

आवासीय फ्लैट्स के पंजीकरण एवं आवंटन विनियम

1. पंजीकरण हेतु आवेदक की अर्हतायें

(अ) आवेदक भारत का नागरिक हो।

(ब) आवेदक भारतीय संविदा अधिनियम के अन्तर्गत संविदा करने हेतु अर्ह हो।

(स) पंजीकरण प्रार्थना पत्र की तिथि को आवेदक की आयु 18 वर्ष या उससे अधिक हो।

2. पंजीकरण धनराशि का भुगतान

पंजीकरण प्रार्थना पत्र के साथ आगरा विकास प्राधिकरण के नाम का रेखांकित बैंक ड्राफ्ट/बैंकर्स चैक जो आगरा में भुगतान योग्य है, संलग्न करना होगा। आवेदन पत्र के साथ चालान की चारों प्रतियाँ भी भर कर देनी होंगी जो कि इस पुस्तिका में उपलब्ध हैं किन्तु यदि कोई आवेदक अपने आवेदन पत्र के साथ बैंक ड्राफ्ट नहीं देना चाहता है तो वह आगरा विकास प्राधिकरण कार्यालय में स्थित यूनियन बैंक ऑफ इण्डिया में योजना विशेष के लिए निर्धारित धनराशि नकद जमा कर सकता है जिसके लिये संलग्न चालान का प्रयोग करना होगा। चालान की पहली व दूसरी प्रतियाँ बैंक द्वारा रख ली जायेगी, तीसरी प्रति आवेदन पत्र के साथ संलग्न की जायेगी और चौथी प्रति आवेदक को वापिस दे दी जायेगी। आवेदक तीसरी प्रति आवेदन पत्र के साथ धनराशि जमा करने के प्रमाण स्वरूप संलग्न करके आवेदन पत्र उसी बैंक में जमा करेंगे, जहाँ से नियमानुसार पंजीकरण की रसीद जारी होगी। चौथी प्रति आवेदक अपने पास रखेंगे, जिसे आवेदक प्राधिकरण से धनराशि वापिस प्राप्त करने या सम्पत्ति के आवंटन के पश्चात् उस धनराशि का समायोजन करने हेतु प्रस्तुत करेगा। आवेदक R.T.G.S. द्वारा भी धनराशि प्राधिकरण खाते में स्थानान्तरित करा सकते हैं, परन्तु R.T.G.S. हेतु एक चालान प्राधिकरण की बेवसाईड से निकालना होगा। प्राधिकरण के बेवसाईड www.adaagra.in पर जाकर भी ऑनलाईन आवेदन किया जा सकता है। आवेदक को आवेदन पत्र के साथ बैंक खाता संख्या, I.F.S.C. कोड एवं निरस्त कास चैक भी संलग्न करना होगा।

3. चालान/पंजीकरण प्रमाण पत्र की प्रति जारी करना

चालान की चतुर्थ प्रति अथवा पंजीकरण प्रमाण पत्र की मूल प्रति खो जाने की स्थिति में आवेदक चालान/पंजीकरण प्रमाण पत्र की प्रति जारी करने के सम्बन्ध में शपथपत्र व प्रत्येक प्रति के लिये ₹0 25/- आगरा विकास प्राधिकरण द्वारा अधिकृत बैंक में जमा करेगा तथा प्राधिकरण में प्रार्थना पत्र देगा ताकि आवेदक को चालान या पंजीकरण प्रमाण पत्र की प्रमाणित प्रति जारी की जा सके।

4. गलत जमा धनराशि का उत्तरदायित्व

आगरा विकास प्राधिकरण किसी ऐसी जमा धनराशि के लिये उत्तरदायी नहीं होगा जो बैंक या जमाकर्ता की गलती के कारण सत्यापित न हो।

5. आवेदक को ब्याज का भुगतान

आवेदक द्वारा जमा पंजीकरण धनराशि पर 3.50% वार्षिक दर पर साधारण ब्याज धनराशि के प्राधिकरण के खातों में जमा होने के बाद अनुगामी माह की पहली तारीख से वापस लेने की दिनांक के पूर्व माह की अन्तिम तिथि तक या पंजीकरण आवेदक को आवंटित सम्पत्ति के मूल्य में उसके आवंटन किये जाने से पूर्व माह की अन्तिम तारीख तक देय होगी किन्तु प्रतिबन्ध यह है कि किसी भी ऐसी धनराशि पर कोई ब्याज देय या समायोजित नहीं होगी जो प्राधिकरण के खातों में एक वर्ष से कम अवधि के लिये जमा रही है।

6. लॉटरी से पूर्व पंजीकरण में परिवर्तन

(क) यदि कोई पंजीकृत आवेदक अपना पंजीकरण किसी समय किन्तु लॉटरी से 7 दिन पूर्व अपने से उच्च या निम्न वर्ग में परिवर्तित कराना चाहता है तो उसके द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये जाने पर वर्ग परिवर्तन इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि उसे पंजीकरण धनराशि का अन्तर जमा कराना होगा और परिवर्तन के फलस्वरूप उसका पंजीकरण नवीन माना जायेगा और उसकी वर्ग विशेष में वरिष्ठता परिवर्तन की तिथि से मानी जायेगी।

(ख) यदि कोई पंजीकृत व्यक्ति जो किराया कय पद्धति के अन्तर्गत फ्लैट्स हेतु पंजीकृत है और वह अपना पंजीकरण अन्य पद्धति पर बदलता है तो उसका नियमानुसार परिवर्तन अनुमन्य होगा।

7. पंजीकरण/आवंटन का अन्तरण

पंजीकरण/आवंटन का अन्तरण किसी भी दशा में अनुमन्य नहीं होगा अर्थात् पंजीकृत व्यक्ति/आवंटी को सम्पूर्ण धनराशि जमा करने तथा पट्टा विलेख के निष्पादन से पूर्व अपने पंजीकरण/आवंटन का हस्तान्तरण का अधिकार न होगा। केवल पंजीकृत व्यक्ति/आवंटी की मृत्यु हो जाने पर नियमानुसार वारिसों के पक्ष में हस्तान्तरण सम्पत्ति के मूल्य का 1 प्रतिशत जमा करने पर पूर्व अनुमति के साथ किया जा सकता है। पूर्व अनुमति के बिना किए गए हस्तान्तरण पर रु0 500/- मात्र अतिरिक्त अथवा समय-समय पर प्राधिकरण द्वारा निर्धारित हस्तान्तरण शुल्क भी प्राधिकरण कोष में जमा करना होगा।

8. पंजीकरण धनराशि की वापसी

लॉटरी ड्रा/आवंटन न होने की दशा में आवेदक द्वारा प्राधिकरण में जमा पंजीकरण धनराशि सामान्यतः जमा की तिथि से एक वर्ष के पूर्व वापस नहीं की जायेगी लेकिन विशेष परिस्थितियों में 1 प्रतिशत कटौती के उपरान्त उपाध्यक्ष, आगरा विकास प्राधिकरण की अनुमति से वापिस की जा सकेगी।

टिप्पणी:—पंजीकरण की धनराशि पर ब्याज का भुगतान अलग से नहीं किया जायेगा अपितु आवंटन होने के उपरान्त फ्लैट के मूल्य में समायोजित किया जायेगा। आवंटन न होने की दशा में धनराशि के साथ नियमानुसार ब्याज दिया जायेगा प्रतिबन्ध यह है कि पंजीकरण धनराशि प्राधिकरण के खाते में कम से कम एक वर्ष तक जमा रही हो।

9. आवंटन निरस्तीकरण पर कटौती

यदि आवंटन पत्र जारी होने के उपरान्त आवंटी आवंटन को अस्वीकार करता है या निर्धारित समय पर देय धनराशि का भुगतान नहीं करता है तो आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा। धनराशि का भुगतान नहीं करने पर आवंटन निरस्त करने से पूर्व उसे प्राधिकरण द्वारा नोटिस देना अनिवार्य होगा तथा ऐसी स्थिति में आवंटन तक जमा पंजीकरण धनराशि में से 30 प्रतिशत कटौती कर शेष धनराशि बिना ब्याज के वापस कर दी जायेगी।

10. आवेदन हेतु भुगतान पद्धति

इस पद्धति के अन्तर्गत आवेदन के साथ पंजीकरण धनराशि (मूल्य की 10%) जमा करनी होगी। आवंटन के पश्चात् आवंटन धनराशि, (मूल्य की 15%) आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से 1 माह के अन्दर जमा करनी होगी। सम्पत्ति के मूल्य की शेष 75% धनराशि 16% वार्षिक ब्याज तथा विलम्ब की दशा में 19.50% वार्षिक ब्याज के साथ 20 समान त्रैमासिक किश्तों में देय होगी। यदि कोई आवंटी एक मुश्त में समस्त धनराशि जमा कराना चाहते हैं। तो आवंटन पत्र जारी होने के दिनोंक से 60 दिवस के अन्दर शेष धनराशि एक मुश्त (बिना ब्याज) के जमा करा सकते हैं।

11. असफल आवेदकों को पंजीकरण धनराशि की वापसी

लॉटरी सम्पन्न होने के दो माह के अन्दर असफल आवेदकों को उनकी जमा धनराशि बिना ब्याज के उनके द्वारा आवेदन पत्र में अंकित बैंक में आवेदक के खाते में R.I.G.S. के माध्यम से अथवा आवेदक के पते पर रजिस्टर्ड डाक द्वारा चैक के माध्यम से वापिस कर दी जायेगी।



12. पट्टा किराया

योजना के अन्तर्गत निर्मित फ्लैट्स को 90 वर्ष के पट्टे पर आवंटित किया जायेगा जिसके लिये फ्लैट में निहित भूमि के मूल्य का 10 प्रतिशत पट्टा किराया मांग के 30 दिवस के अन्दर जमा कराना होगा।

13. दण्ड ब्याज से छूट प्रदान करना

यदि उपाध्यक्ष इस तथ्य से सन्तुष्ट हों कि आवंटी द्वारा धनराशि को जमा करने में जानबूझकर विलम्ब नहीं किया गया है अथवा आवेदक को उसकी सूचना न मिलने के कारण विलम्ब हुआ है तो वह विलम्बित अवधि के लिए देय दण्ड ब्याज से छूट प्रदान कर सकते हैं किन्तु विलम्बित अवधि हेतु सामान्य ब्याज देय होगा।

14. कब्जा अनुबन्ध की किसी शर्त का उल्लंघन

कब्जा देने के उपरान्त यदि आवंटी पट्टे की किसी शर्त का उल्लंघन करता है तो उपाध्यक्ष/सक्षम अधिकारी द्वारा नोटिस देकर उसे पक्ष प्रस्तुत करने का अवसर दिया जायेगा। समुचित कारण न होने पर पट्टा निरस्त कर दिया जायेगा तथा आवंटी को आवंटित फ्लैट से बेदखल कर दिया जायेगा और आवंटी द्वारा जमा समस्त धनराशि को प्राधिकरण के पक्ष में जब्त कर लिया जायेगा।

15. प्राधिकरण फ्लैट्स देने के लिए बाध्य नहीं

प्राधिकरण पंजीकृत आवेदक को फ्लैट देने के लिए बाध्य नहीं है और यदि आवेदक को फ्लैट नहीं मिल पाता है तो आवेदक प्राधिकरण से किसी प्रकार का प्रतिकर या क्षतिपूर्ति पाने का अधिकारी नहीं होगा।

16. आवंटन पंजीकरण पुस्तिका में अंकित शर्तों एवं दशाओं के अनुरूप

यद्यपि आवंटन पंजीकरण पुस्तिका में अंकित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अनुरूप किया जायेगा किन्तु यदि आवंटन के पूर्व शासन अथवा प्राधिकरण द्वारा शर्तों के सम्बन्ध में कोई परिवर्तन या परिमार्जन कर दिया जाता है तो वह प्राधिकरण व आवंटी पर बाध्यकारी होगा।

17. अस्वीकृत आवेदन पत्रों के साथ जमा कराई गई पंजीकरण धनराशि

प्राधिकरण द्वारा अपूर्ण आवेदन पत्र पर विचार नहीं किया जायेगा व उसकी सूचना प्राधिकरण द्वारा आवेदक को दे दी जायेगी। अपूर्ण होने के कारण अस्वीकृत पत्रों के साथ जमा करायी गयी पंजीकरण धनराशि आवेदनकर्ता के द्वारा प्रार्थना पत्र दिये जाने के 2 माह के अन्दर 1 प्रतिशत कटौती के साथ रेखाकित चैक अथवा आर.टी.जी.एस. के माध्यम से आवेदक के खाते में वापिस कर दी जायेगी तथा उस पर कोई ब्याज देय नहीं होगा। यदि आवेदन पत्र देने के 2 माह के अन्दर धनराशि प्राधिकरण द्वारा वापिस नहीं की जाती है तो एक प्रतिशत कटौती के बाद वापिस की जाने वाली धनराशि पर विलम्बित अवधि के



लिये 3.5 प्रतिशत साधारण वार्षिक ब्याज का भुगतान प्रार्थना पत्र देने के अनुगामी माह की पहली तारीख से भुगतान हेतु लेखा में प्रस्तुत करने के पूर्ववर्ती माह की अन्तिम तारीख तक की मध्यावधि पर प्राधिकरण द्वारा दिया जायेगा।

18. निर्धारित अवधि के बाद अथवा निर्धारित प्रारूप पर न दिये जाने वाले आवेदन पत्र के सम्बन्ध में

जो आवेदन पत्र निर्धारित अवधि के बाद दिये जायेंगे या निर्धारित आवेदन पत्र के प्रारूप पर नहीं होंगे उन्हें स्वीकार नहीं किया जायेगा तथा प्राधिकरण/बैंक में ऐसे आवेदन पत्र जमा हो जाने से ही यह नहीं माना जायेगा कि प्राधिकरण द्वारा आवेदन पत्र को स्वीकार कर लिया गया है। ऐसे आवेदन पत्रों के साथ दी गई अग्रिम धनराशि से 1 प्रतिशत कटौती कर मूल चालान को प्रस्तुत करने पर अवशेष धनराशि वापिस कर दी जायेगी।

19. आवंटन की शर्तों को उपाध्यक्ष द्वारा शिथिल करने के अधिकार

उपाध्यक्ष आगरा विकास प्राधिकरण को आवंटन की किसी भी शर्त को शिथिल करने का अधिकार निहित होगा।

20. सरकारी विभाग, अर्ध सरकारी, सार्वजनिक उपक्रम को आवंटित करने का अधिकार

योजना के अन्तर्गत कोई फ्लैट अथवा फ्लैट समूह किसी भी सरकारी विभाग या अर्द्धसरकारी/सार्वजनिक/निजी उपक्रम (पब्लिक/प्राइवेट अन्डरटेकिंग) को आवंटित करने का अधिकार उपाध्यक्ष में निहित होगा व भुगतान की प्रक्रिया का निर्धारण भी उपाध्यक्ष द्वारा किया जा सकेगा।

21. आवंटन हेतु लॉटरी ड्रा की प्रक्रिया

यदि किसी श्रेणी में पंजीकृत पात्र आवेदकों की संख्या सम्पत्ति की विज्ञापित संख्या से अधिक हो तो निम्नलिखित लॉटरी ड्रा की प्रक्रिया अपनायी जायेगी—

(क) आवंटन सार्वजनिक रूप से, निर्धारित धनराशि जमा करने वाले सभी आवेदकों के मध्य लॉटरी ड्रा द्वारा किया जायेगा। आवेदक स्वयं लॉटरी ड्रा के समय उपस्थित रह सकते हैं।

(ख) लॉटरी ड्रा की तिथि, समय व स्थान का निर्धारण उपाध्यक्ष द्वारा किया जायेगा उसकी सूचना निर्धारित दिनांक से कम से कम दस दिन पूर्व न्यूनतम दो समाचार पत्रों में प्रकाशित होगी। आवासीय फ्लैट्स के आवंटनार्थ लॉटरी अलग-अलग श्रेणीवार निकाली जायेगी।

(ग) निर्धारित तिथि, समय और स्थान उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित व्यक्ति/समिति तथा उपस्थित आवेदकों के समक्ष लॉटरी निकाली जायेगी। लॉटरी निकाले जाने की कार्यवाही में किसी स्थानीय सेवानिवृत्त न्यायाधीश/मजिस्ट्रेट को प्रेक्षक के रूप में आमंत्रित किया जा सकता है।



22. सफल आवेदकों द्वारा वांछित औपचारिकतायें पूर्ण करना

लॉटरी ड्रा में सफल आवेदकों द्वारा यदि कोई वांछित औपचारिकता पूर्ण करना शेष है तो उसके पूर्ण कराने के उपरान्त ही आवंटन पत्र भेजा जायेगा और ऐसी औपचारिकतायें निर्धारित अवधि में पूर्ण करनी होंगी।

23. आवंटियों को सूचना भेजना

आवंटियों को भेजे जाने वाले पत्र डाक द्वारा आवेदन पत्र में दिये गये पते पर भेजे जायेंगे। विलम्ब से सूचना प्राप्त होने के लिये प्राधिकरण उत्तरदायी नहीं होगी।

24. प्राधिकरण के अधिकारियों व कर्मचारियों के आवंटन पर नीति निर्धारण

आगरा विकास प्राधिकरण के अधिकारियों, कर्मचारियों को आवंटित फ्लैट्स के भुगतान की प्रक्रिया उपाध्यक्ष द्वारा समय-समय पर पारित आदेशों के अनुसार पृथक रीति से निर्धारित की जा सकती है किन्तु ऐसे भुगतान की प्रक्रिया अन्य श्रेणी के आवंटियों के लिये उदाहरण नहीं होगी।

25. आवंटन में परिवर्तन पर शुल्क

(क) पारस्परिक सहमति के आधार पर

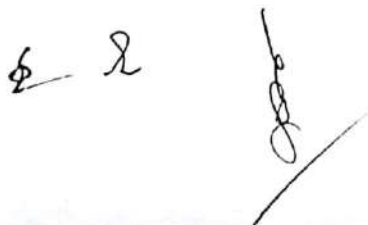
लॉटरी के फलस्वरूप: आवंटन में परिवर्तन का अधिकार किसी प्राधिकारी को न होगा किन्तु दो या अधिक व्यक्ति आवंटित फ्लैट्स का पारस्परिक परिवर्तन चाहते हैं तो सम्मिलित आवेदन प्रस्तुत करने पर उपाध्यक्ष को यह अधिकार होगा कि वह ऐसे प्रत्येक व्यक्ति से मूल्य की 1 प्रतिशत धनराशि जमा कराकर आवंटन में परिवर्तन स्वीकृत कर दें। परिवर्तन सम्बन्धी यह व्यवस्था 'समर्थक प्राविधान' के रूप में है, किसी आवंटि का अधिकार न होगी।

(ख) एकल आवेदन के आधार पर

यदि किसी व्यक्ति को फ्लैट आवंटित होता है और उसके पश्चात् यदि कोई अन्य फ्लैट परिवर्तन हेतु आवेदन किया जाता है तो प्रत्येक परिवर्तन पर नवीन सम्पत्ति के वर्तमान मूल्य का 1 प्रतिशत शुल्क लिया जायेगा। परिवर्तन सम्बन्धी यह व्यवस्था 'समर्थक प्राविधान' के रूप में है, किसी आवंटि का अधिकार न होगी।

(ग) प्राधिकरण की चूक/विवाद के कारण

यदि विकास प्राधिकरण अपनी किसी चूक/विवाद के कारण आवंटित सम्पत्ति का परिवर्तन करता है तो परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा तथा ऐसे मामलों में परिवर्तन को समायोजन माना जायेगा परन्तु इस प्रकार का समायोजन अधिकतम एक स्तर ऊपर की सम्पत्ति के लिए ही होगा।



26. किशतों के भुगतान की प्रक्रिया

- (1) किशतों की देयता आवंटन पत्र में दी गयी भुगतान प्रक्रिया के अनुसार होगी।
- (2) त्रैमासिक किशतों के निर्धारण में प्रत्येक 3 माह के अन्त में तथा छमाही किशतों के निर्धारण में प्रत्येक 6 माह बाद ब्याज को मूलधन में सम्मिलित किया जायेगा।
- (3) प्रथम किशत कब्जा लेने की तिथि के आगे पड़ने वाले प्रथम तिमाही/छमाही को प्रारम्भ होने वाली त्रैमास के प्रथम तिथि को देय होगी। त्रैमास का तात्पर्य जनवरी, अप्रैल, जुलाई व अक्टूबर माह से है। किशत की देयता की तिथि यथा सम्भव आवंटन पत्र में अंकित की जायेगी।
- (4) प्रत्येक किशत का भुगतान सम्बन्धित माह की प्रथम तिथि पर देय होगा किन्तु उस माह की 10 तारीख तक किस्त अदा करने पर कोई अतिरिक्त ब्याज नहीं देय होगी परन्तु 10 तारीख के बाद किशत अदा करने पर हुए विलम्ब के कारण किशत की धनराशि पर माह की प्रथम तारीख से किशत जमा करने के दिनों तक की अवधि की ब्याज सम्मिलित की जायेगी जो देय सामान्य ब्याज की दर से 3.50 प्रतिशत अधिक होगी।

27. आवंटित फ्लैट्स के दिये जाने की स्थिति न होने पर उपलब्ध विकल्प

यदि प्राधिकरण द्वारा किसी अपरिहार्य कारण जैसे न्यायालय में विवाद आदि से फ्लैट्स दिया जाना सम्भव नहीं है जिसकी अवधि कम से कम 2 वर्ष या अधिक हो, आवेदक को विकल्प होगा कि वह जमा की गयी धनराशि 3.50 प्रतिशत वार्षिक साधारण ब्याज सहित वापिस ले लें अथवा आवंटि की सहमति पर शासनादेश के प्राविधानों के अनुसार सम्पत्ति के समान श्रेणी का अथवा अधिकतम एक श्रेणी ऊपर तक का ही फ्लैट उपलब्धता की दशा में, दोनों सम्पत्तियों के मूल्य का अन्तर जमा कर, दिया जा सकता है।

28. निर्धारित बैंक की शाखाओं में भुगतान

प्राधिकरण के देयों का भुगतान आवंटन पत्र में दिये गये निर्देशानुसार निर्धारित बैंक की शाखाओं में करना होगा जिसका उत्तरदायित्व आवंटि का होगा।

29. पट्टा किराया अनुबन्ध के सम्बन्ध में व्यय

आवंटि को निर्धारित प्रपत्र पर पट्टा किराया अनुबन्ध नियमानुसार उपयुक्त मूल्य के नाम जुडिशियल स्टाम्प पेपर, जो कि कोषागार आगरा से क्रय किये गये हों, पर आगरा विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित अवधि में निष्पादित कराना होगा। पट्टा किराया अनुबन्ध सम्बन्धी समस्त व्यय जैसे-स्टाम्प ड्यूटी, निबन्धन शुल्क एवं लिखाई/छपाई/मानचित्र आदि का व्यय आवंटि को वहन करना होगा। निर्धारित अवधि में पट्टा डीड/अनुबन्ध निष्पादित न कराने की दशा में प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दर से रख-रखाव शुल्क देना होगा।

5 8

