



झारखण्ड गजट

असाधारण अंक

झारखण्ड सरकार द्वारा प्रकाशित

संख्या 139

31 वैशाख, 1926 शकाब्द
राँची, शुक्रवार 21 मई, 2004

आवास विभाग

अधिसूचना

20 मई, 2004

संख्या जी०एस०आर०-1, दिनांक 21 मई, 2004/255--झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड अधिनियम 2000 की धारा 28(3) में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए झारखण्ड राज्यपाल झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड (आवासीय भू-सम्पदा का प्रबंधन एवं निस्तार) विनियमावली 2004 बनाते हैं :-

अध्याय -1

सामान्य

1. क यह विनियमावली झारखण्ड राज्य बोर्ड (आवासीय भू-सम्पदा का प्रबंधन एवं निस्तार) विनियमावली 2004 कही जा सकेगी ।
ख यह विनियमावली उन योजनाओं पर लागू होगी, जिनमें निर्मित भू-सम्पदा का निस्तार बिक्री या भाड़ा-सह-क्रय के आधार पर होगा ।
ग यह विनियमावली राज्य सरकार के गजट में प्रकाशित होने की तिथि से लागू होगी ।
2. इस विनियमावली में जबतक कोई अन्यथा प्रसंग या अर्थ न हो :-
 - (i) 'आबंटन-पत्र' से अभिप्रेत है, आवास बोर्ड द्वारा समय-समय पर विहित प्रपत्र में किसी आवेदक को अमुक सम्पदा के आबंटन संबंधी निर्गत-पत्र ।
 - (ii) 'आबंटी' से अभिप्रेत है, वह व्यक्ति जिन्हें बिक्री या भाड़ा-सह-क्रय द्वारा अमुक सम्पदा आबंटित की गई है ।
 - (iii) 'आवेदक' से अभिप्रेत है, वह व्यक्ति जिसने अपने हस्ताक्षर या अंगूठे के निशान से विहित कागजातों के साथ आवेदन किया है ।

- (iv) 'आवेदन-पत्र' से अभिप्रेत है, वैसा आवेदन-पत्र जो समय-समय पर बोर्ड को विहित प्रपत्र एवं फॉर्म में दिया गया हो ।
- (v) 'आवेदन पंजी' से अभिप्रेत है, वैसी पंजी जिसमें सामान्य सूचना के आधार पर प्राप्त आवेदन-पत्र प्राप्ति के क्रम में दर्ज हो ।
- (vi) 'बोर्ड' से अभिप्रेत है, झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड ।
- (vii) 'सार्वजनिक विखण्ड' से अभिप्रेत है, भू-खण्ड या परिसर का वैसा अंश जो सार्वजनिक उपयोग में हो और इनमें भूमि, प्रवेशद्वार, घेरा, त्वहारदिवारी, उद्यान, खुला मैदान, रास्ता, गलियारा, सिंढियाँ, संधायन (फिटिंग), जुडनार (फिक्चर), लिफ्ट यदि कोई हो; जलापूर्ति, ड्रेनेज या विद्युतीकरण या अन्य किसी कार्य हेतु दिया गया संस्थान, तथा सुविधायें जो सार्वजनिक रूप में व्यवहृत होनेवाली हो, सम्मिलित है ।
- (viii) 'सार्वजनिक विखण्डों, से संबंधित सार्वजनिक सेवाओं से अभिप्रेत है, वैसी सेवायें जिसके पोषण चालू रहने, सही अवस्था में रखने तथा सार्वजनिक विखण्डों के नियंत्रण हेतु जिसका उपयोग आवास बोर्ड या आवास बोर्ड द्वारा निर्धारित शर्तों पर गठित अभिकरण जो सरकार के पूर्व अनुमोदन से हो, द्वारा विनियमित होगा ।
- (ix) 'हस्तान्तरण' पत्र से अभिप्रेत है, विहित प्रपत्र में बोर्ड तथा आबंटी या किरायादार (HIRER) या भू-सम्पदा अभिकरण के बीच वैसा एकरारनामा जैसी स्थिति हो, जिसके माध्यम से सम्पत्ति का स्वमित्व आबंटी या किरायादार (HIRER) को एकरारनामा में विनिर्दिष्ट शर्तों एवं बंधनों पर किया गया हो ।
- (x) 'जमा' से अभिप्रेत है, प्रारंभिक राशि जो आवेदक द्वारा सम्पत्ति की प्राप्ति हेतु आवेदन-पत्र के साथ जमा की गई हो, जिसपर ब्याज देय नहीं होगा ।
- (xi) किसी सम्पत्ति की 'बिक्री कीमत' या 'भाड़ा-सह-क्रय कीमत' से अभिप्रेत है, वह कीमत जो बोर्ड द्वारा वैसी सम्पत्ति के लिए नीलामी अथवा किसी अन्य पद्धति द्वारा निर्धारित की गई हो ।
- (xii) इस विनियमावली के अनुसरण के सन्दर्भ में निष्पारित अभिलेख (Document) या अभिलेखों (Documents) से संबंधित 'अभिलेखन प्रभार' से अभिप्रेत है, प्रभार जैसे -रटाम्प प्रभार, निबंधन प्रभार, लेखन प्रभार, मुद्रण, योजना प्रभार तथा जैसे अन्य प्रभार जो बोर्ड द्वारा विहित है ।
- (xiii) 'आवासीय इकाई' से अभिप्रेत है, जैसे आवास या उसका अंश जो किसी परिवार द्वारा आवास हेतु व्यवहृत हो या व्यवहार करने का अभिप्राय हो ।
- (xiv) 'पत्र व्यक्ति' से अभिप्रेत है, जैसे व्यक्ति को योजक एवं इन विनियमनवली के अंतर्गत सम्पत्ति क्रय करने के योग्य हो ।
- (xv) 'प्लैट' से अभिप्रेत है, मकान का अंश जिसे प्लान पर निश्चित रूपांकन के साथ अलग दर्शाया जा सके तथा जिसे स्थल पर अंकित किया जा सके एवं जो आवासीय इकाई हो ।
- (xvi) भू-खण्ड के संबंध में 'भूमिकर' से अभिप्रेत है, वह राशि जो भू-खण्ड के पट्टाधारी द्वारा बोर्ड को पट्टादाता के रूप में वार्षिक भुगतान किया जाता है ।
- (xvii) 'भाड़ा-सह-क्रय अवधि' से अभिप्रेत है, वह अवधि जो आभोग (Tenancy) को कायम रखने के लिए विनिर्दिष्ट हो ।
- (xviii) 'किरायेदार' से अभिप्रेत है वह व्यक्ति जो भाड़ा-सह-क्रय प्रणाली में भाग लिया हो और जो भाड़ा-सह-क्रय पट्टा एकरारनामा पर हस्ताक्षर किया हो ।
- (xix) 'भाड़ा-सह-क्रय' या 'भाड़ा-सह-क्रय प्रणाली' से अभिप्रेत है, वैसी प्रणाली जिसमें भाग लेने वाला व्यक्ति, राशि जमा कर किसी योजना के अन्तर्गत सम्पत्ति प्राप्त करने की कार्रवाई करे तथा कतिपय संख्या में मासिक किस्तें विनिर्दिष्ट वर्षों में जमा किया हो ।

- (xx) 'भाड़ा-सह-क्रय पट्टा एकरारनामा' से अभिप्रेत है, इस विनियमवली में भाड़ा-सह-क्रय प्रणाली के अन्तर्गत सम्पत्ति के निस्तार हेतु विहित प्रपत्र में बोर्ड तथा भागीदार के बीच एकरारनामा ।
- (xxi) 'आवासीय भू-सम्पदा' से अभिप्रेत है, आवासन हेतु बोर्ड द्वारा निर्मित आवासों का समूह और जिसमें निम्नांकित में से एक या सभी सम्मिलित हो :-
1. आवासीय इकाई ।
 2. वैसी आवासीय इकाई में भूमि एवं सहन ।
 3. सड़क एवं मार्ग, जल निकास, जलापूर्ति, मार्ग रोशनी तथा ऐसी अन्य सुविधाएँ ।
 4. सुख सुविधा के लिए खुली जगहें तथा
 5. सार्वजनिक उपयोग हेतु सुविधाजनक दुकानों, विद्यालयों, सामुदायिक भवन तथा अन्य सुविधाएँ ।
- (xxii) 'प्रबन्ध निदेशक' से अभिप्रेत है, बोर्ड के प्रबन्ध निदेशक ।
- (xxiii) 'मजोनीत' से अभिप्रेत है, वह व्यक्ति जो किरायेदार द्वारा मजोनीत हो और किरायेदार की मूला या वैसी अन्य आकस्मिकताएँ में किरायेदार के रूप में जिन्हें सम्पत्ति का अधिकार एवं दायित्व हस्तान्तरित हो ।
- (xxiv) 'खण्ड' से अभिप्रेत है, अतिरिक्त राशि जो विनिर्दिष्ट बकाया के भुगतान में विलंब होने पर आंटी या किरायेदारों द्वारा संबंधित एकरारनामा के प्रावधानों के अनुसार देय हो ।
- (xxv) 'सम्पत्ति' से अभिप्रेत है, भू-खण्ड, आवासीय इकाई, फ्लैट या अन्य निर्मित अंश जो बोर्ड की योजना के अन्तर्गत सामूहिक रूप में हो या अन्य रूप में हो तथा जिसमें सार्वजनिक विखण्डों एवं अन्य सार्वजनिक सेवायें सम्मिलित हो ।
- (xxvi) 'आबंटन समिति' से अभिप्रेत है, इस विनियमवली के अन्तर्गत गठित समिति ।
- (xxvii) 'सम्पत्ति परिस्थितियाँ' से अभिप्रेत है भवन एवं परिसर की प्रकृति एवं स्थिति, निर्माण की प्रकृति एवं रूप उसमें प्राक्कलन व्यवहृत सामग्रियों तथा श्रम का उपयोग, किये गये निर्माण का स्थायित्व या टिकाउपन (Stability and Durability), आवासन की प्रकृति (Type of Accomodation), प्रतिष्ठापन का प्रकार (Pattern of Installation), फिटिंग एवं फिक्सचर्स (Fitting and Fixtures) तथा अन्य सुविधायें एवं सामग्रियाँ जो संबंधित मकान या परिसर का अंश हो ।
- (xxviii) 'योजना' से अभिप्रेत है, वैसी योजना जो एक या अधिक आवासीय भू-सम्पदा बनाने के लिए बोर्ड द्वारा तैयार की जाय ।
- (xxix) 'सेवा प्रभार' से अभिप्रेत है, वह राशि जो आबंटी या किरायेदार द्वारा सार्वजनिक विखण्डों एवं सार्वजनिक सेवाओं के पोषण हेतु मासिक प्रभार के रूप में दिया जाता हो ।
- (xxx) किरायेदार से संबंधित पट्टेदार अनुबंध (Stipulation) से अभिप्रेत है, इस नियमवली के अन्तर्गत पट्टेदारी हेतु विनिर्दिष्ट अनुबंध (Stipulation) ।
- (xxxi) 'छिटपुट भू-खण्ड' से अभिप्रेत है, जैसे भू-खण्ड जो आवासीय परिसरों के विकसित/आबंटित होने के पश्चात् टुकड़ा/अंश के रूप में अनाबंटित रह जाय तथा स्वतंत्र रूप से आवास हेतु आबंटन के योग्य नहीं हो । लेकिन निम्नांकित स्थिति में छिटपुट भू-खण्ड आबंटन योग्य नहीं होगा यदि :-
- (i) वह किसी प्रस्तावित सड़क या पार्क का अंश हो ।
 - (ii) उससे होकर सिवर लाईन, जल निष्कासन एवं जलापूर्ति पाईप लाईन गुजरती हो ।
 - (iii) उसपर आवास बोर्ड की कोई अन्य योजना प्रस्तावित हो ।
- (xxxii) 'नीलामी द्वारा सम्पदा का निस्तार' से अभिप्रेत है जैसे भू-खण्ड का खुली डाक द्वारा आबंटन जिरा ले आउट प्लान में व्यवसायिक/आवासीय-सह-व्यवसायिक भू-खण्ड के रूप में कर्णांकित किया गया हो ।

अध्याय-2
आबंटन के सिद्धान्त

3. बोर्ड द्वारा किये गये मार्गदर्शन एवं पारित संकल्प के अनुरूप प्रबन्ध निदेशक द्वारा इस विनियमावली का संचालन किया जायेगा। प्रबंध निदेशक अगर आवश्यक समझे तो बोर्ड के पूर्व अनुमोदन से अपनी किसी शक्ति का प्रत्यायोजन अन्य पदाधिकारी को कर सकते हैं।
4. इस विनियमावली के अन्तर्गत सभी एकरारनामा प्रबंध निदेशक द्वारा या उनके द्वारा प्राधिकृत पदाधिकारी द्वारा निष्पादित होंगे।
5. आवास बोर्ड विभिन्न आय वर्ग के पात्र व्यक्तियों के लिये, आवास इकाई एवं स्थल की व्यवस्था करने के लिये आवासीय योजनाएँ कार्यान्वित करेगा।
6. सम्पत्ति का विस्तार, बिक्री या भाड़ा-सह-क्रय या अन्य वैसे प्रक्रिया से किया जायेगा जिसकी शर्तें एवं बंधेज बोर्ड द्वारा समय-समय पर निर्धारित की जायेगी।
7. भाड़ा-सह-क्रय कीमत या बिक्री कीमत जैसे स्थिति हो, वही होगी जो बोर्ड द्वारा निर्धारित की जायेगी या नीलामी द्वारा निर्धारित होगी।
8. आवास इकाई या फ्लैट या भू-खण्ड ऐसे व्यक्तियों को आबंटित किये जायेंगे, जो
 - (क) भारत का नागरिक हो।
 - (ख) झारखण्ड राज्य के किसी भी हिस्से में गत पाँच वर्षों से सामान्य तौर पर निवास कर रहा हो।
 - (ग) आवेदन-पत्र दाखिल करने की तिथि को 18 वर्ष की आयु प्राप्त कर चुके हों एवं विधिक रूप से दिवालिया (Insolvent) नहीं हो।
 - (घ) जिन्हें अपने नाम में या जिनके पति-पत्नी के नाम या आश्रित बच्चों के नाम में संबंधित शहर के नगर निगम, नगरपालिका या अधिसूचित क्षेत्र या बोर्ड के आवासीय भू-सम्पदा, क्षेत्र सुधार न्याय या अन्य सरकारी उपक्रम में जिसके लिये आवेदन दिया गया है के 8 किलोमीटर के दायरे में भूमि या मकान पूर्णतः या आंशिक (Free hold) या (Lease hold Basis) पर नहीं हो।
9. जिस कोटि के आवासीय इकाई या फ्लैट या गृह स्थल उपलब्ध हो आवेदक को अवश्य उस आय वर्ग का होना चाहिए। विभिन्न आय वर्ग की विवरणी निम्न प्रकार है जो वार्षिक आय से संबंधित है :-

(क) आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग	25,000/-		
(ख) अल्प आय वर्ग	25,001	से	50,000 रुपया
(ग) मध्यम आय वर्ग	50,001	से	1,00,000 रुपया
(घ) उच्च आय वर्ग	1,00,001	से	अधिक।

टिप्पणी-1. आय वर्ग को बोर्ड समय-समय पर केन्द्र या क्षेत्रीय या राज्य सरकार द्वारा निर्धारित वर्गीकरण के आधार पर संशोधित कर सकता है।

2. अगर किसी खास कोटि के आय वर्ग में गृह स्थल, मकान, फ्लैट के लिए पर्याप्त आवेदन-पत्र प्राप्त नहीं होते हैं तो एक बार पुनः विज्ञापन द्वारा आवेदन पत्रों की माँग की जायेगी। अगर पुनः पर्याप्त संख्या में आवेदन-पत्र प्राप्त नहीं होते हैं तो बोर्ड अन्य आय संवर्ग के आवेदकों के बीच आबंटन करने की कार्रवाई नियमानुसार कर सकेगा।

10. (i) आवासीय इकाई या फ्लैट या गृह स्थल के आबंटन में प्राथमिकता निर्धारित करते समय जैसे आवेदकों को जिनका मकान/जमीन आवास बोर्ड द्वारा सामाजिक आवासीय योजनाओं अथवा सामान्य नगर सुधार योजना के कार्यान्वयन के लिए अर्जित की जाती है उनके आवेदन-पत्र प्राप्त होने पर उनके आय वर्ग के अनुसार आवास स्थल/भवन/फ्लैट आबंटित किया जायेगा, यदि वे अन्यथा आबंटन के पात्र हैं। इस आधार पर आबंटन हेतु आवेदन-पत्र देने वालों को अपने आवेदन-पत्र के साथ अर्जित भूमि/मकान का पूर्ण त्वोरा अर्थात् अर्जित भूमि/मकान की सही स्थिति, सर्वे प्लॉट एवं खाता संख्या, अर्जन की तिथि, भू-अर्जन अवार्ड की अभिप्रमाणित प्रतिलिपि देनी होगी। तत्पश्चात् गृह स्थल के आबंटन में उच्च आय वर्ग के उन आवेदकों को प्राथमिकता दी जायेगी, जो विदेशी मुद्रा में प्रीमियम भुगतान करने के लिए तैयार होंगे।

(ii) उप-नियम (i) के अन्तर्गत आवेदकों के बीच आबंटन से बची शेष आवासीय इकाइयों (मकान/फ्लैट/भू-खण्ड) का आबंटन निम्नांकित कोटा के आधार पर किया जायेगा:-

(क) सामान्य वर्ग	50%
(ख) अनुसूचित जाति	08%
(ग) अनुसूचित जनजाति	23%
(घ) पिछड़े वर्ग के लिए	03%
(ङ) सेवा निवृत्त सरकारी सेवक तथा वैसे सरकारी सेवक जो आवेदन-पत्र देने की तिथि से एक वर्षों के अन्दर सेवा निवृत्त होनेवाले हों।	02%
(च) सैन्य सेवा के सदस्य एवं अवकाश प्राप्त सैन्य सेवक	04%
(छ) विधान मंडल/संसद के सदस्यों के लिए सीधे सरकार के आदेश से	02%
(ज) विशेष परिस्थिति में सीधे सरकार के आदेश से	05%
(झ) आवास विभाग/आवास बोर्ड के पदाधिकारियों/कर्मचारियों को आवास बोर्ड द्वारा	02%
(ञ) परित्यक्ता/बेसहारा विधवाओं एवं विकलांगों के लिए आवास बोर्ड द्वारा	01%

टिप्पणी:-I. उपर्युक्त वर्गों में किसी वर्ग के आवेदकों की संख्या आबंटन हेतु निर्धारित आवासीय इकाइयों की संख्या से कम होगी तो शेष इकाइयाँ सामान्य कोटि में चली जायेंगी। परन्तु यदि अनुसूचित जाति एवं जनजाति कोटि के आवेदकों की संख्या आबंटन हेतु निर्धारित संख्या से कम होगी तो समाचार पत्रों के माध्यम से सूचना प्रकाशित करा कर आवेदकों से आवेदन प्राप्त करने की तिथि को अगले 90 दिनों तक विस्तारित किया जायगा। इसके बाद भी यदि उपर्युक्त कोटि के आवेदकों की संख्या आबंटन हेतु निर्धारित संख्या से कम होगी तो शेष आवासीय इकाइयाँ (मकान/फ्लैट/भू-खण्ड) सामान्य कोटि में चली जायेंगी।

II. आर्थिक दृष्टिकोण से कमजोर एवं अल्प आय वर्ग के मामले में उपर्युक्त (छ), (ज) एवं (ञ) कोटि के आवेदकों के संबंध में बोर्ड में पूर्व से आवेदन होना आवश्यक नहीं होगा, परन्तु सरकार या बोर्ड के आदेश की तिथि से 60 दिनों के अन्दर ऐसे व्यक्तियों को आवेदक बनना होगा तथा अपेक्षित जमा राशि देना होगा।

III. सरकारी कोटा का आबंटन संबंधित सार्वजनिक सूचना प्रकाशन की तिथि के एक साल के अन्दर करना होगा अन्यथा वह सामान्य कोटा में परिवर्तित होगा ।

11. जबतक बोर्ड द्वारा अन्यथा विनिर्दिष्ट नहीं किया गया हो भाड़ा-सह-क्रय की अवधि 15 वर्षों से अधिक नहीं होगी ।
12. विनियम 11 के प्रावधानों के अधीन सम्पत्ति का शेष भाड़ा-सह-क्रय कीमत उस पर ब्याज सहित जिसकी दर बोर्ड द्वारा निर्धारित होगी अधिकतम 180 मासिक किस्तों में वसूल की जायगी ।

वशर्ते किरायादार से आवेदन-पत्र प्राप्त होने पर आवेदन-पत्र देने की तिथि तक भाड़ा-सह-क्रय कीमत की देय राशि उस पर भुगतान की तिथि तक देय ब्याज एवं अन्य राशि के साथ यात्रा कोई हो, एक मुश्त में जमा करने की अनुमति बोर्ड दे सकेगी ।

पुनः वशर्ते जिस किरायादार को भाड़ा-सह-क्रय कीमत एक मुश्त जमा करने की अनुमति प्रदान की गई हो वे उस परिसर का भाड़ा-सह-क्रय की अवधि की परिसमाप्ति तक बगैर बोर्ड की पूर्व अनुमति के न तो बंधक रख सकते हैं, न हस्तान्तरित कर सकते हैं और न छोड़ सकते हैं ।

13. आबंटित सम्पत्ति का उपयोग उसी रूप में किया जायेगा जैसा दस्तावेज भाड़ा-सह-क्रय पट्टा एकरारनामा में विनिर्दिष्ट हो ।
14. सभी अभिलेखन चार्ज आबंटनी या किरायेदार द्वारा वहन किये जायेंगे ।
15. सभी दर, शुल्क कर, चार्ज नगरपालिका मूल्यांकन या अन्य कर जिस भी प्रकृति के हों, आबंटनी या किरायेदार द्वारा जैसी भी स्थिति हो वहन किया जायगा तथा इसके लिए निर्धारित अवधि के अन्दर आबंटनी या किरायेदार द्वारा देय होगा ।

वशर्ते प्रत्येक मामले में आबंटनी किरायेदार के विफल होने पर भू-राजस्व के रूप में वसूला करने की शक्ति होगी ।

16. आवासीय भू-सम्पदा के अन्तर्गत सड़क के पोषण, जलापूर्ति, नाली, मार्ग रोशनी तथा अन्य नागरिक सेवाओं या सुविधाओं पर बोर्ड द्वारा किये गए व्यय के देनदार आबंटनी या किरायेदार होंगे ।
17. जो सम्पत्ति यथा समय उपलब्ध हो, उसी के आधार पर बोर्ड भाड़ा-सह-क्रय या बिक्री के लिए दे सकता है । सम्पत्ति के बारे में आबंटनी या किरायेदार को स्वयं तंतुष्ट (भिन्न) हो ज्ञान चाहिए अन्यथा बाद में कोई आपत्ति, शिकायत या दावा करने से वे वंचित रहेंगे ।
18. आवासीय भू-सम्पदा के प्रत्येक खण्ड के सार्वजनिक विखण्ड एवं सार्वजनिक सेवाओं के उपयोग के पोषण, संचालन, नियंत्रण तथा विनियमन के लिए बोर्ड या वैसे अधिकरण जैसा निर्णय हो, जिम्मेदार होगा तथा सार्वजनिक विखण्ड एवं सार्वजनिक सेवाओं का संचालन अधिकरण की जिम्मेवारी होगी । इसके लिए बोर्ड के निर्णय के अनुसार आबंटनी या किरायेदार बोर्ड या विनिर्दिष्ट अधिकरण को प्रभार के देनदार होंगे । उक्त भुगतान करने में आबंटनी या किरायेदार के विफल होने पर बोर्ड को यह शक्ति होगी कि उक्त राशि भू-राजस्व के बकाये के रूप में वसूल करे ।
19. प्रत्येक आय वर्ग के अन्तर्गत वित्तीय वर्ष में किये गये सभी आबंटनों की सूचना नगरवार एवं योजनावार बोर्ड द्वारा सरकार को दी जायेगी ।

अध्याय-3

आबंटन की प्रक्रिया

20. आवासीय योजनाओं के विवरण के साथ आबंटित होने वाली आवासीय इकाई/फ्लैट/गृह स्थल की संख्या का संकेत देते हुए प्रबन्ध निदेशक या उनके द्वारा इसके लिए प्राधिकृत पदाधिकारी द्वारा आम सूचना निर्गत कर आबंटन हेतु आवेदन-पत्र आमंत्रित किये जायेंगे।
21. बोर्ड द्वारा यथा निर्धारित शपथ-पत्र, कागजात एवं जमा राशि के साथ आवेदन-पत्र दिए जायेंगे।
22. सभी प्राप्त आवेदन-पत्र आवेदन पंजी में क्रमवार दर्ज किये जायेंगे।
23. प्रबन्ध निदेशक या उनके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा आवेदन-पत्रों की प्राप्ति स्वीकार की जायेगी।
24. कोई भी आवेदन-पत्र किसी भी रूप में अपूर्ण पाये जाने पर अवैध मानकर रद्द कर दिया जायेगा।
25. (i) सम्पदा का आबंटन बोर्ड द्वारा अथवा उनके प्राधिकृत समिति द्वारा किया जायेगा। निर्धारित तिथि तक जितने आवेदन-पत्र प्राप्त होते हैं उसकी नियम 10 के उप नियम (2) के अनुसार कोटिवार वर्गीकरण कर एक पंजी संधारित की जायेगी।
(ii) प्राप्त सभी आवेदन-पत्रों की जाँच आवेदकों के बीच निर्धारित विभिन्न अर्हताओं के आलोक में की जायेगी तथा जो आवेदक निर्धारित अर्हतायें पूरी नहीं करते हैं उनके आवेदन-पत्रों को अस्वीकृत कर दिया जायेगा तथा अस्वीकृति का कारण स्पष्ट रूप से उल्लेखित किया जायेगा।
(iii) अस्वीकृत आवेदन-पत्रों को अलग कर ऐसे आवेदन पत्रों की कोटिवार सूची तैयार की जायेगी जो आवेदन की सभी अर्हतायें पूरी करते हैं।
(iv) प्रत्येक कोटे के लिए आरक्षण की गणना के अनुसार निर्धारित संख्या के बराबर आवेदकों का चयन अर्हता प्राप्त सूची में से सभी को बराबर मानते हुए लौटरी के माध्यम से किया जायेगा।
(v) लौटरी की प्रक्रिया पारदर्शी तरीके से आवेदकों अथवा उनके प्रतिनिधि की उपस्थिति में सम्पन्न की जायेगी।
(vi) प्रत्येक कोटे में से निर्धारित संख्या के अनुसार लाभान्वितों का चयन करने के पश्चात् एक संगठित सूची तैयार की जायेगी तथा प्रत्येक चयनित लाभान्वितों को कौन सा फ्लैट/मकान आबंटित होगा यह भी लौटरी के माध्यम से तय किया जायेगा।
(vii) अगर आवास बोर्ड अपना चयन समिति आवेदनक समझे तो प्रत्येक श्रेणी के लिए लौटरी के माध्यम से बचे हुए आवेदकों में से लौटरी द्वारा चयन कर एक प्रतीक्षा सूची तैयार कर सकते हैं।
26. औपचारिक आबंटन आदेश/पत्र बोर्ड कार्यालय द्वारा निर्गत किया जायेगा।
27. आबंटन हेतु चयनित सभी आवेदकों को जिनके नाम आबंटन पंजी में दर्ज रहेंगे, की सूचना आबंटि को दी जायेगी।
28. आबंटित की जाने वाली सम्पदा की कुल संख्या 10 प्रतिशत प्रतीक्षा सूची तैयार की जायेगी। प्रतीक्षा सूची के आवेदकों का नाम पंजी के पृथक भाग में क्रमानुसार दर्ज किया जायेगा।
29. विशेष परिस्थिति में बोर्ड आबंटित भू-सम्पदा के बदले वैकल्पिक भू-सम्पदा को आबंटित करने का निर्णय ले सकेगा।
30. छिटपुट भू-खण्डों का आबंटन आवास बोर्ड द्वारा निम्नांकित प्रक्रिया के तहत किया जायेगा :-
(क) आबंटन करने के लिए आवेदन-पत्र प्राप्त होने पर उसकी जाँच संबंधित प्रमंडल के कार्यपालक आभियंता द्वारा की जायेगी एवं प्रतिवेदन आवास बोर्ड को समर्पित किया जायेगा।

- (ख) जाँच प्रतिवेदन धारा 2(XXXI) के प्रावधान के अनुरूप पाये जाने पर अध्ययन व्यवसायिक मूल्य निर्धारित करते हुए एक मुश्त भुगतान प्राप्त कर आबंटन किया जायेगा ।
- (ग) छिटपुट भू-खण्ड का आबंटन वैसे आबंटियों के बीच किया जायेगा जिनके नाम से अगल-बगल/आगे-पीछे में सम्पदा आबंटित है ।
- (घ) यदि आबंटित किये जानेवाले छिटपुट भू-खण्ड एक से अधिक आबंटियों की पूर्व आबंटित भू-खण्ड/प्लॉट में समान रूप से संलग्न है तो ऐसी स्थिति में सूचना निर्गत कर संबंधित आबंटियों को आबंटन प्राप्त करने का अवसर दिया जायेगा । यदि एक से अधिक आबंटी व्यवसायिक दर पर एक मुश्त भू-खण्ड का मूल्य देने के लिए तैयार है तो उनके बीच लौटरी द्वारा आबंटन का निर्णय किया जायेगा ।
- (ङ.) आवासीय क्षेत्र में अवस्थित छिटपुट भू-खण्ड का आबंटन व्यवसायिक उपयोग हेतु नहीं हो सकेगा ।
31. नियम 2(XXXII) के तहत व्यवसायिक/आवासीय-सह-व्यवसायिक भू-खण्ड का नीलामी द्वारा आबंटन की प्रक्रिया निम्नवत् होगी :-
- (क) भू-खण्डों का खुले डाक द्वारा नीलामी निम्नांकित कोटा के आधार पर किया जायेगा :-
- | | |
|-----------------------|------|
| (i) सामान्य वर्ग | 50 % |
| (ii) अनुसूचित जाति | 10 % |
| (iii) अनुसूचित जनजाति | 26 % |
| (vi) पिछड़ा वर्ग | 14 % |
- उपर्युक्त वर्गों में यदि उपर्युक्त 'क' (vi) वर्ग के डाक वक्ता नीलामी में भाग लेने के लिए उपलब्ध नहीं हो तो नीलामी की जाने वाली उक्त इकाइयों सामान्य वर्ग के कोटि में चली जायेगी ।
- परन्तु अनुसूचित जाति एवं अनुसूचित जनजाति कोटि के डाक वक्ताओं के उपलब्ध नहीं होने पर समाचार पत्रों के माध्यम से सूचना प्रकाशित कर उन्हें एक और मौका दिया जायेगा । दूसरी बार भी जब उक्त कोटि के डाक-वक्ता उपलब्ध नहीं हों तो उन भू-खण्डों की नीलामी सामान्य वर्ग के डाक वक्ताओं के बीच की जायेगी । एकल व्यवसायिक/आवासीय-सह-व्यवसायिक भू-खण्ड की नीलामी में उपरोक्त आरक्षण लागू नहीं होगा ।
- (ख) नीलामी की तिथि, समय एवं स्थान से संबंधित सूचनाओं का प्रकाशन प्रबन्ध निदेशक द्वारा स्थानीय समाचार पत्रों में किया जायेगा । भू-खण्ड की संख्या, क्षेत्रफल एवं आरक्षित मूल्य का भी प्रकाशन समाचार पत्रों में किया जायेगा ।
- (ग) नीलामी में केवल वही व्यक्ति भाग ले सकेगा जो विहित प्रपत्र में आवेदन के साथ आवास बोर्ड द्वारा निर्धारित प्रारंभिक राशि जमा करेगा । विहित आवेदन प्रपत्र, नीलामी की शर्तों से संबंधित प्रपत्र के लिए मूल्य आवास बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जायेगा ।
- (घ) सफल डाक वक्ता को स्वीकृत राशि का 35 प्रतिशत नीलामी की तिथि से 10 दिनों के अन्दर बैंक ड्राफ्ट द्वारा जमा करना होगा, तथा शेष 65 प्रतिशत राशि नीलामी की तिथि से 30 दिनों के अन्दर एक मुश्त बिना सूद के जमा की जा सकती है अथवा आवास बोर्ड द्वारा निर्धारित प्रतिवर्ष चक्रवृद्धि व्याज के साथ 8 तिमाही किस्तों में भुगतान किया जा सकता है । इन किस्तों का समय पर भुगतान नहीं करने पर सामान्य सूद के अलावे 2 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से अतिरिक्त सूद देय होगा ।
- (ङ.) आबंटी को नीलामी की तिथि से एक माह के अन्दर आवास बोर्ड द्वारा निर्धारित प्रपत्र में एकरारनामा का निबंधन कराकर दखल कब्जा ले लेना होगा ।
- (च) प्रबन्ध निदेशक को अधिकार होगा कि नीलामी को आंशिक या पूर्ण रूपेण बिना कारण बताये स्थगित या रद्द कर सकेगा ।

अध्याय-4

सम्पत्ति के निस्तार की शर्तें एवं बंधेज

32. (i) आवासीय इकाई/प्लैट/स्थल के आबंटन पत्र निर्गत होने के बाद आवेदक को जमा राशि को छोड़कर औपबंधिक बिक्री कीमत के 25 प्रतिशत के समतुल्य राशि 30 दिनों के अन्दर जमा कर विहित प्रपत्र में एकरारनामा निष्पादन करना होगा। उक्त जमा राशि ब्याज रहित होगी।
- (ii) बोर्ड द्वारा निर्धारित एवं आबंटन आदेश/पत्र में यथा विनिर्दिष्ट अवधि में कीमत भुगतान करने में अगर आवेदक विफल होंगे तो आबंटन रद्द कर दिया जायेगा और उप नियम (i) के तहत जमा राशि का 25 प्रतिशत की समतुल्य राशि जब्त कर ली जायेगी एवं शेष राशि वापस कर दी जायेगी तथा संबंधित भू-सम्पदा का आबंटन प्रतीक्षा सूची के आवेदकों को की जायेगी।
- (iii) जिन आवेदकों को आवासीय इकाई/प्लैट/स्थल का आबंटन नहीं हो सकेगा उनकी जमा राशि ब्याज रहित वापस कर दी जायेगी।
- (iv) जैसा कि इस अधिनियम में प्रावधान है, जब तक उक्त राशि का समायोजन नहीं होता है या कटौती करके या बगैर कटौती के वापस नहीं की जाती है तब तक उक्त जमा पर बोर्ड का पूर्ण एवं अनन्य अधिकार होगा।
33. जब आवासीय इकाई/प्लैट/स्थल का निस्तार बिक्री द्वारा होगा, तो वांछित भुगतान आबंटनी द्वारा किये जाने के बाद तथा बोर्ड द्वारा यथा विनिर्दिष्ट औपचारिकताएँ पूरी करने के बाद आवासीय इकाई/प्लैट/स्थल पर आबंटनी का कब्जा दिया जायेगा।
34. जब आवासीय इकाई/प्लैट/स्थल का निस्तार बिक्री से होने की स्थिति में पूर्ण बिक्री कीमत एवं अन्य सभी प्रकार के बोर्ड का पावना भुगतान करने के बाद बोर्ड द्वारा विहित प्रपत्र में आवासीय इकाई/प्लैट/स्थल के हस्तान्तरण का दस्तावेज (Conveyance Deed) निष्पादित होने के बाद आबंटनी का स्वामित्व प्राप्त होगा।
35. भाड़ा-सह-क्रय की अवधि में आबंटनी बोर्ड का आभोगी (Tenant) रहेंगे और आभोगी के अलावा अन्य कोई अधिकार नहीं होगा।
36. बोर्ड द्वारा निर्धारित शर्तों एवं बंधेजों पर आवासीय इकाई/प्लैट के आबंटनी को सम्पदा का आबंटन स्थायी पट्टा पद्धति के आधार (Perpetual Lease Hold Basis) पर रहेगा।
37. जब बोर्ड द्वारा आवासीय भू-सम्पदा विकसित कर दिया जायेगा, तो बोर्ड द्वारा यह अपेक्षा की जायेगी कि जिस स्थानीय प्राधिकार के प्रक्षेत्र में उक्त आवासीय भू-सम्पदा अवस्थित है, उसके द्वारा निर्मांकित सभी या इनमें से किसी सुविधा के पोषण की जिम्मेवारी दी जाय :-
- (क) सड़क एवं गली, वृहत् जल एवं मल निस्सारण, जलापूर्ति तथा साहय्य सुविधायें, मार्ग रोशनी तथा अन्य सेवायें।
- (ख) मनोरंजन के लिए पार्क एवं खुला क्षेत्र।

झारखण्ड राज्यपाल के आदेश से,
चिन्तु नायक,
सरकार के आयुक्त एवं सचिव।