की उंचाई में कमी, टॉयलेट के डिजाईन में परिवर्तन आदि सम्मिलित रहेगा।
- 2) मण्डल परिपत्र क्र0.-4450 दि.-21.11.1997 द्वारा भवन/भूखण्ड मूल्यांकन में जो सुविधायें मण्डल कर्मचारियों को दी जाती हैं, वे सभी सुविधायें विकलांग वर्ग के आबंटियों को भी प्रदाय की जायें। ये सुविधायें दि.-01.11.1997 के उपरांत आबंटित

होने वाले विकलांग वर्ग के हितग्राहियों को उपलब्ध कराई जायेगी, ये सुविधाये मण्डल के पूर्व में जारी परिपत्र क्रमांक-2586 दिनांक 10.09.1997 में दी गई सुविधाओं के अतिरिक्त हैं। इन सुविधाओं के अंतर्गत पर्यवेक्षण शुल्क 10% के स्थान पर 2% तथा कार्नर चार्जस, बेटर लोकेषन चार्जस एवं सरचार्ज में पूर्ण छूट सम्मिलित हैं।

- 3) छत्तीसगढ़ शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्रमांक-1736 दिनांक 24.05.2005 एवं मण्डल के आदेश क्रमांक-336 दिनांक 30.05.2005 द्वारा शारीरिक विकलांगों के लिए भवन आबंटन में 3% आरक्षण किया गया है ।
- 4) मण्डल परिपत्र क्रमांक-07 दिनांक 08.09.2006 द्वारा विभिन्न आवासीय योजनाओं में शारीरिक विकलांगों हेतु भवनों का पंजीयन राशि 15 प्रतिशत के स्थान पर 10% किया गया है ।
- 5) मण्डल परिपत्र क्रमांक-16 दिनांक 24.09.2007 द्वारा जिन कॉलोनियों में मण्डल द्वारा जल प्रदाय किया जा रहा है उन कॉलोनियों में निःषक्तजनों के लिए जलकर की राशि में 50% छूट प्रदान किया गया है ।

64. नक्सली हिंसा में शहीद हुए शासकीय अधिकारियों/कर्मचारियों के परिवारों को आवास उपलब्ध कराने हेतु क्या प्रक्रिया एवं दिषा निर्देश है ?

उत्तर- शासन के उपरोक्त निर्णय के क्रियांवयन हेतु प्रक्रिया संबंधी दिषा निर्देश निम्नानुसार प्रस्तुत है :-

1. नक्सली में शहीद हुए शासकीय अधिकारियों/कर्मचारियों के परिवार को उनकी इच्छानुसार प्रदेश के किसी भी जिले में मण्डल द्वारा चयनित योजनाओं में बिना लॉटरी के आबंटन किया जायेगा।
2. उपरोक्त आवेदक परिवार को आवेदन के साथ संबंधित जिला पुलिस अधिक्षक से पात्रता संबंधि निर्धारित प्रमाण पत्र की मूल प्रति संलग्न कर प्रस्तुत करना होगा।
3. उपरोक्त प्रमाण पत्र में पुलिस अधिक्षक द्वारा उल्लेख होगा कि (क) शहीद अधिकारी/कर्मचारी किस दर्जे का था तथा (ख) आवास का आबंटन परिवार के किस सदस्य के नाम से होना है। आवेदन पत्र इसी सदस्य के हस्ताक्षर से प्राप्त किया जावेगा।
4. एक परिवार को इस योजना के अंतर्गत एक ही आवास की पात्रता होगी।
5. शहीद हुए अधिकारियों/कर्मचारियों के परिवार को मकान की निर्धारित कीमत में से शहीद क्लास-01 अधिकारियों को रु. 6 लाख, क्लास-02 के अधिकारियों को रु. 4 लाख एवं क्लास-03 के कर्मचारियों के परिवारों को रु. 2 लाख की कमी की जावेगी। उक्त राशि की प्रतिपूर्ति राज्य शासन द्वारा मण्डल को की जावेगी।
6. उपरोक्तानुसार प्रदान की गई छूट की राशि मण्डल को शासन से प्राप्त होगी। इस हेतु संबंधित संपदा अधिकारी मुख्यालय के माध्यम से शासन को मांग पत्र प्रेषित

- करेंगे। राशि प्राप्त होने पर इसका समायोजन संबंधित आवेदक के खाते में किया जावेगा।
7. यदि शहीदों के परिवार के द्वारा ज्यादा लागत के मकान का चयन किया जाता है, तो परिवार के सदस्य मकान की शेष राशि उनको प्राप्त एक्सग्रेसिया राशि से या बैंक ऋण लेकर जमा किया जावें।
 8. नक्सली हिंसा में शहीद एस.पी.ओ. के जिलों में दीनदयाल आवास योजना के अंतर्गत मुफ्त में आवास प्रदान किया जावें।
 9. यह योजना दिनांक 01.04.2009 से लागू होगी अर्थात् 01.04.2009 के बाद हुए शहीद के परिवार इस योजना के पात्र होंगे।
 10. जिन शहीद अधिकारियों/कर्मचारियों को छूट प्रदाय की जायेगी, इसकी जानकारी 07 दिवस के भीतर निश्चित रूप से संपदा अधिकारी शासन से राशि प्राप्त करने बाबत मण्डल मुख्यालय को भेजेंगे। (मण्डल आयुक्त पत्र क्रमांक 1297/तक/मुख्या./09 रायपुर दिनांक 10.11.2009)

प्रमाण-पत्र

प्रमाणित किया जाता है कि श्री/श्रीमतिपिता/पति .
..... जो

(जिला/वाहिनी) में पद पर पदस्थ थे, उनकी नक्सली हिंसा में दिनांक को जिला में मृत्यु हो गई थी। उपरोक्त शहीद श्रेणी के अधिकारी/कर्मचारी थे।

राज्य शासन की नीति के अनुसार आवेदक श्री/सुश्री/श्रीमती
..... पिता/पति छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल की योजना में मकान लेना चाहता/चाहती है। आवेदक का शहीद अधिकारी/कर्मचारी से से रिश्ता था। आवेदक, शहीद अधिकारी/कर्मचारी के वारिस है।

दिनांक -

स्थान :-

पुलीस अधीक्षक
जिला:-

65. पते में परिवर्तन की सूचना किस प्रकार दी जाती है ?

उत्तर— आवेदक के पते में कोई परिवर्तन होने पर तत्काल इसकी सूचना सम्पत्ति अधिकारी को देना होगी । समय पर सूचना नहीं देने पर मण्डल की सूचना पूर्व पते पर भेजी जावेगी और इस संबंध में मण्डल का कोई दायित्व नहीं होगा ।

66. विविधि प्रकरणों के विवाद में अंतिम निर्णय का अधिकार किसे दिया गया है ?

उत्तर— योजना/आबंटन/लेखा/आधिपत्य/पंजीयन/संपत्ति हेतु निर्धारित कीमत आदि के संबंध में किसी भी विवाद की स्थिति में आयुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल मुख्यालय का निर्णय अन्तिम व मान्य तथा बन्धनकारी होगा ।

67. मण्डल के नियम किस प्रकार बंधनकारी हैं ?

उत्तर— समय-समय पर मण्डल द्वारा बनाये गये नियम, विभिन्न मदों के लिए निर्धारित दरें जो परिवर्तनीय हैं, और समय-समय पर जारी संशोधन, शर्तें, निर्देश आवेदनकर्ता आवंटी पर बन्धनकारी होंगे ।

नोट:— उपरोक्त प्रावधान सभी योजनाओं के लिए सामान्य रूप से दिये गये हैं । योजना विशेष के अन्तर्गत उस योजना के विशेष प्रावधानों को सम्पत्ति अधिकारी/कार्यपालन यंत्री द्वारा पृथक से संलग्न किया जावेगा एवं एंसी शर्तें पंजीयनकर्ता/आवेदक हेतु बंधनकारी रहेंगी ।

68. मण्डल द्वारा संपत्ति के आबंटन से संबंधित कौन से दस्तावेज पंजी संधारित किये जाते हैं एवं हितग्राहियों/आबंटियों को तत्काल जानकारी किन दस्तावेज पंजी से प्राप्त होती हैं ?

उत्तर— पंजीयन दस्तावेज पंजी/आधिपत्य दस्तावेज पंजी/अनुबंधन दस्तावेज पंजी/भाड़ाक्रय खाता लेजर/स्ववित्तिय/एकमुष्ट खाता लेजर /मूल्य निर्धारण रजिस्टर/प्रॉपर्टी रजिस्टर/कंट्रोल लेजर/ऑफर रजिस्टर /लॉटरी द्वारा आबंटन प्रक्रिया संबंधित दस्तावेज पंजी/कार्यपूर्ण प्रोजेक्ट संपत्ति प्रबंधन को हस्तांतरित/कार्यपालन अभियंता से प्राप्त संपत्ति संबंधित दस्तावेज पंजी/कार्यपूर्ण प्रोजेक्ट संपत्ति प्रबंधन को हस्तांतरित/कार्यपालन अभियंता से प्राप्त संपत्ति संबंधित रजिस्टर/रेन्ट लेजर/जलकर वसूली लेजर । वर्तमान में मण्डल के वेबसाईट पर उपरोक्तानुसार जानकारी उपलब्ध करने की कार्यवाही की जा रही है ।

69. हाऊसिंग बोर्ड द्वारा अवििक्रित आवासीय सम्पत्ति को बिना किसी बंधन के एक व्यक्ति को एक से अधिक सम्पत्ति के विक्रय बाबत् क्या नीती अपनाई गयी हैं ?
उत्तर— मण्डल के परिपत्र क्रं. 17/2000 दिनांक 22.5.2000 के द्वारा आवास मेले में सम्मिलित अवििक्रित सम्पत्ति के लिए षपथ पत्र के बंधन को समाप्त करते हुए एक व्यक्ति को बिना किसी बंधन के एक से अधिक सम्पत्ति क्रय कर सकने की नीति निर्धारित की गई थी।

आवास मेले के अतिरिक्त भी अन्य अवििक्रित सम्पत्ति एवं नवीन योजनाओं में भवनों/भूखण्डों के पंजीयन हेतु भी आवास मेले के समान षपथ-पत्र के बंधन को समाप्त करने एवं एक व्यक्ति को बिना किसी बंधन के एक से अधिक सम्पत्ति क्रय करने हेतु पंजीयन करने संबंधी प्रस्ताव मण्डल के 155वें सम्मिलन दिनांक 08.08.2001 की पद संख्या-17 पर प्रस्तुत किया गया था। जिस पर विचारोपरांत मण्डल ने सर्वसम्मति से संकल्प क्रं. 3247-17/155/8/2001 द्वारा यह निर्णय लिया है कि शासन द्वारा निर्धारित विभिन्न वर्गों के आरक्षित अंशों को छोड़कर षेष सामान्य अंशों के लिए मण्डल की समस्त अवििक्रित एवं भविष्य की योजनाओं के लिए एक व्यक्ति को बिना किसी बंधन के एक से अधिक भवन/भूखण्ड क्रय करने हेतु पंजीयन की पात्रता निम्न षर्तों के साथ प्रदान की जाये :-

1. इच्छुक क्रेता के विरुद्ध मण्डल की पूर्व की सम्पत्ति की कोई भी राशि बकाया नहीं होना चाहिए, अर्थात् वह व्यक्ति डिफाल्टर न हो।
2. इच्छुक क्रेता के साथ मण्डल का अन्य कोई प्रकार का विवाद इत्यादि न हो।
3. भाड़ाक्रय आधार पर एक से अधिक सम्पत्ति उसकी वार्षिक आय की पात्रता के अनुरूप रहेगी।

उपरोक्त तीनों षर्तों का निर्धारित आवेदन-पत्र में समावेश कर लिया जाए, जिससे आवेदक तीनों षर्तों के बाबत् घोषणा कर सकें साथ ही भविष्य में सम्पत्ति के पंजीयन हेतु षपथ पत्र नहीं लिया जावेगा। मात्र भाड़ाक्रय की स्थिति में आय प्रमाण पत्र लिया जाएगा।

70. हितग्राहियों द्वारा मण्डल से एक बार भवन/भूखण्ड प्राप्त करने के बाद पुनः झूठा शपथ पत्र प्रस्तुत कर भवन/भूखण्ड प्राप्त करने से मण्डल द्वारा क्या प्रक्रिया की जाती हैं ?

उत्तर— मण्डल द्वारा एक बार भवन/भूखण्ड आबंटित करने के उपरांत आवेदक या आवेदक के पति/पत्नी द्वारा झूठा शपथ पत्र प्रस्तुत कर भवन/भूखण्ड प्राप्त करने के अनेक प्रकरण मुख्यालय को प्राप्त हुए हैं। अधीनस्थ कार्यालयों के द्वारा समयावधि में त्वरित दाण्डिक कार्यवाही न कर केवल मुख्यालय में प्रकरण निर्णय हेतु भेजे जाते हैं व ज्यादा से ज्यादा ऐसे झूठे शपथ पत्र के आधार पर प्राप्त भवन व भूखण्ड की जानकारी प्राप्त होने के उपरांत निरस्त किये जाते हैं। ऐसे व्यक्तियों के विरुद्ध कोई कार्यवाही विधि के अनुसार अभी तक मण्डल द्वारा नहीं

की गई है। उपरोक्त झूठे शपथ पत्र देने की प्रक्रिया को रोकने के उद्देश्य से विचारोपरान्त यह निर्णय लिया है कि ऐसे प्रकरण संबंधित अधिकारी के समक्ष शिकायत के रूप में या अन्य कार्यालयीन रिकार्ड के रूप में विदित होने/प्राप्त होने पर संबंधित अधिकारी द्वारा की जाए। इन प्रकरणों में आवश्यक समझा जाए तो स्थानीय मण्डल अधिवक्ता अथवा विधि सलाहकार का अभिमत भी प्राप्त कर तदनुसार प्रकरण दायर किया जाये। उपरोक्त कार्यवाही का यह उद्देश्य है कि भविष्य में हितग्राही द्वारा इस तरह की पुनरावृत्ति करने का प्रयास न किया जाए। न्यायालय में प्रकरण दर्ज करने की जिम्मेदारी संबंधित सम्पत्ति अधिकारी (जहां सम्पत्ति अधिकारी नहीं है, वहां संभागीय कार्यपालन यंत्री) की होगी।

अधीनस्थ कार्यालयों द्वारा उपायुक्त से स्वीकृति प्राप्त कर दायर प्रकरण से संबंधित विस्तृत विवरण मुख्यालय का भी यथासमय उपलब्ध कराया जाये ताकि मुख्यालय से भी तदनुसार नीति निर्देश परीक्षण के उपरांत जारी किए जा सकें।

71. ऊर्जा संरक्षण के प्रावधानों को मण्डल की आवासीय योजना में एच.आई.जी. तथा एम. आई.जी. प्रकार के भवनों में "सौर गर्म जल संयंत्र" (*Solar Water Heater*) स्थापित करने का क्या प्रावधान रखा गया है ?

उत्तर— 150.00 व.मी. एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर निर्मित एच.आई.जी. भवनो हेतु अनिवार्य रूप से एवं एम.आई.जी प्रकार के भवनों हेतु वैकल्पिक रूप से "सौर गर्म जल संयंत्र" (*Solar Water Heater*) स्थापित करने का प्रावधान किया जाना सुनिश्चित करने मण्डल आयुक्त रायपुर द्वारा (परिपत्र क्रमांक 31, दिनांक 08.11.2006 को जारी किया गया है ।)

72. क्या आवासीय संपत्ति का धार्मिक प्रयोजन हेतु उपयोग किया जा सकता है ? क्या मण्डल कॉलोनियों में धार्मिक उद्देश्यों हेतु प्रावधान किया जाता है ?

उत्तर— नहीं। क्योंकि गृह निर्माण मण्डल का गठन राज्य की आवास संबंधी योजनाओं और उससे आनुषंगिक आवश्यकताओं की पूर्ति के लिये किया गया है। इन आनुषंगिक उद्देश्यों में निर्मित कॉलोनियों के निवासियों की धर्म निरपेक्ष आवश्यकताएं आती हैं। उदाहरण के लिये मण्डल द्वारा निर्मित बड़ी-बड़ी कॉलोनियों में निवासियों के बच्चों की प्राथमिक शिक्षा के लिये स्कूल के लिये भूखण्ड आरक्षित करना आवश्यक है। इसी तरह लोगों की स्वास्थ्य संबंधी आवश्यकताओं के लिये कॉलोनी में अस्पताल के निर्माण के लिये भूखण्ड आरक्षित करना अथवा मनोरंजन के लिये पार्क आदि के लिए स्थान आरक्षित करना या सांस्कृतिक गतिविधियों के लिये स्थान आरक्षित करना आवश्यक है। इन आनुषंगिक उद्देश्यों में निवासियों की धार्मिक आवश्यकताओं के लिये भूखण्डों का आरक्षण नहीं आता है। अक्सर कॉलोनी के निवासियों से मंदिर, मस्जिद या अन्य पूजा स्थल के निर्माण के लिये भूखण्डों की मांग की जाती है। जैसा कि ऊपर

बताया जा चुका है, मध्यप्रदेश गृह निर्माण मण्डल अधिनियम 1972 के प्रावधानों के अनुसार धार्मिक कार्य आवास का अनुषंगिक उद्देश्य नहीं माना जा सकता। अतः मण्डल ने यह नीति संबंधी निर्णय लिया है कि मण्डल द्वारा विकसित कॉलोनियों में धार्मिक उद्देश्यों के लिये कोई भूखण्ड आरक्षित नहीं किया जाना चाहिये। यदि किसी अन्य उद्देश्य के लिए आरक्षित भूमि की मांग धार्मिक उद्देश्यों के लिये की जाय, तब भी हमें उसका विरोध करना चाहिये और अनापत्ति प्रमाण-पत्र नहीं देना चाहिये। कॉलोनी के निवासी अपने धार्मिक कार्यों के लिये शासकीय भूमि ले सकते हैं या जरूरी हो, तो निजी भूमि क्रय कर सकते हैं। (परिपत्र) / (क्रमांक 1214 / सं.प्र. / 111 / 90, भोपाल, दिनांक 28.4.90) (विशेष कर्तव्य अधिकारी, म.प्र. गृह निर्माण मण्डल, भोपाल)



73. F.A.R.(floor Area Ratio) क्या होता है :-

उत्तर— यह आवासीय भवन का या किसी भी भवन प्लाट एरिया एवं इस प्लाट पर बनने वाले भवन का कुर्सी क्षेत्रफल का अनुपात है जो की नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा शहर के मास्टर प्लान में निर्धारित कर दर्शाया जाता है जो कि शहर के अलग अलग एरियों में अलग अलग होता है इसी के अनुसार की नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा एवं नगर निगम द्वारा नक्शों का अनुमोदन दिया जाता है।

74. BUA(built up area)/कुर्सी क्षेत्रफल क्या होता है :-

उत्तर— यह प्लाट पर निर्मित किये जाने वाले भवन के बाहरी दिवार को सम्मिलित करते हुए क्षेत्रफल माप है इसमें बालकनी, वरांडा एवं पोर्च का Area आधा लिया जाता है। मंडल इसे अपनी योजना में दर्शाता है।

75. Super Built up Area क्या होता है :-

उत्तर— यह भवन का पूरा कुर्सी क्षेत्रफल है जिसमें बालकनी, वरांडा, पोर्च एवं किचन युटिलिटी, तथा पेसेंज, सीढ़ी आदि का क्षेत्रफल पूरा सम्मिलित किया जाता है। प्रायः इसे निजी बिंल्डर द्वारा उनकी योजनाओं में दर्शाते है।

76. GR. Coverage क्या होता है :-

उत्तर— यह किसी भी प्लाट में निर्मित किये जाने वाले भवन के भूतल में निर्माण किये जाने वाले भाग का क्षेत्रफल का प्लाट एरिया के साथ प्रतिषत मे होता है इसे नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा एवं नगर निगम द्वारा नक्शा अनुमती के समय स्वीकृत किया जाता है वैसे यह मास्टर प्लान में अंकित रहता है। इसे भूतल में निर्माण को ज्यादा नहीं करने के उद्देश्य से प्रावधान रखा जाता है। यह प्रतिषत विभिन्न वर्गों के भवन के लिए भिन्न भिन्न होता है जैसे की एल.आई.जी में ज्यादा प्रतिषत होता है और एच.आई.जी. में कम प्रतिषत होता है तथा प्रकोष्ठ भवन में कम प्रतिषत होता है।

77. स्पेशिफिकेशन क्या होता है :-

उत्तर— भवन मे लगने वाले मटेरियल ;आंतरिक एवं बाहरी तथा फिनिशींग आईटम, विद्युत,जल,सेनेटरी आईटम आदि का विवरण होता है जो निर्धारित होते है जिसके आधार पर लागत की गणना की जाती है।

78. अनुमोदित अभिन्यास/नक्शा क्या है:-

उत्तर- अनुमोदित अभिन्यास कॉलोनी का ले आउट होता है जिसका अनुमोदन नगर तथा ग्राम निवेश से लिया जाता है ब्लॉक स्तर के ले आउट का अनुमोदन स्थानीय निकाय से ली जाती है। इसी के अनुसार स्थल पर डेव्हलपमेंट कार्य किया जाता है। लेआउट के अलावा योजना में प्रस्तावित भवन के मानचित्र नगर निगम या स्थानीय निकाय से प्राप्त किया जाता है। किन्तु तहसील स्तर की योजना भवन के लिए अनुमोदन नगर एवं ग्राम निवेश के द्वारा प्राप्त किया जाता है। इसी नक्शे के अनुसार स्थल पर कार्य किया जाना सुनिश्चित किया जाता है, व अनुमोदित नक्शे का भवन के अतिरिक्त निर्माण के समय प्रस्तुत किया जाना होता है।

79. योजना ब्राउचर में दिये गये नक्शे, स्पेशिफिकेशन के अनुसार स्थल पर कार्य कराया जाता है ?

उत्तर - ब्राउचर में दिये गये नक्शे के अनुसार ही एवं स्पेशिफिकेशन के अनुसार स्थल पर कार्य कराना सुनिश्चित किया जाता है एवं एलिवेशन इसी के अनुसार बनाये जाते हैं किन्तु मंडल के पास किसी भी परिस्थितियों में नक्शे एवं स्पेशिफिकेशन में परिवर्तन करने का अधिकार रहता है जिसे हितकारीयों को भी इस परिवर्तन की जानकारी समय पर प्रदाय की जाती हैं यदि किसी को किसी प्रकार की स्पष्ट जानकारी प्राप्त करना हो तो संबंधित कार्यपालन अभियंता से प्राप्त किया जा सकता है ।

80. भवन में लगाये जाने वाली समाग्री की गुणवत्ता सही होते हैं या/नहीं स्टैंडर्ड कम्पनी के आइटम उपयोग में लाये जाते हैं या नहीं ?

उत्तर- भवन में लगाये जाने वाले समाग्री अच्छी गुणवत्ता होते हैं प्रत्येक आइटम का एस ओ आर आइटम नम्बर स्टीमेट में दर्शाया जाता है व और सभी आइटम आई एस आई अनुमोदित कम्पनी के ही होते हैं इन्हें समय समय पर अधिकारी द्वारा जांच की जाती है एवं मंडल में अच्छी गुणवत्तायुक्त कम्पनी के मटेरियल अनुमोदित किया जाता है एवं इन्हीं का उपयोग स्थल पर किया जा सकता है ।

81. भवन आधिपत्य के पश्चात क्या भवन में अतिरिक्त निर्माण किया जा सकता है या नहीं एवं इसके लिए क्या नियम है ?

उत्तर- भवन आधिपत्य के पश्चात भवन में अतिरिक्त निर्माण किया जा सकता है इसके लिए नियम यह है कि आपको प्रस्तावित निर्माण यदि सम्भव हो (एफ ए आर के अनुसार) का नक्शा किसी निजी वास्तुविद से तैयार कराकर आवेदन एवं सम्बंधित

दस्तावेज के साथ सम्बंधित छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मंडल के कार्यपालन अभियंता को आवेदन करना होगा इसके द्वारा एन.ओ.सी. प्रदान की जाती है व नक्शे को नगर निगम/पालिका को अग्रेसित किया जाता है परन्तु फाईनल अनुमती नगर निगम/पालिका/स्थानीय निकाय द्वारा प्रदान की जाती है।

82. क्या घरों में वृक्षारोपण करने का प्रावधान होता है।

उत्तर— हाँ प्रत्येक घर में कम से कम दो वृक्षों का पौधा रोपण करने का प्रावधान रहता है, एवं कॉलोनी में भी वृक्षारोपण का भी प्रावधान रहता है।

83. क्या घरों में रेनवाटर हार्वेस्टिंग का प्रावधान रहता है

उत्तर— हाँ वर्तमान में प्रत्येक घरों में रेनवाटर हार्वेस्टिंग का प्रावधान रहता है एवं कालोनी में भी प्रावधान रहता है।

84. क्या घरों का निर्माण होते समय स्वयं का मकान निरीक्षण या कार्य की गुणवत्ता देखी जा सकती है।

उत्तर— हाँ निरीक्षण एवं कार्य की गुणवत्ता देखी जा सकती है किन्तु निरीक्षण के पूर्व सहायक अभियंता या उप अभियंता से संपर्क कर निरीक्षण किया जाना उचित होगा।

85. स्वयं के मकान में निर्माण के समय में निरीक्षण के दौरान कुछ आपत्ति है तो कैसे निराकरण होगा।

उत्तर— यदि कुछ आपत्ति या प्रश्न है तो संबंधित सहायक अभियंता से या कार्यपालन अभियंता से निराकरण किया जा सकता है। किन्तु यदि यहां निराकरण नहीं हुआ तो उच्च अधिकारी से चर्चा की जा सकती है।

86. क्या प्रारंभिक निर्माण के दौरान घर के नक्शे में थोड़ा परिवर्तन कराना संभव है।

उत्तर— प्रायः नहीं किया जाता है, किन्तु यदि थोड़ा सा परिवर्तन 5 प्रतिशत है तो प्रारंभिक निर्माण के दौरान कार्यपालन अभियंता से चर्चा किया जा सकता है।

87. क्या घरों के आंतरिक एवं बाहरी कलर योजना में परिवर्तन किया जा सकता है या नहीं।

उत्तर — नहीं, कलर योजना मंडल द्वारा निर्धारित योजना के अनुरूप ही होगी।

88. क्या प्रकोष्ठ भवनों में उपभोक्ताओं द्वारा कुछ जनहित में सुझाव दिये जाते हैं जिसको किए जाने से जनहित होगा ऐसे सुझाव रखा जा सकता है या नहीं साथ ही इसका क्रियान्वयन होगा या नहीं।

उत्तर— हाँ यदि इस प्रकार के जनहित में कोई सुझाव आते हैं। तो सुझाव स्वीकार किये जावेंगे व यदि जनहित में सुझाव होंगे तो संबंधित कार्यपालन अभियंता द्वारा चर्चा किया जा सकता है, व इसपर क्रियान्वयन हेतु संभव हो तो प्रयास किया जावेगा।

89. क्या कालोनियों में बच्चों के खेलने के लिए व्यवस्थित पार्क बनाया जाता है या नहीं।

उत्तर— हाँ कालोनी में बच्चों के खेलने के लिए व्यवस्थित पार्क 01 या 02 नग बनाये जाने का प्रावधान रखा जाता है।

90. क्या कालोनी में स्कूल एवं स्वास्थ्य सुविधा का प्रावधान रखा जाता है।

उत्तर — हाँ कालोनी में स्कूल एवं स्वास्थ्य सुविधाओं के लिए जगह सुरक्षित रखी जाती है। किन्तु इसे मंडल द्वारा निर्माण नहीं किया जाता इस भूमि को निजी संस्थाओं को विक्रय किया जाता है, व निजी संस्थाओं द्वारा इसका निर्माण व संचालन किया जाता है। किन्तु मंडल द्वारा इन निजी संस्थाओं को शीघ्र निर्माण व संचालन करने हेतु समय सीमा निर्धारित की जाती है। जिसके अनुरूप उनके द्वारा कार्य किया जाता है।

91. क्रमांक एफ 3-2/2011/1-6-छत्तीसगढ़ लोक सेवा गारंटी अधिनियम, 2011 (क्रमांक 23 सन् 2011) की धारा 9 की उप-धारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार, एतद् द्वारा, लोक सेवा के लिए आवेदन प्रस्तुत करने, अपील प्रस्तुत करने एवं परिव्यय के भुगतान की प्रक्रिया विनियमित करने के लिए किस प्रकार के नियम अपनाए गए हैं ?

उत्तर— नियम :—

1. संक्षिप्त नाम और प्रारंभ —(1) ये नियम छत्तीसगढ़ लोक सेवा गारंटी (आवेदन, अपील तथा परिव्यय का भुगतान) नियम, 2011 कहलाएंगे।
(2) ये नियम राजपत्र में इनके प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे।
2. परिभाषाएं — (1) इन नियमों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो —
 - (क) “अधिनियम” से अभिप्रेत है, छत्तीसगढ़ लोक सेवा गारंटी अधिनियम, 2011 (क्रमांक 23 सन् 2011)
 - (ख) “अपीलीय प्राधिकारी” से अभिप्रेत है, अधिनियम की धारा 2 (क) में विनिर्दिष्ट अधिकारी जिसमें अधिनियम के अधीन सक्षम अधिकारी द्वारा पारित आदेश के विरुद्ध अपील सुनने की शक्ति निहित हो,
 - (ग) “सक्षम अधिकारी” से अभिप्रेत है, अधिनियम की धारा 2 (ख) में विनिर्दिष्ट अधिकारी जो लोक सेवा गारंटी प्रदाय करने के लिए उत्तरदायी व्यक्ति द्वारा कारित व्यतिक्रम या विलंब के लिए परिव्यय अधिरोपित कराने हेतु सषक्त किया गया हो;
 - (घ) “परिव्यय” से अभिप्रेत है, अधिनियम की धारा 4 (4) में विनिर्दिष्ट लोक सेवा प्रदाय करने के उत्तरदायी व्यक्ति पर सक्षम अधिकारी द्वारा भुगतान हेतु अधिरोपित राशि
 - (घ) “विभाग” से अभिप्रेत है, अधिनियम की धारा 2 (ग) में विनिर्दिष्ट शासन का विभाग या स्थानीय निकाय, प्राधिकारी या अभिकरण का कक्ष, प्रभाग, शाखा, कार्यालय या संघटक इकाई, यथास्थिति, जिस किसी भी नाम से जाना जाता हो;
 - (च) “पदाभिहित अधिकारी” से अभिप्रेत है, अधिनियम की धारा 4 (1) में विनिर्दिष्ट शासन का विभाग या स्थानीय प्राधिकारी या अभिकरण का कक्ष प्रभाग, शाखा, कार्यालय या संघटक इकाई, यथास्थिति, जिस किसी भी नाम से जाना जाता हो;
 - (छ) “प्रपत्र” से अभिप्रेत है, अधिनियम के अधीन बनाए गए इन नियमों से संलग्न प्रपत्र;

- (ज) "शासन" से अभिप्रेत है, अधिनियम की धारा 2 (घ) में विनिर्दिष्ट छत्तीसगढ़ शासन;
- (झ) "स्थानीय निकाय" से अभिप्रेत है, अधिनियम की धारा 2 (ड.) में विनिर्दिष्ट कोई प्राधिकारी, नगर पालिक निगम, नगरपालिका, पंचायत या कोई अन्य निकाय;
- (ञ) "लोक सेवा" से अभिप्रेत है, अधिनियम की धारा 2 (च) में विनिर्दिष्ट लोक सेवाएं;
- (ट) "अधिसूचना" तथा "अधिसूचित" से अभिप्रेत है, अधिनियम की धारा 2 (छ) में विनिर्दिष्ट राजपत्र में प्रकाशित अधिसूचना;
- (ठ) "विहित" से अभिप्रेत है, इन नियमों द्वारा विहित;
- (ठ) "लोक प्राधिकारी" से अभिप्रेत है, अधिनियम की धारा 2 (झ) में विनिर्दिष्ट या निकाय या स्वषासी संस्था;
- (ढ) "नियम" से अभिप्रेत है, छत्तीसगढ़ लोक सेवा गारंटी (आवेदन अपील तथा परिव्यय का भुगतान) नियम,
- (ण) "अनुसूची" से अभिप्रेत है, अधिनियम की धारा 3(1) के अधीन अधिसूचित नागरिकों से संबंधित लोक सेवाओं की इन नियमों के अंतर्गत जारी की जाने वाली अनुसूची;
- (ठ) "नियत समय" से अभिप्रेत है, लोक सेवा प्रदाय करने के लिए या अपीलीय अधिकारी द्वारा अपील के निर्णय के लिये इन नियमों द्वारा अधिसूचित, विनिर्दिष्ट समय;
- (2) ऐसे शब्दों और अभिव्यक्तियों, तो इन नियमों में प्रयुक्त किये गये हैं किन्तु परिभाषित नहीं किये गये हैं, के वही अर्थ होंगे, जो अधिनियम में उनके लिए दिए गये हैं।
- (3) पदाभिहित अधिकारी का अधिकृत किया जाना – प्रत्येक विभाग, अधिनियम की धारा 4(1) के अधीन लोक सेवाओं को निहित समय में प्रदान करने हेतु उत्तरदायी अधिकारी को पदाभिहित करेगा और ऐसा पदाभिहित अधिकारी प्रत्येक आवेदन पत्र पर कार्यवाही करने एवं आवेदक द्वारा चाही गई लोक सेवा को अनुसूची में दर्शित नियम समय के भीतर उपलब्ध कराने के लिए उत्तरदायी होगा।
4. आवेदन प्राप्त करने की प्रक्रिया – विभाग द्वारा पदाभिहित किया गया प्रत्येक अधिकारी, उसके द्वारा प्रदाय की जाने वाली लोक सेवाओं से संबंधित आवेदन पत्रों को प्राप्त करने, उनका परीक्षण करने एवं आवेदक को उनकी अभिस्वीकृति देने हेतु उसके अधीनस्थ अधिकारी/कर्मचारी को अधिकृत करेगा।
5. आवेदक को अभिस्वीकृति जारी की जाना – उक्त व्यवस्था के अधीन अधिकृत किए गए अधिकारी/कर्मचारी द्वारा आवेदन पत्र प्राप्त होने पर अविलंब उन दस्तावेजों की जांच की जाएगी जो सेवा प्राप्त करने के लिए आवेदन पत्र के साथ संलग्न किए जाना आवश्यक हों। आवश्यक सहपत्रों के साथ पूर्ण रूप से प्रस्तुत किया गया आवेदन पत्र ही ग्राह्य किया जाएगा एवं अधिकृत अधिकारी/कर्मचारी द्वारा नियम 4 में वर्णित अनुसार प्रपत्र-1 में आवेदन की प्राप्ति की अभिस्वीकृति दी जाएगी। अपूर्ण आवेदन पत्रों पर

अपूर्णता संबंधी टीप अंकित कर आवेदक को उसी समय लौटा दिया जाएगा। प्रत्येक कार्य दिवस में पूर्ण रूप से प्राप्त आवेदन पत्रों की उसी कार्य दिवस में वांछित लोक सेवा को प्रदाय करने हेतु उत्तरदायी "पदाभिहित अधिकारी" को प्रस्तुत किया जाएगा।

6. सक्षम अधिकारी घोषित किया जाना – प्रत्येक विभाग, पदाभिहित अधिकारी द्वारा कारित व्यतिक्रम या विलम्ब के संबंध में जांच करने के लिए अधिनियम की धारा 5 के तहत एक या एक से अधिक सक्षम अधिकारी घोषित करेगा, जो लोक सेवा प्रदाय करने के लिए उत्तरदायी पदाभिहित अधिकारी की श्रेणी से निम्न का नहीं होगा। ऐसा अधिकारी अधिनियम के प्रावधानों के अधीन पदाभिहित अधिकारी पर परिव्यय अधिरोपित करने हेतु सक्षम होगा।

नियत समय में वांछित लोक सेवा प्रदाय करने में पदाभिहित अधिकारी के असफल रहने पर, आवेदक द्वारा सक्षम अधिकारी को शिकायत प्रस्तुत की जा सकेगी। ऐसी शिकायत प्राप्त होने पर, सक्षम अधिकारी सेवा की प्रदायगी में हुए विलम्ब के कारणों की कारणों की जांच करेगा एवं इस संबंध में पदाभिहित अधिकारी को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देते हुए शिकायत का निराकरण अधिकतम 30 दिवस में करेगा। पदाभिहित अधिकारी द्वारा विलम्ब के संबंध में प्रस्तुत कारणों एवं तर्कों के आधार पर सक्षम अधिकारी उसके उत्तरदायी होने अथवा न होने के संबंध में विनिश्चय करेगा। पदाभिहित अधिकारी द्वारा नियत समय में सेवा प्रदाय न किए जाने हेतु उत्तरदायी पाए जाने पर सक्षम अधिकारी, अधिनियम की धारा 4(4) के प्रावधान के अधीन आदेश द्वारा यथोचित परिव्यय अधिरोपित कर सकेगा, और यदि आवेदक को चाही गई सेवा प्रदाय न की गई हो, तो उसे यथाशीघ्र प्रदाय करने का निर्देश दे सकेगा। सक्षम अधिकारी द्वारा पारित आदेश की प्रति, आवेदक, पदाभिहित अधिकारी एवं पदाभिहित अधिकारी के कार्यालय के प्रशासनिक नियंत्रणकर्ता अधिकारी को दी जाएगी। परिव्यय अधिरोपित होने के बाद भी आवेदक को वांछित सेवा यथाशीघ्र प्रदाय करने का पदाभिहित अधिकारी का दायित्व यथावत बना रहेगा। सक्षम अधिकारी द्वारा पारित आदेश के विरुद्ध 30 दिवस के भीतर अपीलीय अधिकारी के समक्ष अपील प्रस्तुत की जा सकेगी।

7. अपीलीय अधिकारी नियुक्त किया जाना – प्रत्येक विभाग, सक्षम अधिकारी द्वारा पारित आदेश से व्यथित पक्ष द्वारा प्रस्तुत की जाने वाली अपील की सुनवाई हेतु अधिनियम की धारा 7(2) के अधीन सक्षम अधिकारी की श्रेणी से अनिम्न किसी अधिकारी को अपीलीय अधिकारी अधिसूचित करेगा। अपीलीय अधिकारी, अपील संस्थित होने के दिनांक से 45 दिवस की अधिकतम अवधि के भीतर अपील निराकृत करेगा एवं अपील के निराकरण के दौरान प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का पालन करेगा। अपीलीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश अंतिम एवं बाध्यकारी होगा।

8. अपील – सक्षम अधिकारी द्वारा पारित आदेश से व्यथित पक्ष द्वारा, प्रजाधीन आदेश की प्राप्ति से 30 दिवस से अनधिक अवधि के भीतर अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष अपील प्रस्तुत की जा सकेगी। अपील हेतु कोई शुल्क देय नहीं होगा।

- (1) अपील के आवेदन में निम्नलिखित जानकारी प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा—
- (एक) अपीलार्थी का नाम और डाक का पूर्ण पता,
 - (दो) वांछित सेवा का संक्षिप्त विवरण,
 - (तीन) सेवा प्रदाय किए जाने हेतु पदाभिहित अधिकारी को प्रस्तुत किए गए आवेदन का दिनांक,
 - (चार) सक्षम अधिकारी को प्रस्तुत आवेदन पत्र का दिनांक
 - (पांच) सक्षम अधिकारी द्वारा पारित उस आदेश, जिसके विरुद्ध अपील की गई है, का दिनांक विषिष्टियों सहित,
 - (छः) अपील के आधार,
 - (सात) चाही गई राहत,
 - (आठ) कोई अन्य सुसंगत जानकारी जो अपील करने के लिए आवश्यक हो।
- (2) अपील के साथ संलग्न किए जाने वाले दस्तावेज — प्रत्येक अपील आवेदन के साथ निम्नलिखित
- दस्तावेज निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न किए जाएंगे, अर्थात :-
- (एक) सक्षम अधिकारी द्वारा पारित उस आदेश की स्वप्रमाणित प्रति, जिसके विरुद्ध अपील की जा रही हो,
 - (दो) अपील के आवेदन में उल्लिखित दस्तावेजों की प्रतियां,
 - (तीन) अपील के आवेदन के साथ संलग्न दस्तावेजों की अनुक्रमणिका,
 - (चार) आवेदक एवं अपीलार्थी के मूल आवेदन में उल्लिखित दस्तावेजों की स्वप्रमाणित प्रतियां।
9. अपील का विनिश्चय करने हेतु प्रक्रिया — अपील के आवेदन पत्र का विनिश्चय करने हेतु अपीलीय अधिकारी द्वारा —(एक) सुसंगत दस्तावेजों, लोक अभिलेखों या उनकी प्रतियों का निरीक्षण किया जायेगा, (दो) यथास्थिति, अपील की सुनवाई के समय पदाभिहित अधिकारी/आवेदक के पक्ष एवं तर्क को सुनकर अपील का विनिश्चय किया जायेगा।
10. सुनवाई की सूचना का तामील किया जाना — अपील आवेदन की सुनवाई की सूचना निम्नलिखित में से किसी एक रीति में तामील की जा सकेगी —
- (एक) विशेष वाहक के हस्ते,
 - (दो) अभिस्वीकृति देय पंजीकृत डाक द्वारा,

- (तीन) शासकीय सेवक को उसके नियंत्रणकर्ता अधिकारी के माध्यम से।
11. अपीलार्थी की व्यक्तिगत उपस्थिति – (1) प्रत्येक दशा में अपीलार्थी को सुनवाई की तारीख के बारे में, ऐसी सुनवाई की तारीख से कम से कम 7 दिवस पूर्व सूचित किया जायेगा।
- (2) यदि कोई पक्षकार उस पर सूचना की सम्यक् तामीली होने के पश्चात् उस तारीख को, जो सुनवाई के लिए नियत की गई है, अनुपस्थित रहता है तो अपील के आवेदन का निपटारा उसकी अनुपस्थिति में किया जा सकेगा।
12. अपील में आदेश का पारित किया जाना –
- (1) अपील की सुनवाई के दौरान उपस्थित पक्षकारों की उपस्थिति के प्रमाण स्वरूप उनके हस्ताक्षर/अंगूठा निशान आदेश पत्रक में लिए जाएंगे।
- (2) अपील में पारित आदेश की प्रति दोनों पक्षों को दी जायेगी तथा निम्नांकित को भी पृष्ठांकित की जाएगी :-
- (क) सक्षम अधिकारी को सूचनार्थ एवं पदाभिहित अधिकारी की अपील अग्राह्य होने की स्थिति में, परिव्यय का भुगतान सुनिश्चित करने के निर्देशों के साथ,
- (ख) संबंधित पदाभिहित अधिकारी के प्रशासनिक या अनुशासनात्क नियंत्रण रखने वाले विभाग को, ऐसी प्रशासनिक कार्यवाही करने के लिए जो उचित समझी जाए, उसके कार्य निष्पादन से संबंधित दस्तावेजों में संधारित करने हेतु।
13. परिव्यय का भुगतान – अपील अमान्य अथवा अपास्त होने पर पदाभिहित अधिकारी को सक्षम अधिकारी द्वारा उस पर अधिरोपित किए गए परिव्यय का भुगतान 07 दिवस में करना होगा।
14. परिव्यय के भुगतान की रीति – (1) परिव्यय का भुगतान निम्नलिखित रीति से किया जाएगा :-
- (क) प्रत्येक सक्षम अधिकारी द्वारा परिव्यय की वसूल की गई राशि जमा एवं भुगतान करने हेतु राष्ट्रीयकृत बैंक में अपने पदनाम से बचत खाता खेला जाए तथा उसमें जमा होने वाली भुगतान की जाने वाली राशि का विवरण अपने कार्यालय में पृथक से कैषबुक में संधारित किया जाएगा।
- (ख) प्रत्येक पदाभिहित अधिकारी उस पर अधिरोपित की गई परिव्यय की राशि को खण्ड (क) में उल्लिखित अनुसार सक्षम अधिकारी द्वारा खोले गए बैंक के बचत खाते में जमा करेगा तथा बैंक द्वारा दिए गए प्रतिपत्र की (counter foil) छायाप्रति सहित सक्षम अधिकारी को सूचित करेगा।

- (ग) सक्षम अधिकारी द्वारा उक्त जमा हुई परिव्यय राशि आवेदक को यथास्थिति सक्षम में अथवा डाक द्वारा चैक/बैंक ड्राफ्ट अथवा मनीआर्डर के माध्यम से भुगतान की जाएगी।
- (घ) परिव्यय के भुगतान हेतु आवेदक को भेजे जाने वाले बैंक ड्राफ्ट अथवा मनीआर्डर में लगने वाले शुल्क की राशि की प्रतिपूर्ति सक्षम अधिकारी द्वारा उसके बैंक खाते में जमा ब्याज राशि से अथवा संबंधित कार्यालय के आहरण एवं संवितरण अधिकारी द्वारा आकस्मिक व्यय के मद से की जा सकेगी।
- (2) अन्य तरीके से भुगतान – (एक) पदाभिहित अधिकारी द्वारा उस पर अधिरोपित परिव्यय की राशि का भुगतान नियम 13 विनिर्दिष्ट समयावधि में न करने पर, सक्षम अधिकारी द्वारा आहरण एवं संवितरण अधिकारी को पदाभिहित अधिकारी के आगामी वेतन से वसूल करने एवं नियम 14 (1) (क) में उल्लिखित बैंक बचत खाते में जमा करने के लिए निर्देशित करेगा। सक्षम अधिकारी द्वारा दिए गए निर्देश, आहरण एवं संवितरण अधिकारी पर बाध्यकारी होंगे।
- (दो) ऐसी राशि आहरण संवितरण अधिकारी द्वारा उपरोक्तानुसार जमा कर सक्षम अधिकारी को सूचित किया जाएगा, जिसके द्वारा नियम 14(1)(ग) में वर्णित अनुरूप आवेदक को भुगतान किया जाएगा।
15. सेवा प्रदाय करने हेतु नियत समय की गणना – लोक सेवा प्रदाय करने के लिए नियत समय की गणना कार्य दिवस के रूप में की जाएगी।
16. नोटिस बोर्ड पर जानकारी का प्रदर्शन – पदाभिहित अधिकारी, इन नियमों से संलग्न प्रपत्र-2 में आम जनता की सूचना के लिए, उसकी ओर से प्रदाय की जाने वाली सेवाओं को दर्शाने वाली सुसंगत सूचना, कार्यालय के किसी सहज दृश्य स्थान पर लगाए गए नोटिस बोर्ड पर प्रदर्शित करवाएगा, नोटिस बोर्ड पर अधिसूचित सेवाएं प्राप्त करने के लिए दिए जाने वाले आवेदन के साथ संलग्न किये जाने वाले आवश्यक दस्तावेजों का विवरण भी होगा।
17. अधिनियम के अधीन निराकृत प्रकरणों के अभिलेख का संधारण – अधिनियम के अधीन निराकृत प्रकरणों के अभिलेख का संधारण करने हेतु पदाभिहित अधिकारी द्वारा इन नियमों से संलग्न प्रपत्र-3 में तथा अपीलीय प्राधिकारी द्वारा प्रपत्र-4 में निर्धारित पंजी संधारित की जाएगी।
18. लोक सेवा प्राप्त करने हेतु असत्य जानकारी प्रस्तुत करने पर दायित्व कोई व्यक्ति लोक सेवा प्राप्त करने के लिए ऐसा आवेदन नहीं देगा जिसमें ऐसा तथ्य या जानकारी अन्तर्विष्ट हो, जिसे वह जानता है या यह विश्वास करने का कारण है कि वह असत्य, तथा ऐसा व्यक्ति तो ऐसा तथ्य या जानकारी प्रस्तुत करता है, तत्समय प्रवृत्त विधि के अधीन आपराधिक कार्यवाही के लिए दायी होगा।

19. निगरानी (पयवेक्षण) एवं निरीक्षण— राज्य शासन, अधिनियम के उपबंधों के प्रभावी क्रियान्वयन के लिए, अधिनियम के अधीन प्रस्तुत किये गये प्रकरणों की निगरानी (पयवेक्षण) करने, पदाभिहित अधिकारी, सक्षम अधिकारी, अपीलीय प्राधिकारी तथा आहरण एवं संवितरण अधिकारी के कार्यालयों के निरीक्षण के लिए समय – समय पर निर्देश जारी कर सकेगा। सामान्य प्रशासन विभाग, मंत्रालय, दाऊ कल्याण सिंह भवन, रायपुर, रायपुर, दिनांक 14 दिसम्बर 2011, अधिसूचना छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा उपादेशानुसार, निधि, सचिव

प्रपत्र – 1

(नियम 5 देखिये)

छत्तीसगढ़ लोक सेवा गारंटी अधिनियम, 2011 के अन्तर्गत

अभिस्वीकृति का प्रारूप

	पदाभिहित अधिकारी के कार्यालय का नाम एवं पता	_____
1.	आवेदक का नाम एवं पता	_____
2.	पदाभिहित अधिकारी के कार्यालय में आवेदन प्राप्ति का दिनांक	_____
3.	सेवा का नाम जिसके लिए आवेदन लिए आवेदन दिया गया है।	_____
4.	उन दस्तावेजों का विवरण जो सेवा प्राप्त करने के लिए आवश्यक है किन्तु आवेदन के साथ संलग्न नहीं किये गये हैं।	_____
5.	लोक सेवा प्रदाय करने हेतु निश्चित की गई समय-सीमा के अनुसार अंतिम तारीख	_____

स्थान : _____

दिनांक : _____

प्राप्तकर्ता के हस्ताक्षर

नाम एवं पदनाम (मुद्रा सहित)

नोट :- आवेदन के साथ संलग्न किए जाने वाले समस्त दस्तावेज प्राप्त न होने की स्थिति में उपरोक्त बिन्दु - 5 में अंतिम तारीख नहीं दी जायेगी।

प्रपत्र - 2

(नियम 16 देखिये)

नोटिस बोर्ड पर जानकारी प्रदर्शित करने का प्रारूप
पदाभिहित अधिकारी का नाम, पदनाम एवं कार्यालय

स.	अधिसूचित लोक सेवा	आवेदन के साथ संलग्न किये जाने वाले दस्तावेज की सूची	सेवाएं प्रदय करने के लिए निश्चित समय-सीमा	सक्षम अधिकारी का नाम एवं पदनाम	अपील प्राधिकारी का नाम, एवं कार्यालय का पता	अपील के निराकरण हेतु समय-सीमा
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1						
2						
3						

1.	पदाभिहित अधिकारी के कार्यालय में आवेदन प्राप्त करने के लिए प्राधिकृत अधिकारी / कर्मचारी का. नाम, पदनाम एवं कक्ष	----- ----- -----
2.	अपील प्रस्तुत करने के लिए समय-सीमा	सक्षम अधिकारी के निनिष्चय से 30 दिवस के भीतर

नोट:- आवेदक कृपया आवेदन की अभिस्वीकृति अवष्य प्राप्त करें।

प्रपत्र – 3

(नियम 17 देखिये)

पदाभिहित अधिकारी के कार्यालय में संधारित की जाने वाली पंजी का प्रारूप पदाभिहित अधिकारी के कार्यालय का नाम

माह-----वर्ष

स.	आवेदक का नाम एवं पता	सेवा जिसके लिए आवेदन दिया गया है	आवेदन स्वीकृत / निरस्त	निश्चित की गई समय-सीमा की अंतिम तारीख	सेवा प्रदाय किए जाने की तारीख	सक्षम अधिकारी द्वारा पारित आदेश का दिनांक एवं विवरण
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)

प्रपत्र – 3

(नियम 17 देखिये)

पदाभिहित अधिकारी के कार्यालय में संधारित की जाने वाली पंजी का प्रारूप पदाभिहित अधिकारी के कार्यालय का नाम -----

स.	अपीलार्थी का नाम एवं पता	अपील प्रस्तुत करने का दिनांक	उस सक्षम अधिकारी का पदनाम (कार्यालय के नाम सहित जिसके विनिष्चय के विरुद्ध अपील प्रस्तुतकी गई है	अपील के निराकरण हेतु निष्चित की गई समय-सीमा की अंतिम तारीख	अपील में पारित आदेश का दिनांक एवं विवरण
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)

92. छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल कि कौन-कौन सी सेवाएँ लोक सेवा गारंटी के अधीन है तथा उनके संबंध में क्या प्रावधान हैं ?

उत्तर-

छत्तीसगढ़ राजपत्र

(असाधारण)

प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक-339 रायपुर, बुधवार, दिनांक 28 दिसम्बर 2011-पौष-7, शक 1933

आवास एवं पर्यावरण विभाग

मंत्रालय, दाऊ कल्याण सिंह भवन, रायपुर

रायपुर, दिनांक 28 दिसम्बर 2011

अधिसूचना

क्रमांक एफ 3-43/2011/32, छत्तीसगढ़ लोक सेवा गारंटी अधिनियम, 2011 (क्रमांक 23 सन् 2011) की धारा 3,4,5 एवं 7 द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए राज्य सरकार, एतद् द्वारा नीचे दी गई अनुसूची में उल्लिखित विभाग द्वारा उपलब्ध करायी जाने वाली सेवा, सेवा प्रदत्त करने के लिए निष्चित की गई समय-सीमा, सेवा प्रदत्त करने पदाभिहित अधिकारी (पद), सक्षम अधिकारी एवं अपीलीय प्राधिकारी का पदनाम अधिसूचित करती हैं, अर्थात् :-

अनुसूची

क्र.	कार्यालय/निकाय /अभिकरण का नाम	छ.ग. लोक सेवा गारंटी अधिनियम 2011 हेतु सेवा जो प्रदाय की जानी हैं	सेवा प्रदाय करने की समय-सीमा (कार्य दिवस)	सेवा प्रदत्त करने वाले पदाभिहित अधिकारी (पद)	सक्षम अधिकारी	अपीलीय प्राधिकारी
1.	छ.ग. गृह निर्माण मण्डल	भवनों/भूखण्डों के अनुबंध का निष्पादन/पंजीयन करना	30	कार्यपालन अभियंता/संपदा अधिकारी	उपायुक्त	अपर आयुक्त/आयुक्त
2.	छ.ग. गृह निर्माण मण्डल	देय किष्टों की जानकारी उपलब्ध कराना	20	कार्यपालन अभियंता/संपदा अधिकारी	उपायुक्त	अपर आयुक्त/आयुक्त
3.	छ.ग. गृह निर्माण मण्डल	आबंटित भू-खण्ड पर निर्माण हेतु अनापत्ति प्रमाण-पत्र का निराकरण	30	कार्यपालन अभियंता/संपदा अधिकारी	उपायुक्त	अपर आयुक्त/आयुक्त
4.	छ.ग. गृह निर्माण मण्डल	भवन/भू-खण्ड हेतु जमा राशि की वापसी हेतु पूर्ण रूप से प्राप्त आवेदन पत्र का निराकरण	30	कार्यपालन अभियंता/संपदा अधिकारी	उपायुक्त	अपर आयुक्त/आयुक्त
5.	छ.ग. गृह निर्माण मण्डल	भवन/भू-खण्ड के आबंटन हेतु लॉटरी पश्चात् आबंटन जारी करना	30	कार्यपालन अभियंता/संपदा अधिकारी	उपायुक्त	अपर आयुक्त/आयुक्त
6.	छ.ग. गृह निर्माण मण्डल	भाड़ा क्रय पर आबंटित संपत्ति पर अन्य व्यक्ति का नाम जोड़े जाने हेतु आवेदन का निराकरण	30	कार्यपालन अभियंता/संपदा अधिकारी	उपायुक्त	अपर आयुक्त/आयुक्त
7.	छ.ग. गृह निर्माण मण्डल	अंतिम आबंटन आदेश के अनुसार हितग्राही द्वारा देय पूर्ण राशि जमा करने के पश्चात् हितग्राही को भवन का आधिपत्य प्रदान करना	45	कार्यपालन अभियंता/संपदा अधिकारी	उपायुक्त	अपर आयुक्त/आयुक्त

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार
एन.बैजेन्द्र कुमार, प्रमुख सचिव

93. समृद्धि ऑनलाईन में क्या है ?

उत्तर— समृद्धि ऑनलाईन मण्डल के द्वारा तैयार किया गया साफ्टवेयर है जिसके माध्यम से रिक्त संपत्ति की जानकारी तथा नवीन प्रस्तावित योजनाओं की जानकारी मण्डल वेबसाईट www.cghb.gov.in पर देखी जा सकती है।

94. समृद्धि ऑनलाईन में क्या-क्या जानकारी देखी जा सकती है ?

उत्तर— छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल की रिक्त सम्पत्ति तथा प्रस्तावित योजनाओं की सम्पूर्ण जानकारी, जिसमें साईट प्लॉन, ले-आऊट प्लॉन, बिल्डिंग प्लॉन, भवनों के फोटोग्राफ तथा रिक्त भवनों के क्रमांक इत्यादि समृद्धि ऑन लाईन में उपलब्ध कराये गये हैं। इसे मण्डल की वेबसाईट में प्रदर्शित किया गया है। एवं समय-समय पर मण्डल द्वारा प्रस्तावित योजनाओं में भवनों के क्रय हेतु पूर्ण विवरण उपलब्ध रहता है। भवनों की पंजीयन राशि पूर्ण मुल्य देय किष्णें तथा क्षेत्रफल आदि का भी पूर्ण विवरण उपलब्ध रहता है। इच्छुक हितग्राही इसके अतिरिक्त जानकारी के लिए मण्डल के कार्यालय अथवा कॉल सेन्टर पर टोल-फ्री सेवा के माध्यम से भी संपर्क कर सकते हैं।

95. हाऊसिंग एक्सप्रेस क्या है ?

उत्तर— मण्डल द्वारा निःशुल्क वाहन उपलब्ध कराकर इच्छुक क्रेताओं को भवनों का अवलोकन करने हेतु निर्माण स्थल का भ्रमण कराया जाता है।

96. हाऊसिंग एक्सप्रेस के माध्यम से हितग्राहियों को क्या लाभ है ?

उत्तर— भवन लेने के इच्छुक हितग्राही मण्डल वाहन से निःशुल्क भवनों का अवलोकन कर जानकारी प्राप्त कर सकते हैं। वाहन में तथा कार्यस्थल पर मण्डल के अधिकारी इच्छुक क्रेताओं को भवनों से संबंधित समस्त जानकारी उपलब्ध कराते हैं। इच्छुक क्रेता भवनों कि गुणवत्ता, कमरो कि सुरक्षा तथा क्षेत्रफल आदि का स्वयं अवलोकन कर सकते हैं। हितग्राही कॉलोनी कि लोकेषन तथा अन्य सुविधाओं कि जानकारी भी प्रत्यक्ष प्राप्त कर सकते हैं। हाऊसिंग एक्सप्रेस का आयोजन मण्डल द्वारा आयोजित आवास मेला के समय अथवा विशेष अवसरों पर घोषणा कर किया जाता है।



97. टोल-फ्री कॉल सेन्टर सुविधा क्या है ?

उत्तर- मण्डल कि योजनाओं, रिक्त संपत्ति कि जानकारी तथा पंजीयन कि प्रक्रिया एवं फ्री-होल्ड संबंधी जानकारी टोल-फ्री नंबर-1800 121 6313 से प्राप्त की जा सकती है। इच्छुक व्यक्ति किसी भी स्थान से उक्त नंबर पर कॉल करके विक्रय हेतु उपलब्ध आवासीय एवं व्यवसायिक संपत्ति के द्वारा स्थान तथा किफ्तो आदि संबंधी पूर्ण जानकारी प्राप्त कर सकते है। इस नंबर पर कॉल करने से हितग्राही को दूरभाष के व्यय का वहन नहीं करना पड़ता है, यह व्यय मण्डल द्वारा वहन किया जाता है। यदि कॉल सेन्टर के कार्य अवधि से पूर्व अथवा पश्चात् कोई कॉल किया जाता है तो मण्डल के कम्प्युटर पर यह दर्ज हो जाता है तथा आगामी कार्य दिवस पर मण्डल के कॉल सेन्टर से स्वतः हितग्राही को संपर्क कर उनकी वांछित जानकारी उपलब्ध कराई जाती है। कॉल सेन्टर के टोल-फ्री नंबर पर मोबाईल आदि से कॉल करने के पश्चात् स्वतः एस.एम.एस. द्वारा धन्यवाद एवं अन्य जानकारी हेतु आमंत्रण किया जाता है।

98. टोल-फ्री कॉल सेन्टर के माध्यम से क्या जानकारी प्राप्त की जा सकती है ?

उत्तर- मण्डल के द्वारा मुख्यालय परिसर, शंकर नगर, रायपुर में सूचना सेवा केन्द्र में दूरभाष Toll Free No. 1800-121-6313 स्थापित किया गया है। इस सुविधा द्वारा हितग्राहियों को प्रति दिन प्रातः 10.00 बजे से शाम 6.00 बजे (सोमवार से शनिवार तक) मण्डल कि योजनाओं, रिक्त संपत्ति कि जानकारी तथा पंजीयन कि प्रक्रिया एवं फ्री-होल्ड संबंधी मार्गदर्शन प्रदान किया जाता है। यह कार्य अवधि आवश्यकतानुसार समय-समय पर परिवर्तनीय है।

99. मण्डल की कॉलोनियों में बाह्य एवं अन्य सेवाओं के संधारण तथा रेसीडेंट्स वेलफेयर सोसायटीज गठन की विधि क्या है ?

उत्तर— मण्डल के 155वें सम्मिलन एवं उसके उपरांत 157वें सम्मिलन में पारित संकल्प क्रमांक 3246-16/155/8/2001 के अनुसार मण्डल की खुली कॉलोनियों में जहां पर स्वतंत्र भवन या भूखण्ड विकसित किये गये हैं बाह्य सेवाओं के संधारण के लिए निम्नानुसार व्यवस्था की जाती है।

1. प्रत्येक कॉलोनी में सभी बाह्य सेवाओं का संधारण स्थानीय नागरिक कल्याण समिति के माध्यम से किया जायेगा। जैसे ही कम से कम एक तिहाई आधिपत्यधारी कब्जा लेते हैं उस समय इस समिति के गठन की पहल कार्यपालन यंत्री द्वारा की जावेगी।
2. समिति का गठन एवं विधिवत् पंजीयन समिति के कार्यपालन यंत्री की पहल पर रजिस्ट्रार के यहां कराया जायेगा।
3. समिति के गठन के उपरांत जब समिति के पदाधिकारी इस पर प्रस्ताव पारित कर यह घोषणा करते हैं कि वे कॉलोनियों की समस्त व्यवस्थाओं की सेवाओं से संधारण के लिये सक्षम हैं तो तदानुसार उसकी सम्यक जांच कर कार्यपालन यंत्री सेवाओं के संधारण का कार्य समिति की अंतरित कर सकेंगे।
4. सेवाओं के संधारण के लिए नवीन योजनाओं में भूखण्ड मूल्य पर 10 प्रतिषत एकमुष्ट आबंटन के समय ली जायेगी। यह राशि एक पृथक खाते में रखी जायेगी जो कि कार्यपालन यंत्री अथवा संबंधित सहायक यंत्री के द्वारा संचालित होगा और यह खाता एम.पी.हाऊसिंग बोर्ड के नागरिक कल्याण समिति (कॉलोनी का नाम) के नाम से खोला जायेगा। नागरिकों को स्पष्ट किया जायेगा कि इसका उपयोग कॉलोनी के रख-रखाव के लिये ही किया जाएगा और न कि मण्डल के अन्य कार्य हेतु।
5. सेवाओं के संधारण की व्यवस्था खाते में जमा राशि के ब्याज से की जाना है। जिन सेवाओं का संधारण किया जाना है उनकी सूची संलग्न नियमावली में दी गई है उसके अनुसार वास्तविक प्राप्त राशि के अनुसार उस सीमा तक ही व्यवस्था में संधारित की जायेंगी।
6. जैसा कि नियमावली में स्पष्ट है सभी सेवाओं के संधारण के ठेका पद्धति से नियमानुसार किया जाना है अर्थात् दैनिक आवश्यक सेवाओं के लिये कोई भी कर्मचारी किसी भी स्थिति में अस्थायी रूप से भी नियोजित नहीं किया जाना है।
7. समिति के विधिवत् गठन एवं सेवाओं के अंतरण संबंधी घोषणा प्राप्त होने पर कार्यपालन यंत्री पूर्णतः संतुष्टि के उपरांत इन सेवाओं के संचालन एवं इस कॉलोनी के कोष में जमा राशि समिति को अंतरित करेगा उसके लिए समिति को एक पृथक खाता कॉलोनी के नाम से कॉलोनी के अध्यक्ष और सचिव के संयुक्त नाम से खोलना होगा जिसमें यह राशि अंतरिक की जायेगी।

- 8- सफाई, प्रकाश व्यवस्था इत्यादि सेवाओं के संधारण के कुछ समय उपरांत कार्यपालन यंत्री जल प्रदाय का कार्य भी समिति को सौंप सकते हैं और तदानुसार समिति जलप्रदाय में होने वाले आवश्यक व्यय की वसूली भी निवासियों से पृथक से कर सकेगी।
9. यह भी स्पष्ट किया जाता है कि नगर निगम द्वारा लिये जाने वाले करों पर इसका कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा क्योंकि ये सेवायें समिति द्वारा अतिरिक्त रूप से बेहतर प्रकार से जायेंगी। अर्थात् कॉलोनी स्थानीय संस्था को अंतरित होने के उपरांत भी यह व्यवस्था जारी रहेगी।
10. यहां यह भी स्पष्ट किया जाता है कि बहु मंजिला आवासीय व्यावसायिक अथवा परिसरों के लिये पूर्व में जारी परिपत्र के अनुसार आबंटन के समय सम्पत्ति के मूल्य की पांच प्रतिशत ;5:द्ध संधारण राशि एकमुश्त ली जाती रहेगी परन्तु उनमें भी अंततः समिति के माध्यम से संचालन की व्यवस्था उपरोक्त सिद्धांत अनुसार की जा सकेगी।
11. प्रारंभिक अवधि (अर्थात् नागरिक समिति के गठन तक) या अधिकतम तीन वर्षों तक यह व्यवस्था मण्डल के द्वारा कार्यपालन/सहायक यंत्री की देखरेख में संचालित की जायेगी और उस कॉलोनी के लिए कार्यपालन यंत्री या संबंधित सहायक यंत्री टाउनशिप मैनेजर के रूप में नियुक्त होंगे। ऐसा मनोयन संबंधित उपायुक्त करेंगे। उसके पश्चात् भी यदि नागरिक चाहते हैं कि मण्डल ही देखरेख करें तो प्रस्ताव आयुक्त को भेजा जायेगा।
12. आबंटन के समय ही आबंटन के अनुबंध के साथ-साथ एक निर्धारित प्रारूप का त्रिपक्षीय अनुबंध (प्रारूप संलग्न है) भी आबंटी से कराया जायेगा। जिसके तहत नागरिकों/आबंटियों की इस व्यवस्था बाबत् सहमति दर्ज कर ली जाएगी।
13. पुरानी कॉलोनियों में भी जहां इस प्रकार की समिति गठित किये जाने का प्रस्ताव है तो उपरोक्तानुसार व्यवस्था की जा सकती है। उसमें सभी प्रावधान लागू होंगे। संधारण व्यय मासिक रूप से समिति द्वारा प्रचलित दर से वसूल किया जायेगा और प्रतिमाह प्राप्त होने वाली राशि से कॉलोनियों की व्यवस्थाओं का संधारण किया जायेगा।
14. पुरानी कॉलोनियों के मामले में यदि समिति गठित होकर सेवाओं का संधारण लेना चाहे तो उस क्षेत्र से प्राप्त संधारण व्यय एल.एल.सी. के मद में यदि कुछ राशि शेष है तो वह भी समिति के खाते में अंतरित की जा सकेगी और समिति के अंतरण व्यय के उपरांत मण्डल द्वारा उस संधारण की वसूली बन्द कर दी जायेगी।
15. परन्तु उसमें भी समिति से स्पष्ट अनुबंध करा लिया जाये कि संस्था को अंतरण देने के उपरांत आवश्यक सेवाओं के संधारण के लिए हाउसिंग बोर्ड किसी भी रूप में उत्तरदायी नहीं होगा।
- उपरोक्तानुसार व्यवस्था दिनांक 1 जुलाई 2002 से प्रभावशील होगी।
नोट:- परिपत्र क्रं. 38/2002 दिनांक 30.5.2002 का अवलोकन करें।
(परिपत्र क्रमांक 24/2002 दिनांक 30.5.2002)/(क्रमांक 2339/सं.प्र./2002, भोपाल, दिनांक 30.5.2002) (गृह निर्माण आयुक्त, म.प्र. गृह निर्माण मण्डल, भोपाल)

100. बाह्य सेवा संधारण नियमावली 2002 में क्या विशेषताएँ हैं ?

उत्तर— बाह्य सेवा संधारण नियमावली 2002 में निम्नानुसार कार्यवाही विवरण है :-

1. प्रस्तावना :-

गृह निर्माण मण्डल एक निगमित्त निकाय है जिसे मध्यप्रदेश गृह निर्माण मण्डल अधिनियम 1972 के अधीन गठित किया गया है। मण्डल का उद्देश्य आश्रय उपलब्ध कराना है और आवासीय सुविधाओं का विस्तार करना है तथा मास्टर प्लान के अनुसार व्यावसायिक क्षेत्रों का विकास करना है।

पूर्वोक्त अधिनियम की धारा-42 में राज्य सरकार के माध्यम से कतिपय षर्तों की पूर्ति करने के अधीन रहते हुए मार्गों और खुले स्थानों को स्थानीय निकायों में निहित करने का उपबंध है। अतएव, यह स्पष्ट है कि गृह निर्माण मण्डल का कर्तव्य कॉलोनियों के विकास तक सीमित है जबकि मार्गों और खुले स्थानों जैसे गार्डन, खेल मैदान आदि का संधारण स्थानीय संस्था द्वारा किया जाना चाहिए।

मण्डल मास्टर प्लान के अनुसार किसी कॉलोनी का विकास करता है और समस्त नागरिक सुविधाएं जैसे पक्की सड़क, उचित मल, जल निकास प्रणाली, पर्याप्त जल प्रदाय प्रणाली उपलब्ध करता है। इस प्रयोजन के लिए आबंटियों पर केवल प्रथम बार विकास प्रभार प्रभारित करता है। एक बार विकास पूर्ण हो जाता है तो उसका अनुरक्षण स्थानीय संस्था आर्थिक समस्या के कारण हाथ में लेने में संकोच करते हैं और प्रतिकार करते हैं, परिणामतः लम्बे समय से मण्डल को आवश्यक सेवाओं को संधारित करने के लिए बाध्य किया जा रहा है, जो कि उसका मूल कार्य नहीं है। बोर्ड इस प्रयोजन के लिए कोई कर अधिरोपित करने के लिए सक्षम नहीं है। इसलिए प्रोजेक्ट की आर्थिक स्थिति प्रतिकूलतः प्रभावित होती है और यहां तक की निवासी भी सम्पूर्ण नागरिक सुविधाओं के अभाव में हमेशा असंतुष्ट रहते हैं। इस समस्या से वे मण्डल और राज्य सरकार के प्रति नाराज रहते हैं। अपूर्ण नागरिक सुविधाओं से निवासियों में असंतोष का एक सामान्य कारण उत्पन्न होता है और जनता के स्थानीय प्रतिनिधि इन शिकायतों का हमेशा सामना करते रहते हैं।

अब स्थानीय संस्थाओं की वित्तीय सीमाओं और मानव तथा यंत्रशक्ति के अभाव को देखते हुए संक्रमण कालावधि अर्थात् विकास कार्यों के पूर्ण होने और स्थानीय प्राधिकारी द्वारा कार्यग्रहण करने के दौरान इन सुविधाओं को उपलब्ध कराने के अनुक्रम में यह आवश्यक हो गया है कि किसी तरीके (पद्धति) का विकास किया जाए। अतएव, ये नियम इसी एक मात्र प्रयोजन की पूर्ति करने के लिए विचरित किये गये हैं।

2. उद्देश्य :-

गृह निर्माण मण्डल द्वारा विकसित की गई कॉलोनियों के निवासियों को नागरिक सुविधा उपलब्ध कराने और उस कॉलोनी के निवासियों के सक्रिय योगदान और प्रबंधन से सामान्य सेवाओं का संधारण करने के लिए ये नियम विचरित किये गये हैं। लोक सेवाओं के रूप में शामिल की सेवाओं की घोषणा की संक्रमण कालावधि और स्थानीय संस्था द्वारा अनुरक्षण को हाथ में लेने को ही कवर (आच्छादित) नहीं करेगी बल्कि पश्चातवर्ती कालावधि में स्थानीय संस्था के साथ मिलकर कार्य करना इसका उद्देश्य है। इससे न केवल स्थानीय संस्थाओं द्वारा काम संभालने की संक्रमण कालावधि के दौरान निवासियों की लंबित समस्याओं का ही हल नहीं होगा बल्कि उससे स्थानीय संस्थाओं का भार भी उस समय तक कम होगा जब तक कि कॉलोनी द्वारा समस्त व्यवहारिक प्रयोजनों के लिए इन्हें अंतरित न हो जावे।

यह भी स्पष्ट कर दिया गया है कि इन निर्देशों को बनाने का उद्देश्य कॉलोनियों को संधारण के द्वारा लाभ अर्जित करना नहीं है बल्कि यह व्यवस्था बिना लाभ-बिना हानि सिद्धान्त पर संचालित होगी वही दूसरी और प्रथम वर्ष मण्डल अंश पूंजी और अधिकारियों को निःशुल्क सेवायें उस समय तक अंतरित करने के लिए तैयार हैं जब तक की निवासियों की समिति इन कर्तव्यों का निर्वहन करने को सक्षम और पर्याप्त परिपक्व न हो जाये। व्यवस्था का आधारभूत सिद्धान्त बिना लाभ बिना हानि है।

3. नाम और विस्तार :-

इन निर्देशों का नाम एम.पी. हाऊसिंग बोर्ड बाह्य सेवाओं का संधारण नियम 2002 होगा।

इन नियमों का विस्तार मण्डल द्वारा विकसित की गई कॉलोनियों एवं किसी अन्य कॉलोनी पर होगा जिसको वह सोसायटी किसी संकल्प द्वारा इन नियमों को अंगीकृत कर लेती है।

4. प्रारम्भ :-

संयुक्त सेवाओं और नागरिक सुविधाओं का संधारण (गृह निर्माण मण्डल) निर्देशों का प्रारम्भ इनके अधीन प्रबंध की जाने वाली कॉलोनी के निवासियों की समिति या कार्यकारी समिति के गठन के दिनांक से होगा।

5. परिभाषाएं :-

(क) आबंटी किसी मकान या भूखण्ड के संबंध में "आबंटिती" से अभिप्रेत है ऐसा व्यक्ति जिसको ऐसा मकान/भूखण्ड गृह निर्माण मण्डल द्वारा

आबंटित किया गया है, विक्रय किया गया है या अन्यथा रूप से अंतरित किया गया है।

(ख) मकान/भूखण्ड क्रमांक से अभिप्रेत है क्रमांक, शब्द या उसकी युति जो भवन या भूखण्ड को नामोदिष्ट कर रही है।

स्पष्टीकरण :- किसी किरायेदार-सह भागीदार प्रकार की सहकारी गृह निर्माण समिति या किसी भाडाकय करार के अधीन कोई आबंटिती संस्था की सदस्यता के लिये आबंटिती/पट्टाधारी समझा जाएगा।

(ग) 'संस्था' से अभिप्रेत है इन नियमों के अनुसार एक समूह में कार्य कर रहे समस्त आबंटितियों से मिलकर बनी हुई कोई संस्था। यदि दो या अधिक कॉलोनी एक साथ सम्मिलित की जाती है तो ऐसी समस्त कॉलोनियों के लिए एकल संस्था गठित क जा सकेगी। सहकारी सदस्यता गृह निर्माण मण्डल के आबंटियों और अधिभोग रखने वाले व्यक्तियों तक विस्तारित की जा सकेगी। चाहे ऐसा अधिभोग किसी किरायेदारी, पट्टा, स्वामी, आबंटिती से अनुज्ञप्ति या अन्यथा रूप में हो, लेकिन आबंटी से अन्य सदस्य कार्यकारी समिति का सदस्य होने के हकदार नहीं होंगे।

(घ) 'कार्यकारी समिति' से अभिप्रेत है निर्देशों के अधीन मण्डल अधिकारी एवं आबंटितियों/ पट्टेधारी में से उसके सदस्यों द्वारा निर्वाचित किसी संस्था के प्रबंधन के लिये गठित समिति।

(ङ) 'सामान्य अधिवय' से अभिप्रेत है:-

(एक) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के प्रबंधन, अनुरक्षण, मरम्मत या पुर्नस्थापना के खर्चों की पूर्ति के लिए संस्था द्वारा पट्टाधारी के विरुद्ध वैधानिक रूप से निर्धारित समस्त राशि।

(दो) सामान्य खर्चों के रूप में उपविधियों के उपबंधों द्वारा घोषित या संस्था द्वारा तय किये गये खर्चें।

(च) 'साधारण बचत' से अभिप्रेत है साधारण खर्चों की कटौती के पश्चात् शेष बचने वाली समस्त आय, किराया लाभ और राजस्व।

(छ) 'संयुक्त परिवार' से अभिप्रेत है हिन्दू अविभक्त परिवार और अन्य व्यक्तियों के मामले में ऐसा समूह जिसके सदस्य रुढ़ि द्वारा संयुक्त कब्जा या निवास रखते हों।

(द) 'भूमि से अभिप्रेत है भूमि की सतह का भाग जिसमें मैदान या मृदा और इसके नीचे या ऊपर की प्रत्येक वस्तु समाविष्ट है तथा वे वस्तुएं जो भूमि से संलग्न हैं जैसे कि भवन, संरचना और वृक्ष। ये वस्तुएं जो भूमि से स्थायी रूप से बद्ध हो या भूमि से जुड़ी हुई वस्तुएं सुखाधिकार, अधिकार और उनसे

अनुलग्न वस्तुएं तथा उनसे उद्गीत होने वाले लाभ और उसमें गांव, कस्बा तथा शहरों का स्थल (साइट) सम्मिलित हैं।

(झ) 'सक्षम प्राधिकारी' से अभिप्रेत है गृह निर्माण आयुक्त या उसकी ओर से कार्य करने के लिए प्राधिकृत कोई अधिकारी।

6. संस्था और उसके कामकाज के विनियमन :-

(1) कॉलोनी और सम्पत्ति तथा सम्पत्ति के प्रबंधन, अनुरक्षण और देखरेख के लिये संयुक्त क्षेत्रों और सुविधाओं तथा संयुक्त सेवाओं के संबंध में कामकाज के प्रबंधन के लिये एक संस्था होगी। आबंटिती, इसके सदस्य होंगे। विकास कार्यों के पूर्ण होने के पश्चात् और एक तिहाई इकाईयों के आबंटन विक्रय या अन्यथा रूप से अंतरित होने पश्चात् निवासियों की समिति उन व्यक्तियों के साथ जिन्हें लिया गया है, संस्था के पंजीयन के लिए आवेदन करेगी।

7. शक्तियों एवं कर्तव्य :- कॉलोनी के निवासियों की संस्था की निम्नलिखित शक्तियां और कृत्य होंगे।

1. शामिलाली सम्पत्ति के प्रशासन और प्रबंधन का उत्तरदायित्व शामिलाली क्षेत्रों तथा सुविधाओं और शामिलाली सेवाओं का संधारण और रखरखाव।
2. शामिलाली सम्पत्ति की मरम्मत या पुननिर्माण करने की शक्ति जो टूट-फूट गई है या नष्ट हो गई है,
3. प्रत्येक भवन या भूखण्ड का प्रभार्य, शामिलाली खर्चों में अंश के निर्धारण का उत्तरदायित्व,
4. शामिलाली सेवाओं और सुविधाओं के संबंध में किसी विधि भंग का दायित्व,
5. इकाई स्वामी या अन्य व्यक्तियों से रकम वसूल करने की शक्ति,

8. विनियमन :-

3 प्रथम कार्यकारी समिति निम्न विषयों पर उपनियम बना सकेगी:-

1. वह रीति जिसमें संस्था बनाई जाएगी।
2. बोर्ड प्रबंधन की रचना।
3. समिति के सदस्यों का इन उपबंध के साथ निर्वाचन की समिति के एक तिहाई सदस्य प्रतिवर्ष सेवानिवृत्त होंगे।
4. कार्यकारी समिति की शक्तियां और कर्तव्य।
5. समिति के सदस्य को पद से हटाने की विधि,
6. संस्था और समिति को पद से हटाने की विधि,

6. संस्था और समिति की बैठक बुलाने की रीति और संस्था या समिति के सदस्यों की संख्या जिनसे ऐसी बैठक के लिए गणपूर्ति गठित होगी।
7. संस्था के अध्यक्ष का निर्वाचन जो कि संस्था और समिति की बैठक की अध्यक्षता करेगा।
8. संस्था के सचिव जो कि मण्डल का कर्मचारी होगा वह पृथक कार्यवृत्त पुस्तिका रखेगा जिनमें से एक संस्था के लिये दूसरी समिति के लिये रहेगी और यथा स्थिति संस्था या समिति द्वारा अंगीकृत किये गये संकल्प को अपनी-अपनी कार्यवृत्त पुस्तिका में अभिलिखित करेगा भविष्य में मण्डल उचित समझे तो मण्डल कर्मचारी को हटा सकेगा तब संस्था सचिव का निवर्तन किया जावेगा।
9. कोषाध्यक्ष का निर्वाचन जो संस्था की वित्तीय और लेखा पुस्तके गृह निर्माण मण्डल द्वारा अपने अधिकारी को कोषाध्यक्ष के पद से हटाने के प्रस्ताव के पश्चात् रखेगा।
10. शामिलाली क्षेत्रों और सुविधाओं के अनुरक्षण, मरम्मत और प्रतिस्थापन तथा उनके लिए भुगतान।
11. किसी इकाई स्वामी या किसी अपार्टमेंट के अधिभोगी से उनके संयुक्त खर्चों के अंश का संग्रहण करने की रीति,
12. यदि कोई शामिलाली सेवा संविदा के माध्यम से संधारित की जाना प्रस्तावित है तो उन शर्तों का संविन्यास,
13. कॉलोनी और शामिलाली क्षेत्रों तथा सुविधाओं के उपयोग तथा अनुरक्षण के संबंध में विनियम,
14. उस व्यक्ति का नाम जो संस्था या समिति या एक से अधिक स्वामी के विरुद्ध किसी कार्यवाही में आदेशिका की तामील ऐसे व्यक्ति के निवास या कारबार के स्थान पर साथ-साथ प्राप्त करेगा,
15. वह रीति जिसमें निर्देश को संशोधित किया जा सकेगा,
16. किराये का बकाया एवं आबंटी को देय प्रभार,
17. संस्था के लेखों की संपरीक्षा और संपत्ति के प्रशासन के संबंध में,
18. वह समय तथा वह रीति विनिर्दिष्ट रहेगी जिसमें संस्था की वार्षिक साधारण बैठक और विशेष बैठक आयोजित तथा संचालित की जायेगी।
19. वह समय और वह रीति विनिर्दिष्ट रहेगी जिसमें संस्था के क्रियाकलापों से संबंधित वार्षिक प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जावेगा।

20. वह रीति जिसमें संस्था द्वारा प्राप्त की गई आय और उपगत किये गये व्यय तथा यथास्थिति लेन-देन और आकलन किया जावेगा।
21. मण्डल द्वारा समय-समय पर निर्धारित अन्य कर्तव्य।
9. समिति का भंग किया जाना :-
- यदि सक्षम अधिकारी की यह राय है कि समिति का कार्यकलाप कॉलोनी के हितों के लिए हानिकर है या लोकहित के विरुद्ध है तो सक्षम प्राधिकारी समिति को एक कारण बताओ सूचना दे सकेगा कि क्यों न इसे निलंबित कर दिया जाय। यदि समिति का उत्तर समाधानप्रद नहीं पाया जाता है तो सक्षम प्राधिकारी समिति को अधिष्ठित कर समिति और संस्था के कृत्यों से निर्वहन के लिये छः माह से अनाधिक कालावधि के लिये कॉलोनी प्रबंधक नियुक्त कर सकेगी। यदि संस्था के काम काज में सुधार के लिए और अधिक समय की आवश्यकता है तो प्रषासक की अवधि को समय-समय पर बढ़ाया जा सकेगा परन्तु यह अवधि कुल एक वर्ष से अधिक नहीं होगी।
10. संयुक्त बचत, संयुक्त खर्च एवं अन्य मामले :-
- कोई भी स्वामी स्वयं को किसी शामिलाली क्षेत्रों तथा सुविधाओं के उपयोग या उपभोग के अधित्यजन द्वारा या उसकी इकाई के परित्याग द्वारा उसके शामिलाली खर्चों के अंषदान के मद्दे उत्तरदायित्व से छूट प्राप्त नहीं कर सकेगा।
- (क) कोई प्रभार, यदि किसी इकाई पर सरकारी भुगतान के लिये हो,
- (ख) भू-किराये का बकाया और पट्टा कर्ता को देय अन्य प्रभार।
11. कार्यकारी समिति :-
- जब किसी कॉलोनी का विकास लगभग पूर्ण है या जब सक्षम प्राधिकारी का विचार हो तब निवासियों की पंजीकृत समिति बनने तक या एक वर्ष हेतु जो भी पहले हो वह एक या अधिक कॉलोनियों के लिये एक कार्यकारी समिति बनाने का आदेश दे सकेगा। समिति का गठन निम्नानुसार होगा।
- टाउनशिप मैनेजर जो राजभोगी नगरों के लिए मण्डल का सहायक यंत्री स्तर एवं अन्य नगरों के लिए उपयंत्री से अनिम्न स्तर का अधिकारी होगा।
 - कोषाध्यक्ष :-
 - गृह निर्माण आयुक्त द्वारा नामनिर्दिष्ट बोर्ड का कोई अधिकारी जो सम्पदा प्रबंधन लेखा अधिकारी से निम्न पद श्रेणी का न हो, कोषाध्यक्ष होगा।
 - टाउनशिप मैनेजर, अर्थात् मण्डल के अधिकारी के अधीन एक कार्यकारी समिति बनाई जायेगी। यह समिति एक वर्ष तक या संस्था की नियमित

समिति द्वारा चार्ज लेने तक (जो भी पहले हो) कार्य करती रहेगी। इस समिति में कॉलोनी या कॉलोनियों के वास्तविक निवासियों में से पांच अशासकीय सदस्य, संबंधित कार्यपालन यंत्री द्वारा नामनिर्दिष्ट किये जा सकेंगे।

4. समिति की पदाविध :-

समिति की कार्य अवधि साधारणतयः एक वर्ष की होगी जिसे नियमित समिति के गठन तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा बढ़ाया जा सकेगा।

12. निधि एवं राजस्व :-

समिति की निधि अपनी-अपनी कॉलोनी से प्राप्त किये गये भूमि संधारण प्रभार की अंतरण निधि से या इन निर्देशों के अधीन कर्तव्यों के निष्पादन के लिये आरक्षित की गई, या वसूल की गई राशि से बनेगी। यह राशि टाउनशिप मैनेजर और कोषाध्यक्ष द्वारा संयुक्त रूप से प्रचलित एक पृथक खाते में रखी जावेगी। इस खाते का नाम संबंधित कॉलोनी के नाम से हो सकेगा। निवासियों की समिति के विधिवत गठन होने के उपरांत सक्षम अधिकारी के आदेशानुसार वह खाता अंतरित हो जावेगा।

13. उत्तरदायित्व :-

खुले सार्वजनिक स्थानों और नागरिक सुविधाओं का संधारण समिति का मुख्य उत्तरदायित्व होगा। इन कृत्यों को व्यापक रूप से सूचीबद्ध नहीं किया जा सकता है, किन्तु इसमें निम्नलिखित सम्मिलित होंगे:-

- (क) भवनों की संख्या के अनुसार बाह्य सुरक्षा की व्यवस्था।
- (ख) सार्वजनिक मार्गों, पुलिया और नगर निगम सीमा के बाजार, शौचालयों, मूत्रालयों, नालियों, मल वाहक प्रणाली का सन्निर्माण, उपांतरण और संधारण तथा पेयजल के लिये लोक सुविधाएं उपलब्ध कराना, सार्वजनिक मार्गों तथा स्थानों पर पानी देना।
- (ग) समस्त जल कार्यों का प्रबंधन और संधारण तथा नये कार्य का सन्निर्माण एवं संधारण और सार्वजनिक तथा निजी प्रयोजनों के लिए जल का समुचित प्रदाय उपलब्ध कराने के साधन।
- (घ) यातायात बोर्डों के उपबंध।
- (ङ) सार्वजनिक पार्क, बगीचों, मनोरंजन स्थानों, सार्वजनिक स्थानों और खुले स्थानों का संधारण।
- (च) सड़क मार्गों और अन्य स्थानों पर वृक्षारोपण बाह्य विद्युतीकरण और उनका संधारण।

- (छ) मेलों और प्रदर्शनियों या एथलेटिक या खेल प्रतियोगिताओं या टूर्नामेंट का आयोजन।
- (ज) मानवों के लिये पेयजल प्याऊ तथा पशुओं के लिये पानी की कुंडी का सार्वजनिक मार्गों में सन्निर्माण और संधारण,
- (झ) सार्वजनिक स्वास्थ्य जैसे जिम, स्वास्थ्य क्लब, मनोरंजन क्लब आदि के सुधार के लिये परिकल्पित तरण ताल, सार्वजनिक धुलाई घर, स्नानागार और अन्य संस्था।
- (ण) कोई अन्य विषय जिससे सार्वजनिक स्वास्थ्य, सुरक्षा या सुविधा प्रौन्नत होने की संभावना हो,
- (त) मृतकों (मृतक व्यक्तियों) की अंत्येष्टी और अदावाकृत मृतक शरीरों और अकिंचनों के मृत शरीरों (शवों) की अंत्येष्टी करने के लिए स्थानों का अर्जन, संधारण, परिवर्तन एवं विनियमण,

14. निष्पादन :-

यह भी स्पष्ट किया जाता है कि किसी भी व्यक्ति को कृत्यों के निर्वहन के लिये अस्थाई रूप से या नियोजित नहीं किया जाएगा। आवश्यक सेवाएं केवल लघु अवधि संविदा सेवाओं के द्वारा संधारित की जाएगी। यह संविदा, सरकारी एजेन्सियों के लिये विहित की गई प्रक्रिया के अनुसार दी जाएगी। निष्पादन प्रक्रिया पूर्णतः बिना लाभ बिना हानि सिद्धांत पर होगी।

नोट:- संस्था के निर्वाचन के लिये प्रक्रिया सहकारी सोसायटी अधिनियम के अधीन बनाई गई उपविधियों के अनुसार होगी। (आयुक्त, म.प्र.गृह निर्माण मण्डल, भोपाल)



छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल

www.cghb.gov.in

विशेष टीप

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल मार्गदर्शिका प्रश्नोत्तरी "संगवारी" को तैयार करने में अधिक से अधिक सावधानी अपनाई गई है, इसके पश्चात् भी संभव है की कतिपय प्रश्नों के उत्तर में अथवा वाक्यों के उपस्थापन में अथवा उनके भाव से हितग्राहियों के मन में संशय उत्पन्न हो सकता है। अतः यह उचित होगा कि हितग्राही सभी विषय से संबंधित संभाग कार्यालय अथवा मुख्यालय से संपर्क करके अपने संशय अथवा भ्रम का निरसरन करें। लिपिकिय त्रुटि अथवा वाक्यों के उपस्थापन से निर्मित संशय/विवाद के लिए "संगवारी" संपादक मण्डल उत्तरदायी नहीं होंगे। "संगवारी" केवल एक संदर्भ पुस्तिका है जो कि हितग्राहियों की सुविधा के लिए तैयार की गई है। "संगवारी" के कोई भी अंश पूर्णतया अथवा आंशिक रूप से विधिक कार्यवाही हेतु प्रमाण के रूप में उपयोग नहीं किये जा सकेंगे।

मण्डल द्वारा समय-समय पर जारी परिपत्र/निर्देश/संशोधित आदेश सर्वोपरि होंगे और "संगवारी" में दिये गये उत्तर किसी भी स्थिति में इसके आड़े नहीं आयेगें।

संपादक

