छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल मुख्यालय शंकर नगर रायपुर

संपदा प्रबंधन शाखा

// परिपत्र //

क्रमांक ...02.../2012 रायपुर दिनांक 10/01/12

विषयः—शिक्षण संस्थाओं को भूमि आबंटन हेतु दिशा निर्देश बाबत्।

*****

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा विकसित आवासीय कालोनीयों में शिक्षण संस्थाओं को भूमि आबंटन हेतु दिशा निर्देश परिपत्र क्र0.—3/2007 दिनांक 17.01.2007 द्वारा जारी किया गया था। छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, द्वारा शिक्षण संस्थाओं के लिए भूमि आबंटन में व्यावहारिक कठिनाईयों को दृष्टिगत रखते हुए मण्डल के 34वॉ सम्मिलन दिनांक 27.12.2011 की पद संख्या 25 पर पारित संकल्प क्र0.—942—25/34/12/2011 के अनुसार शिक्षण संस्थाओं को भूमि आबंटन के संबंध में पूर्व में जारी परिपत्र को संशोधित कर अनुमोदन किया गया है।

मण्डल से अनुमोदित दिशानिर्देश 2011 की प्रतिलिपि संलग्न है। उक्त संशोधित निर्देश मण्डल सम्मिलन में दी गई स्वीकृति के दिनांक से प्रभावशील माना जावेगा।

मण्डल के आदेशानुसार

10/1/12

(सोनमणि बोरा)
आयुक्त
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल
रायपुर

पृ.क्र. 15 /आ.आ/स्था./12 रायपुर,दिनांक 10/01/2012

प्रतिलिपिः—

1. निज सचिव माननीय, अध्यक्ष महोदय, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,रायपुर ।
2. निज सहायक आयुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,रायपुर ।
3. मण्डल सचिवालय, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल मुख्यालय, रायपुर।
4. अपर आयुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल मुख्यालय, रायपुर।
5. प्रशासकीय अधिकारी, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल मुख्यालय, रायपुर।
6. उपायुक्त—I(योजना)/उपायुक्त—II (विकास)छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,मुख्यालय, रायपुर।
7. मुख्य लेखा अधिकारी, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,मुख्यालय,रायपुर ।
8. लेखा अधिकारी, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,मुख्यालय,रायपुर ।
9. संपदा अधिकारी, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,मुख्यालय,रायपुर ।
10. कार्यपालन अभियंता, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल संभाग —1/2/3/4 रायपुर/ राज0परि0संभाग—1/2 रायपुर/परि0सं0दुर्ग/दुर्ग/राजनांदगांव/बिलासपुर/जगदलपुर/ सरगुजा/कोरबा ।

10/1/12

आयुक्त
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल
रायपुर

12.1.12

384

12-1-12

शिक्षण संस्थानों को भूमि आबंटन निर्देश

1- यह निर्देश छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा विकसित आवासीय कॉलोनी में शिक्षण संस्थाओ के लिए आरक्षित भूखण्डों के "आबंटन निर्देश 2011" कहे जावेंगें।

(1) इसका विस्तार संपूर्ण छत्तीसगढ़ पर होगा।

(2) यह निर्देश मण्डल सम्मिलन में दी गई स्वीकृति की दिनांक से प्रभावशील माने जावेंगें।

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) 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 सकेगें।

(1) शिक्षण संस्था के विभाग प्रमुख, कलेक्टर को भी प्रस्तावित शिक्षण संस्थाओं के लिए भूमि आबंटन प्रस्ताव की प्रतिलिपि भेजी जावें।

(2) राज्य शासन के शिक्षा विभाग द्वारा संचालित शिक्षण संस्था अथवा शिक्षा विभाग।

(3) आदिमजाति कल्याण विभाग द्वारा संचालित शिक्षण संस्था अथवा आदिमजाति कल्याण विभाग।

(4) शासन द्वारा मान्यता प्राप्त अन्य शिक्षण संस्थाएं।

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 आदिमजाति कल्याण विभाग (जैसी भी स्थिति हो) को दी जाएगी ।

(2) मण्डल की योजनाओं में शिक्षण संस्थाओं के लिए भूमि आबंटन के संबंध में मांगे गये प्रस्ताव दो माह समय अंतर्गत प्राप्त न होने की दशा में ही निजी शिक्षण संस्थाओं को भूमि आबंटन की कार्यवाही प्रारंभ की जावें।

(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 आधिकारी/कार्यपालन अभिंयता द्वारा प्रसारित की जाकर भूमि आबंटन हेतु आवेदन प्राप्त किए जावेंगें। इस आमंत्रण में ऑफरदाता से दो प्रस्ताव प्राप्त किए जावेगें। प्रथम प्ररताव प्री–क्वालीफिकेशन हेतु तथा द्वितीय प्रस्ताव भूखण्ड मूल्य के प्राप्त किए जावेंगें। उक्त ऑफर में भूखण्ड मूल्य का 15% 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 शैक्षणिक संस्थाओं से प्राप्त प्रस्ताव प्री–क्वालीफाईड नहीं होगें भूखण्ड मूल्य के उनके ऑफर (सीलबंद लिफाफे) बगैर खोले संबंधित शैक्षणिक संस्थाओं को संभाग द्वारा वापस किए जावेंगें।

(6) विज्ञप्ति प्रसारित करने के पश्चात् भूखण्ड/भवन के संबंध में यदि विज्ञप्ति में निर्धारित अवधि के एक से अधिक आवेदन प्राप्त होते है तो ऐसे प्राप्त सभी आवेदन पत्र, सम्पत्ति अधिकारी/कार्यपालन अभियंता द्वारा गृह निर्माण आयुक्त की ओर अपनी अनुशंसा/अभिमत के साथ प्री–क्वालीफिकेशन हेतु भेंजेंगें।

(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 की गई शिक्षण संस्थाओं 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 शिक्षण 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 प्राथमिकताक्रम पर विचार किया जावेगा :–

(1) कलेक्टर, राज्य शासन के शिक्षा विभाग प्रमुख द्वारा संचालित शिक्षण संस्था अथवा आदिमजाति कल्याण विभाग द्वारा संचालित शिक्षण संस्थाएं।

(2) ऐसी प्रतिष्ठान शिक्षण संस्थाएं/समितियां जो श्रृंखलाक्रम में अनेक शहरों में शिक्षण संस्थाएं चला रही हैं।

(3) अन्य शासन से शैक्षणिक गतिविधियों हेतु मान्यता प्राप्त शिक्षण संस्थाएं।

5- **आवेदन पत्र के साथ निजी शिक्षण 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।

(3) आवेदन के साथ आवेदक शिक्षण संस्था की उपविधियां, आरक्षित विकसित भूखण्ड प्राप्त किए जाने हेतु गर्वनिंग बाडी/कार्यकारिणी समिति का प्रस्ताव की प्रमाणित प्रतिलिपियां संलग्न की गई हो।

(4) आवेदन के साथ संस्था की वित्तीय स्थिति बाबत् पिछला समाप्त हुआ 3 वर्ष के वित्तीय वर्ष का आडिटेड बैंलेंस शीट अभिलेख प्रस्तुत किया गया है।

6- **विकसित भूमि का प्रीमियम :-**

(1) निजी शिक्षण संस्थाओं को मण्डल की विकसित कॉलोनियों में जो शाला भूखण्ड आबंटित की जावेगी उसका दर निम्नानुसार निर्धारित की जावेगी:-

(अ) आबंटन हेतु प्रस्तावित शाला भूखण्ड के प्रथम 1000 वर्ग मी. का मूल्य उस कॉलोनीं में आर्थिक दृष्टि से कमजोर आय वर्ग (जनता भूखण्ड) हेतु जो प्रचलित दर है, उसका 50% या रू. 300/- प्रति वर्ग मी. जो भी अधिक हो, की दर से मूल्यांकन कर लिया जाएगा।

(ब) इसके पश्चात् 1001 वर्ग मी. से 5000 वर्ग मी. तक की भूमि के मूल्यांकन की गणना से उसी कॉलोनीं में जनता भूखण्ड हेतु जो प्रचलित दर ली जाती है, उसका 25% या 200/- प्रति वर्ग मी., जो भी अधिक हो, की जाकर लिया जाएगा।

(स) उपरोक्त के अतिरिक्त 5001 वर्ग मी. से 20000 वर्ग मी. तक की भूमि का मूल्यांकन उसी कॉलोनीं में जनता भूखण्ड की प्रचलित दर का 12.50% या 150/- प्रति वर्ग मी., जो अधिक हो, 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 कॉलोनीं में प्रचलित जनता भूखण्ड की दर से या 600/- प्रति वर्ग मी. जो भी अधिक हो, लिया जाकर वसूला जाएगा।

(2) संस्था को प्रीमियम के अतिरिक्त मण्डल द्वारा समय–समय पर प्रसारित निर्देशानुसार वार्षिक भू–भाटक/ग्राउण्ड रेट/सार्वजनिक क्षेत्रों का संधारण शुल्क जमा करना होगा।

7- **भूखण्ड आबंटन की शर्तें :–**

भूखण्ड आबंटन की शर्तें निम्नानुसार होगी :–

(1) शिक्षण संस्था हेतु आबंटित भू–खण्ड़ में संचालित होने वाले 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 गये संशोधन तथा मण्डल द्वारा जारी निर्देश/निर्णय मान्य होगा।

(2) उपरोक्त बिन्दु क्र0.–1 के अतिरिक्त शिक्षण संस्था जिस कालोनी में स्थित है उस कालोनी में निवासरत निम्न आय वर्ग तथा आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के रहवासियों के बच्चों के लिये 10% सीट आरक्षित रख कर 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 2012 में न्यूनतम 5 बच्चें, वर्ष 2013 में न्यूनतम 5 बच्चें, वर्ष 2014 में न्यूनतम 5 बच्चें तद्नुसार प्रत्येक वर्ष न्यूनतम 5 बच्चों को प्रवेश देना होगा।

(4) भूखण्ड़ का आबंटन संस्था के नाम पर होगा, किसी व्यक्ति या व्यक्तियों के समूहों के नाम पर नहीं।

(5) भूखण्ड़ का उपयोग निर्धारित प्रयोजन अर्थात् शाला भवन/शाला संचालन के अतिरिक्त अन्य किसी कार्य के लिए नहीं किया जावेगा।

(6) भूखण्ड़ संस्था द्वारा न किसी को बेचा जावेगा, न किसी भी प्रकार से हस्तांतरित किया जावेगा।

(7) संस्था को भूमि लीज़ पर दी जाएगी, जिस पर नियमानुसार लीज़ रेंट लिया जावेगा।

(8) (अ) समिति को आबंटन दिनांक से 6 माह के भीतर शाला भवन के लिये ले–आउट/ड्राईंग पास कराकर निर्माण प्रारंभ करना होगा ऐसा नहीं करने पर 15% राशि काट कर बिना ब्याज के राशि वापस की जावेगी ।

(ब) शाला भवन हेतु ले–आउट पास होने के बाद शाला भवन का निर्माण 1 वर्ष में शुरू करना होगा अन्यथा प्रीमियम राशि का 50% राशि काट कर जमा राशि बगैर ब्याज के वापस की जावेगी ।

10/1/12

(स) शाला भवन हेतु 1 वर्ष के भीतर निर्माण कार्य प्रारम्भ कर 3 वर्ष के भीतर शाला भवन/इन्स्टिटयूट तैयार कर शैक्षणिक गतिविधियां प्रारंभ करना होगा।

(द) अधिकतम 1 वर्ष की समयावृद्धि के लिए मण्डल प्रीमियम राशि का 15% तक दण्ड अधिरोपित करते हुए मण्डल अनुमति दे सकेगा लेकिन किसी भी दशा 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) निजी शिक्षण संस्थाओं को भूमि आबंटित किए जाने की अवस्था में, यह सुनिश्चित किए जाने कि शिक्षण संस्था वित्तीय दृष्टिकोण से समक्ष 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% 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 क्र0.– 08 में दिये गये प्रावधानों के अंतर्ग्रत 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 विशेष 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 लीज़ 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 नामंकित प्रतिनिधी 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 लीज़ निरस्त की जा सकेगी।

9- इन नियमों की किसी कंडिका की विवेचना आवश्यक होने की अवस्था में मण्डल द्वारा संसोधन किया जा सकेगा।

15/1/12

आयुक्त
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल
रायपुर

****