छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,मुख्यालय

पर्यावास भवन सेक्टर-19 नवा रायपुर अटल नगर जिला रायपुर छत्तीसगढ़

सामान्य आवास योजना, गोढ़ी तमनार, जिला - रायगढ़ अंतर्गत स्व.वित्तीय आधार पर आवासीय भवन क्रय करने हेतु नियम/शर्ते

1. EWS भवनो के पंजीयन हेतु आवेदन शुल्क रू. 200/- एवं LIG भवन हेतु रू. 300 निर्धारित है, जिसे आनलाईन आवेदन के समय पंजीयन/धरोहर राशि के साथ ऑनलाईन भुगतान करेंगे।

2. नियमानुसार LIG भवन हेतु रू . 50000/-, EWS भवन हेतु रू . 25000/- ऑनलाइन आवेदन पत्र के साथ (NEFT/RTGS /NET BANKING/DEBIT CARD/CREDIT CARD/UPI) के माध्यम से जमा किया जावेगा। पंजीयन राशि प्राप्त होने पर ही आवेदन/पंजीयन स्वीकार किया जावेगा , नियत समयावधि में सम्पूर्ण पंजीयन राशि प्राप्त नही होने की स्थिति में पंजीयन स्वीकार्य नही होगा।

3. LIG के लिए आवेदक की वार्षिक आय सीमा रु. 6,00,000/- तक (रुपये छः लाख तक) (अधिकतम) एवं EWS के लिए वार्षिक आय सीमा रु. 3,00,000/- (रुपये तीन लाख तक) (अधिकतम) पात्रता माप दण्ड है। LIG एवं EWS के हितग्राहियों को सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी आय प्रमाण-पत्र देना अनिवार्य है।

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

5. स्ववित्तीय आधार पर पंजीयन के पश्चात् भवन क्रमांक का आबंटन लॉटरी पद्धति से किया जावेगा। भवन का आबंटन मण्डल की आवासीय योजनाओं के लिए आरक्षण नियमों के अनुसार होगा।

6. पंजीयन राशि भवन के मूल्य में समायोजित की जावेगी। पंजीयन स्वीकृत होने के पश्चात यादि हितग्राही द्वारा जमा राशि वापस मांग की जाती है तो नियमानुसार निम्न कार्यवाही की जावेगी –

   (अ) पंजीयन राशि का 50% राशि कटौती की जाकर शेष राशि लौटायी जावेगी तथा कोई भी ब्याज जमा राशि पर देय नहीं होगा।

7. स्ववित्तीय आधार पर आबंटित संपत्ति हेतु पंजीयन के पश्चात् प्रेषित भुगतान तालिका में अंकित किश्तें निर्धारित समय पर जमा करना होगा , अन्यथा निर्धारित समय पर किश्त प्राप्त न होने की दशा में नियमानुसार विलंबित अवधि का ब्याज देय होगा।

8. स्ववित्तीय आधार पर आबंटित संपत्ति हेतु मण्डल द्वारा योजना कार्यादेश जारी होने के 05 वर्ष की अवधि में पूर्ण की जावेगी। योजना में विलम्ब की स्थिति में संपदा अधिकारी देय किश्तों का पुनः निर्धारण कर समय पर हितग्राहियों को सूचित करेंगे।

9. योजना के अंतर्गत प्रस्तावित/निर्माणाधीन/निर्मित भूखण्डों एवं भवनों का विक्रय विलेख पंजीयन कार्यालय के नियमों के तहत् किया जावेगा। रजिस्ट्री का व्यय संबंधित हितग्राही को वहन करना होगा एवं फ्री-होल्ड की कार्यवाही आबंटी स्वयं के व्यय से करेगें। भवनों में निर्माण हेतु योजना अंतर्गत संलग्न तालिका में जो राशि विभिन्न तिथियों पर भुगतान हेतु निर्धारित हैं, निर्धारित समय पर देना होगा। विलम्ब हेतु नियमानुसार ब्याज देय होगा।

10. कॉलोनी निर्मित होने के 18 माह के भीतर कॉलोनी स्थानीय निकाय को हस्तांतरित करने का प्रयास किया जायेगा। अन्यथा की स्थिति में समस्त हितग्राहियों, चाहें वे स्वतंत्र भवन या प्रकोष्ठ भवन के हितग्राही हो मिलकर फर्म एवं सोसायटी एक्ट के अंतर्गत सोसायटी के गठन पर पंजीयन कराना अनिवार्य होगा। प्रकोष्ठ भवनों की सामूहिक व्यवस्थाओं के रख-रखाव हेतु भवन के विक्रय मूल्य का 5% अतिरिक्त राशि ली जावेगी। पंजीकृत सोसायटी को रख-रखाव मद में जमा राशि में से व्यय की राशि काटकर शेष राशि मण्डल के नियमानुसार प्रदान किया जावेगा। मण्डल द्वारा 05 साल के पश्चात् किसी भी स्थिति में कॉलोनी रख-रखाव का कार्य नहीं किया जायेगा।

11. पत्र व्यवहार हेतु आवेदक अपना 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 मण्डल की जवाबदारी नहीं होगी।

12. उक्त योजना छ0 ग0 रेरा एवं मण्डल द्वारा समय-समय पर लागू किए गए नियम एवं शर्ते को मानने के लिए आवेदक बाध्य रहेगा। योजना अवधि में केन्द्र या राज्य सरकार द्वारा कोई नया कर/ शुल्क अधिरोपित किया जाता है तो आवेदक को भारित किया जावेगा, जो आवेदक द्वारा देय होगा।

13. पंजीयन स्वीकृति के पश्चात् भुगतान तालिका में अंकित किश्तें समय पर चुकाना होगा , किश्तें समय पर जमा नहीं होने की स्थिति में पंजीयन निरस्त करने हेतु मण्डल स्वतंत्र रहेगा।

14. भवन/दुकान का एकमुश्त/स्ववित्तीय/आफर योजना के अंतर्गत क्रय करने पर संपूर्ण राशि जमा कर सेलडीड/ लीजडीड निष्पादित होने के उपरांत एवं पंजीकृत सेलडीड/लीजडीड की सत्याप्रति प्रस्तुत करने पर ही आधिपत्य सौंपा जायेगा।

15. अ) भवनो/दुकानो का मूल्य अनुमानित है , भवन/दुकान का निर्माण पूर्ण होने पर अंतिम मूल्य निर्धारण एवम अंतिम आबंटन आदेश अनुसार यदि शुरुआती मूल्य और अंतिम मूल्य मे अंतर आता है तो आवेदक द्वारा अंतर की राशि का भुगतान किया जाना होगा।

    ब) आबंटित भवन यदि कार्नर या बेटर लोकेशन पर हो तो मंडल नियमानुसार कार्नर लोकेशन/बेटर लोकेशन शुल्क पृथक से देय होगा।

16. भवन के डिजाईन तथा स्पेसीफिकेशन मण्डल द्वारा ही तय किये जायेगें, बुकलेट में दर्शाये गए स्पेशिफिकेशन 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।

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

18. आधिपत्य आदेश जारी होने की तिथि से 45 दिन के अंदर भवन का भौतिक आधिपत्य आबंटी को लेना अनिवार्य है। 45 दिन की समय सीमा समाप्त होने के पश्चात स्वमेव भौतिक आधिपत्य लिया हुआ माना जावेगा कि आबंटी द्वारा भवन का भौतिक आधिपत्य ले लिया गया है तथा देखरेख एवं रखरखाव की पूर्ण जवाबदारी आबंटी की होगी। मण्डल द्वारा 45 दिन की समय सीमा समाप्त होने के पश्चात् भवनों का रखरखाव/ मरम्मत कार्य नही किया जावेगा। आबंटी यथा स्थिति में भवन रखने हेतु बाध्य होगा। इस अवधि के पश्चात् पृथक से भौतिक आधिपत्य की आवश्यकता नही होगा।

19. (अ) भवन के विज्ञापित अनुमानित मूल्य में अग्रिम लीजरेन्ट , भू-संधारण शुल्क, अन्य प्रभार जो आबंटन की तिथि में प्रभावशाली है, समाहित है।

(ब) हितग्राहियों को भवन 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।

20. ऐसे पंजीयनकर्ता जो शासन व वित्तीय संस्था सें भवन 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. पंजीयन एव किश्तों की निर्धारित तिथियों में अपरिहार्य कारणों से अवकाश होने की दशा में देय राशि अगले कार्य दिवस को स्वीकार की जावेगी।

22. स्ववित्तीय आधार पर आबंटित संपत्ति हेतु योजना अंतर्गत आबंटित भूखण्ड पर मण्डल द्वारा भवन निर्माण हेतु रू. 50/- के नान-ज्यूडिषियल स्टॉम्प पर भवन के आबंटन पश्चात् सहमति निर्धारित प्रारुप में आबंटी को देना होगा।

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

24. ऐसी योजना/ योजनाएं जिनमें पर्याप्त संख्या में पंजीयन प्राप्त नहीं होते अथवा भूमि विवाद या अन्य कारण से योजना/ योजनाएं ली जानी मण्डल हित में नही होगा , संपूर्ण योजना या 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 नियमानुसार ब्याज के साथ उनके द्वारा आवेदन पत्र में दिये गये बैंक खाते में स्थानांतरित कर या चेक द्वारा वापस किया जायेगा।

25. भूमि लीज पर रहेगी व मण्डल के नियमानुसार निर्धारित लीजरेन्ट देय होगा।

26. भवनो हेतु नगर निगम/स्थानीय नगरीय निकाय द्वारा निर्धारित अन्य सभी कर भी नियमानुसार देय होंगे।

27. 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।

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

29. पंजीयन/आबंटन से संबंधित किसी भी विवाद के लिए आयुक्त , छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल , पर्यावास भवन, नया रायपुर एवं छ0 ग0 रेरा का निर्णय अंतिम एवं बंधनकारी होगा।

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

31. भवन का पूर्ण मूल्य आबंटन आदेश में अंकित किश्तों का भुगतान हितग्राही को करना होगा। भवन का आधिपत्य भवन निर्माण पूर्ण होने पर दिया जावेगा अथवा अधिकतम 5 वर्ष की अवधि में दिया जावेगा।

32. आबंटित भवन के मूल्य के समस्त किश्तों के भुगतान पश्चात लीज एग्रीमेंट के अभिलेखो का पंजीयन रजिस्ट्रार पंजीयन अधिकारी कार्यालय में करने के पश्चात भवन का अधिपत्य प्रदान किया जायेगा।

33. मण्डल द्वारा कॉलोनी का रखरखाव तथा जलप्रदाय , सीवर लाईन, रोड़ नाली की साफ सफाई एवं स्ट्रीट लाईट आदि संपदा अधिकारी द्वारा प्रथम आधिपत्य आदेश जारी होने के तिथि से 05 वर्ष की अवधि तक किया जावेगा।

34. 03 वर्ष के भीतर समिति का गठन नही होने पर आबंटियो के मध्य से प्रथम 10 आबंटित सदस्यों को कॉलोनी वासियों की समिति का कार्यवाही सदस्य मानते हुए मण्डल के अधिकारी द्वारा पहल करते हुए , उक्त समिति का गठन कर निर्धारित प्रावधानों केा पूर्ण कराया जावेगा।

35. समिति गठन होने के पूर्व जब तक कॉलोनी में मण्डल द्वारा जल प्रदाय एवं भू-संधारण/रख-रखाव किया जावेगा तब तक समस्त आबंटी मण्डल द्वारा निर्धारित जलकर एवं भू-संधारण शुल्क छ.ग. गृह निर्माण मण्डल को देने हेतु बाध्य रहेगें। यदि आबंटी द्वारा लगातार तीन माह तक जलकर एवं भू-संधारण शुल्क का भुगतान नही किया जाता है तो नल कनेक्शन काटने हेतु मण्डल स्वंत्रत रहेगा। जलकर एवं भू-संधारण शुल्क में बढोतरी/संशोधन करने का पूर्ण अधिकार मण्डल के पास सुरक्षित रहेगा। संशोधित शुल्क समस्त आंबटियों को मान्य रहेगा।

36. आवेदक द्वारा भवन का उपयोग केवल आवासीय उद्देश्य एवम दुकानो का उपयोग केवल व्यवसायिक उद्देश्य हेतु किया जावेगा।

37. आबंटी आबंटित भू-खण्ड से अधिक क्षेत्रफल पर कब्जा नही करेगा अन्यथा उसके विरूद्ध वैधानिक कार्यवाही की जावेगी।

38. यदि आबंटित भूखंड से लगी अतिरिक्त भूमि उपलब्ध है तो आबंटी की मांग पर उस अतिरिक्त भूखंड की राशि भुगतान करने पर आबंटन की कार्यवाही की जावेगी। अतिरिक्त भूखंड आबंटन करने का सम्पूर्ण अधिकार मंडल के पास सुरक्षित होगा। यदि मंडल चाहे तो उक्त अतिरिक्त भूखंड किसी अन्य हितग्राही को भी आबंटित कर सकता है , मंडल का निर्णय अंतिम एवं मान्य होगा।

39. आबंटी, मण्डल व स्थानिय निकाय से अनापत्ति/अनुमति प्राप्त किये बगैर भवन में किसी भी प्रकार के निर्माण , परिवर्तन/परिवर्धन नही कर सकेगा। निर्माण के पूर्व आवेदन प्रस्तुत करने पर मण्डल द्वारा अनुमति/अनापत्ति दी जावेगी। तत्पश्चात ही निर्माण वैध माना जावेगा।

40. आबंटी द्वारा भवन/भू-खण्ड में अथवा कालोनी की भूमि पर मण्डल की अनापत्ती के बगैर बोर खनन नही किया जावेगा एवं ऐसा कोई भी कार्य नही किया जावेगा जिससे की सार्वजनीक हित के कार्य/सेवा में कमी होती हो/बाधित होती हो अथवा कमी होने की/बाधित होने की संभावना होती है। यदि ऐसा कोई भी कार्य आबंटी द्वारा किया जाता तो मण्डल उक्त कार्य को रोकने/बंद करने की कार्यवाही हेतु स्वतंत्र रहेगा।

41. (अ) आबंटी आधिपत्य पश्चात् आवासीय परिसर की समिति का सदस्य बनने के लिए सहमत होगा।

(ब) समिति गठन हेतु मण्डल के आधिकारी से समन्वय कर निर्मित भवनों में 51% व्यक्तियों द्वारा अधिपत्य प्राप्त होने के तिथि 03 वर्ष के भीतर समिति का गठन अनिवार्य होगा तथा 51% अधिपत्य पश्चात 05 वर्ष की अधिकतम समयावधि के लिए संधारण हेतु मण्डल उत्तरदायी होगा।

42. स्थानीय निकाय, राज्य शासन, केन्द्र शासन द्वारा यदि कोई अन्य शुल्क आदि प्रभारित किया जाता हैं तो वह भी पृथक से देय होंगे।

43. हितग्राहियों को भवन 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।

44. अन्य जानकारी छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय के सूचना केन्द्र/संपदा अधिकारी, संपदा प्रबंधन प्रक्षेत्र- रायगढ़ एवं कार्यपालन अभियंता, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संभाग- रायगढ़ कार्यालय से कार्य अवधि में प्राप्त की जा सकती हैं एवं मण्डल के वेबसाईट www.cghb.gov.in के अंतर्गत समृद्धि ऑनलाइन (SAMRIDDHI ONLINE) में देखी जा सकती हैं।