सं01/17015/1/91/एच.III

भारत सरकार

शहरी विकास मंत्रालय

नई दिल्ली, 04 सितम्बर, 91

<u>कार्यालय ज्ञापन</u>

विषय: केन्द्रीय सरकारी कर्मचारी आवास संगठन की स्व-वित्तीयन योजना के अंतर्गत आवास/फ्लैट के लिए केन्द्रीय सरकारी कर्मचारियों को आवास निर्माण अग्रिम प्रदान करना।

केन्द्रीय सरकार कर्मचारी कल्याण आवास संगठन ने उनकी स्व-वित्तीयन आवास योजना के अंतर्गत आवास/फ्लैट प्राप्त करने के लिए उनके सदस्यों को आवास निर्माण अग्रिम सुविधा का प्रश्न उठाया है। मामले पर विचार किया गया है और यह निर्णय लिया गया है कि निम्नलिखित नियम एवं शर्तों के अनुपालन पर केन्द्रीय सरकारी कर्मचारी कल्याण आवास संगठन की स्व-वित्तीयन योजना के अंतर्गत सरकारी कर्मचारियों को आवास फ्लैट प्राप्त करने के लिए आवास निर्माण अग्रिम की सुविधा का विस्तार करने का निर्णय किया गया हैः-

क) के.स.क.क.आ.सं.को जमा किए जाने वाली अग्रिम राशि के प्रारंभिक भुगतान के लिए आवास निर्माण अग्रिम प्रदान नहीं किया जाएगा। यह आवेदक द्वारा स्वयं वहन किया जाना चाहिए।

ख) केन्द्रीय सरकारी कर्मचारी कल्याण आवास संगठन से यह आश्वासन प्राप्त करने पर कि सरकारी कर्मचारी को फ्लैट का आबंटन किया जाएगा, सरकारी कर्मचारी को अनुमेय आवास निर्माण अग्रिम राशि की संस्वीकृत की जाएगी किंतु जब और जैसे इसका भुगतान किया जाएगा, केन्द्रीय कर्मचारी द्वारा ऋण तथा उसके ब्याज के भुगतान के समझौते को निष्पादित करने पर सीधे रूप से केन्द्रीय सरकारी कर्मचारी कल्याण आवास संगठन को पृश्ठांकित किया जाएगा। वह समान स्थिति के दो स्थायी सरकारी कर्मचारियों से दो जमानत भी प्रस्तुत करेगा जो निकट भविष्य में सेवानिवृत्त नहीं होने वाले हो।

ग) के.स.क.क.आ.सं. को यथानुपातिक आधार पर किश्तों का भुगतान जारी किया जाएगा, जिसकी गणना निर्माण की कुल लागत (अग्रिम राशि अथवा प्रारंभिक पंजीकरण जमा को छोड़कर) तथा निर्माण की प्रगति के साथ आवास निर्माण अग्रिम की संस्वीकृत राशि, जब और जैसा उनके द्वारा मांगी गई हो, के संदर्भ में निर्दिष्ठानुसार की जाएगीः-

मांगी गई राशि

आ.नि.अ. की प्रत्येक किश्त की राशि =..... x संस्वीकृत आ.नि.अ. की राशि

फ्लैट की कुल लागत

(अग्रिम राशि की प्रारंभिक जमा राशि का छोड़कर)

आवास निर्माण अग्रिम के लिए इस प्रकार की किश्त जारी करने के लिए संगठन द्वारा मांग सूचना उपयुक्त स्थिति के अभियंता से प्रमाण पत्र के साथ होना चाहिए, जैसा कि केन्द्रीय सरकारी कर्मचारी कल्याण आवास संगठन द्वारा, जिसके लिए मांग रखी गई है, उसके कुल कार्य के प्रतिशत के समापन को प्रमाणित करते हुए निर्धारित की जाए।

घ) केन्द्रीय सरकार कर्मचारी कल्याण आवास संगठन प्रत्येक सरकारी कर्मचारी के लिए पृथक खाते का रख-रखाव करेगा और उसके द्वारा आवेदित फ्लैट की विशिष्ट श्रेणी के निर्माण की लागत के प्रति अग्रिम भुगतान का समायोजन करेगा।

ड.) केन्द्रीय सरकार कर्मचारी कल्याण आवास संगठन उन सरकारी कर्मचारियों के विभागाध्यक्ष को आवास/फ्लैट के निर्माण की स्थिति में आवधिक प्रगति रिपोर्टें भेजेंगे जिन्होंने आवास निर्माण अग्रिम लिया है तथा जिन्हें इस प्रकार का एक आवास/फ्लैट आबंटित किए जाने की संभावना है।

च) फ्लैट के पूरा होने पर, इसका कब्जा केन्द्रीय कर्मचारी को सौंप दिया जाएगा जो तत्क्षण इसे भारत के राष्ट्रपति के समक्ष इसे बंधक रखेगा।

छ) अग्रिम की राशि भारत सरकार द्वारा समय समय पर जारी आवास निर्माण अग्रिम नियम के अनुसार लागू होगी।

ज) लागू अग्रिम के अतिरिक्त केन्द्रीय कर्मचारी द्वारा फ्लैट की लागत वहन की जाएगी।

झ) यदि सरकारी कर्मचारी योजना से नाम वापस लेना चाहता है अथवा सरकार द्वारा संस्वीकृत निर्माण अग्रिम तथा मकान की वास्तविक लागत के बीच के अंतर को दर्शाने वाली पेश राशि का भुगतान करने में असमर्थ है तो केन्द्रीय सरकार कर्मचारी कल्याण आवास संगठन द्वारा तत्क्षण सरकार का आवास निर्माण अग्रिम का प्रतिदाय कर दिया जाएगा।

ञ) सरकार के हित को सुरक्षित रखने को देखते हुए संगठन इस का.ज्ञा. के **अनुलग्न- I** के प्रपत्र में त्रिपक्षीय समझौता करेगा।

ट) आवास निर्माण अग्रिम और इसके भुगतान की पद्धति सामान्य नियमों के अनुसार होगी। प्रथम किश्त जारी करने के 18 महीने बाद अथवा फ्लैट का कब्जा प्राप्त करने पर जो भी पहले हो, वसूली प्रारंभ होगी।

2. केन्द्रीय सरकार कर्मचारी कल्याण आवास संगठन की स्व-वित्तीयन योजना के अंतर्गत आवास/फ्लैट प्राप्त करने के लिए आवास निर्माण अग्रिम की संस्वीकृति से पूर्व आवेदक सरकारी कर्मचारियों को निम्नलिखित दस्तावेज प्रस्तुत करने को कहा जा सकता हैः-

i) संबंधित भूमि पर केन्द्रीय सरकार कर्मचारी कल्याण आवास संगठन के विक्रय शीर्षक के संबंध में प्रमाणपत्र।

ii) संगठन से इस आषय का लिखित आश्वासन की फ्लैट के पूरा होने पर इसे सरकारी कर्मचारी को आबंटित किया जाएगा जो इसे भारत के राष्ट्रपति को बंधक रखेगा

iii) मूल समझौता, केन्द्रीय सरकार कर्मचारी कल्याण आवास संगठन तथा आवेदक सरकार कर्मचारी के बीच, यदि कोई हो, शेयर प्रमाणपत्र, यदि कोई संगठन द्वारा जारी किया गया हो तथा संगठन को किए गए भुगतान की मूल रसीदें।

हस्ताक्षर

(एस. बालाकृष्णन)
अवर सचिव, भारत सरकार

सेवा में,

1. भारत सरकार के सभी मंत्रालय/विभाग।
2. दिल्ली, अंडमान एवं निकोबार द्वीपसमूह, चंडीगढ़, दादर और नगर हवेली, लक्षद्वीप तथा दमन एवं दीव के संघ शासित प्रदेश।
3. नियंत्रक एवं महालेखा परीक्षक का कार्यालय, नई दिल्ली।
4. भारत का उच्चतम न्यायालय।

प्रति प्रेषित :

1. सचिव, स्टाफ की ओर से, राष्ट्रीय परिषद (जेसीएम), 13, सी, फिरोजशाह रोड, नई दिल्ली।
2. जे.सी.ए. प्रभाग, कार्मिक एवं प्रशिक्षण विभाग, नई दिल्ली।
3. अवर सचिव (प्रशा०) शहरी विकास मंत्रालय, नई दिल्ली।
4. के.स.क.क.आ.सं., छठा तल, जनपथ भवन, जनपथ, नई दिल्ली।

हस्ताक्षर

(एस. बालाकृष्णन)
अवर सचिव, भारत सरकार

अनुलग्नक-I

..... की स्ववित्तीयन योजना के अंतर्गत आवास खरीदेने हेतु अग्रिम राशि प्राप्त करते समय निष्पादित किए जाने वाले त्रिपक्षीय करार का फॉर्म ।

यह करार आज सन् .....के .....के.....दिन को प्रथम पक्ष के श्री/श्रीमती ..... (पुत्र/पुत्री) श्री ..... जो वर्तमान में ..... के रूप में कार्यरत है जिसे इसमें ''ऋणी'' कहा गया है (जिसमें संदर्भ के विरूद्ध न होने पर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक और समानूदेशिती शामिल होंगे) दूसरे पक्ष के .....जिसका गठन धारा .....के अंतर्गत एवं निकाय निगम के रूप में किया गया है और तृतीय पक्ष के ..... (जिसमें संदर्भ के विरूद्ध न होने पर उनके उत्तराधिकारी, और समानूदेशिती शामिल होंगे)

के मध्य किया गया है।

जहां ऋणी ने स्व-वित्तीयन योजना (जिसे इसमें आगे उक्त योजना कहा गया है) के अंतर्गत प्राधिकरण से तैयार निर्मित फ्लैट /आवास खरीदेने की इच्छा व्यक्त की थी, जो योजना की विवरणिका में यथावर्णित कुछ वर्षों की अवधि तथा निर्माण की लागत का किश्तों में भुगतान करने के बाद तैयार निर्मित आवास/फ्लैट के आबंटन पर विचार करता है।

और जबकि ऋणी ने आवास निर्माण आदि के लिए केन्द्रीय सरकार के कर्मचारियों को अग्रिम प्रदान करने के लिए विनयमित केन्द्रीय सरकार द्वारा तैयार किए गए नियमों के अंतर्गत .....सरकार को योजना के अंतर्गत आवास/फ्लैट के क्रय के लिए .....रूपये के अग्रिम के लिए आवेदन किया और .....सरकार ने दिनांक ..... के पत्र ..... संख्या के माध्यम से ऋणी को .....रूपये का अग्रिम संस्वीकृत किया जिसकी एक प्रति वहां बताए गए नियम एवं शर्तों पर उक्त प्रयोजन हेतु इन 'संप्रतियों' में अनुलग्न है।

तैयार निर्मित आवास /फ्लैट की खरीद के लिए योजना के अंतर्गत ऋणी द्वारा प्राधिकरण को पहले ही जमा किए जा चुके पंजीकरण जमा की आरंभिक राशि के रूप में.....रूपये (.....रूपये) तथा .....सरकार द्वारा ऋणी की ओर से प्राधिकरण को सीधे भुगतान किए गए .....रूपये (.....रूपये) की राशि लिखें, एतद्द्वारा पार्टियों के बीच निम्नलिखित सहमति की जाती हैः-

प्राधिकरण से यह आश्वासन प्राप्त करने पर कि यहां पर ऋणी को आवास आबंटित किया जाएगा, अनुमत आवास निर्माण अग्रिम राशि ऋणी को संस्वीकृत की जाएगी किंतु जैसे और जब प्राधिकरण द्वारा मांग की जाएगी प्राधिकरण को यथानुपातिक आधार पर वास्तविक भुगतान किया जाएगा, जिसकी गणना निर्माण की प्रगति के साथ निम्नानुसार की जाएगीः-

मांगी गई राशि

आ.नि.अ. की प्रत्येक किश्त की राशि =..... x संस्वीकृत आ.नि.अ. की राशि

फ्लैट की कुल लागत

(अग्रिम राशि की प्रारंभिक जमा राशि का छोड़कर)

1. ऋणी को अनुमत और संस्वीकृत आवास निर्माण अग्रिम की राशि से अधिक राशि का भुगतान ऋणी द्वारा सीधे प्राधिकरण को किया जाएगा ताकि यहां पर पहले बताए गए तरीक से ..... को भुगतान किया जा सके।

सरकार..... अथवा ऋणी द्वारा किश्त भुगतान में देरी अथवा किसी अन्य चूक पर, किसी भी मामले में, इसे ऋणी की ओर से चूक माना जाएगा और इस प्रकार की चूक का परिणाम ऋणी द्वारा वहन किया जाएगा जिसकी पूरी जिम्मेदारी सारे भुगतान करने की होगी।

प्राधिकरण ऋणी के लिए पृथक खाते का रख-रखाव करेगी तथा उसके द्वारा आवेदित फ्लैट की विशिष्ट श्रेणी के निर्माण लागत की प्रति सरकार से प्राप्त अग्रिम के भुगतान का समायोजना करेगी।

2. आवास/फ्लैट के पूरा होने तथा विवरणिका में दिए गए नियम एवं शर्तें जो कि इन संप्रति में अनुलग्न हैं, के पैरा..... में निर्दिष्ट सहित सभी संगत नियम एवं शर्तों के पूरा होने के अध्यधीन ऋणी की तत्क्षण पट्टे पर/फ्री-होल्ड अधिकार आधार शीर्ष के साथ कब्जा सौंप दिया जाएगा जो..... दिनों के अंदर ..... को उक्त अग्रिम की प्रतिभूति के रूप में आवास/फ्लैट (पंजीकरण संख्या .....) बंधक रखेगा। वह पंजीकरण के प्रयोजन से सभी आवश्यक प्रमाणपत्र भी प्रस्तुत करेगा।

3. आवास/फ्लैट की लागत, यदि संस्वीकृत आवास निर्माण अग्रिम राशि से अधिक हो तो इसका भुगतान ऋणी द्वारा किया जाएगा।

4. ऋणी को सरकार ..... को रूपये ..... की उक्त राशि (नीचे पैरा -7 में संस्वीकृत पूरी राशि लिखें) को .....रूपये की ..... (किश्तों की संख्या लिखें) मासिक किश्तों द्वारा दो हजार ..... के माह से शुरू होकर अथवा कब्जा प्राप्त करने के बाद के महीने से, जो भी पहले हो, की पुनः वापसी करनी होगी तथा ऋणी एतद्द्वारा सरकार.....को उसके मासिक वेतन, अवकाश वेतन तथा निर्वाह भत्ते बिलों से इस प्रकार की कटौती करने के लिए प्राधिकृत करता है।

5. यदि ऋणी योजना से नाम वापस लेना चाहता है अथवा सरकार द्वारा संस्वीकृत आवास निर्माण अग्रिम तथा मकान की वास्तविक लागत के बीच के अंतर को दर्शाने वाली पेश राशि का भुगतान नहीं कर पाता, अथवा सरकारी सेवा छोड देता है, अथवा मृत्यु हो जाती है तो आवास निर्माण अग्रिम तत्क्षण सरकार को वापस कर दिया जाएगा। ..... रूपये की प्रारंभिक जमा राशि ऋणी अथवा उसके कानूनी उत्तराधिकारियों को, जैसा भी मामला हो, विवरणिका में बताए गए उसके द्वारा भुगतान की जाने वाली राशि की कटौती के बाद प्राधिकरण द्वारा वापस कर दिया जाएगा।

बशर्ते हालांकि, यदि ऋणी द्वारा सरकारी सेवा छोड़ने अथवा मृत्यु के मामले में, प्राधिकरण, अपने संपूर्ण विवेकाधिकार में, ऋणी अथवा उसके कानूनी उत्तराधिकारियों को, यदि वे ऐसा चाहे तो, जैसा भी मामला हो यहां ऊपर उल्लिखित सरकार को वापस की गई राशि को जमा करने को मंजूरी दे सकती है, ऋणी अथवा उसके कानूनी उत्तराधिकारियों द्वारा, जैसा भी मामला हो, यह वचनबंध-पत्र देने पर कि इस प्रकार की राशि अथवा राशियों जैसा उसके द्वारा प्राधिकरण की संप्रतियों के अंतर्गत देय हो, का भुगतान कर दिया जाएगा।

बशर्ते ऋणी द्वारा सरकारी सेवा छोड़ने अथवा उसकी मृत्यु, जैसा भी मामला हो, इस समझौते के नियमों को, जैसा प्राधिकरण और ऋणी पर लागू हो, जैसा प्राधिकरण और ऋणी पर लागू हो, जारी माना जाएगा और सरकार के संबंध में यह समझौता समाप्त हो चुका हो तो भी इसे हमेषा जारी माना जाएगा।

6. आवास निर्माण अग्रिम पर ब्याज दर इस संबंध में भारत सरकार द्वारा समय-समय पर जारी आदेशों के अनुसार होगी।

7. इन संप्रतियों पर स्टांप शुल्क का वहन सरकारी कर्मचारियों द्वारा किया जाएगा।

के साक्ष्य स्वरूप, ऋणी ने यहां हस्ताक्षर किए हैं और प्राधिकरण के श्री ..... ने यहां हस्ताक्षर किए हैं तथा श्री ..... सचिव .....ने भारत के राष्ट्रपति के लिए और उनकी ओर से यहां हस्ताक्षर किए हैं।

पंजीकरण संख्या .....
ऋणी का पता .....

.....

.....

(ऋणी के हस्ताक्षर)

प्रथम साक्षी:

पताः .....

व्यवसाय .....

द्वितीय साक्षी:

पताः .....

व्यवसाय .....

..... के .....द्वारा की उपस्थिति में हस्ताक्षरित

1.

2.

भारत के राष्ट्रपति ..... के लिए और उनकी ओर से ..... के ..... मंत्रालय/कार्यालय में श्री..... द्वारा हस्ताक्षरित

संपत्ति की अनुसूची

सभी आवास/फ्लैट सं. ..... आदि