143

झारखण्ड सरकार
नगर विकास एवं आवास विभाग
अधिसूचना

अधि०संख्या–7 / न०वि०आ०–विविध–05 / 2017.....3841..... रॉंची, दिनांक–.....20/09/19

झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड अधिनियम, 2000 की धारा 28(3) के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए झारखण्ड के राज्यपाल झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड के निम्नांकित नियमावली बनाते हैः–

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारंभ –

(i) यह विनियमावली **''झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड (आवासीय भू–सम्पदा का प्रबंधन एवं निस्तार) (संशोधन) विनियमावली, 2019''** कही जायगी।

(ii) इसका विस्तार सम्पूर्ण झारखण्ड राज्य में होगा।

(iii) यह विनियमवाली राजपत्र में प्रकाशित होने की तिथि से प्रभावी होगी।

2. ''झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड (आवासीय भू–सम्पदा का प्रबंधन एवं निस्तार) विनियमावली, 2004'' के नियम–36 को निम्नवत् संशोधित एवं प्रतिस्थापित किया जाता हैः–

नियम–36

(1) ''बोर्ड द्वारा निर्धारित शर्त्तों एवं बंधेजों पर आवासीय इकाई / फ्लैट के आवंटी को सम्पदा का आवंटन स्थायी पट्टा पद्धति के आधार (perpetual lease hold basis) पर रहेगा''।

(2) ''झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड के द्वारा आवंटित एवं भविष्य में आवंटित किये जाने वाले आवासीय सम्पदाओं को Lease hold से free hold में परिवर्तन करने हेतु "Onetime conversion fee'' प्राप्त कर निम्नलिखित शर्त्तों एवं बंधेजों के साथ free hold के रूप में निबंधित किया जा सकेगाः–

(i) यह झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड की सिर्फ उन्ही आवासीय सम्पदाओं पर लागू होगी जिन सम्पदाओं का निस्तार आवासीय उपयोग हेतु Lease Hold के आधार पर किया गया है।

(ii) झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड विहित प्रपत्र में आवंटित Lease Hold सम्पदाओं (भूखण्ड अथवा भूखण्ड एवं उनपर निर्मित फ्लैटों अथवा मकानों) भले ही उनका आकार कितना भी हो, निम्न निर्धारित "Onetime conversion fee" प्राप्त कर एवं अन्य निर्धारित शर्त्तों के पूर्ण होने पर Lease Hold से Free Hold में परिवर्त्तन कर सकेगा –

क्र०	शहर का नाम	Onetime conversion fee (in %)
1	रॉंची	15%
2	जमशेदपुर (पूर्वी सिंहभूम)	15%
3	आदित्यपुर (सरायकेला–खरसॉवा)	15%
4	देवघर	10%
5	दुमका	10%
6	धनबाद	10%
7	बोकारो	10%
8	हजारीबाग	10%
9	चाईबासा (पश्चिमी सिंहभूम)	10%
10	डाल्टनगंज	10%
11	साहेबगंज	10%
12	गोमिया (बोकारो)	10%

3841
20/09/19

(iii) Lease Hold से Free Hold परिवर्त्तन हेतु Onetime conversion fee के अलावा राजस्व, निबंधन एवं भूमि सुधार विभाग द्वारा निर्धारित निबंधन शुल्क एवं Stamp Duty भी देय होगा। महिलाओं के नाम निबधन करवाने पर एक रुपया निबंधन शुल्क से संबंधित अधिसूचना ज्ञापांक–499/नि०, दिनांक–19.06.17 एवं 500/नि०, दिनांक–19.06.17 लागू नहीं होगा। यदि संबंधित सम्पदा के Lease Hold का निबंधन नहीं हुआ है, तो वर्त्तमान प्रावधानों के तहत् Lease Hold के निबंधन के पश्चात् ही Free Hold में परिवर्त्तन की प्रक्रिया आरम्भ की जा सकेगी।

(iv) अद्यतन मूल्य की गणना lease hold से free hold में परिवर्त्तन हेतु किए जाने वाली डीड के निबंधन की तिथि को की जाएगी। Free hold के निबंधन की तिथि तक सम्पदा का अद्यतन लगान देय होगा। यहाँ लगान से अभिप्राय है कि झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड को दिया जाने वाला ग्राउंड रेंट।

(v) लीज की गई भूमि को free hold उसी स्थिति से किया जायेगा, जब सभी violations को regularise करने के पश्चात् लीज नवीकरण कर दिया गया हो।

(vi) Lease hold से free hold हेतु आवेदन के साथ निम्न दस्तावेज जमा करना अनिवार्य होगा।

क्र.	मापदंड	अनिवार्य दस्तावेज
1.	सम्पदा का आवंटन आवासीय उपयोग हेतु lease hold पर प्रमाणित करने हेतु।	1. आवंटन–पत्र की सत्यापित छायाप्रति। 2. एकरारनामा (सभी अनुलग्नकों के साथ) की सत्यापित छायाप्रति। 3. दखल कब्जा प्रपत्र की सत्यापित छायाप्रति।
2	बकाया राशियों के भुगतान के संबंध में।	झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड द्वारा निर्गत No Dues प्रमाण पत्र की मूल प्रति।
3.	सम्पदा के किसी भी प्रकार के बंधेज से मुक्त हेतु अनापति प्रमाण पत्र	नोटरी द्वारा सत्यापित बैंक/संस्था/व्यक्तिगत अनापत्ति प्रमाण पत्र की मूल प्रति।
4.	झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड एवं अन्य प्रशासी संस्था द्वारा लागू नियम एवं शर्तों के उल्लंघन नहीं होने के संदर्भ में प्रमाण पत्र।	नोटरी द्वारा निर्गत शपथ पत्र की मूल प्रति।
5.	सम्पदा के किसी भी प्रकार से अधिभार मुक्त होने का प्रमाण पत्र।	1. नोटरी द्वारा निर्गत शपथ पत्र की मूल प्रति। 2. झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड द्वारा सत्यापित की गई शपथ पत्र की मूल प्रति।
6.	झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड एवं अन्य प्रशासी संस्थाओं द्वारा समय–समय पर निर्धारित शुल्क के बकाया नहीं होने का प्रमाण पत्र।	झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड/नगर निगम/नगर निकाय/सक्षम प्राधिकार द्वारा निर्गत की गई अनापत्ति प्रमाण पत्र की मूल प्रति।

(vii) जिन मामलों में सम्पदा मूल पट्टाधारक के कब्जे में नहीं है, ऐसे मामलों में सम्पदा का free hold जिस व्यक्ति के पक्ष में प्रस्तावित है, उसके पास सम्पदा का कब्जा होना चाहिए।

(viii) पट्टागत सम्पदा के पक्ष में कोई भी बकाया होने की स्थिति में झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड द्वारा निर्धारित ब्याज दर पर बकाये एवं दण्ड शुल्क का भुगतान आवेदक द्वारा करना अनिवार्य होगा। इसके बाद ही free hold हेतु आवेदन पर विचार किया जाएगा।

(ix) वैसी पट्टागत आवंटित आवासीय सम्पदा जिसका अधिसूचित City Master plan अन्तर्गत Land-use आवासीय–सह–व्यवसायिक/व्यवसायिक चिन्हित किया गया है, वैसी सम्पदाओं का lease hold से free hold परिवर्त्तन हेतु आवेदन अस्वीकार्य होगा।

(x) Lease hold से free hold के Conversion का disposal झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड के नियमों के Provisions एवं Restrictions के अनुरूप ही किया जायेगा।

(xi) जिस उद्देश्य एवं प्रायोजन हेतु भूमि lease पर दी गयी थी, free hold करने पर उनमें कोई परिवर्त्तन नही होगा।

(xii) Free hold करने के पश्चात् भी Individual House Hold Plot पर Group Housing की योजना का कार्यान्वयन अनुमान्य नहीं होगा।

(xiii) Lease hold से free hold में परिवर्त्तन हेतु योजना वैकल्पिक होगी।

141

3. "झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड (आवासीय भू–सम्पदा का प्रबंधन एवं निस्तार) विनियमावली, 2004" के शेष नियम यथावत् रहेंगे।

4. इस नियमावली को लागू करने में यदि कोई कठिनाई उत्पन्न होती है, तो उस मामले में इस नियम के उपबंधों के संगत कोई निदेश जारी करने के लिए नगर विकास एवं आवास विभाग, झारखण्ड, राँची सक्षम होगा।

5. "झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड (आवासीय भू–सम्पदा का प्रबंधन एवं निस्तार) (संशोधन) विनियमावली, 2019" पर मंत्रिपरिषद् की स्वीकृति प्राप्त है।

झारखण्ड राज्यपाल के आदेश से,

(अजय कुमार सिंह)
सरकार के सचिव।

ज्ञापांक–7/न०वि०आ०–विविध–05/2017 3841 राँची, दिनांक– 20/09/19

प्रतिलिपिः– अधीक्षक, राजकीय मुद्रणालय, डोरंडा, राँची/नोडल पदाधिकारी, ई–गजट, नगर विकास एवं आवास विभाग को राजपत्र के अगले अंक में प्रकाशनार्थ प्रेषित।

2. अनुरोध है कि गजट अधिसूचना की 100 प्रतियाँ विभाग को उपलब्ध करायी जाय।

सरकार के सचिव।

ज्ञापांक–7/न०वि०आ०–विविध–05/2017 3841 राँची, दिनांक– 20/09/19

प्रतिलिपिः– महालेखाकार, झारखण्ड, राँची को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

सरकार के सचिव।

ज्ञापांक–7/न०वि०आ०–विविध–05/2017 3841 राँची, दिनांक– 20/09/19

प्रतिलिपिः– माननीय मुख्यमंत्री, झारखण्ड सरकार के प्रधान सचिव/माननीय विभागीय मंत्री के आप्त सचिव/माननीय अध्यक्ष, झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड के आप्त सचिव, राँची/विशेष कार्य पदाधिकारी, मुख्य सचिव कार्यालय, झारखण्ड/सभी अपर मुख्य सचिव/सभी प्रधान सचिव/सभी सचिव/सभी विभागाध्यक्ष, झारखण्ड सरकार/सभी प्रमंडलीय आयुक्त/सभी उपायुक्त, झारखण्ड/उपाध्यक्ष, राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची/प्रबंधन निदेशक, झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड, हरमू, राँची को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

सरकार के सचिव।

ज्ञापांक–7/न०वि०आ०–विविध–05/2017 3841 राँची, दिनांक– 20/09/19

प्रतिलिपिः–सचिव के प्रधान आप्त सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग/सभी विभागीय पदाधिकारी, नगर विकास एवं आवास विभाग, झारखण्ड, राँची को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

सरकार के सचिव।