छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय

पर्यावास फ्लैट सेक्टर-19 , नवा रायपुर अटल नगर, जिला- रायपुर (छ.ग.)

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल

अटल विहार योजना, पेंड्री, राजनांदगांव में आवासीय फ्लैट क्रय करने हेतु नियम एवं शर्ते

1. EWS फ्लैट हेतु रू. 25200.00 (फॉर्म मूल्य सहित) ऑनलाइन पेमेन्ट गेटवे के माध्यम से जमा किये जावेगें।

2. फ्लैट का आबंटन मण्डल की आवासीय योजनाओं के लिए आरक्षण नियमों के अनुसार होगा। जिसमें (1) अनुसूचित जाति 6% (2) अनु. जनजाति 4% (3) पिछडा वर्ग 6% (4) मण्डल कर्मचारी 2% (5) स्वतंत्रता संग्राम सेनानियों के लिए 1% (6) सैनिक एवं भूतपूर्व सैनिकों के लिए 2% (7) शारीरिक विकलांगो के लिए 3% (8) निराश्रित एवं विधवा महिलाओं के लिए 2% (9) तृतीय लिंग समुदाय/ एच.आई.वी.संक्रमित 2% (10) पत्रकार 2% आरक्षित वर्ग में आबंटन किया जावेगा। ये आरक्षित फ्लैट सभी प्रकार के फ्लैट में उपलब्ध रहेंगें।

3. विज्ञापन में दर्षित पंजीयन अवधि में उपलब्ध भवनो हेतु प्राप्त आवेदन पर आबंटन/ आवेदको का चयन लॉटरी पद्धति से किया जावेगा। लॉटरी के समय पंजीयनकर्ता स्वयं अथवा अधिकृत प्रतिनिधि उपस्थित रह सकते हैं। जिन व्यक्तियों का नाम लॉटरी में नहीं निकलेगा उनकी जमा पंजीयन राशि मूल चालान/रसीद प्रस्तुत करने पर बिना ब्याज के वापस की जावेगी।

4. पंजीयन के पश्चात् फ्लैट क्रमांक का आबंटन लॉटरी पद्धति से किया जावेगा। फ्लैट रिक्त होने की स्थिति में मण्डल परिपत्रानुसार परिवर्तन शुल्क जमा कर फ्लैट क्रमांक परिवर्तन किया जा सकता है। इस संबंध में अंतिम निर्णय मुख्यालय का होगा एवं कोई दावा मान्य नहीं होगा।

5. EWS के लिए वार्षिक आय सीमा रु. 3,00,000/- (रुपये तीन लाख तक) (अधिकतम) पात्रता माप दण्ड है। EWS के हितग्राहियों को सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी आय प्रमाण-पत्र देना अनिवार्य है।

6. पंजीयन स्वीकृत पश्चात् अथवा फ्लैट आबंटन पश्चात् जमा राशि वापस चाहने पर मूल्य चालान/रसीद प्रस्तुत करने पर नियमानुसार पंजीयन राशि का 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) राशि कटौती की जाकर शेष राशि वापसी की जावेगी तथा कोई भी ब्याज जमा राशि पर देय नही होगा।

7. पंजीयन के पश्चात् तालिका में अंकित किश्तें निर्धारित समय पर जमा करना होगा, अन्यथा निर्धारित समय पर किश्त प्राप्त न होने की दशा में मण्डल नियमानुसार विलंबित अवधि का ब्याज देय होगा।

8. पंजीयन पश्चात् आबंटन आदेश में दिये गये तालिकानुसार प्रथम किश्त की राशि के साथ सभी किश्तें एकमुश्त जमा करने पर आबंटी को सम्पति के विक्रय मूल्य पर 5% की छूट प्रदान की जावेगी।

9. मण्डल द्वारा योजना कार्यादेश जारी होने के 03 वर्ष की अवधि में पूर्ण की जावेगी। योजना में विलम्ब की स्थिति में संपदा अधिकारी देय किश्तों का पुन% निर्धारण कर समय पर हितग्राहियों को सूचित करेंगे।

10. मण्डल द्वारा अनुमोदित अंतिम मूल्य निर्धारण सक्षम अधिकारी से स्वीकृति पश्चात् आबंटी को मान्य एवं बंधनकारी होगा। आबंटी को फ्लैट के मूल्य पर आपत्ति हो तो मण्डल में जमा राशि नियमानुसार बिना ब्याज के वापस प्राप्त कर सकेगा।

11. स्व-वित्तीय योजना के अंतर्गत प्रस्तावित भूखण्डों एवं भवनों का फ्री-होल्ड विक्रय विलेख पंजीयन कार्यालय के नियमों के तहत् किया जावेगा। रजिस्ट्री का व्यय संबंधित हितग्राही को वहन करना होगा।

12. आबंटित भूखण्ड का आधिपत्य के पूर्व फ्री-होल्ड की संपरिवर्तन शुल्क एवं नियमानुसार देय राशि जमा कराकर समस्त औपचारिकताए पूर्ण करा ली जावे।

13. प्रथम आधिपत्य के 03 वर्ष के भीतर कॉलोनीवासियों को समिति का गठन कर मण्डल द्वारा कॉलोनी का हस्तांतरण गठित समिति को किया जावेगा। 03 वर्ष की अवधि के भीतर यदि कॉलोनीवासियों द्वारा समिति गठित कर कॉलोनी का हस्तांतरण नहीं लिया जाता है तो यह माना जावेगा की गठित समिति कॉलोनी के रखरखाव एवं अन्य सेवा प्रदाय करने में असफल है, ऐसी स्थिति में 05 वर्ष की रखरखाव अवधि के पश्चात मंडल द्वारा कॉलोनी का किसी भी प्रकार का रखरखाव नहीं किया जावेगा एवं इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी आबंटी की होगी।

14. पत्र व्यवहार हेतु आवेदक अपना यू.आई.डी. नंबर, पता फोन नं./मोबाईल नं., ई-मेल आईडी स्पष्ट रूप से आवेदन फार्म में अंकित करें। अधूरे एवं गलत पते के कारण अथवा डाक व्यवस्था के कारण सूचना नहीं मिलने पर जवाबदारी मण्डल की नहीं होगी।

15. उक्त योजनांतर्गत मण्डल द्वारा समय-समय पर लागू किए गए नियम एवं शर्ते को मानने के लिए आवेदक बाध्य रहेगा।

16. भूखण्ड का एकमुश्त/स्ववित्तीय योजना के अंतर्गत क्रय करने पर सम्पूर्ण राशि जमा कर सेलडीड/लीजडीड/ फ्री-होल्ड डीड निष्पादित होने के उपरांत एवं पंजीकृत सेलडीड/लीजडीड/ फ्री-होल्ड डीड की सत्यापित प्रस्तुत करने पर ही आधिपत्य सौंपा जायेगा।

17. आधिपत्य आदेश जारी होने की तिथि से 45 दिन के अंदर फ्लैट का आधिपत्य आबंटी को लेना अनिवार्य है। 45 दिन की समय सीमा समाप्त होने के पश्चात स्वमेव आधिपत्य लिया हुआ माना जावेगा कि आबंटी द्वारा फ्लैट का आधिपत्य ले लिया गया है तथा देखरेख एवं रखरखाव की पूर्ण जवाबदारी आबंटी की होगी। मंडल द्वारा 45 दिन की समय सीमा समाप्त होने के पश्चात भवनों का रखरखाव/ मरम्मत कार्य नहीं किया जावेगा। इस अवधी के पश्चात पृथक से आधिपत्य की आवश्यकता नहीं होगी।

18. पंजीयन के पश्चात् तालिका में अंकित किश्तें समय पर चुकाना होगा, किश्तें समय पर जमा नहीं होने की स्थिति में छत्तीसगढ़ रेरा/ मण्डल नियमानुसार पंजीयन निरस्त करने हेतु स्वतंत्र रहेगा।

19. आधिपत्य लेने के संबंध में यदि हितग्राही द्वारा आना-कानी किया जाता है अथवा फ्लैट के स्थिति के संबंध में प्रोटेस्ट अथवा अभ्यावेदन देते है ऐसी स्थिति में यदि उनकी शिकायत अथवा प्रोटेस्ट या अभ्यावेदन सही पाया जाता है, तो मण्डल उसे 02 माह के भीतर फ्लैट में आवश्यक सुधार/ समाधान कर आधिपत्य देगा।

20. ऐसे पंजीयनकर्ता जो शासन व वित्तीय संस्था सें फ्लैट क्रय करने हेतु ऋण प्राप्त करना चाहते है, उन्हें मण्डल द्वारा निर्धारित ऋण प्रमाण-पत्र मांग अनुसार प्रदाय किया जावेगा। किन्तु तालिका में निर्धारित राशि जमा करने की तिथियों को शिथिल नहीं किया जावेगा एवं तदानुसार निश्चित दिनांक को रकम जमा करने की जिम्मेदारी आवेदक की होगी।

21. यदि किन्ही अपरिहार्य कारणों से स्व-वित्तीय योजनांतर्गत किश्तें जमा करने के लिए हितग्राही द्वारा समयावधि बढ़ाई जाने की मांग की जाती हैं तो उक्त बढ़ाई गई अवधि के लिए मण्डल नियमानुसार ब्याज दर हितग्राही के बकाया राशि पर भारित किया जावेगा।

22. मण्डल द्वारा कॉलोनी का रखरखाव तथा जल प्रदाय, सीवर लाईन, रोड, नाली की साफ़ सफाई एवं स्ट्रीट लाईट आदि संपदा अधिकारी द्वारा प्रथम आधिपत्य आदेश जारी होने की तिथि से 05 वर्ष की अवधी तक किया जावेगा।

23. (अ) आवेदक मण्डल द्वारा निर्धारित अंतिम मूल्य मे अधिकतम 10% मूल्य वृद्धि हेतु सहमत है। जिन योजनाओं में घोषित मूल्य से 10% से अधिक की मूल्य वृद्धि होती हैं, उन योजनाओं में पंजीकृत हितग्राही, यदि फ्लैट लेने असहमति व्यक्त करते हैं, तो उनकी जमा राशि छ.ग. रेरा एवं मण्डल नियमानुसार वापस की जावेगी। इस प्रकार रिक्त हुए भवनों को नियमानुसार विक्रय की कार्यवाही की जावेंगी।

(ब) स्थानीय निकाय, राज्य शासन एवं केन्द्र शासन द्वारा यदि कोई अन्य शुल्क भारित किया जाता हैं तो वह भी पृथक से देय होंगे।

(स) हितग्राहियों को फ्लैट आधिपत्य लेने के पश्चात् स्वयं के व्यय से विद्युत कनेक्शन एवं नल कनेक्शन नगर निगम/छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल से आवेदन कर निर्धारित शुल्क जमा कर प्राप्त करना होगा।

24. (अ) कोने पर स्थित फ्लैट हेतु भू-खण्ड की कीमत का 10% तथा बेटर लोकेशन वाले फ्लैट हेतु भूखण्ड की कीमत की 5% अतिरिक्त राशि पृथक देना होगा।

(ब) आयुक्त छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा गठित समिति द्वारा योजना में शामिल समस्त प्रकार के भवनों में से कार्नर/बेटर लोकेशन पर स्थित भवनों एवं मॉडल हाऊस को ऑफर के माध्यम से विक्रय हेतु चिन्हांकित किया जावेगा तथा उक्त चिन्हित फ्लैट सामान्य आबंटन प्रक्रिया से पृथक होंगे। सामान्य आबंटन की प्रक्रिया से पहले चिन्हित फ्लैट सुरक्षित रखें जावेंगें।

25. फ्लैट के डिजाईन तथा स्पेसीफिकेषन मण्डल द्वारा ही तय किये जायेगें, बुकलेट में दर्शाये गए स्पेसिफिकेशन में किसी भी प्रकार का परिवर्तन करने के लिए मण्डल स्वतंत्र है। इसमें व्यक्तिगत अथवा सामूहिक आवेदन पत्रों के आधार पर परिवर्तन नहीं किया जायेगा एवं न ही कोई दावा मान्य होगा।

26. स्व-वित्तीय योजना अंतर्गत आबंटित भूखण्ड पर मण्डल द्वारा फ्लैट निर्माण हेतु रू. 50/- के नान-ज्यूडिशियल स्टॉम्प पर फ्लैट के आबंटन पश्चात् सहमति निर्धारित प्रारुप में आबंटी को देना होगा।

27. अन्य जानकारी छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय के सूचना केन्द्र/संपदा अधिकारी, संपदा प्रबंधन प्रक्षेत्र राजनांदगांव/ कार्यपालन अभियंता, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संभाग राजनांदगांव कार्यालय से कार्यालयीन अवधि में प्राप्त की जा सकती हैं एवं मण्डल के वेबसाईट https://cghb.gov.in/ के अंतर्गत SAMRIDDHI ONLINE में देखी जा सकती हैं।

28. फ्लैट आबंटन के उपरांत किसी भी अपरिहार्य कारणों से आबंटन रद्द करने हेतु मण्डल स्वतंत्र होगा।

29. योजना में पर्याप्त संख्या में पंजीयन प्राप्त नहीं होने अथवा भूमि विवाद या अन्य कारण से योजना ली जानी मण्डल हित में नही होगा, संपूर्ण योजना का कुछ भाग निरस्त करने हेतु मण्डल स्वतंत्र होगा तथा इस कारण पंजीयनकर्ता का कोई भी दावा मान्य नहीं होगा। पंजीयनकर्ताओं को उनकी जमा राशि छ.ग. रेरा एवं मण्डल नियमानुसार उनके द्वारा आवेदन पत्र में दिये गये बैंक खाते में स्थानांतरित कर या चेक द्वारा वापस किया जायेगा।

30. इस योजना को लेकर यदि कोई भूमि अथवा न्यायालयीन विवाद होता है तो योजना में विलंब हो सकता है जिस हेतु पंजीयनकर्ताओं को पृथक से कोई ब्याज अथवा हानि अथवा मुआवजा नहीं दिया जायेगा। ऐसे विवादों के कारण यदि आबंटन रद्द भी होता है तो पंजीयनकर्ताओं को किसी भी प्रकार से ब्याज/हानि/मुआवजा नहीं मिलेगी। इन शर्तो को पंजीयनकर्ताओं को मंजूर हैं, जानते हुए भवनों का आबंटन किया जाएगा अन्यथा की स्थिति में पंजीयनकर्ता स्वतः पंजीयन रद्द/वापस करने हेतु जिम्मेदार होंगे। इस हेतु पृथक से किसी भी प्रकार का पत्राचार नहीं किया जायेगा।

31. हितग्राही अपने आवास में कम से कम दो पौधे अवश्य लगायें साथ ही सड़क या आवास के आस-पास लगाए गए पौधों की सुरक्षा का ध्यान आवश्यक रुप से देंगें।

32. इस आवेदन-पत्र में आवेदक द्वारा दी गई जानकारी असत्य साबित होने पर मण्डल को अधिकार होगा कि आबंटन रद्द कर दें।

33. पंजीयन/आबंटन से संबंधित किसी भी विवाद के लिए आयुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, पर्यावास फ्लैट नवा रायपुर अटल नगर/छत्तीसगढ़ रेरा का निर्णय अंतिम एवं बंधनकारी होगा।

34. मण्डल में प्रचलित अन्य नियम फ्लैट आधिपत्य के पश्चात् या पहले सभी हितग्राहियों को मान्य होगे उनके अनुसार ही कार्यवाही की जावेगी।

35. फ्लैट का आधिपत्य 03 साल में अथवा निर्माण कार्य पूर्ण होने पर दिया जायेगा। फ्लैट का पूर्ण मूल्य राशि संलग्न तालिकानुसार हितग्राही को देनी होगी।

36. योजना का कार्य पूर्ण होने के पश्चात् आबंटी को फ्लैट का आधिपत्य देने के पूर्व तृतीय पक्ष निरीक्षण (Third Party Inspection) किया जावेगा, जिसमें एक पक्ष आबंटी, द्वितीय पक्ष संबंधित कार्यपालन अभियंता एवं तृतीय पक्ष मण्डल द्वारा आदेशित अन्य अधिकारी होगें। यदि निरीक्षण में कोई कमिया पायी जाती है तो कार्यपालन अभियंता

15 दिवस में उसका निराकरण कर आबंटी को सूचित करेगें। यदि इसके पश्चात् भी आबंटी संतुष्ट नहीं हो तो उस क्षेत्र के संबंधित उपायुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल को त्रुटियों/कमियों के संबंध में आवेदन प्रस्तुत कर सकेगें। उपायुक्त द्वारा संबंधित कार्यपालन अभियंता को 15 दिवस की अवधि में इसका निराकरण करने हेतु निर्देशित किया जावेगा। तदनुसार निराकरण पश्चात् यदि आबंटी फिर भी संतुष्ट न होने पर अपनी संपूर्ण जमा राशि ब्याज सहित वापस प्राप्त कर सकता है।