

30. आवंटन के पूर्व अथवा उपरान्त आवेदक की मृत्यु

यदि आवंटन के पूर्व अथवा आवंटन के उपरान्त आवेदक द्वारा समस्त औपचारिकताओं (जिसमें फ्लैट्स का कब्जा लेना भी सम्मिलित है) को पूर्ण करने से पूर्व ही आवंटि की मृत्यु हो जाती है तो उस दशा में विकास प्राधिकरण द्वारा उक्त पंजीकरण/फ्लैट के सम्बन्ध में मृतक आवेदक/आवंटी के समस्त विधिक उत्तराधिकारियों का नाम नियमानुसार अंकित किया जायेगा व शेष प्रक्रिया पूर्ण की जायेगी। ऐसी दशा में विकास प्राधिकरण की स्वीकृति हेतु आवश्यक प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने होंगे तथा निर्धारित प्रक्रिया का पालन करना होगा।

31. आवंटि द्वारा कब्जा लिया जाना

फ्लैट का कब्जा लेने हेतु 25 प्रतिशत धनराशि जमा करने के पश्चात कब्जा अनुबन्ध निष्पादित करा कर कब्जा दिया जायेगा।

32. (ए) 1 वी.एच.के. फ्लैट के अतिरिक्त समस्त श्रेणी के फ्लैट आवंटियों हेतु बसेमेन्ट में स्थित पार्किंग आरक्षित की गई है जिसके लिये रु० 2,50,000/- प्राधिकरण की मांग पर अतिरिक्त जमा कराने होंगे। विलम्ब की दशा में नियमानुसार ब्याज देय होगा।

(बी) सभी ब्लॉकों के टॉप 3 फ्लोर्स पर निर्मित एवं सोलर सिस्टम से आच्छादित 132 फ्लैटों में सोलर सिस्टम की सुविधा देने हेतु रु० 45.00 प्रतिवर्ग फीट की दर अतिरिक्त चार्ज जमा कराना होगा।

(सी) कम्युनिटी बिल्डिंग/क्लब बिल्डिंग की सदस्यता शुल्क के लिये रु० 50,000/- प्रति सदस्य शुल्क देना होगा।

(डी) जी.एस.टी. अथवा शासन द्वारा निर्धारित कोई भी कर अथवा अन्य देय आवंटि को देना होगा।

33. लेखपत्र निष्पादन हेतु निर्धारित प्रारूप

फ्लैट्स के निबन्धन एवं लेखपत्र निष्पादन के समय प्राधिकरण द्वारा निर्धारित प्रारूप ही प्रयोग में लाया जायेगा।

34. पंजीकरण आवेदन पत्र में त्रुटिपूर्ण व भ्रामक तथ्य

यदि किसी समय यह पाया जाता है कि आवेदक द्वारा अर्हता से सम्बन्धित भ्रामक व त्रुटिपूर्ण सूचनायें दी गई हैं अथवा वास्तविक तथ्यों को छुपाया गया है तो पंजीकरण के साथ-साथ फ्लैट्स का आवंटन भी, आवेदक को अवसर देने के उपरान्त, निरस्त कर दिया जायेगा तथा उसे भविष्य में होने वाले ड्रा में भाग लेने से भी वंचित कर दिया जायेगा एवं जमा समस्त धनराशि जब्त कर ली जायेगी तथा गलत सूचनायें देने के आरोप में उसके विरुद्ध मुकदमा भी दर्ज कराने हेतु विकास प्राधिकरण स्वतंत्र होगा।

35. समय-समय पर अन्य करों का स्वयं भुगतान

आवंटी नगर निगम, राज्य सरकार, आगरा विकास प्राधिकरण या अन्य किसी प्राधिकारी/निकाय द्वारा लगाये गये कर शुल्क स्वयं देगा। इस प्रयोजन हेतु प्राधिकरण द्वारा दिये गये किसी कर की प्रतिपूर्ति भी आवंटि द्वारा की जायेगी। आवंटि द्वारा इन करों या व्ययों की प्रतिपूर्ति न

6- R

किये जाने की दशा में प्राधिकरण भुगतान किया गया कर/व्यय भू-राजस्व के अवशेष की भाँति वसूल कर लेने का अधिकारी होगा जिसके सम्बन्ध में नियमानुसार होने वाला वसूली व्यय भी आवंटी को वहन करना होगा।

36. आवंटन का पुनर्जीवन

यदि आवंटन के निरस्तीकरण के पश्चात आवंटी द्वारा 3 माह की अवधि के अन्तर्गत पुनर्जीवन हेतु प्रार्थना पत्र दिया जाता है तो पुनर्जीवन शुल्क निम्नवत् देय होगा।

(क) यदि आवंटी की गलती से आवंटन निरस्त होता है तो ऐसी दशा में पुनर्जीवन के लिए सम्पत्ति का जो मूल्य लगाया जायेगा वह वर्तमान मार्केट दर का 75 प्रतिशत अथवा योजना का प्रचलित वर्तमान मूल्य, जो भी अधिक हो, के बराबर होगा।

(ख) यदि विकास प्राधिकरण की गलती से कोई आवंटन निरस्त होता है तो ऐसी स्थिति में उसे पुनर्जीवन न मानते हुए रेस्टोरेशन माना जायेगा और सम्पत्ति का मूल्य यथावत् रहेगा परन्तु यह रेस्टोरेशन स्वीकृति के दिनांक तक देय धनराशि की अदायी के बाद ही किया जायेगा।

37. आरक्षण की सुविधा व आवंटन की प्रक्रिया

वर्तमान में प्रभावी शासनादेश के अनुरूप विभिन्न श्रेणी के आवेदकों के लिये निम्नानुसार आरक्षण की सुविधा दी गयी है:-

1. अनुसूचित जाति	21 प्रतिशत
2. अनुसूचित जन जाति	2 प्रतिशत
3. अन्य पिछड़ा वर्ग	27 प्रतिशत
4. विधायक, सांसद व स्वतंत्रता संग्राम सेनानी	5 प्रतिशत
5. सरकारी सेवाओं तथा सुरक्षा सेवाओं के कर्मचारी जो 50 वर्ष की आयु पूर्ण कर चुके हो (सैनिक के लिये 50 वर्ष की आयु सीमा का बंधन नहीं होगा)	5 प्रतिशत
6. उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद, विकास प्राधिकरण, आवास बन्धु (उ.प्र.शासन), नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग उ.प्र. जल संस्थान, नगर निगम तथा स्थानीय निकायों के कर्मचारी	2 प्रतिशत
7. भूतपूर्व सैनिक एवं उनके आश्रित	3 प्रतिशत
योग	65 प्रतिशत

(अ) विकलांग व्यक्ति भारत सरकार के द्वारा जारी निशक्त: जन (समान अवसर, संरक्षण तथा पूर्ण भागीदारी अधिनियम-1995) के अन्तर्गत समाज के विकलांग व्यक्तियों के पक्ष में सेवाओं में 3 प्रतिशत

आरक्षण अपेक्षित है अतः आवास अनुभाग-1 द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या-2680/9-3 ना. -98-42विविध/96 दिनांक 31.08.1998 के अनुसार उ0प्र0 शासन द्वार सम्पत्तियों के निस्तारण में भी समाज के विकलांग व्यक्तियों के लिए 3 प्रतिशत आरक्षण की व्यवस्था की गई है परन्तु यह आरक्षण अलग से न होकर प्रत्येक श्रेणी के लिए उपलब्ध आरक्षण में से ही उपलब्ध होगा। सामान्य श्रेणी में भी 3 प्रतिशत आरक्षण उपलब्ध होगा। उदाहरण स्वरूप: यदि विकलांग व्यक्ति अनुसूचित जाति का है तो उस वर्ग के लिए निर्धारित 21 प्रतिशत के आरक्षण का 3 प्रतिशत का आरक्षण अनुसूचित जाति के विकलांग व्यक्तियों के लिए उपलब्ध होगा। इस प्रकार यह आरक्षण "हारिजेन्टल" होगा।

(ब) समाज के वृद्धजनों के लिए 10 प्रतिशत आरक्षण की व्यवस्था है परन्तु यह आरक्षण अलग से न होकर प्रत्येक श्रेणी के लिए उपलब्ध आरक्षण में से ही होगा। उदाहरण स्वरूप: यदि वृद्ध व्यक्ति अनुसूचित जाति का है तो उस वर्ग के लिए निर्धारित 21 प्रतिशत के आरक्षण का 10 प्रतिशत आरक्षण वृद्धजनों के लिए उपलब्ध होगा। इस प्रकार यह आरक्षण "हारिजेन्टल" होगा। वृद्धजनों से तात्पर्य ऐसे व्यक्तियों से है जिन्होंने आवेदन की तिथि को 60 वर्ष की आयु पूरी कर ली है।

(स) कमांक 6 में आरक्षण का लाभ नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के केवल उन्ही नियमित कार्मिकों को मिल सकेगा। जिन्होंने नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग में कम से कम 10 वर्ष की निरन्तर सेवा पूर्ण कर ली हो। आवास बन्धु के वही कार्मिक आरक्षण का लाभ उठा सकेंगे जिन्होंने आवास बन्धु में कम से कम 2 वर्ष की निरन्तर सेवा पूर्ण कर ली हो।

(द) विकास प्राधिकरण आवंटन हेतु समय-समय पर प्रभावी व निर्गत शासनादेशों के अनुसार निर्धारित आरक्षण नीति का अनुपालन सुनिश्चित करेंगे। आरक्षण कोटे के लिये आवेदकों की कमी से शेष रहे आवासीय प्लैट्स का निस्तारण सामान्य श्रेणी के आवेदकों में से लॉटरी द्वारा किया जायेगा।

(य) सांसद/विधायक का आरक्षण समस्त श्रेणी के प्लैटों के लिये होगा।

(र) आवंटन में आरक्षण की सुविधा का लाभ उठाने के लिये पंजीकरण प्रार्थना पत्र के साथ जिलाधिकारी/सक्षम प्राधिकारी का प्रमाण पत्र संलग्न करना होगा। उक्त आरक्षण में शासन द्वारा यदि कोई परिवर्तन किया जाता है तो वह लागू माना जायेगा।

38. हस्तान्तरण की सूचना एवं नामान्तरण शुल्क

आवंटी द्वारा सम्पत्ति का हस्तान्तरण किसी अन्य के पक्ष में करने की दशा में आवंटी/हस्तान्तरिणी द्वारा हस्तान्तरण की सूचना विलेख पत्र के निबन्धन की तिथि से एक माह के अन्दर प्रस्तुत करनी होगी। विलम्ब से सूचना प्रस्तुत करने पर 200/- प्रति वर्ष विलम्ब शुल्क जमा कराकर ही

22

4

नामान्तरण आवेदन पत्र पर प्राधिकरण द्वारा विचार किया जायेगा। नामान्तरण हेतु आवश्यक शुल्क जो सम्पत्ति के बानामे के मूल्य का 1 प्रतिशत होगा, आवंटी/हस्तान्तरिणी द्वारा देय होगा।

39. योजना समाप्ति के कारण धनराशि वापसी अथवा पंजीकरण परिवर्तन

यदि कोई पंजीकरण प्राधिकरण की किसी योजना में कराया गया है किन्तु योजना समाप्त हो जाती है तो प्राधिकरण आवेदक को सूचित करेगा और आवेदनकर्ता की मांग पर 2 माह के अन्दर पंजीकरण की धनराशि बिना ब्याज के वापिस कर देगा। यदि पंजीकृत व्यक्ति किसी अन्य योजना में अपना पंजीकरण परिवर्तित कराना चाहें तो उसे यह सुविधा प्रदान की जा सकती है परन्तु यह आवेदक का अधिकार नहीं होगा। यदि आवेदनकर्ता की मांग पर दो माह में पंजीकरण धनराशि आवेदक को वापिस नहीं की जाती है तो आवेदक विलम्बित अवधि के लिये भी 3.50 प्रतिशत वार्षिक साधारण ब्याज को प्राप्त करने का अधिकारी होगा।

40. फ्लैट्स का प्रयोग

फ्लैट का आवंटन आवासीय प्रयोजन के लिये किया जायेगा तथा उसे आवासीय प्रयोजन हेतु ही उपयोग करना होगा अन्यथा आवंटन निरस्त किए जाने का पूर्ण अधिकार प्राधिकरण को होगा। फ्लैट में किसी भी प्रकार का प्रदूषणकारी, संकामक, दुर्गन्ध फैलाने वाले एवं अनैतिक कृत्य एवं व्यवसायिक गतिविधियाँ संचालित नहीं होगी।

41. सम्पत्ति की रजिस्ट्री किये जाने के समय पत्नी अथवा पति का नाम सम्मिलित करने के विषय में

सम्पत्ति की रजिस्ट्री किये जाने के समय सम्बन्धित आवंटी की पत्नी अथवा पति, जैसी स्थिति हो, का नाम रजिस्ट्री में अनिवार्य रूप में डाला जायेगा, जब तक कि विवाह विच्छेद न हो चुका हो परन्तु यदि आवंटी (स्त्री) द्वारा स्त्रीधन से सम्पत्ति कय किये जाने की पुष्टि करते हुए रजिस्ट्री में पति का नाम सम्मिलित न किये जाने का अनुरोध किया जाता है तो उसे स्वीकार कर लिया जायेगा।

42. विशिष्ट मूल्य के आवंटन पत्र निर्गत करने पर

किसी सम्पत्ति श्रेणी में विशिष्ट सम्पत्ति के लिए आवेदन स्वीकार नहीं किया जायेगा।

43. बिना मूल्य के आवंटन पत्र निर्गत करने पर

यद्यपि निर्धारित प्रारूप पर आवंटन पत्र निर्गत करने का प्राविधान किया गया है परन्तु यदि बिना निर्धारित प्रपत्र के आवंटन पत्र निर्गत किया जाता है और उसमें मूल्य का कोई उल्लेख नहीं है तो जिस तिथि को निर्धारित प्रारूप पर आवंटन पत्र निर्गत किया जायेगा, उस तिथि को अन्तिम मूल्य आंकलित कर आवंटन पत्र के अनुसार ही धनराशि आवंटी द्वारा देय होगी।

8- h



44. अनुरक्षण प्रभार

(अ) जब तक प्राधिकरण द्वारा योजनाओं की अवस्थापना सुविधाओं (सड़क, नाली, पार्क, जलापूर्ति, सीवरेज, मार्ग प्रकाश, विद्युत आपूर्ति आदि) का हस्तान्तरण नगर निगम/जल संस्थान/उ0प्र0 पावर कारपोरेशन लि0 को नहीं किया जायेगा। इसके लिए तत्समय निर्धारित अनुरक्षण प्रभार आवंटी को प्राधिकरण में जमा करना होगा।

(ब) आवंटियों की विधिवत सोसायटी बनने तक अपार्टमेन्ट की कामन सेवाओं का रखरखाव प्राधिकरण द्वारा किया जायेगा जिसके लिए तत्समय निर्धारित प्रभार, अनुरक्षण शुल्क आवंटियों को प्राधिकरण में जमा करना होगा आवंटियों की सोसायटी बनने पर अपार्टमेन्ट को रखरखाव हेतु सोसायटी को हस्तान्तरित कर दिया जायेगा। आवंटी को सोसायटी का सदस्य बनना अनिवार्य होगा व सोसायटी द्वारा निर्धारित प्रभार आवंटियों को जमा करने होंगे।

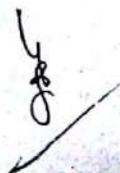
45. आवंटन पत्र में मूल्य वृद्धि के सम्बन्ध में प्राविधान

सम्पत्ति के आवंटन पत्र में अंकित मूल्य फ्लैट का अनुमानित मूल्य है किन्तु अन्तिम गणना के अनुसार वास्तविक मूल्य का भुगतान आवंटी को करना होगा। यदि सम्पत्ति का मूल्य 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ जाता है तो आवंटी को अधिकार होगा कि वह प्राधिकरण से सम्पत्ति क्रय न करें और ऐसी दशा में प्राधिकरण उसके द्वारा जमा किये गये धन पर 3.5 प्रतिशत साधारण ब्याज प्रतिवर्ष की दर से देगा।

46. साझा एरिया और सुविधाओं में प्रत्येक अपार्टमेन्ट स्वामी के अभिवाजित हित का प्रतिशत स्थायी प्रकृति का होगा और उसे समस्त अपार्टमेन्ट स्वामियों की लिखित सहमति और सक्षम अधिकारी के अनुमोदन के बिना परिवर्तित नहीं किया जा सकेगा।
47. साझा क्षेत्रों और सुविधाओं का आवंटी द्वारा विक्रय नहीं किया जायेगा और वे अभिवाजित रहेंगे।
48. आवंटी/अपार्टमेन्ट स्वामी अन्य सभी अपार्टमेन्ट स्वामियों की सहमति प्राप्त किये बिना कोई ऐसा कार्य नहीं करेगा जो सम्पत्ति की सुस्थिरता और सुरक्षा पर प्रतिकूल प्रभाव डालता हो या उसके मूल्य को कम करता हो।
49. अपार्टमेन्ट और उससे सम्बन्धित सम्पत्ति और साझा क्षेत्रों और सुविधाओं के प्रबंध से सम्बन्धित किया कलापों के प्रशासन के लिये अपार्टमेन्ट स्वामियों की एक एसोसिएशन होगी।
50. यह कि आवंटी को फ्लैटों की बनी हुयी एसोसिएशन का सदस्य बनना अनिवार्य होगा।
51. सभी अपार्टमेन्ट स्वामी, स्वामियों के किरायेदार, स्वामियों और किरायेदारों के कर्मचारी अथवा अन्य कोई व्यक्ति जो सम्पत्ति अथवा उसके भाग को किसी भी रूप में उपभोग करें, यू.पी. अपार्टमेन्ट एक्ट 2010, यू.पी. अपार्टमेन्ट रूल्स 2011 एवं मोडल वाई लोज के उपबंधों और इसके अधीन बनाये गये उप-विषयों और नियमावली के अधीन होंगे।

8 1

52. यह कि आवंटी उक्त बहुमंजलीय इमारत में कोई अन्य निर्माण न कर उसके मूल स्वरूप में कोई परिवर्तन नहीं करेगा।
53. यह कि आवंटित फ्लैट पूर्णतः आवासीय है एवं आवास के लिये ही प्रयोग में लाया जायेगा।
54. यह कि उक्त फ्लैट में कोई भी विस्फोटक पदार्थ का प्रयोग या रखने का अधिकार आवंटी को नहीं होगा।
55. यह कि आवंटी को फ्लैट में रहने के लिये मेन्टीनेंस शुल्क जो भी निर्धारित होगा उसको जमा करने का दायित्व आवंटी का होगा।
56. यह कि आवंटी को नीचे या ऊपर बने हुये फ्लैटों से कोई ताल्लुक व सरोकार नहीं होगा और न ही इनको कोई नुकसान पहुँचाने का अधिकार होगा।
57. यह कि आवंटी को कोमन पैसेज पर अवरोध करने का कोई अधिकार नहीं होगा।
58. यह कि आवंटी को कोमन पार्क, स्टेयर, लिफ्ट गैराज आदि को संयुक्त रूप से प्रयोग में लाने का अधिकार होगा।
59. यह कि आवंटी को एक कार पार्किंग स्पेस दिया जायेगा जिसका प्रयोग मात्र उसके द्वारा ही किया जायेगा परन्तु आवंटी का उस कार पार्किंग स्पेस पर कोई मालिकाना हक नहीं होगा। मात्र उसको उपयोग करने का ही उसको अधिकार होगा और फ्लैटों की बिक्री के उपरान्त यह अधिकार फ्लैट के साथ ही स्थानान्तरित हो जायेगा।
60. यह कि आवंटित अपार्टमेन्ट के अलावा आवंटी का किसी अन्य सम्पत्ति, ओपिन स्पेस, कोमन एरिया व कॉम्प्लैक्स के बेसमेन्ट पर कोई मालिकाना अधिकार व स्वामित्व नहीं होगा। आवंटी का मात्र ओपिन स्पेस, कोमन एरिया में आने-जाने का अधिकार होगा।
61. यह कि आवंटी को ऐसा कोई कार्य अथवा गतिविधि करने का अधिकार नहीं होगा, जिससे कि कॉम्प्लैक्स में रहने वाले दूसरे आवंटियों को किसी तरह की कोई असुविधा या आपत्ति या व्यवधान हो।
62. यह कि आवंटी अपार्टमेन्ट परिसर में नाम, पता, साइन बोर्ड, विज्ञापन मेटैरियल डिसप्ले नहीं करेगा।
63. यह कि आवंटी उक्त बहुमंजलीय इमारत में कोई अन्य निर्माण न कर उसके मूल स्वरूप में कोई परिवर्तन नहीं करेगा।
64. (i) यह कि आवंटन संबंधी नियमों एवं शर्तों के सम्बन्ध में आवंटी एवं आगरा विकास प्राधिकरण आगरा के मध्य कोई मतभेद अथवा विवाद उत्पन्न होता है तो उसका निस्तारण उपाध्यक्ष आगरा विकास प्राधिकरण आगरा द्वारा नियुक्त आर्बीट्रेटर द्वारा आर्बीट्रेशन एण्ड कंसीलियेशन एक्ट 1996 (संशोधित 2016) के प्रावधानों के तहत किया जायेगा।



(ii) समस्त न्यायिक विवादों के लिए क्षेत्राधिकार आगरा होगा।

65. बकाये की धनराशि को भू-राजस्व के बकाये की भाँति वसूला जाना

उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-40 में अंकित प्राविधानों के अनुसार बकाया धनराशि को भू-राजस्व के रूप में जिलाधिकारी के माध्यम से वसूल कराया जायेगा। रिकवरी प्रमाण पत्र जारी करने से पूर्व प्राधिकरण द्वारा एक नोटिस समाचार पत्र के माध्यम से जारी किया जायेगा। जिसमें बकाया धनराशि का उल्लेख करते हुए स्पष्ट कर दिया जायेगा कि निर्धारित तिथि तक भुगतान न होने की स्थिति में रिकवरी प्रमाण पत्र जारी कर दिया जायेगा।

66. सोसायटी/अपार्टमेन्ट एक्ट के सम्बन्ध में

सोसायटी एक्ट/अपार्टमेन्ट एक्ट के अन्तर्गत प्रचलित नियम एवं शर्तें आवंटी पर लागू रहेंगी एवं इस सम्बन्ध में शासन द्वारा समय-समय पर जारी निर्देश भी आवंटी पर बाध्यकारी होंगे।

67. उपाध्यक्ष का अन्तिम निर्णय

इन विनियमों में किसी बात के रहते हुये भी किन्ही विशेष परिस्थितियों में प्राधिकरण हित में उपाध्यक्ष को अन्यथा निर्णय लेने का पूर्ण अधिकार होगा। आवंटन की प्रक्रिया तथा भुगतान पद्धति में सामयिक परिस्थितियों के अनुसार परिवर्तन का अधिकार भी पूर्णतः उपाध्यक्ष को होगा जिसमें आवेदक की कोई आपत्ति स्वीकार नहीं की जायेगी और न वह इसके विरुद्ध कोई दावा ही दायर कर सकेगा।

68. वादों के लिये अधिकार क्षेत्र

इन विनियमों के अधीन उत्पन्न होने वाले वादों के लिये आगरा स्थित दीवानी न्यायालय एवं उपभोक्ता संरक्षण फोरम का ही अधिकार क्षेत्र होगा।

योगेन्द्र कुमार विशेष कार्याधिकारी	हरी राम सचिव	गौरव दयाल उपाध्यक्ष
---------------------------------------	-----------------	------------------------

६ १