

झारखण्ड सरकार  
नगर विकास एवं आवास विभाग



राँची/दिनांक 02.11.18

विषय:- केन्द्र प्रायोजित प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) "सबके लिए आवास-2022" के प्रथम घटक "निजी प्रवर्तकों की भागीदारी से स्लम का पुनर्वास" के अन्तर्गत आवासों के निर्माण के संबंध में।

केन्द्र प्रायोजित प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) झारखण्ड राज्य में जून, 2015 से क्रियान्वित की जा रही है। इस योजना का मुख्य उद्देश्य वर्ष 2022 तक सभी आवास विहीन शहरी गरीबों को आवास उपलब्ध कराना है। वर्तमान में प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) राज्य के सभी शहरी स्थानीय निकायों में क्रियान्वित है।

2. प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) अंतर्गत "वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास" के क्रियान्वयन हेतु निम्नांकित विकल्पों के माध्यम से स्लमवासियों सहित राज्य के समस्त शहरी आवासहीन निवासियों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है:-

- 2.1. प्रथम घटक:-भूमि का संसाधन के रूप में उपयोग करते हुए निजी प्रवर्तकों की भागीदारी से स्लम का पुनर्वास।
- 2.2. द्वितीय घटक:-ऋण से जुड़े ब्याज अनुदान के माध्यम से कमजोर वर्ग के लिए किफायती आवास को प्रोत्साहन।
- 2.3. तृतीय घटक:-सार्वजनिक तथा निजी क्षेत्रों के साथ भागीदारी में किफायती आवास का निर्माण।
- 2.4. चतुर्थ घटक:-लाभार्थी आधारित व्यक्तिगत आवास निर्माण के लिए अनुदान।

3. "सबके लिए आवास" मिशन के अन्तर्गत विभिन्न घटकों (Component) का कार्यान्वयन आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार के द्वारा समय-समय पर निर्गत दिशा-निर्देश के आलोक में किया जा रहा है।

4. "सबके लिए आवास" मिशन की निर्धारित अवधि वर्ष 2015 से 2022 तक है। उक्त मिशन के तहत ऋण से संबंधित अवयव को छोड़कर, शेष योजना केन्द्र प्रायोजित स्कीम (CSS) के रूप में कार्यान्वित की जा रही है। योजनान्तर्गत राशि के सदुपयोग एवं योजनाओं के ससमय क्रियान्वयन हेतु वर्णित प्रावधानों के आलोक में योजना के क्रियान्वयन हेतु विभागीय संकल्प संख्या: 171 दिनांक: 05.02.2016 निर्गत किया गया है।

- 4.1. इस योजना के अंतर्गत लाभार्थी आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (EWS) के ही होंगे, जिनकी वार्षिक आय रू0 3.00 लाख या रू0 3.00 लाख से कम होगी।
- 4.2. योजनाओं के अन्तर्गत लाभुक के परिवार में पति, पत्नी एवं अविवाहित बच्चे शामिल होंगे। जिस लाभार्थी परिवार का भारत के किसी भी भाग में अपने अथवा उसके परिवार के किसी भी सदस्य के नाम पर अपना पक्का घर नहीं है, वही परिवार इस मिशन के अन्तर्गत सहायता प्राप्त करने हेतु पात्र होगा।
- 4.3. इस स्कीम के अन्तर्गत लाभ प्राप्त करने हेतु लाभार्थी द्वारा निम्नांकित अनिवार्य शर्तों का अनुपालन किया जाना है:-

4.3.1. लाभुक की पात्रता के लिए कट-ऑफ-डेट (Cut-of-date) मिशन के शुभारम्भ की तिथि अर्थात दिनांक- 17.06.2015 है।

4.3.2. लाभार्थी को स्कीम के अन्तर्गत लाभ प्राप्त करने हेतु उक्त कट-ऑफ-डेट के पूर्व उस शहरी क्षेत्र/स्लम का निवासी होना अनिवार्य है।

4.3.3. लाभार्थी का Voter ID Card होना अनिवार्य है।

- 4.3.4. लाभार्थी के द्वारा उसके पैतृक जिले के राजस्व पदाधिकारी से जारी आवास स्वामित्व प्रमाण-पत्र लेना अनिवार्य है।
- 4.3.5. लाभुक का बैंक एकाउंट संख्या होना अनिवार्य है। यदि लाभुक का आधार कार्ड हो तो उसे भी देना श्रेयष्कर है।
- 4.3.6. लाभुक मिशन के विभिन्न घटकों में से केवल एक ही घटक का लाभ ले सकते हैं।
- 4.3.7. पूर्व में संचालित केन्द्रीय प्रायोजित आवासीय योजनाओं के लाभुक इस मिशन अंतर्गत पात्र नहीं होंगे।

5. योजनान्तर्गत वर्ष 2022 तक सभी आवास विहीन शहरी गरीबों को आवास उपलब्ध कराने हेतु राज्य के शहरी स्थानीय निकायों के द्वारा सर्वे कराये जाने उपरान्त Housing for All Plan of Action (HFAPoA) तैयार कराया गया है। HFAPoA के आंकड़ों के आधार पर योजना के प्रथम घटक अन्तर्गत 53000 आवासों की आवश्यकता है।

उपरोक्त के आलोक में "सबके लिए आवास" मिशन के प्रथम घटक अन्तर्गत विभाग द्वारा राज्य के विभिन्न शहरी स्थानीय निकायों के क्षेत्र/मास्टर प्लान क्षेत्र अन्तर्गत चिन्हित सरकारी/लोक उपक्रम भूमि पर आवासों का निर्माण किया जाएगा।

6. आवासों के निर्माण के क्रम में यह सुनिश्चित किया जायेगा कि उक्त आवासों में पानी, बिजली, शौचालय एवं अन्य मूलभूत सुविधाएँ अनिवार्य रूप से हों। योजनान्तर्गत निर्माण किए जाने वाले आवासीय परिसरों के मुख्य प्रावधान निम्नवत हैं:-

- 6.1. आवास का निर्माण G+3 के Model में होगा। प्रत्येक आवास का Carpet Area 27-30 वर्ग मी० तक का होगा। प्रत्येक आवास में दो कक्ष, एक रसोई (Kitchen), एक शौचालय (Toilet) एवं एक स्नानघर (Bath Room) होगा।
- 6.2. आवास का निर्माण National Building Code (NBC) के मापदण्डों के अनुरूप किया जाएगा तथा झारखण्ड भवन उप-विधि-2016 के प्रावधानों का अनुपालन किया जाएगा।
- 6.3. आवश्यक आधारभूत संरचना जैसे Boundary Wall, Gate, Road, Drain, Sewerage, Water Supply Pipeline, External Electrification, Street Light, Rain Water Harvesting, Solid/Liquid Waste Management, Sewerage Treatment, Waste Water recycling, Community Hall, Society Office etc. का भी निर्माण किया जाएगा।

7. योजनान्तर्गत घटक-I अंतर्गत निर्माण किए जाने वाले आवासों की प्रति आवास लागत लगभग रू० 7.00 लाख से रू० 8.00 लाख संभावित है, जिसमें से Land Monetization से लगभग प्रति आवास 3 से 4 लाख रूपय तक प्राप्त हो सकता है। प्रसंगाधीन योजना हेतु केन्द्रांश, राज्यांश एवं लाभुक अंशदान निम्नवत् होंगे :-

7.1. केन्द्रांश - रू० 1.00 लाख

7.2. राज्यांश - रू० 1.00 लाख

7.3. लाभुक अंशदान- रू० 1.50 लाख या परियोजना लागत (प्रति आवास) की शेष राशि, जो ज्यादा हो

8. योजनान्तर्गत निर्मित किए जानेवाले आवासों के आवंटन हेतु सुपात्र एवं इच्छुक लाभुकों के द्वारा संबंधित नगर निकायों में आवेदन किया जाएगा। प्रस्तावित आवासीय परियोजना हेतु सुपात्र लाभुकों द्वारा एक सहमति पत्र निकाय में जमा किया जाएगा, जिसमें आवास आवंटन की शर्तों का उल्लेख होगा।

9. आवास आवंटन संबंधी नियम एवं शर्तें निम्नवत् होंगी:-

- 9.1. सुपात्र आवेदक के द्वारा संबंधित निकाय में आवास हेतु आवेदन पत्र एवं सहमति पत्र के साथ अप्रतिदेय प्रक्रिया शुल्क (Non refundable process fee) के रूप में 200 रूपये की राशि नकद/चेक/ड्राफ्ट/Online के द्वारा जमा की जाएगी।

- 9.1. सुपात्र आवेदक के द्वारा संबंधित निकाय में आवास हेतु आवेदन पत्र एवं सहमति पत्र के साथ अप्रतिदेय प्रक्रिया शुल्क (Non refundable process fee) के रूप में 200 रुपये की राशि नकद/चेक/ड्राफ्ट/Online के द्वारा जमा की जाएगी।
- 9.2. निकाय द्वारा प्राप्त आवेदनों की जाँच के पश्चात् निर्धारित तिथि को लॉटरी द्वारा आवास के आवंटन हेतु आवेदकों का चयन किया जाएगा। लॉटरी हेतु जिलावार एक समिति का गठन किया जाएगा जिसके सदस्य निम्नवत् होंगे:-
- 9.2.1. निकाय (राँची/धनबाद को छोड़कर) के जिला के उपायुक्त/नगर आयुक्त राँची/धनबाद  
- अध्यक्ष
- 9.2.2. संबंधित निकायों के नगर आयुक्त/ अपर नगर आयुक्त/  
कार्यपालक पदाधिकारी/ विशेष पदाधिकारी/उपायुक्त के प्रतिनिधि - सदस्य
- 9.2.3. लाभुकों के एक प्रतिनिधि - सदस्य
- 9.3. लॉटरी द्वारा चयनित आवेदकों को निश्चित समय सीमा के अन्दर अग्रिम राशि रु० 25,000/- बैंकर्स चेक/ डी०डी०/RTGS के माध्यम से Jharkhand Affordable Housing Development Fund (JAHDF) में जमा करानी होगी। चयनित आवेदकों को शेष राशि लाभुक अंशदान, कार्य शुरू होने के चार - चार माह के अंतराल में बराबर किस्तों में बैंकर्स चेक/डी०डी०/RTGS के माध्यम से JAHDF में जमा करानी होगी। तत्पश्चात् सम्बंधित लाभुक को उक्त आवास का कब्जा (Possession) दिया जाएगा।
- 9.4. उक्त अग्रिम राशि का समायोजन लाभुक द्वारा आवास हेतु देय राशि में किया जाएगा। ऐसे लाभुक, जिनके द्वारा उक्त समय सीमा के अन्दर अग्रिम राशि निकाय में जमा नहीं की जाती है, का आवंटन रद्द कर दिया जाएगा। उनकी जगह प्रतीक्षारत लाभुक को आवास का आवंटन कर दिया जाएगा।
- 9.5. लॉटरी के दौरान 10% लाभुकों की प्रतीक्षासूची भी तैयार की जाएगी ताकि आवासों के आवंटन रद्द होने की स्थिति में इस प्रतीक्षासूची का उपयोग किया जा सके।
- 9.6. योजनान्तर्गत निर्मित आवासों का आवंटन परिवार की व्यस्क महिला मुखिया के नाम से होगा। यदि परिवार में कोई महिला मुखिया सदस्य नहीं है तो, पुरुष मुखिया सदस्य के नाम से आवास आवंटन किया जा सकेगा।
- 9.7. निर्मित होने वाले किफायती आवासों के लिए मुद्रांक शुल्क रु 1/- मात्र (एक रुपये मात्र) एवं निबंधन शुल्क रु 1/- मात्र (एक रुपये मात्र) लिए जाएँगे।
- 9.8. आवेदक द्वारा विहित प्रपत्र में दी गयी जानकारी गलत साबित होने पर आवंटन रद्द कर दिया जाएगा तथा ऐसे आवेदक कानूनी कार्रवाई के भागी होंगे।
- 9.9. योजनान्तर्गत लाभुकों को आवास एवं सन्निहित जमीन का स्वामित्व, 15 वर्षों के lock in period के बाद, या लाभुक के वित्तीय संस्थान से लिए गए गृह ऋण से मुक्त होने के बाद, जो बाद में हो, दिया जाएगा।
- 9.10. योजनान्तर्गत लाभुकों को आवंटित आवास प्रथम 15 (पन्द्रह) वर्षों तक अहस्तांतरणीय होगा, किन्तु उक्त आवंटित आवास संबंधित लाभुकों के वैधानिक उत्तराधिकारियों के नाम लाभुक के मरणोपरांत हस्तांतरित किया जा सकेगा।
- 9.11. आवास आवंटन हेतु लाभुक अंशदान के भुगतान हेतु जिन लाभुकों को स्वयं के अतिरिक्त अन्य स्रोतों से वित्तीय सहायता की आवश्यकता होगी, उन्हें वित्तीय संस्थानों से ऋण प्राप्त करने में निकाय द्वारा सलाह एवं सहायता प्रदान की जाएगी।

5361  
02/11/18




- 9.12. इस संबंध में बैंकों से लाभुकों को ऋण प्राप्त करने की प्रक्रिया में सहूलियत (Facilitation) के लिए निदेशालय/Implementing Agency के द्वारा विभिन्न वित्तीय संस्थानों के साथ द्विपक्षीय MOU किया जाएगा।
10. आवासीय योजनाओं के निर्माण हेतु विभिन्न निकायों में सरकारी/लोक उपक्रम भूमि का चयन किया जा रहा है। चयनित भूमि का नगर विकास एवं आवास विभाग के पक्ष में हस्तांतरण, एवं सीमांकन का कार्य जिला के उपायुक्तों के माध्यम से किया जा रहा है।
11. विभिन्न निकायों में निर्मित कराए जाने वाले आवासीय परिसरों का Layout Plan/Draft DPR सर्वश्री जुडको लि० के माध्यम से तैयार कराया जा रहा है।
12. तैयार Layout Plan/Draft DPR पर संबंधित निकाय की सहमति प्राप्त की जा रही है तथा संबंधित स्लमवासियों एवं अन्य जनप्रतिनिधियों से चर्चा की जा रही है।
13. आवासीय योजनाओं का क्रियान्वयन इच्छुक एवं सुपात्र लाभुकों से सहमति पत्र प्राप्त करने के उपरांत किया जाएगा।
14. विभिन्न निकायों में निर्मित किये जाने वाले आवासों की संख्या को देखते हुए आवश्यकतानुसार निकायों को Clusters में विभाजित कर पृथक-पृथक योजना की स्वीकृति सक्षम प्राधिकार से नियमानुसार प्राप्त की जाएगी।
15. योजनान्तर्गत विभिन्न निकायों में सरकारी/लोक उपक्रम भूमि पर आवास निर्माण हेतु निम्न प्रक्रिया का पालन किया जाएगा : -

15.1. स्लम पुनर्विकास मुख्यतः स्व स्थान स्लम पुनर्विकास तथा/अथवा Slum Relocation के माध्यम से किया जाएगा।

15.2. सक्षम स्तर से अनुमोदित स्लम पुनर्विकास परियोजना का क्रियान्वयन शहरी स्थानीय निकायों/झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड/JUIDCO द्वारा किया जाएगा। कुल स्लम पुनर्विकास परियोजना भूमि के 55% पर स्लम का पुनर्विकास किया जाएगा एवं 45% भूमि सफल विकासकर्ता को आवंटित की जाएगी, जिसपर सफल विकासकर्ता द्वारा मास्टर प्लान में उक्त भूमि हेतु अंकित Land Use के अनुरूप आवश्यकतानुसार वाणिज्यिक/आवासीय/संस्थागत/मिश्रित भूमि के उपयोग हेतु बहुमंजिला संरचनाओं का निर्माण किया जा सकेगा। स्लम पुनर्विकास हेतु चिन्हित 55% भूमि, स्लम पुनर्विकास भूमि (Slum Redevelopment Land) एवं विकासकर्ता को देय 45% भूमि, विकासकर्ता-हिस्सा भूमि (Developer-share Land) कहलाएगी।

15.3. सफल विकासकर्ता को विकासकर्ता-हिस्सा भूमि (Developer-share Land) Freehold Basis पर निःशुल्क दी जाएगी। इस विकासकर्ता-हिस्सा भूमि पर निर्मित संरचनाओं में विकासकर्ता के द्वारा यह सुनिश्चित किया जाएगा कि किसी प्रकार की अवैध गतिविधियाँ संचालित न हो।

15.4. सफल विकासकर्ता के द्वारा स्लम पुनर्विकास भूमि में कुल निर्मित क्षेत्र के 5% क्षेत्र पर सामुदायिक सुविधाओं, दुकानों इत्यादि का निर्माण किया जाएगा, जिसमें से 3% में केवल दुकानों का प्रावधान किया जाएगा।

15.5. Freehold Basis पर उपलब्ध कराई गई विकासकर्ता-हिस्सा भूमि (Developer-share Land) पर निर्मित संरचनाओं को विकासकर्ता विक्रय/ लीज़/ सब-लीज़/ किराये के आधार पर विभिन्न संस्थाओं/ व्यक्तियों इत्यादि को उपलब्ध करा सकेंगे।

15.6. विकासकर्ता-हिस्सा भूमि (Developer-share Land) पर सफल विकासकर्ता द्वारा संरचनाओं का निर्माण, स्लम पुनर्विकास भूमि पर आवासीय परियोजना के निर्माण के साथ-साथ शुरू किया जा सकेगा। परंतु यह सुनिश्चित किया जायेगा कि विकासकर्ता-हिस्सा भूमि (Developer-share Land) पर निर्माण का प्रतिशत स्लम पुनर्विकास भूमि पर निर्माण के प्रतिशत से हमेशा कम रहे। इस क्रम में संबंधित शहरी स्थानीय निकाय के द्वारा विकासकर्ता-हिस्सा भूमि पर किए गए निर्माण का Completion Certificate स्लम पुनर्विकास परियोजना के निर्माण कार्य को विधिवत् सम्पन्न किए जाने के बाद ही निर्गत किया जाएगा।

15.7. योजना का क्रियान्वयन विकासकर्ता के द्वारा Design, Build, Finance and Transfer के तहत किया जाएगा, जिसके अंतर्गत निर्मित किये जानेवाले आवासों के Detailed Drawings, Designs एवं निर्माण की जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी।

15.8. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित आवासीय परिसर हेतु तैयार की गई Detailed Drawings and Designs निम्न वर्णित संस्थाओं में से किन्हीं एक संस्था द्वारा प्रमाणित/अनुमोदित होनी चाहिए:

15.8.1. Indian Institute of Technology (IIT), Dhanbad

15.8.2. National Institute of Technology (NIT), Jamshedpur

15.8.3. Birsa Institute of Technology (BIT), Sindri

15.9. योजनान्तर्गत आवास निर्माण का नियमित अनुश्रवण एवं गुणवत्ता जाँच तृतीय पक्ष गुणवत्ता अनुश्रवण संस्था (Third Party Quality Monitoring Agency) के द्वारा करवाया जाएगा।

15.10. सफल विकासकर्ता द्वारा विकासकर्ता-हिस्सा भूमि (Developer-share Land) के मुद्रांक शुल्क एवं निबंधन शुल्क की अनुमान्य राशि का भुगतान किया जाएगा।

15.11. विकासकर्ता के द्वारा स्लम पुनर्विकास परियोजना हेतु आवासीय परिसर एवं विकासकर्ता-हिस्सा भूमि (Developer-share Land) पर बनायी जाने वाली आवासीय/वाणिज्यिक/अन्य संरचनाओं के निर्माण हेतु विधिवत् नक्शा पास कराया जाएगा। स्लम पुनर्विकास परियोजना अंतर्गत स्लम पुनर्विकास भूमि पर निर्मित आवासों के नक्शे पास कराने हेतु कोई शुल्क शहरी स्थानीय निकाय को देय नहीं होगा।

16. आवासों की आवश्यकता बहुत अधिक है एवं आवास निर्माण करने हेतु अवधि मात्र 4 वर्ष (वर्ष 2022 तक) है। अतः आवास निर्माण हेतु पारम्परिक तकनीक के साथ-साथ नई एवं उभरती तकनीकों (New and Emerging Technology) के उपयोग का प्रस्ताव है ताकि आवासों का निर्माण कार्य शीघ्र संपन्न किया जा सके एवं ज्यादा से ज्यादा लोगों को आवास उपलब्ध कराया जा सके। अतः ऐसी नई एवं उभरती तकनीक, जिसका SOR (Schedule of Rate) झारखण्ड सरकार द्वारा अधिसूचित किया जा चुका है, का उपयोग आवास निर्माण हेतु किया जा सकेगा।

17. विकासकर्ता द्वारा निविदा के क्रम में समर्पित वित्तीय प्रस्ताव का मूल्यांकन निम्न आधार पर किया जाएगा:

17.1. अधिकतम प्रीमियम राशि उद्धृत करने वाले विकासकर्ता को सफल विकासकर्ता घोषित किया जाएगा।

17.2. यदि कोई विकासकर्ता प्रीमियम राशि उद्धृत नहीं करता है, तो न्यूनतम अनुदान राशि उद्धृत करने वाले विकासकर्ता को सफल विकासकर्ता घोषित किया जाएगा।

18. विकासकर्ताओं द्वारा समर्पित दस्तावेजों के मूल्यांकन हेतु एक निविदा समिति का गठन किया जाएगा, जिसके सदस्य निम्नवत् होंगे:-

18.1. निदेशक, नगरीय प्रशासन निदेशालय — अध्यक्ष

18.2. नगर विकास एवं आवास विभाग के प्रतिनिधि — सदस्य

18.3. नगर निवेशक, नगर विकास एवं आवास विभाग — सदस्य

18.4. मुख्य अभियंता, तकनीकी कोषांग, नगर विकास एवं आवास विभाग — सदस्य

18.5. वित्त विभाग के प्रतिनिधि — सदस्य

18.6. मंत्रिमण्डल सचिवालय एवं निगरानी विभाग के प्रतिनिधि — सदस्य

18.7. BMTPC के प्रतिनिधि (तकनीकी) — सदस्य

18.8. परियोजना निदेशक (तकनीकी), जुडको लि० — सदस्य सचिव

18.9. परियोजना निदेशक (वित्त), जुडको लि० — सदस्य

समिति के द्वारा आवश्यकतानुसार विषय वस्तु के विशेषज्ञों को समिति की बैठक में आमंत्रित किया जा सकेगा।

19. सफल विकासकर्ता के द्वारा Real Estate Regulatory Act-2016 (RERA) का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।
20. योजना के सफल क्रियान्वयन हेतु स्वयं सेवी संस्थानों का चयन किया जाएगा, जो मूलतः स्लम वासियों के योजनान्तर्गत आवास निर्माण अवधि में पुनर्वास में मदद करेगी। चयनित स्वयं सेवी संस्थान को भुगतान विकासकर्ता द्वारा किया जाएगा।
21. सफल विकासकर्ता के द्वारा योजना पूर्ण किए जाने तक प्रीमियम के मामले में निम्न प्रकार से राशि का भुगतान सरकार को किया जाएगा। अनुदान के मामले में निम्न प्रकार से विकासकर्ता को राशि का भुगतान सरकार के द्वारा किया जाएगा :-

21.1.	प्रीमियम:- सफल विकासकर्ता द्वारा यदि प्रीमियम देय होगा तो विकासकर्ता द्वारा चार बराबर किस्तों में प्रीमियम राशि का भुगतान किया जाएगा जिसे JAHDF में जमा कराया जायेगा।	<p>(i) प्रथम किस्त:- योजना की प्रभावी तिथि अथवा उससे पहले</p> <p>(ii) द्वितीय किस्त:- योजना के प्रभावी तिथि के पश्चात् छठे (6) माह अथवा उससे पहले</p> <p>(iii) तृतीय किस्त:- योजना के प्रभावी तिथि के पश्चात् बारहवें (12) माह अथवा उससे पहले</p> <p>(iv) चतुर्थ किस्त:- योजना के प्रभावी तिथि के पश्चात् अठारहवें (18) माह अथवा उससे पहले</p>
21.2.	अनुदान:- सफल विकासकर्ता को यदि अनुदान की राशि देय होगी तो विकासकर्ता को छः (6) बराबर अंतराल में अनुदान की राशि का भुगतान किया जाएगा जिसे JAHDF से व्यय किया जायेगा।	<p>(i) प्रथम किस्त:- अनुदान राशि का 25% - प्रस्तावित आवासों के Builtup Area का 20% पूर्ण होने के पश्चात्।</p> <p>(ii) द्वितीय किस्त:- अनुदान राशि का 15% - प्रस्तावित आवासों के Builtup Area का 40% पूर्ण होने के पश्चात्।</p> <p>(iii) तृतीय किस्त:- अनुदान राशि का 15% - प्रस्तावित आवासों के Builtup Area का 60% पूर्ण होने के पश्चात्।</p> <p>(iv) चतुर्थ किस्त:- अनुदान राशि का 15% - प्रस्तावित आवासों के Builtup Area का 80% पूर्ण होने के पश्चात्।</p> <p>(v) पांचवीं किस्त:- अनुदान राशि का 15% - प्रस्तावित आवासों के Builtup Area का 100% पूर्ण होने के पश्चात्।</p> <p>(vi) छठी किस्त:- अनुदान राशि का 15% - प्रस्तावित आवासीय परिसर की आधारभूत संरचनाओं के निर्माण एवं इससे संबंधित प्रमाण-पत्र प्राप्त होने के पश्चात्।</p>

22. स्लम पुनर्विकास परियोजनाओं के पूर्ण होने के पश्चात् अतिक्रमण मुक्त हुई भूमि का उपयोग Land Monetization द्वारा किया जाएगा, एवं प्राप्त राशि का उपयोग आवासीय परियोजनाओं हेतु किया जाएगा।
23. निदेशक, नगरीय प्रशासन निदेशालय के स्तर पर Jharkhand Affordable Housing Development Fund (JAHDF) की स्थापना की जाएगी, जिसमें भारत सरकार से प्राप्त केन्द्रांश की राशि, चयनित विकासकर्ताओं से प्राप्त Premium, राज्यांश की राशि एवं लाभुक अंशदान की राशि उक्त Fund में संधारित की जाएगी। इस राशि का उपयोग राज्य के विभिन्न शहरी स्थानीय निकायों में यथा-अनुमान्य आवासीय परियोजनाओं के विकास हेतु किया जाएगा।
24. Jharkhand Affordable Housing Development Fund (JAHDF) के संचालन हेतु नगरीय प्रशासन निदेशालय, नगर विकास एवं आवास विभाग नोडल एजेंसी के रूप में कार्य करेगी। JAHDF की विस्तृत मार्गदर्शिका

संकल्प प्रारूप परिशिष्ट "क" पर है। इस निधि से कार्य की प्रगति को दृष्टिगत रखते हुए यथा-अनुमान्य राशि का भुगतान विकासकर्ता को किया जाएगा।

25. JAHDF में संधारित की जाने वाली राशि को बैंक खाते में रखने हेतु झारखण्ड कोषागार संहिता, 2016 के नियम- 261 (b) में वर्णित प्रावधान "Money withdrawn as grant-in-aid will not be kept in bank account but as a personal deposit account in the specified treasury" को शिथिल किया जाता है।
26. उपरोक्त पर मंत्रिपरिषद् की दिनांक: 30.10.2018 की बैठक में मद संख्या-11 के रूप में स्वीकृति प्रदान की गई है।

यह संकल्प निर्गत तिथि से प्रभावी होगा।

आदेश- आदेश दिया जाता है कि इस संकल्प को झारखण्ड राज्य के असाधारण राजपत्र में प्रकाशित किया जाए।

झारखण्ड राज्यपाल के आदेश से।

  
(अजय कुमार सिंह)

सरकार के सचिव।

ज्ञापांक:-

प्रतिलिपि:-

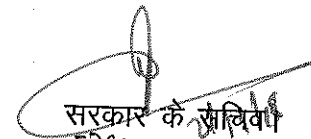
01 / DMA / PMAY / MODEL RFP-Vertical-I & III / 102 / 2016.....<sup>5381</sup>राँची / दिनांक: 02.11.18  
अधीक्षक, झारखण्ड राजकीय मुद्रणालय, राँची / नोडल पदाधिकारी, ई-गजटीय, नगर विकास एवं आवास विभाग, झारखण्ड, राँची को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित। प्रकाशनोपरांत संकल्प की 200 प्रतियाँ विभाग को उपलब्ध करायी जाए।

  
सरकार के सचिव।

ज्ञापांक:-

प्रतिलिपि:-


01 / DMA / PMAY / MODEL RFP-Vertical-I & III / 102 / 2016.....<sup>5381</sup>राँची / दिनांक: 02.11.18  
महामहिम राज्यपाल के प्रधान सचिव, झारखण्ड को सूचनार्थ प्रेषित।

  
सरकार के सचिव।

ज्ञापांक:-

प्रतिलिपि:-

01 / DMA / PMAY / MODEL RFP-Vertical-I & III / 102 / 2016.....<sup>5381</sup>राँची / दिनांक: 02.11.18  
महालेखाकार, झारखण्ड, राँची / माननीय मंत्री, नगर विकास एवं आवास विभाग के आप्त सचिव / योजना-सह-वित्त विभाग, झारखण्ड, राँची / सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग / अध्यक्ष-सह-प्रबंध निदेशक, जुडको लि०, राँची / निदेशक, नगरीय प्रशासन निदेशालय / संयुक्त सचिव (योजना), नगर विकास एवं आवास विभाग / सभी प्रमण्डलीय आयुक्त, झारखण्ड / सभी उपायुक्त, झारखण्ड / सभी नगर आयुक्त / अपर नगर आयुक्त / कार्यपालक पदाधिकारी / विशेष पदाधिकारी, शहरी स्थानीय निकाय, झारखण्ड / परियोजना निदेशक (तकनीकी), जुडको लि०, राँची / आंतरिक वित्तीय सलाहकार, नगर विकास एवं आवास विभाग / अवर सचिव, बजट शाखा, नगर विकास एवं आवास विभाग / श्री कुणाल, विशेषज्ञ को वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

  
सरकार के सचिव।





- 6.4 झारखण्ड किफायती आवास विकास निधि में संधारित निधि पर अधिकतम ब्याज प्राप्ति करने हेतु सरकार से अनुमति प्राप्त कर उक्त निधि को सावधि जमा अथवा अन्य प्रकार से सुरक्षित रूप से निवेश किया जाएगा।
- 6.5 उक्त खाते का संचालन निदेशक, नगरीय प्रशासन निदेशालय के द्वारा किया जाएगा।
- 6.6 इस निधि के लेखा – जोखा हेतु निदेशालय द्वारा अलग से लेखा – पुस्तिका का संधारण किया जाएगा।
- 6.7 उक्त निधि के लेखा-पुस्तिकाओं का वार्षिक अंकेक्षण किया जाएगा।
- 6.8 उक्त निधि के लेखा कार्यों का संधारण हेतु एक लेखापाल नामित किया जाएगा।
- 6.9 लेन-देन संव्यवहार हेतु पुस्तपालन (Book - Keeping), दोहरा लेखा प्रणाली (Double Entry System) के अंतर्गत दैनिक स्तर पर किया जाएगा।

7. वित्तीय प्रबंधन समिति:—


- 7.1 झारखण्ड किफायती आवास विकास निधि के माध्यम से आवासीय परियोजनाओं हेतु राशि उपलब्ध कराने हेतु प्राप्त प्रस्ताव पर निर्णय लिये जाने हेतु अपर मुख्य सचिव/ प्रधान सचिव/ सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग की अध्यक्षता में वित्तीय प्रबंधन समिति का स्वरूप निम्नवत् होगा:—

- |      |   |   |             |
|------|---|---|-------------|
| i.   | अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग | — | अध्यक्ष।    |
| ii.  | निदेशक, नगरीय प्रशासन निदेशालय                            | — | सदस्य।      |
| iii. | लेखा पदाधिकारी, नगरीय प्रशासन निदेशालय                    | — | सदस्य।      |
| iv.  | प्रस्ताव से संबंधित निकाय के प्रशासी पदाधिकारी            | — | सदस्य।      |
| v.   | परियोजना निदेशक (वित्त), जुडको लि०                        | — | सदस्य।      |
| vi.  | सहायक निदेशक, नगरीय प्रशासन निदेशालय                      | — | सदस्य सचिव। |

- 7.2 वित्तीय प्रबंधन समिति के द्वारा केवल उन्हीं किफायती आवासीय परियोजनाओं हेतु राशि उपलब्ध करायी जाएगी जिन आवासीय परियोजनाओं की स्वीकृति भारत सरकार से प्राप्त होगी।

- 7.3 वित्तीय प्रबंधन समिति द्वारा उन किफायती आवासीय परियोजनाओं हेतु राशि उपलब्ध करायी जाएगी जिसके लिये सफल विकासकर्ता द्वारा अनुदान राशि की मांग की जाएगी।

8. योजना का कार्यान्वयन विभागीय दिशा निर्देश के अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा।

  
2/11/18

**झारखण्ड सरकार**  
**नगर विकास एवं आवास विभाग**

**विषय:— झारखण्ड किफायती आवास विकास निधि (Jharkhand Affordable Housing Development Fund)**

केन्द्र प्रायोजित प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) झारखण्ड राज्य में जून, 2015 से क्रियान्वित की जा रही है। इस योजना का मुख्य उद्देश्य वर्ष 2022 तक सभी आवास विहीन शहरी गरीबों को आवास उपलब्ध कराना है। वर्तमान में प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) राज्य के सभी शहरी स्थानीय निकायों में क्रियान्वित है।

2. प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) अन्तर्गत प्रथम घटक "स्व-स्थाने" स्लम पुनर्विकास एवं तृतीय घटक "भागीदारी में किफायती आवास का निर्माण" अंतर्गत राज्य के विभिन्न शहरी स्थानीय निकायों में आवासों का लोक निजी भागीदारी अंतर्गत निर्माण कराने हेतु "झारखण्ड किफायती आवास विकास निधि" की स्थापना की गयी है।

3. झारखण्ड किफायती आवास विकास निधि का उद्देश्य:—

नगरीय प्रशासन निदेशालय, नगर विकास एवं आवास विभाग के अंतर्गत झारखण्ड किफायती आवास विकास निधि की स्थापना का मुख्य उद्देश्य प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) अंतर्गत "किफायती आवास निर्माण" हेतु राज्य के विभिन्न शहरी स्थानीय निकायों में आवासों के निर्माण के लिए आवश्यक सरकारी अनुदान की राशि उपलब्ध कराना है।

4. झारखण्ड किफायती आवास विकास निधि के गठन के दायित्व:—

4.1 भारत सरकार से योजना के प्रथम एवं तृतीय घटक अंतर्गत प्राप्त केन्द्रांश की राशि, चयनित विकासकर्ताओं से प्राप्त Premium की राशि, राज्यांश की राशि एवं लाभुक अंशदान की राशि का संधारण करना।

4.2 राज्य के विभिन्न शहरी स्थानीय निकायों में प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के प्रथम एवं तृतीय घटक अंतर्गत निर्मित किये जाने वाले किफायती आवासीय परियोजनाओं हेतु अनुदान राशि उपलब्ध कराना।

5. झारखण्ड किफायती आवास विकास निधि का वित्त पोषण:—

झारखण्ड किफायती आवास विकास निधि का वित्त पोषण भागीदारी में किफायती आवास का निर्माण हेतु राज्य सरकार द्वारा अनुदान में दी गई राशि, केन्द्र सरकार से प्राप्त केन्द्रांश, लाभुक अंशदान, विकासकर्ता द्वारा दी जाने वाली प्रीमियम की राशि के द्वारा की जाएगी।

6. झारखण्ड किफायती आवास विकास निधि का संचालन :—

6.1 झारखण्ड किफायती आवास विकास निधि के संचालन हेतु नगरीय प्रशासन निदेशालय, नगर विकास एवं आवास विभाग नोडल एजेंसी के रूप में कार्य करेगी।

6.2 झारखण्ड किफायती आवास विकास निधि का संचालन हेतु समस्त प्रशासनिक एवं आर्थिक प्रक्रियाओं को पूर्ण किया जाएगा।

6.3 उक्त निधि का संधारण राष्ट्रीयकृत बैंक के बचत खाता में किया जाएगा।



