छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मंडल प्रक्षेत्र राजनंदगांव

ऑफर आधार पर भवन/भूखंड क्रय करने हेतु नियम व शर्तें

1. अटल आवास/ भवनों के पंजीयन हेतु आवेदन शुल्क रु 200.00, भवन हेतु रु 300.00, . व . भवन हेतु रु 1000.00 एवं भवन हेतु रु 1200.00 निर्धारित है, जिसे ऑनलाइन आवेदन के समय पंजीयन / धरोहर राशि के साथ ऑनलाइन भुगतान करना होगा .
2. भवन हेतु रु 50000.00, अटल आवास/ भवन हेतु रु 25000.00, व अन्य (, , भूखंड आदि) हेतु विक्रय मूल्य की 10 प्रतिशत राशि (पंजीयन/धरोहर राशि) ऑनलाइन आवेदन पत्र के साथ / / / / / के माध्यम से जमा करना होगा. पंजीयन/धरोहर राशि प्राप्त होने पर ही आवेदन स्वीकार किया जायेगा, नियत समय अवधि में सम्पूर्ण पंजीयन/धरोहर राशि प्राप्त नहीं होने की स्थिति में पंजीयन स्वीकार्य नहीं होगा .
3. भवन हेतु आवेदक की वार्षिक आय सीमा रु 6.00 लाख (छः लाख) (अधिकतम) एवं भवन हेतु आवेदक की वार्षिक आय सीमा रु 3.00 लाख (तीन लाख) (अधिकतम) पात्रता मापदण्ड है . एवं भवन के हितग्राही को सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी आय प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा अन्यथा आवेदन निरस्त करने हेतु मंडल स्वतंत्र होगा .
4. पंजीयन/धरोहर राशि भवन/भूखंड के मूल्य में समायोजित की जावेगी .
5. भवन/भूखंड का आबंटन आफर के माध्यम से किया जायेगा. आफर के माध्यम से विक्रय हेतु उपलब्ध संपत्तियों हेतु प्राप्त उच्चतम आफर का निर्णय प्रत्येक 15 दिवस पश्चात प्रदान किया जायेगा व उक्त समय तक धरोहर राशी बिना ब्याज के मंडल के पास जमा रहेगी . प्राप्त ऑफर पर निर्णय लेने में कतिपय कारणों से विलम्ब हो सकता है . ऑफर स्वीकृति/अस्वीकृति तक आवेदकों की धरोहर राशि मंडल के पास सुरक्षित रहेगी व निर्णय उपरांत अस्वीकृत ऑफरकर्ता की धरोहर राशि बिना ब्याज के वापस की जावेगी .
6. आफर स्वीकृति / अस्वीकृति का पूर्ण अधिकार मंडल के सक्षम अधिकारी के पास सुरक्षित रहेगा व इसका कोई कारण नहीं बताया जावेगा . यदि ऑफर अस्वीकृत होता है तो धरोहर राशि बिना ब्याज के वापस की जावेगी .
7. आफर स्वीकृत होने के पश्चात् आबंटन आदेश जारी किया जावेगा, जिसमे अंकित किश्तों का भुगतान निर्धारित समय के पूर्व करना होगा . निर्धारित समय पर किश्त प्राप्त न होने की दशा में नियमानुसार विलंबित अवधि का ब्याज देय होगा . यदि आबंटी भुगतान करने में अत्यधिक विलंब करता है एवं मंडल को ऐसा प्रतीत होता है की आबंटी भवन क्रय करने के इच्छुक नहीं है अथवा सक्षम नहीं है तो मंडल द्वारा आबंटन निरस्त कर दिया जावेगा . आबंटन निरस्तीकरण उपरांत नियमानुसार पंजीयन/ धरोहर राशी राजसात की जावेगी एवं शेष राशी (यदि जमा हो तो) बिना ब्याज के वापस की जावेगी .
8. (अ) स्ववित्तीय आधार पर आबंटित संपत्ति हेतु मंडल द्वारा योजना कार्यादेश जारी होने के 05 वर्ष की अवधि में पूर्ण की जावेगी . योजना में विलम्ब की स्थिति में सम्पदा अधिकारी देय किश्तों का पुनः निर्धारण कर हितग्राहियों को सूचित करेंगे .

   (ब) एकमुश्त आधार पर आबंटित संपत्ति हेतु बकाया राशी का भुगतान आबंटन आदेश जारी होने की तिथि से 60 दिवस के भीतर करना होगा, अन्यथा पंजीयन/धरोहर राशि राजसात की जावेगी एवं शेष राशी (यदि जमा हो तो) बिना ब्याज के वापस की जावेगी . एकमुश्त आधार पर उपलब्ध संपत्ति का आबंटन/आधिपत्य यथास्थिति (जंहा है जैसा) में किया जायेगा .
9. भवन/भूखंड आबंटन होने के उपरांत यदि हितग्राही द्वारा पंजीयन निरस्त कर जमा राशी वापसी की मांग की जाती है तो नियमानुसार पंजीयन/धरोहर राशि राजसात की जावेगी एवं शेष राशी (यदि जमा हो तो) बिना ब्याज के वापस की जावेगी .

10. स्ववित्तीय आधार पर आबंटित संपत्ति हेतु आबंटी को भवन के मूल्य, गुणवत्ता पर या निर्माण सम्बन्धी कोई आपत्ति हो जो सुधारी न जा सके, तो आबंटी आबंटन निरस्त करा कर मंडल में जमा राशी नियमानुसार कटौती उपरांत बिना ब्याज के राशी वापस प्राप्त कर सकेगा .
11. भवन के डिजाईन एवं स्पेसिफिकेशन मंडल द्वारा ही तय किये जायेंगे . बुकलेट में दर्शाए गए स्पेसिफिकेशन अथवा एलिवेशन में किसी भी प्रकार का परिवर्तन करने हेतु मंडल स्वतंत्र है इसमें व्यक्तिगत अथवा सामूहिक आवेदनों के आधार पर परिवर्तन नहीं किया जायेगा .
12. भवन/भूखंड यदि कार्नर या बेटर लोकेशन पर स्थित है तो मंडल नियमानुसार कार्नर/बेटर लोकेशन चार्ज पृथक से देय होगा . इसी प्रकार सिंगल भवन चार्ज (यदि देय है तो) भी पृथक से देय होगा .
13. भवन/भूखंड के विज्ञापित अनुमानित मूल्य में अग्रिम लीज रेंट, सिमित अवधि हेतु भू संधारण शुल्क, अन्य प्रभार जो आबंटन की तिथि में प्रभावशील है, समाहित है .
14. किसी भी वैधानिक वित्तीय संस्थान / बैंक से गृह ऋण लेने हेतु आबंटी स्वतंत्र है . किन्तु आबंटी को गृह ऋण प्राप्त करने में सुविधा हो व भवन की राशी समय पर मंडल को प्राप्त हो सके इस उद्देश्य से आबंटी का मोबाइल नंबर वित्तीय संस्थानों / बैंक से साझा करने के लिए मंडल स्वतंत्र होगा व आबंटी को आपत्ती नहीं होगी .
15. ऐसे आबंटी जो भवन की राशी जमा करने हेतु किसी भी वैधानिक वित्तीय संस्थान / बैंक से गृह ऋण लेने हेतु इच्छुक होंगे, उन्हें मंडल द्वारा निर्धारित ऋण प्रमाण पत्र मांग अनुसार प्रदान किया जायेगा. किन्तु आबंटन आदेश में उल्लेखित तिथियों पर निर्धारित राशी जमा करने की जिम्मेदारी आबंटी की होगी एवं आबंटी के आवेदन करने पर भी तिथियों को शिथिल नहीं किया जावेगा . यदि किश्त के भुगतान में विलम्ब होता है तो नियमानुसार ब्याज देय होगा .
16. किश्तों की निर्धारित तिथियों में अवकाश होने की दशा में देय राशी अगले कार्यदिवस को स्वीकार की जावेगी .
17. भवन आबंटन के उपरांत किसी भी अपरिहार्य कारणों से आबंटन रद्द करने हेतु मंडल स्वतंत्र होगा .
18. स्ववित्तीय आधार पर आबंटित संपत्ति हेतु योजना अंतर्गत आबंटित भूखंड पर मंडल द्वारा भवन निर्माण हेतु रु 50/- के नॉन जुडिशल स्टाम्प पर भवन आबंटन के पश्चात सहमति आबंटी को देना होगा .
19. भवनों का मूल्य अनुमानित है, भवन का निर्माण पूर्ण होने पर अंतिम मूल्य निर्धारण एवं अंतिम आबंटन आदेश अनुसार यदि विज्ञापित मूल्य और अंतिम मूल्य में अंतर आता है तो आबंटी को अंतर की राशी का भुगतान करना होगा . मंडल द्वारा अनुमोदित अंतिम मूल्य निर्धारण आबंटी को मान्य होगा . यदि आबंटी को भवन के अंतिम मूल्य पर आपत्ति हो तो मंडल में जमा राशी नियमानुसार वापस प्राप्त कर सकेगा .
20. योजना के हितग्राही छ.ग. रेरा एवं छ.ग. गृह निर्माण मंडल द्वारा समय समय पर लागु किये गए नियम व शर्तों को मानने हेतु बाध्य होंगे .
21. योजना अवधि में यदि केंद्र / राज्य शासन द्वारा कोई नया कर / शुल्क अधिरोपित किया जाता है जो आबंटी पर देय है तो भवन के मूल्य में पृथक से जोड़ा जावेगा व आबंटी उसका भुगतान करने हेतु बाध्य होगा .
22. योजना में प्रस्तावित / निर्माणाधीन / निर्मित संपत्ति का विक्रय विलेख पंजीयन कार्यालय के नियमो के तहत किया जावेगा . रजिस्ट्री का व्यय सम्बंधित हितग्राहियों को वहन करना होगा एवं फ्रीहोल्ड की कार्यवाही भी आबंटी स्वयं के व्यय से करेंगे .
23. संपत्ति की सम्पूर्ण राशी जमा करने पर लीज डीड / सेल डीड निष्पादित होने के उपरांत एवं योजना/निर्माण व विकास कार्य पूर्ण होने पर तथा लीज डीड / सेल डीड की छायाप्रति प्रस्तुत करने पर एवं आबंटन आदेश जारी होने के तिथि से अधिकतम 05 वर्ष की अवधि में संपत्ति का आधिपत्य सौपा जावेगा .
24. संपत्ति की लीज डीड / सेल डीड निष्पादित होने के उपरांत, संपत्ति का आधिपत्य प्राप्त न करने के उद्देश्य से यदि आबंटी पंजीकृत लीज डीड / सेल डीड की प्रति प्रस्तुत नहीं करता है अथवा अनावश्यक विलम्ब करता है तो मंडल द्वारा एकतरफा अधिपत्य आदेश जारी कर दिया जावेगा जो आबंटी को मान्य होगा .

25. आधिपत्य जारी होने की तिथि से 45 दिन के भीतर संपत्ति का भौतिक आधिपत्य लेना आबंटी के लिए अनिवार्य होगा . 45 दिन की समय सीमा समाप्त होने के पश्चात् स्वमेव भौतिक आधिपत्य लिया हुवा माना जावेगा की आबंटी द्वारा संपत्ति का भौतिक आधिपत्य ले लिया गया है तथा देख रेख एवं रख रखाव की सम्पूर्ण जवाबदारी आबंटी की होगी . 45 दिन की समय सीमा समाप्त होने के पश्चात् मंडल द्वारा भवन की मरम्मत नहीं की जावेगी एवं आबंटी यथा स्थिति में भवन रखने हेतु बाध्य होगा . इस अवधि के पश्चात् पृथक से भौतिक आधिपत्य की आवश्यकता नहीं होगी .
26. आबंटियों को भवन आधिपत्य लेने के पश्चात् स्वयं के व्यय से विद्युत् कनेक्शन एवं नल कनेक्शन, विद्युत् विभाग, छ.ग. गृह निर्माण मंडल, नगर पालिका से आवेदन कर निर्धारित शुल्क जमा कर प्राप्त करना होगा .
27. भूमि लीज पर रहेगी व मंडल नियमानुसार निर्धारित लीज रेंट देय होगा .
28. संपत्ति हेतु नगर निगम / स्थानीय नगरीय निकाय द्वारा निर्धारित अन्य सभी कर भी पृथक से देय होंगे .
29. संपत्ति का रख रखाव आबंटी को स्वयं करना होगा .
30. कालोनी निर्मित होने के 18 माह के भीतर कॉलोनी स्थानीय निकाय को हस्तांतरित करने का प्रयास किया जाएगा . अन्यथा की स्थिति में समस्त हितग्राही चाहे वे स्वतंत्र भवन या प्रकोष्ठ भवन के हो को मिलकर फर्म एवं सोसायटी एक्ट के अंतर्गत सोसायटी का गठन कर पंजीयन कराना अनिवार्य होगा. पंजीकृत सोसायटी को रखरखाव मद में जमा राशि में से व्यय की गई राशी काट कर शेष राशि मंडल नियमानुसार प्रदान की जावेगी . मंडल द्वारा किसी भी स्थिति में पांच वर्ष के पश्चात कॉलोनी का रखरखाव कार्य नहीं किया जायेगा .
31. मंडल द्वारा कॉलोनी का रखरखाव यथा जल प्रदाय, सीवर लाइन, रोड, नाली की सफाई एवं स्ट्रीट लाइट आदि सम्पदा अधिकारी द्वारा जारी प्रथम आधिपत्य आदेश की तिथि से अधिकतम पांच वर्ष की अवधि तक किया जावेगा .
32. तीन वर्ष के भीतर समिति का गठन नहीं होने पर आबंटियों के मध्य से प्रथम 10 आबंटित सदस्यों को कॉलोनी वासियों की समिति को कार्यवाही सदस्य मानते हुए मंडल के अधिकारी द्वारा पहल करते हुए उक्त समिति का गठन कर निर्धारित प्रावधानों को पूर्ण कराया जावेगा .
33. समिति गठन होने के पूर्व जब तक मंडल द्वारा जल प्रदाय एवं रखरखाव कार्य किया जावेगा तब तक समस्त आबंटी मंडल द्वारा निर्धारित जलकर एवं भुसंधारण शुल्क छ.ग. गृह निर्माण मंडल को देने हेतु बाध्य होंगे . यदि आबंटी लगातार तीन माह तक जलकर एवं भुसंधारण शुल्क का भुगतान नहीं करता है तो नल कनेक्शन काटने हेतु मंडल स्वतंत्र होगा . जलकर एवं भुसंधारण शुल्क में बढ़ोत्तरी एवं संशोधन करने का पूर्ण अधिकार मंडल के पास सुरक्षित रहेगा एवं संशोधित शुल्क समस्त आबंटियों को मान्य होगा .
34. ऐसी योजना / योजनाये जिसमे पर्याप्त संख्या में पंजीयन प्राप्त नहीं होते है अथवा अन्य कारणों से योजना का क्रियान्वयन मंडल के हित में नहीं होगा तो सम्पूर्ण योजना या योजना का कुछ भाग निरस्त करने हेतु मंडल स्वतंत्र होगा तथा इस पर पंजियानकर्ता का कोई भी दावा मान्य नहीं होगा . पंजीयनकर्ताओं को उनकी जमा राशि नियमानुसार ब्याज के साथ वापस की जावेगी .
35. इस योजना को लेकर यदि कोई भूमि अथवा न्यायालयीन विवाद होता है तो योजना में विलम्ब हो सकता है जिस हेतु पंजियनकर्ताओं को पृथक से कोई ब्याज अथवा हानी अथवा मुआवजा नहीं दिया जायेगा . ऐसे विवादों के कारण यदि आबंटन रद्द भी होता है तो पंजीयनकर्ताओं को किसी भी प्रकार से ब्याज अथवा हानी अथवा मुआवजा नहीं दिया जायेगा.
36. पत्र व्यवहार हेतु आवेदक अपना पता, फोन नंबर / मोबाइल नंबर, ई-मेल आईडी स्पष्ट रूप से आवेदन फॉर्म में अंकित करें . अधूरे अथवा गलत पते के कारण एवं डाक व्यवस्था के कारण सूचना नहीं मिलने पर मंडल की जवाबदारी नहीं होगी .
37. भवनों का उपयोग केवल आवासीय उपयोग हेतु किया जावेगा ।

38. आबंटी आबंटित भू-खण्ड से अधिक क्षेत्रफल पर कब्जा नही करेगा अन्यथा उसके विरूद्ध वैधानिक कार्यवाही की जावेगी ।
39. यदि आबंटित भूखण्ड से लगी अतिरिक्त भूमि उपलब्ध है तो आबंटी की मांग पर उस अतिरिक्त भूखण्ड की राशि भुगतान करने पर आबंटन की कार्यवाही की जावेगी । अतिरिक्त भूखण्ड आबंटन करने का सम्पूर्ण अधिकर मण्डल के पास सुरक्षित होगा । यदि मण्डल चाहे तो उक्त अतिरिक्त भूखण्ड किसी अन्य हितग्राही को भी आबंटित कर सकता है, मण्डल का निर्णय अंतिम एवं मान्य होगा।
40. 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 । तत्पश्चात् ही निर्माण वैध माना जावेगा ।
41. आबंटी द्वारा भवन/भूखण्ड में अथवा कॉलोनी 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 है तो मण्डल उक्त कार्य को रोकने/बंद करने की कार्यवाही हेतु स्वतंत्र रहेगा ।
42. (अ) आबंटी आधिपत्य पश्चात् आवासीय परिसर की समिति का सदस्य बनने के लिए सहमत होगा ।
    (ब) समिति गठन हेतु मण्डल के अधिकारी 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 पश्चात् 05 वर्ष की अधिकतम समयावधि के लिए संधारण हेतु मण्डल उत्तरदायी होगा ।
43. कॉलोनी बाह्य सेवा रख-रखाव एवं पार्किंग नीति/नियम आबंटी/निवासी पर बंधनकारी होगें ।
44. स्थानीय निकाय, राज्य शासन, केन्द्र शासन द्वारा यदि कोई अन्य शुल्क आदि प्रभारित किया जाता है तो वह भी पृथक से देय होंगे ।
45. ऑफर में किसी प्रकार के विवाद बाबत् आयुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, रायपुर का निर्णय अंतिम एवं ऑफरकर्ता को मान्य होगा ।
46. हितग्राही अपने आवास में कम से कम दो पौधे अवश्य लगाये साथ ही सड़क या आवास के आस-पास लगाए गए पौधों की सुरक्षा का ध्यान आवश्यक रूप से देंगें।
47. इस आवेदन में आवेदक द्वारा दी गई जानकारी असत्य साबित होने पर मण्डल को अधिकार होगा कि आबंटन रद्द कर दें ।
48. पंजीयन /आबंटन/आधिपत्य से संबंधित किसी भी विवाद के लिए आयुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, पर्यावास भवन, नया रायपुर अटल नगर एवं छ.ग. रेरा का निर्णय अंतिम एवं बंधनकारी होगा ।
49. मण्डल में प्रचलित अन्य नियम भवन आधिपत्य के पश्चात् या पहले सभी हितग्राहियों को मान्य होगे उनके अनुसार ही कार्यवाही की जावेगी ।
50. अन्य जानकारी छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय के सूचना केन्द्र/संपदा अधिकारी, संपदा प्रबंधन प्रक्षेत्र राजनांदगांव एवं कार्यपालन अभियंता, छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, संभाग राजनांदगांव कार्यालय से कार्य अवधि में प्राप्त की जा सकती है एवं मण्डल के वेबसाईट ... के अंतर्गत समृद्धि ऑनलाईन ( ) में देखी जा सकती है ।

उपरोक्त वर्णित समस्त नियम व शर्तों को आवेदक द्वारा पढ़ कर भलीभांति समझ लिया गया है व आवेदक को मंजूर है, यह जानते हुवे संपत्ति का आबंटन किया जायेगा अन्यथा की स्थिति में पंजीयनकर्ता स्वतः पंजीयन रद्द/वापसी हेतु जिम्मेदार होंगे .

आवेदक के हस्ताक्षर

सम्पदा अधिकारी
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मंडल
प्रक्षेत्र राजनंदगांव