



बिहार गजट

कार्य

बिहार सरकार का

14 माघ 1921 (श०)

(सं० पटना 57)

पटना, बृहस्पतिवार, 3 फरवरी 2000

प्र० 10ए-गृ०नि०अ०-विविध-890198—420वि० (अ०)

वित्त विभाग

सं०

21 जनवरी 2000

विषय—राज्य सरकार के सेवीवर्ग के लिये केन्द्र के अनुरूप गृह निर्माण अग्रिम की अधिसीमा का उत्क्रमण तथा शर्तों के निरूपण के संबंध में।

वित्त विभाग के सं० संख्या 7578, दिनांक 15 सितम्बर 1987 के द्वारा राज्य सरकार के सेवीवर्ग के लिये गृह निर्माण अग्रिम की अधिकतम सीमा उनके 100 माह का वेतन (मूल वेतन—महंगाई भत्ता) परन्तु अधिकतम 2.50 लाख रुपया निर्धारित किया गया है। परन्तु इस सं० के निगत हुए ग्यारह वर्ष हो चुके हैं तथा इस अवधि में जमीन के मूल्य एवं गृह निर्माण की सामग्रियों के मूल्यों में बड़ी गुणा वृद्धि हो गई है जिसके कारण राज्य सरकार द्वारा निर्धारित व्यय सीमा अव्यय अप्रासंगिक हो गई है अर्थात् वर्तमान अधिसीमा में कोई भी कर्मचारी जमीन खरीद कर अपना गृह निर्माण कार्य पूरा नहीं कर सकता है।

केन्द्र सरकार के शहरी मंत्रालय के पत्रांक 111701516197एच (iii), दिनांक 14 जनवरी 1998 के द्वारा केन्द्र सरकार के सेवीवर्ग के लिये गृह निर्माण के अग्रिम की सीमा का उत्क्रमण किया गया है। साथ ही केन्द्र सरकार ने अपने सेवीवर्ग के लिये गृह निर्माण पर होने वाले व्यय की अधिसीमा भी तय की है, अर्थात् केन्द्र सरकार का कोई कर्मचारी पदाधिकारी सरकार द्वारा प्राप्त गृह निर्माण अग्रिम तथा अन्य स्रोतों से लिये गये ऋण एवं निजी पूंजी सबको मिलाकर इस निर्धारित लागत से ज्यादा व्यय गृह निर्माण पर नहीं कर सकेगा।

राज्य सरकार के कर्मचारीगण हमेशा केन्द्र सरकार के सेवीवर्ग को मिलनेवाली सुविधाओं के अनुरूप ही सुविधा हेतु राज्य सरकार से मांग करते रहे हैं। दिनांक 21 नवम्बर 1997 को राज्य सरकार तथा कर्मचारी वर्ग के साथ संपन्न समझौते में भी इस बात का उल्लेख है कि राज्य सरकार के सेवीवर्ग को भी वही सुविधा दी जायेगी जो केन्द्र सरकार के सेवीवर्ग को समय-समय पर दी जाती है।

फिटमेंट कमिटी की अनुशंसा के आलोक में तदनुसार राज्य सरकार ने निर्णय लिया है कि राज्य सरकार के सेवीवर्ग को भी केन्द्र सरकार द्वारा निर्धारित गृह निर्माण अग्रिम की अधिसीमा तथा केन्द्र सरकार के कर्मचारियों के लिये प्रचलित गृह निर्माण के अग्रिम के नियमों के अनुरूप निम्नवत गृह निर्माण की स्वीकृति दी जाय।

1. प्रयोजन :—निम्नलिखित प्रयोजनों के लिये अग्रिम स्वीकार्य है—

- (i) कर्मचारी द्वारा अपने या संयुक्त रूप से अपने पति/पत्नी के स्वामित्व वाले प्लॉट पर एक नए मकान का निर्माण अथवा
- (ii) एक प्लॉट खरीदना और उसपर मकान बनाना अथवा
- (iii) सहकारी भवन समितियों/स्व-वित्त योजनाओं/हाउसिंग बोर्डों/विकास प्राधिकरणों एवं अन्य वैधानिक अर्द्ध सरकारी निकायों के माध्यम से एक मकान/प्लॉट खरीदना और निर्माण करना या प्राप्त करना।
- (iv) निर्धारित अधिकतम लागत की शर्त के अध्वधीन कर्मचारी द्वारा अपने या अपनी पत्नी/पति के संयुक्त स्वामित्व वाले मौजूदा मकान में रहने के स्थान का विस्तार करना अथवा
- (v) मकान बनाने के लिये अन्य स्रोतों से लिये गये ऋण या अग्रिम की अदायगी, भले ही मकान का निर्माण शुरू कर दिया गया हो, बशर्ते कि गृह निर्माण अग्रिम का आवेदन अन्य स्रोतों से लिये गये ऋण के पूर्व ही दिया गया हो।
- (vi) लागत की अधिकतम सीमा के अध्वधीन किसी रिहायशी कालोनी में उस प्लॉट, जिसपर दुकान एवं आवास का निर्माण किया जाना है, पर भवन के केवल रिहायशी हिस्से का निर्माण।
- (vii) मकान/प्लॉट प्राइवेट पार्टी यानी रजिस्टर्ड विल्डर, आर्टिफैक्ट या गृह निर्माण सोसाइटी आदि से खरीदना किन्तु किसी प्राइवेट व्यक्ति से नहीं।

2. शर्तें :—उस प्लॉट की स्थिति में, जिसपर कर्मचारी का अपनी पत्नी/पति के साथ संयुक्त रूप से स्वामित्व है, अग्रिम के भुगतान के लिये पति और पत्नी दोनों को उस भूमि/मकान को प्रतिभूत के रूप में बिहार के राज्यपाल के पास बंधक रखने के लिये इच्छु होना चाहिये। ऐसी स्थिति में पति/पत्नी, जैसाभी मामला हो, की ओर से आवेदन-पत्र के साथ एक पत्र भेजा जाय कि यदि आवेदन किया गया भवन निर्माण अग्रिम स्वीकृत हो जाता है तो पति/पत्नी अग्रिम लौटाने के लिये भूमि/संपत्ति के अपने हिस्से को अपनी पत्नी/पति के हिस्से के साथ संयुक्त रूप से प्रतिभूत के रूप में बंधक रखेंगे।

केवल भूमि की खरीद के लिये गृह निर्माण अग्रिम अनुदेय नहीं है।

किराया-क्रय पद्धत के आधार पर मकान खरीदने के लिये गृह-निर्माण अग्रिम स्वीकार्य नहीं है, परन्तु प्लॉटों/मकानों के किराया-क्रय को सीधी खरीद में बदलने पर यह अनुदेय हो जाता है, बशर्ते कि मकान स्टेट हाउसिंग बोर्डों या इसी प्रकार के सरकार द्वारा नियंत्रित निकायों से खरीदा जाता है।

सहकारी समितियों/स्व-वित्त योजनाओं को पेशगी की रकम या आरंभिक रजिस्ट्रेशन की राशि का भुगतान करने के लिये गृह निर्माण अग्रिम अनुमान्य नहीं है।

3. पात्रता :

- (i) सभी स्थायी कर्मचारी।
 - (ii) अस्थायी कर्मचारी जिनकी सेवा 10 वर्ष से कम न हो बगर्ते कि किसी अन्य राज्य सरकार के अधीन स्थायी रूप से नियुक्त न हों।
 - (iii) निलम्बित कर्मचारी पात्र है किन्तु उसे दो स्थायी कर्मचारियों की ओर से बांड देना होगा।
- टिप्पणी—जब पति और पत्नी दोनों सरकारी कर्मचारी हों तो दोनों में से केवल एक को ही अग्रिम अनुमान्य होगा।

4. अग्रिम प्रदान करने के लिए शर्तें :—

(i) कार्य के स्थान पर अथवा उस स्थान पर जहाँ आवेदन सेवा निवृत्ति के पश्चात अंतिम रूप से बसना चाहता है, मकान का निर्माण करने के लिये अग्रिम देय है।

(ii) इन नियमों के तहत सेवा की संपूर्ण अवधि के दौरान केवल एक बार ही अग्रिम स्वीकार्य है।

(iii) निर्माण किये जानेवाले/खरीदे जानेवाले मकान की लागत (भूमि की लागत को छोड़कर), और यदि मौजूदा मकान को बड़ा करने का प्रस्ताव है तो प्रस्तावित वृद्धि/विस्तार के साथ मौजूदा ढाँचे की कुल लागत (भूमि की लागत को छोड़कर), निर्धारित अधिकतम लागत की सीमा से अधिक नहीं होनी चाहिये। विशेष मामलों में, अधिकतम लागत की सीमा में अधिकतम 25 प्रतिशत तक की छूट दी जा सकती है।

(iv) कर्मचारी ने इस प्रयोजन के लिये अन्य सरकारी स्रोत या हाउसिंग बोर्ड या अर्द्ध सरकारी निकाय या स्थानीय निकायों से इस उद्देश्य से कोई ऋण या अग्रिम न लिया हो, परन्तु यदि वह अन्य स्रोतों से प्राप्त किया गया ऋण/अग्रिम को ब्याज के साथ एक विस्तृत लेखा/लेखा वचन देता है तो आवेदन को गृह निर्माण अग्रिम के नियमों के अन्तर्गत अग्रिम की स्वीकृति दी जा सकती है।

(v) राज्य भविष्य त धा.सामान्य भविष्य निधि से तैयार की गयी कुल राशि तथा इन नियमों के अन्तर्गत लिया गया अग्रिम निर्धारित की गयी अधिकतम लागत की सीमा से अधिक नहीं हो।

(vi) कर्मचारी या उसकी पत्नी/पति/नाबालिग बच्चे के नाम में उस कस्बे/शहर में पहले से ही कोई मकान नहीं होना चाहिये जहां सरकार से अग्रिम ले कर मकान का निर्माण करने या खरीदने का प्रस्ताव है। परन्तु यदि कर्मचारी हिन्दू अविभाजित परिवार का सदस्य है जिसका उस स्थान पर एक मकान है तो उसे इन नियमों के तहत अग्रिम प्रदान किया जा सकता है, परन्तु यह राशि सामान्य फल्लटों के 60 प्रतिशत तक सीमित होगी।

(vii) आवेदन के पास भूमि का स्पष्ट स्वामित्व होना चाहिये। भूमि पर कर्मचारी का अपना या अपनी पत्नी/पति के साथ संयुक्त रूप से स्वामित्व होना चाहिये। यह ऋण भार और कुर्क किये जाने से मुक्त होनी चाहिये।

(viii) यदि अग्रिम, निजी पार्टियों से निर्मित मकान/फल्लट खरीदने के लिये है तो मकान/फल्लट नया होना चाहिये और उसमें कोई भी व्यक्त न रहता हो। आवेदन, पंजीकृत मूल्यों तक द्वारा अपने खर्च पर इसका मूल्यांकन कराये।

5. अग्रिम की राशि:—

(i) अग्रिम की अधिकतम राशि निम्नलिखित होगी—

- (क) स्वीकृति के समय प्रतिमाह के मूल वेतन का 50 गुना अथवा
- (ख) भूमि एवं मकान/फल्लट को अनुमानित लागत, अथवा
- (ग) कर्मचारी को भुगतान करने की क्षमता के अनुसार परिचालित राशि, अथवा
- (घ) 7.5 लाख रुपये, इनमें से जो भी कम हो।

(ii) किसी मौजूदा मकान में रहने के स्थान को बढ़ाने के लिये अधिकतम अनुमान्य राशि 50 माह का मूल्य वेतन या निर्माण पर खर्च या भुगतान की क्षमता या 1.80 लाख रु० इनमें से जो भी कम हो, होगी।

(iii) ग्रामीण क्षेत्रों में, अग्रिम की राशि भूमि की वास्तविक लागत तथा मकान के निर्माण या मौजूदा मकान में रहने के स्थान को बढ़ाने की लागत के 80 प्रतिशत तक होगी। यदि कोई ग्रामीण क्षेत्र किसी स्वे या शहर के प्राधिकार द्वारा घोषित मास्टर प्लान क्षेत्र की परिधि में आता है तो इसमें पूरी राशि की स्वीकृति दी जा सकती है।

6. लागत सीमा:—

प्रस्तावित भवन निर्माण/फल्लट क्रय की कुल अनुमानित लागत संबंधित वर्गों के वेतन (मूल वेतन+एन०पी०ए०+गत्यावरोध वेतन वृद्धि) के 200 गुना तक हो सकती है परन्तु इसकी अधिकतम सीमा 18.00 लाख होगी। दूसरी ओर यदि वेतन का 200 गुना 7.50 लाख रु० से कम होता है तो भी 7.50 लाख तक की लागत का भवन निर्माण/फल्लट अनुमान्य होगा।

टिप्पणी:—लागत की अधिकतम सीमा निकालने के लिए पति और पत्नी दोनों के वेतन को ध्यान में रखा जाएगा यदि वे किसी सरकारी या अर्द्ध-सरकारी निकाय या स्थानीय शासन में हैं।

7. अदायगी की क्षमता : अग्रिम की मात्रा की गणना करने के प्रयोजन के लिये, अग्रिम अदा करने की क्षमता निम्नानुसार परिलक्षित की जायगी:—

- 20 वर्ष के बाद सेवा मुक्त होने वाले कर्मचारी मूल वेतन का 35 प्रतिशत
- 10 वर्ष के बाद परन्तु 20 वर्ष से पहले सेवा मुक्त होने वाले कर्मचारी मूल वेतन का 40 प्रतिशत, मृत्यु-उद्धार-सेवा नवृत्ति उपदान का 60 प्रतिशत समायोजित किया जायगा।
- 10 वर्ष के अन्दर सेवा मुक्त होने वाले कर्मचारी मूल वेतन का 50 प्रतिशत मृत्यु-उद्धार-सेवा नवृत्ति उपदान का 75 प्रतिशत समायोजित किया जायगा।

मूल वेतन में प्रैक्टिस बढ़ी भत्ता और गतिरोध वेतनवृद्धि शामिल किया जायगा। 20 वर्ष के बाद सेवा मुक्त होने वाले कर्मचारी के मामले में अदायगी करने की क्षमता की गणना करते समय, मूलधन की वसूली के लिये निस्तों की अधिकतम संख्या 180 तथा ब्याज की वसूली के लिये 60 होगी। स्वीकृति की तारीख को चल रही ब्याज की दर के आधार पर ब्याज की अनुमानित राशि का गणना की जायगी। अदायगी की क्षमता की गणना करने के प्रयोजन के लिये ब्याज की निर्धारित दर के ऊपर 2.5 प्रतिशत के अतिरिक्त ब्याज को ध्यान में नहीं रखा जायगा। मृत्यु एवं सेवा मुक्ति उपदान की सीमाओं में वाद में होने वाली बढ़ोत्तरी से कर्मचारी गृह निर्माण अग्रिम में किसी वृद्धि का पात्र नहीं होगा यदि गृह निर्माण अग्रिम की एक भी निस्त को मृत्यु एवं सेवा मुक्ति उपदान की सीमा में संशोधन किये जाने को पहले ही वमुक्त किया जा चुका है।

8. ब्याज की गणना एवं दर:—

- (i) अग्रिम पर प्रथम निस्त के भुगतान की तिथि से साधारण ब्याज देय होगा।
- (ii) ब्याज की गणना प्रत्येक माह के अन्तम दिवस को रहने वाले बकाये राशि के आधार पर की जायगी।
- (iii) अगर मूलधन के बकाये का भुगतान माह के मध्य तक कर दिया जाता है तो उस माह का ब्याज नहीं लिया जायगा।
- (iv) यदि प्रशासनिक कारणों से वेतन विलम्ब से निकलता है तो देय ब्याज अविशेष की गणना हेतु वसूली उस माह में मानी जायगी जिस माह का वेतन निकला हो।

(७) यदि अग्रिम के मूलधन वा कोई भाग मृत्यु-सह उपादान की राशि से समायोजित किया जाता है तो वह सेवा नववृत्त की तिथि को ही समायोजित समझा जायगा, उस तिथि के उपरांत में ब्याज देय नहीं होगा।

(७i) यदि किसी सरकारी सेवक की सेवा काल में मृत्यु हो जाती है एवं मूलधन के किसी भाग का समायोजन उसके मृत्यु-सह-उपादान से होता है तो सरकारी सेवक की मृत्यु की तिथि के बाद ब्याज देय नहीं होगा।

(७ii) स्वीकृत गृह निर्माण अग्रिम पर सूद की दर भारत सरकार द्वारा निर्धारित सूद की दर की तरह निम्नवत होगी :—

राशि	सूद की दर
(क) जहां स्वीकृत रकम 50,000 रुपये तक हो	7.5 प्रतिशत
(ख) जहां स्वीकृत रकम 50,000 रुपये से अधिक परन्तु 1.50 लाख रुपया तक हो	9 प्रतिशत
(ग) जहां स्वीकृत रकम 1.50 लाख से ज्यादा परन्तु 5.00 लाख तक हो	11 प्रतिशत
(घ) जहां स्वीकृत रकम 5.00 लाख से ज्यादा परन्तु 7.50 लाख तक हो	12 प्रतिशत

अग्रिम की स्वीकृति के समय उपर्युक्त विहित दर से 2.5 प्रतिशत सूद अतिरिक्त चार्ज किया जायगा परन्तु स्वीकृत्यादेश में निहित शर्तों के अनुपालन एवं सक्षम पदाधिकारी द्वारा मूलधन की पूरी राशि का ससमय भुगतान का प्रमाण-पत्र देने के पश्चात सूद की दर में 2.5 प्रतिशत की छूट दी जायगी। परिवार नियोजन के अन्तर्गत छोटा परिवार रहने वाले आवेदक को 11.2 प्रतिशत की अतिरिक्त छूट सूद के दर में दी जायगी।

9. पूर्व में स्वीकृत अग्रिम राशि में वृद्धि

1 अप्रैल 1997 के बाद और इस आदेश के निर्गत होने के पूर्व यदि किसी कर्मचारी को गृह निर्माण अग्रिम स्वीकृत हुई हो तो उसे भी स्वीकृत अग्रिम के बराबर की सीमा तक नई अग्रिम स्वीकृत की जा सकती है। इसकी शर्तें निम्नलिखित हैं :—

(क) मकान का निर्माण पूरा नहीं हुआ हो, या मकानाफ्लैट का बज्जा लेने पर दी जाने वाली कीमत अभी न दी गई हो या कर्मचारी ने पिछला स्वीकृत अग्रिम की पूरी राशि नहीं ली हो।

(ख) निर्माण की मूल योजना जिसके आधार पर अग्रिम स्वीकृत हुआ था, में किये गये या प्रस्तावित किसी परिवर्तन के आधार पर अतिरिक्त अग्रिम स्वीकृत नहीं किया जायगा।

(ग) यदि मूल योजना के आधार पर होने वाले निर्माण की लागत में कुछ परिवर्तन आ रहा हो तो बड़े हुए खर्च पर विचार किया जायेगा, किन्तु दी जाने वाली अतिरिक्त रकम पिछले अग्रिम की रकम के 100 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। किसी भी सूरत में एक से अधिक अग्रिमों की अनुमति नहीं होगी।

(घ) ऋण लेने वाले के खर्च पर नये अग्रिम धन के लिये अनुमोदित नक्शा, प्रांशन, पुरक रेहन विलेख, व्यक्तिगत बांड, जमानती बांड तैयार करके निष्पादित होंगे।

(ङ) पूरी धनराशि कर्मचारी की भुगतान क्षमता को ध्यान में रखकर स्वीकृत की जायेगी ताकि यह सुनिश्चित हो कि कर्मचारी के सेवानिवृत्त होने के पहले वसूली पूरी हो जाये।

(च) ब्याज की दर पुरानी अग्रिम राशि पर पुरानी ब्याज दरें और नई स्वीकृत राशि पर नई दरें लागू होंगी। पुराने और नये स्वीकृत धनों को जोड़कर ही कुल स्वीकृत राशि की स्लैब पर ब्याज की दर नई अग्रिम पर लागू होगी।

10. अग्रिम राशि की विस्तों का भुगतान :

(क) मकान का विस्तार करने/निर्माण के लिये (एक मंजिला दुमंजिला) : 50 प्रतिशत बंधन-पत्र के निष्पादन पर और शेष 50 प्रतिशत जब भूमि तल के विस्तार में निर्माण प्लिथ स्तर तक पहुंच जाय और पहली मंजिल के विस्तार में छत तक पहुंच जाये।

(ख) भूमि की खरीद और निर्माण के लिये (एक मंजिला मकान) : 40 प्रतिशत या प्लॉट की वास्तविक कीमत, जो भी कम हो, एग्रीमेंट और जमानत बांड का निष्पादन होने पर। शेष का 50 प्रतिशत बंधन-पत्र का निष्पादन होने पर तथा बाकी निर्माण के प्लिथ स्तर तक पहुंचने पर।

(ग) भूमि की खरीद और निर्माण के लिये (दुमंजिला मकान) : एग्रीमेंट के निष्पादन पर 30 प्रतिशत या प्लॉट की वास्तविक कीमत, जो भी कम हो; शेष का 50 प्रतिशत बंधन-पत्र का निष्पादन होने पर और बाकी निर्माण के प्लिथ स्तर तक पहुंचने पर।

(घ) फ्लैट की खरीद/निर्माण या निर्मित मकान की खरीद पर एक मुश्त भुगतान।

(ङ) सरकारी ग्रुप हाउसिंग सोसाइटी से मकानाफ्लैट खरीदने पर 30 प्रतिशत बंधन-पत्र के निष्पादन पर और बाकी मांग पर उपयुक्त विस्तों में।