/198713/2024

उत्तराखण्ड शासन
आवास अनुभाग–2
ई पत्रावली संख्या–32004
देहरादून, दिनांकः १५ मार्च, 2024

कार्यालय–ज्ञाप

आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन के कार्यालय ज्ञाप संख्या–I/198592/ 2024, HOUS2-MS/1/86/2022-V-2/Awas Department दिनांकः 14 मार्च, 2024 द्वारा प्रख्यापित **"उत्तराखण्ड आवास नीति (संशोधन) नियमावली, 2024"** की प्रति निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

1– सचिव, श्री राज्यपाल, उत्तराखण्ड ,देहरादून।
2– सचिव, मा0 मुख्यमंत्री, उत्तराखण्ड शासन।
3– स्टाफ ऑफीसर, मुख्य सचिव, उत्तराखण्ड शासन।
4– सचिव, वित्त विभाग, उत्तराखण्ड शासन।
5– सचिव, शहरी विकास/राजस्व विभाग, उत्तराखण्ड शासन।
6– मण्डलायुक्त, कुमायूँ/गढ़वाल, नैनीताल/पौड़ी।
7– समस्त जिलाधिकारी, उत्तराखण्ड।
8– उपाध्यक्ष, मसूरी–देहरादून विकास प्राधिकरण, देहरादून/हरिद्वार–रूड़की विकास प्राधिकरण, हरिद्वार।
9– उपाध्यक्ष, समस्त जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, उत्तराखण्ड।
10–आवास आयुक्त, उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद्, देहरादून।
11–संयुक्त मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण, उत्तराखण्ड, देहरादून को सूचनार्थ प्रेषित।
12–मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तराखण्ड, देहरादून।
13–संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, रूड़की को इस अनुरोध के साथ प्रेषित है कि उक्त आदेश को असाधारण गजट, विधायी परिशिष्ट–4 के संबंधित खण्ड में प्रकाशित करते हुए, इसकी 50 प्रतियाँ आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।
14– गार्ड फाईल।

Signed by Arpan Kumar Raju
Date: 14-03-2024 13:55:23

(अर्पण कुमार राजू)
उप सचिव।

उत्तराखण्ड शासन
आवास अनुभाग–2
ई–फाइल संख्या–32004
देहरादून, दिनांकः 14 मार्च, 2024।

कार्यालय–ज्ञाप

राज्यपाल, उत्तराखण्ड आवास नीति नियमावली, 2018 (समय–समय पर यथा संशोधित) में अग्रेत्तर संशोधन करने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं, अर्थात्:–

उत्तराखण्ड आवास नीति (संशोधन) नियमावली, 2024

संक्षिप्त नाम, विस्तार एवं प्रारम्भ	1.	(1)	इस नियमावली का संक्षिप्त नाम उत्तराखण्ड आवास नीति (संशोधन) नियमावली, 2024 है।
		(2)	इसका विस्तार सम्पूर्ण उत्तराखण्ड राज्य में होगा।
		(3)	यह तुरन्त प्रवृत्त होगी।
भाग–6 के बिन्दु संख्या– 18 का संशोधन	2.	उत्तराखण्ड आवास नीति नियमावली, 2018, (जिसे यहाँ आगे मूल नियमावली कहा गया है) में नीचे स्तम्भ–1 में दिये गये विद्यमान भाग–छः के बिन्दु संख्या 18 के स्थान पर स्तम्भ–2 में दिये गये बिन्दु रख दिये जायेंगे, अर्थात्:–	

भाग–6 के बिन्दु संख्या– 18 में संशोधन	स्तम्भ–1	स्तम्भ–2
	विद्यमान बिन्दु	**एतद्द्वारा प्रतिस्थापित बिन्दु**
	18. निजी निर्माणकर्ता द्वारा समस्त आवासों का निर्माण व निर्मित आवासों का विक्रय स्वयं किया जायेगा। आवासों के आंवटन हेतु लाभार्थियों का चयन वरीयता क्रम में शहरी विकास विभाग द्वारा चिन्हित लाभार्थियों की प्रमाणित सूची के अनुसार, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद/स्थानीय नगर निकाय के सहयोग व निगरानी में प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के प्राविधानो	18 (1) प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत समस्त आवासों के आवंटन हेतु लाभार्थियों का चयन, भारत सरकार द्वारा संचालित पोर्टल में पंजीकृत अभ्यर्थियों से किया जाएगा। (2) सम्बन्धित प्राधिकरण अथवा उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद स्वयं की परियोजनाओं हेतु अपने स्तर से तथा निजी विकासकों के सहयोग से निर्माणाधीन परियोजनाओं हेतु निजी विकासकों

के अनुसार किया जायेगा। चयनित लाभार्थी द्वारा यदि अपरिहार्य कारणों से आवास प्राप्ति हेतु असमर्थता/अनिच्छा व्यक्त की जाती है/अथवा उसका नाम पात्रता सूची से किसी कारणवश हटा दिया जाता है, तो इस स्थिति में प्रतीक्षा सूची में वरीयता धारित करने वाले लाभार्थी का चयन किया जा सकेगा। नगर निकाय की सीमा से बाहर प्राधिकरणों के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत अधिसूचित नियोजन/विकास क्षेत्र के भीतर आ रहे क्षेत्रों में निवासरत पात्र EWS लाभार्थियों को भी प्रधानमंत्री आवास योजना से आच्छादित किया जा सकेगा। ई० डब्ल्यू०एस० आवासों के पात्र सूची के अनुसार लाभार्थियों को आवंटन किये जाने के पश्चात् यदि निजी निर्माणकर्ता द्वारा निर्मित कुल ई0डब्ल्यू०एस० भवनों में से, जितने प्रतिशत ई०डब्ल्यू०एस० भवन शेष रह जाते हैं, तो ऐसे ई०डब्ल्यू०एस० भवनों हेतु निजी निर्माणकर्ता द्वारा राष्ट्रीय समाचार पत्रों में तीन बार विज्ञापन प्रकाशित किया जायेगा। विज्ञापन के माध्यम से आवेदन करने वाले आवेदनकर्ताओं से, निजी निर्माणकर्ता द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना की पात्रता शर्तों के अनुसार आवश्यक दस्वावेज/प्रमाण प्राप्त किये जायेगें। आवेदनकर्ताओं के दस्तावेजों की जांच जिलाधिकारी को प्रेषित की जायेगी एवं जिलाधिकारी द्वारा इस सूची का भौतिक सत्यापन करते हुये सत्यापित सूची सम्बन्धित प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जायेगी। जिलाधिकारी द्वारा प्रेषित सत्यापित सूची के लाभार्थियों	के माध्यम से लाभार्थियों के चयन हेतु भारत सरकार के पोर्टल में पंजीकृत लाभार्थियों से समाचार पत्र में प्रकाशन द्वारा आवेदन मांगे जायेंगे। (3) आवेदन प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद्/निजी विकासक के कार्यालय पर प्राप्त किये जा सकेंगे। इसके अतिरिक्त बैंकों, नगर निकाय कार्यालयों, तहसील कार्यालयों पर भी आवेदन लिये जा सकेंगे। (4) आवेदन हेतु ब्रोशर निःशुल्क प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद्/निजी विकासकों के द्वारा रेरा पंजीकरण के उपरांत उपलब्ध कराया जायेगा। ब्रोशर/आवेदन ऑनलाइन एवं कॉमन सर्विस सेंटर के माध्यम से भी उपलब्ध रहेंगे। (5) प्रथम बार आवेदन पत्र प्राप्त किये जाने हेतु आवेदन की अवधि न्यूनतम 21 दिन रहेगी। अग्रेतर आवेदनों में अवधि 14 दिवस की रहेगी। (6) निर्धारित अवधि में प्राप्त आवेदनों की संवीक्षा सम्बन्धित प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद्/प्रायोजक, प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् (निजी विकासक की परियोजनाओं की दशा में) स्तर पर की जायेगी। (7) संवीक्षा उपरांत सम्बन्धित प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् कार्यालय द्वारा आवश्यक स्थलीय सत्यापन कराया

को, शेष आवासों का आवंटन, आवास नीति के अनुसार ई०डब्ल्यू०एस० आवासों हेतु निर्धारित दरों से किया जा सकेगा। यदि निजी निर्माणकर्ता द्वारा राष्ट्रीय समाचार पत्रों में तीन बार विज्ञापन प्रकाशित किये जाने के पश्चात् भी कोई आवेदन प्राप्त नही होता है, तो इस स्थिति में लाभार्थियों को ई0डब्ल्यू०एस० आवासों के आच्छादन के पश्चात् शेष बचे ई०डब्ल्यू०एस० भवनों को निजी निर्माणकर्ता द्वारा अन्यत्र विक्रय अथवा किराया आधार पर दिया जा सकेगा। इस स्थिति में निजी निर्माणकर्ता द्वारा अन्यत्र विक्रय किये गये अथवा किराया, आधार पर दिये गये ई०डब्ल्यू०एस० भवनों में आने वाले भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क तथा विकास शुल्क का आंकलन जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण द्वारा किया जायेगा तथा निजी निर्माणकर्ता उक्त आधार पर आंकलित भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क तथा विकास शुल्क की राशि निजी निर्माणकर्ता द्वारा जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद/स्थानीय नगर निकाय को लौटाई जानी होगी। निजी निर्माणकर्ता को आवासों के निर्माण के सापेक्ष देय अनुदान की धनराशि (केन्द्र व राज्य सरकार द्वारा प्राप्त अनुदान) उत्तराखण्ड आवास नीति नियमावली, 2018 के प्राविधानों के अनुसार प्रदान की जायेगी।	जायेगा। (8) सत्यापन के उपरांत पात्र अभ्यर्थियों के मध्य लॉटरी के माध्यम से आवास आवंटन किया जायेगा। वरिष्ठ नागरिकों एवं दिव्यांगों को प्राथमिकता पर भू–तल पर आवास आवंटित किया जायेगा। (9) लॉटरी की प्रक्रिया का संचालन सम्बन्धित प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् द्वारा किया जा सकेगा। (10) लॉटरी द्वारा आवंटित आवासीय इकाईयों के सापेक्ष 100 प्रतिशत लाभार्थियों की प्रतीक्षा सूची बनायी जा सकेगी। यह प्रतीक्षा सूची कब्जा हस्तांतरण तक मान्य होगी। (11) यदि मुख्य सूची से कोई लाभार्थी अग्रेत्तर अपात्र पाया जाता है अथवा किसी कारणवश अपना आवंटन निरस्त करवाना चाहता है, तो इन परिस्थितियों में प्रतीक्षा सूची से क्रमानुसार आवंटन किया जा सकेगा। (12) प्रथम बार समाचार पत्र में प्रकाशन के उपरांत यदि आवासीय इकाईयां आवंटन हेतु अवशेष रह जाती हैं, तो अग्रेत्तर आवंटन हेतु समचार पत्र में प्रकाशन के माध्यम से आवंटन की प्रक्रिया अपनाई जायेगी। (13) तीन बार समाचार पत्रों के माध्यम से विज्ञापन प्रकाशनोपरांत आवंटन किये जाने के बाद भी, यदि कुछ आवासीय इकाईयां आवंटन हेतु अवशेष रह जाती हैं, तो ऐसी अवशेष इकाईयों को खुले बाजार में विक्रय

		किया जा सकेगा। इन परिस्थितियों में खुले बाजार में विक्रय किये जाने वाली आवासीय इकाईयों के सापेक्ष राज्य सरकार एवं केन्द्र सरकार द्वारा प्रदत्त अनुदान विकासक द्वारा वापस किया जाएगा। (14) आवंटन उपरांत यदि आवंटी द्वारा लाभार्थी अंशदान जमा नहीं किया जाता है, तो सम्बन्धित लाभार्थी को न्यूनतम 15 दिन का नोटिस सम्बन्धित प्राधिकरण/ आवास एवं विकास परिषद् द्वारा दिया जायेगा एवं यदि नोटिस के उपरांत भी धनराशि जमा नहीं की जाती है, तो आवंटन निरस्तीकरण की कार्यवाही की जा सकेगी। (15) निरस्तीकृत आवंटियों के सापेक्ष प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् स्तर से पुनः समाचार पत्र में प्रकाशन द्वारा प्रतीक्षा सूची से आवंटन किया जा सकेगा, यदि किसी कारणवश प्रतीक्षा सूची में अभ्यर्थी अवशेष नहीं रहता है अथवा इच्छुक नहीं होता है, तो न्यूनतम 14 दिनों की अवधि प्रदान करते हुए समाचार पत्र में प्रकाशन के माध्यम से आवेदन मंगाये जायेंगे तथा पूर्व निर्धारित प्रक्रिया अनुसार अग्रेत्तर आवंटन किया जा सकेगा। (16) आवंटी द्वारा आवास हेतु लिये गये ऋण का भुगतान न किये जाने की दशा में सम्बन्धित बैंक/संस्था के अनुरोध पर बैंक द्वारा ऋण ग्रहीता को दिये गये नोटिस की पुष्टि के उपरान्त सम्बन्धित आवासीय इकाई को नीलामी के माध्यम से आवंटन किये जाने की अनुमति प्रदान की जायेगी।

		(17) नीलामी में सर्वप्रथम प्रधानमंत्री आवास योजना के पात्र अभ्यर्थियों, जिनका भारत सरकार के पोर्टल पर पंजीकरणोपरान्त यूनिक सर्वे कोड निर्गत हो, को वरीयता दी जायेगी। (18) नीलामी उपरान्त सर्वप्रथम बैंक की अवशेष धनराशि की अदायगी की जायेगी, तदोपरान्त क्रमशः RWA की देनदारी एवं अवशेष, डिफॉल्ट आवंटी को वापस किया जा सकेगा। (19) गृह ऋण की अदायगी न किये जाने की दशा में नीलामी के दौरान यदि प्रधानमंत्री आवास योजना का पात्र अभ्यर्थी नहीं मिलता है, तो जन सामान्य को आवास की नीलामी की जा सकेगी। इन परिस्थितियों में बैंक अवशेष की अदायगी उपरान्त सर्वप्रथम भारत सरकार एवं राज्य सरकार स्तर से दिये गये अनुदान की वापसी सुनिश्चित की जायेगी, तदोपरान्त ही RWA की देनदारी एवं अवशेष, यदि कोई बचता है, तो डिफॉल्ट आवंटी को प्रदान की जायेगी। (20) आवंटन प्रक्रिया हेतु तीन बार सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन कर पात्र अभ्यर्थियों को आवंटन का प्रयास किया जायेगा। यदि तीन बार विज्ञप्ति प्रकाशन के उपरान्त भी पात्र अभ्यर्थियों को आवंटनोपरान्त कोई आवासीय इकाई आवंटन हेतु अवशेष रह जाती है, तो इसे जन सामान्य को संबंधित प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् के अनुमोदनोपरांत किया जा सकेगा एवं इन परिस्थितियों में भारत एवं राज्य सरकार द्वारा प्रदत्त अनुदान की वापसी सर्वप्रथम सुनिश्चित की जायेगी।

भाग–7 में बिन्दु संख्या–9(क) का संशोधन

3. मूल नियमावली के बिन्दु संख्या 9(क) के स्थान पर निम्नलिखित बिन्दु प्रतिस्थापित कर दिया जायेगा, अर्थात्:–

<u>कार्यपूर्ति एवं भुगतान तालिका</u>

क्र.सं.	बुकिंग धनराशि	प्लिन्थ लेवल	ग्राउण्ड फ्लोर	प्रथम तल	द्वितीय तल	तृतीय तल	आंतरिक फिनिशिंग कार्य ब्रिक वर्क एवं प्लास्टर	बाह्य फिनिशिंग कार्य	कब्जा हस्तान्तरण से पूर्व	कुल भुगतान
लाभार्थी	रू0 5,000.00	रू0 55,000.00	रू0 40,000.00	रू0 40,000.00	रू0 40,000.00	रू0 40,000.00	रू0 30,000.00	रू0 30,000.00	रू0 20,000.00	रू0 300,000.00
राज्यांश	–	रू0 50,000.00	रू0 25,000.00	रू0 25,000.00	रू0 25,000.00	रू0 25,000.00	–	–	–	रू0 150,000.00
केन्द्रांश	–	रू0 60,000.00	रू0 60,000.00	–	–	–	–	–	रू0 30,000.00	रू0 150,000.00
कुल भुगतान	रू0 5,000.00	रू0 165,000.00	रू0 125,000.00	रू0 65,000.00	रू0 65,000.00	रू0 65,000.00	रू0 30,000.00	रू0 30,000.00	रू0 50,000.00	रू0 600,000.00
वी0जी0एफ0	–	रू0 20,000.00	रू0 10,000.00	रू0 10,000.00	रू0 10,000.00	–	–	–	–	रू0 50,000.00
कुल भुगतान	रू0 5,000.00	रू0 185,000.00	रू0 135,000.00	रू0 75,000.00	रू0 75,000.00	रू0 65,000.00	रू0 30,000.00	रू0 30,000.00	रू0 50,000.00	रू0 650,000.00
कुल क्रमिक भुगतान	रू0 5,000.00	रू0 190,000.00	रू0 325,000.00	रू0 4,00,000.00	रू0 475,000.00	रू0 540,000.00	रू0 570,000.00	रू0 600,000.00	रू0 650,000.00	रू0 650,000.00

भाग–7 में संशोधन

4. मूल नियमावली के भाग 7 में बिन्दु संख्या 12 के पश्चात् निम्नलिखित बिन्दु सं0 13, 14, 15, 16, 17 एवं 18 अन्तःस्थापित कर दिये जायेंगे, अर्थात् :–

(13) प्रधानमंत्री आवास योजना, वर्ष 2016–17 के अंतर्गत ए0एच0पी घटक में स्वीकृत एवं निर्माणाधीन परियोजनाओं के लाभार्थियों को प्रति लाभार्थी रू0 50,000 का अतिरिक्त राज्य अनुदान दिया

	जाएगा।
	(14) प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत ए0एच0पी0 घटक के अधीन परियोजनाओं में आवासीय इकाइयों के लिए ऋण लेने वाले सभी पात्र लाभार्थियों के लिए आवास ऋण अनुबंध के लिए स्टाम्प शुल्क देय नहीं होगा।
	(15) प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत ए0एच0पी0 घटक के अधीन परियोजनाओं के लाभार्थियों को आवासीय इकाई के विक्रय विलेख के पंजीकरण पर स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण शुल्क क्रमशः रू0 1000 एवं रू0 500 प्रति आवासीय ईकाई होगा।
	(16) प्रधानमंत्री आवास योजना, वर्ष 2016–17 के अंतर्गत निजी विकासक द्वारा ए0एच0पी0 घटक की स्वीकृत एवं निर्माणाधीन परियोजनाओं के विकासकों को प्रति EWSइकाई रू0 50,000 का अतिरिक्त व्यवहार्यता गैप फंड (वी0जी0एफ) दिया जाएगा। भुगतान, भुगतान अनुसूची के अनुसार वितरित किया जायेगा।
	(17) योजना के अन्तर्गत अर्ह लाभार्थियों को ही आवास आवंटित किया जाय तथा निर्धारित समय में लाभार्थियों का कब्जा प्रदान किया जाना सुनिश्चित किया जाय। यदि इसमें कोई विचलन होता है तो विकासक से वी0जी0एफ0 की वसूली सुनिश्चित की जायेगी।
	(18) प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के अन्तर्गत निर्मित किये जा रहे ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों हेतु स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण शुल्क में छूट अनुमन्य किये जाने से विभागीय राजस्व पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ने की संभावना के दृष्टिगत् प्रकरण में प्रतिपूर्ति प्रदान की जायेगी।

Signed by Atar Singh
Date: 14-03-2024 11:46:43

(अतर सिंह)
अपर सचिव