

, e, eVhl h fyfeV xg fuekZk vfxe

¼vuqku vkj ol nyh½ fu; e 1967

¼30 fl røj] 2011 rd ; Fkk l akk/kr½

(fdl h Hkh fookn dh flFkr esvaxsh el kñk ell; gkskA)

1. प्रस्तावना

एमएमटीसी के संस्था अन्तर्नियम - अनुच्छेद 89 (16) के अन्तर्गत निदेशक मंडल को दी गई शक्तियों का प्रयोग करते हुए निदेशक मंडल ने निम्नलिखित नियम बनाये हैं:

2. शीर्षक तथा प्रारंभ

ये नियम “एमएमटीसी लिमिटेड गृह निर्माण अग्रिम (मंजूरी और वसूली) नियम 1967” के नाम से जाने जायेंगे। ये नियम जारी होने की तिथि से लागू होंगे।

3. परिभाषाएं

इन नियमों में जब प्रसंग में अन्यथा उल्लिखित न हो:

- (क) “अध्यक्ष व प्रबन्ध निदेशक” और “निदेशक मंडल” से अभिप्राय एमएमटीसी लिमिटेड के अध्यक्ष व प्रबन्ध निदेशक एवं निदेशक मंडल से है।
- (ख) “सक्षम प्राधिकारी” से अभिप्राय निगम के निदेशक मंडल या इसके द्वारा किसी विशेष उद्देश्य के लिए प्राधिकृत अधिकारी से है।
- (ग) “निगम” से तात्पर्य एमएमटीसी तथा इसमें इसके समस्त क्षेत्रीय कार्यालय व उप क्षेत्रीय कार्यालय सम्मिलित हैं।
- (घ) ‘वेतन’ से अभिप्राय मूल वेतन से है। *

4. पात्रता :

गृह निर्माण अग्रिम की मंजूरी उन नियमित कर्मचारियों को दी जायेगी जिन्होंने निगम में लगातार कम से कम तीन साल का सेवाकाल पूरा कर लिया हो और जब तक मकान पूरा नहीं हो जाता या निगम के पास बंधक नहीं रखा जाता, निगम की सेवा में बने रहेंगे।

टिप्पणी :

- (i) उपर्युक्त उद्देश्य के लिए 1.10.1963 से पहले स्टेट ट्रेडिंग कारपोरेशन ऑफ इंडिया लि0 में की गई सेवा की अवधि को निगम की सेवा में शामिल माना जायेगा।
- (ii) केन्द्र सरकार या अन्य संस्थानों से निगम में प्रतिनियुक्ति पर आये व्यक्ति, ठेके पर या दैनिक वेतन पर और अधिवर्षिता की आयु की समाप्ति के बाद पुनः सेवा में आये व्यक्ति इन नियमों के अन्तर्गत अग्रिम की मंजूरी के लिए पात्र नहीं होंगे।
- (iii) यदि पति और पत्नी दोनों ही निगम के कर्मचारी हैं और अग्रिम की मंजूरी के लिए हकदार है तो दोनों में से केवल एक ही अग्रिम पाने का पात्र होगा।
- (iv) कर्मचारी जिन्होंने एमएमटीसी में आने से पूर्व केन्द्रीय सरकार / राज्य सरकार या अन्य किसी केन्द्रीय सरकार के उपक्रम या राज्य सरकार के उपक्रम में सेवा की हो और एमएमटीसी में की गई सेवावधि को मिलाकर कुल तीन वर्ष पूरे कर लिये हों, बशर्ते एमएमटीसी में नियुक्ति के लिए आवेदन पहले वाले संस्थान से उचित माध्यम से भेजा गया हो और गृह निर्माण अग्रिम योजना के अन्तर्गत ऋण के लिए आवेदन करते समय कर्मचारी ने एमएमटीसी में परीवीक्षा अवधि संतोषपूर्वक पूरी कर ली है, इन नियमों के अन्तर्गत ऋण लेने के हकदार होंगे।

5. पूरी करने हेतु शर्तें

अग्रिम की मंजूरी के लिए आवेदक को निम्नलिखित शर्तें पूरी करनी होंगी।

(क) भूखण्ड/ मकान विक्रय/ पट्टा विलेख(सेल डीड / लीज डीड) में दिये गये रिहायशी प्लॉट की कीमत के साथ साथ नियम 6(vii) और (viii) में वर्णित फिक्सचर व फिटिंग्स की लागत को हटा कर बनाये जाने वाले/खरीदे जाने वाले मकान की कीमत निम्नलिखित से अधिक नहीं होनी चाहिए :-

- (i) ऐसे सभी कर्मचारी जिनके 50 महीने का मूल वेतन 6,00,000 रुपये तक है, उनके लिए 20,00,000 रुपये।
- (ii) ऐसे सभी कर्मचारी जिनके 50 महीने का मूल वेतन 6,00,000 रुपये से अधिक परन्तु 10,00,000 रुपये तक है, उनके लिए 25,00,000 रुपये।
- (iii) ऐसे सभी कर्मचारी जिनके 50 महीने का वेतन 10,00,000 रुपये से अधिक है, उनके लिए 30,00,000 रुपये।*

परन्तु जहां मामले के आधार पर अग्रिम की मंजूरी देने वाला सक्षम प्राधिकारी संतुष्ट हो तो वह व्यक्तिगत मामलों में अधिकतम 25% लागत सीमा में छूट दे सकता है।

तथापि, आवेदक द्वारा पहले लिये गये ऋण अग्रिम की राशि इन नियमों के अधीन स्वीकार्य राशि से अधिक नहीं होने पर आवेदक इन नियमों के अधीन अग्रिम के लिए इन शर्तों पर आवेदन कर सकता है कि बकाया ऋण, अग्रिम का ब्याज, यदि कोई हो, के साथ निगम को एकमुश्त राशि में तुरन्त पुनर्भुगतान कर देगा।

ख. आवेदक या आवेदक की पत्नी / का पति / अवयस्क संतान के पास कोई मकान नहीं होना चाहिए। तथापि कुछ अपवाद परिस्थितियों में सक्षम प्राधिकारी इस शर्त में छूट दे सकता है जैसे उदाहरणार्थ यदि आवेदक / आवेदक की पत्नी / का पति / अवयस्क संतान का गांव में अपना मकान हो और आवेदक कस्बे में रहने का इच्छुक हो या आवेदक संबंधियों के साथ संयुक्त रूप से मकान में रहता हो और अपने लिए अलग मकान बनाने का इच्छुक हो।

टिप्पणी :

नियम 5 के उप नियम (क) और (ख) में दी गई अग्रिम सीमा की गणना करने के सीमित उद्देश्य के लिए प्रति माह सरकार से प्राप्त पेंशन पर ही विचार किया जायेगा। यद्यपि पेंशन की राशि नियम 7(ख) के अधीन अग्रिम की मात्रा निर्धारित करने के लिए शामिल नहीं की जायेगी।

(ग) बनाये या खरीदे जाने वाले मकान का फर्शी क्षेत्रफल (फ्लोर एरिया) 380 वर्ग फीट से कम नहीं होना चाहिए। तथापि ऐसे मामलों में जहां राज्य आवासीय बोर्डों से फ्लैट खरीदे जा रहे हैं तथा ऐसी एजेंसियां व निकाय केवल निम्नतर प्लिंथ एरिया पर फ्लैट्स का आवंटन करते हैं तथा इस पर कर्मचारी पर कोई नियंत्रण नहीं होता उन मामलों में क्षेत्रीय कार्यालयों के क्षेत्रीय प्रमुख तथा कारपोरेट कार्यालय के महाप्रबंधक (कार्मिक) इन नियमों में छूट दे सकते हैं।

6. उद्देश्य, जिस के लिए अग्रिम मंजूर किया जा सकता है :

निम्नलिखित मामलों में अग्रिम मंजूर किया जा सकता है:-

(I) नये मकान/फ्लैट का निर्माण (इस प्रयोजन के लिए उपयुक्त भूखंड के अधिग्रहण सहित) उस स्थान पर जहाँ कर्मचारी की तैनाती हो या जहाँ सेवा निवृत्ति के पश्चात कर्मचारी की रहने की इच्छा हो।

- (II) (क). सरकारी / अर्धसरकारी एजेंसियों जैसे डी डी ए, स्टेट कॉऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी और पंजीकृत कोऑपरेटिव ग्रुप हाउसिंग सोसाइटी द्वारा बनाये ऐसे तैयार मकान खरीदना जिनके बनने के बाद से इनमें कोई न रह रहा हो ।
- ख. सरकार द्वारा अनुमोदित कालोनियों में और प्राइवेट पार्टियों से ऐसे तैयार मकान खरीदना जो बनने के बाद से खाली रहे हैं । अग्रिम की मंजूरी इस शर्त पर दी जायेगी कि खरीदे जाने वाले मकान का मूल्यांकन सरकार द्वारा अनुमोदित पंजीकृत मूल्यांकक द्वारा किया गया हो और वह एमएमटीसी के पैनल पर हो । मूल्यांकन व्यय कर्मचारी स्वयं वहन करेगा ।
- ग. शहरों, कस्बों में, कस्बों के आस पास और गांवों में पुराना मकान / फ्लैट इस शर्त पर खरीदा जा सकता है कि खरीदे जाने वाले मकान / फ्लैट का मूल्यांकन सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा किया गया हो और मकान / फ्लैट दस साल से अधिक पुराना न हो जिसका निर्धारण गृह निर्माण अग्रिम के उपबंधों के अनुसार निम्नलिखित प्रमाण पत्र के आधार पर किया गया हो:-
- (i) प्लान मंजूर करने वाले प्राधिकारी द्वारा जारी प्रमाण पत्र जिसमें मकान / फ्लैट पूरा करने की तिथि का उल्लेख हो ।
- (ii) मकान / फ्लैट के लिए स्थायी पानी व बिजली कनेक्शन की मंजूरी की तिथि ।
- (iii) नगर पालिका से प्रमाण पत्र जिसमें उस तिथि का उल्लेख जबसे उपर्युक्त मकान / फ्लैट का संपत्ति कर/मकान कर का भुगतान किया जा रहा है ।
- (iv) tgka edku dj@iiflr dj dk Hkxrk ugha fd;k tkrk gS A xte ipk;r dk iek.k&i-k i!r; fd;k tk, ftlesfuekZk dk;Z ijk djusdh frffk] edku@QyV dh vof/k dk mYy\$kd; k x; k gkA

उप खंड (6) (II) (i)

- (क) उपखंड 2 के अंतर्गत संदर्भित सरकारी एजेंसियों और पंजीकृत कोऑपरेटिव ग्रुप हाउसिंग सोसाइटियों द्वारा बनाये गये तैयार मकान / फ्लैट के मामलों में, कर्मचारी को, मकान की वास्तविक कीमत या आवेदन के दिन कर्मचारी का 100 महीने का वेतन या 20 लाख रुपये और/या पुनर्भुगतान की क्षमता इन में से जो भी कम हो, तक ही अग्रिम देय होगा । निर्माण कार्य शुरु होने के बाद यदि एजेंसी / सोसाइटी कीमतों में वृद्धि होने पर लिखित रूप में बढ़े हुए निर्माण खर्च के भुगतान के लिए मांग करें तो ऐसा कोऑपरेटिव ग्रुप हाउसिंग सोसाइटी के लिए कर्मचारी की हकदारी हेतु उक्त संशोधित मांग की प्राप्ति के समय कर्मचारी द्वारा लिये जा रहे वेतन पर कर्मचारी की पात्रता का पुनः परिकलन किया जायेगा । *1

स्वीकार्य ऋण राशि का परिकलन करने के लिए कार्मिक की पुनर्भुगतान क्षमता निम्नानुसार परिकलित की जाएगी:

क.	20 वर्ष बाद सेवानिवृत्त होने वाले कार्मिकों के संबंध में	वेतन के 40 % की दर से
ख.	10 वर्ष से 20 वर्ष तक की अवधि के दौरान सेवानिवृत्त होने वाले कार्मिकों के संबंध में	वेतन के 40 % की दर तक +*सेवानिवृत्ति उपरांत उपदान का 65 %
ग.	10 वर्षों की अवधि के दौरान सेवानिवृत्त कार्मिकों के संबंध में	वेतन **का 50 % की दर से + सेवानिवृत्ति का 75 %

*vf/kof"krk dh frffk dksor&ku osueku dsvk/kkj ij ijdyu fd;k tk, xkA

**वेतन से अभिप्राय मूल वेतन से है ।

- (ख) अग्रिम केवल फ्लैट / मकान की तत्काल खरीदारी के लिए ग्राह्य होगा न कि किराया खरीद के लिए ।
- (ग) मकान / फ्लैट को सीधे एमएमटीसी के पास बंधक रखने का कर्मचारी को अधिकार होगा ।
- (घ) मकान / फ्लैट की कुल कीमत निर्धारित सीमा से अधिक नहीं होनी चाहिए ।

***1का.आदेश सं010/1/एचबीए/एससी-II दिनांक 19.01.2011**

उप खंड (6)(II) (ii)

पंजीकृत हाउसिंग कोऑपरेटिव सोसाइटी से मकान / फ्लैट खरीदने के इच्छुक आवेदक से निर्धारित फार्म में निम्नलिखित अतिरिक्त सूचना / दस्तावेज प्रस्तुत करने की अपेक्षा करने होंगे।

- (i) इस आशय का दस्तावेजी साक्ष्य कि सोसाइटी का उस जमीन पर स्पष्ट / पूरी तरह विक्रय अधिकार प्राप्त है जिस पर मकान / फ्लैट का निर्माण किया गया है।
- (ii) संबंधित राज्य के कोऑपरेटिव सोसाइटी के रजिस्ट्रार से इस आशय का पत्र कि सोसाइटी उनके यहाँ पंजीकृत है।
- (iii) (क) जमीन जिस पर मकान / फ्लैट बनाये गये हैं, से संबंधित सोसाइटी के अधिकार पत्र की सत्यापित प्रतिलिपि के साथ सोसाइटी से इस आशय का शपथ पत्र कि उक्त जमीन सभी विल्लंगनों से मुक्त है।
(ख) सोसाइटी के वकील का प्रमाण पत्र जिसमें इस बात का उल्लेख हो कि सम्पत्ति सभी विल्लंगनों से मुक्त है।
- (iv) आवेदक को मकान / फ्लैट के विक्रय प्रस्ताव की सत्यापित प्रतिलिपि जिसमें मकान की कुल कीमत दी हो, (मकान की जमीन की कीमत अलग से दी हो यदि मकान जमीन के साथ बेचा जा रहा हो) और आबंटन भुगतान इत्यादि की शर्तों का भी उल्लेख हो।
- (v) मकान / फ्लैट के निर्माण में अपनाये जा रहे विस्तृत विवरण और योजना की सत्यापित प्रतिलिपि।
- (vi) मकान / फ्लैट में उपलब्ध जगह।
- (vii) सोसाइटी द्वारा आवेदनकर्ता के पक्ष में निष्पादित की जाने वाली विक्रय विलेख की सत्यापित प्रतिलिपि।
- (viii) सोसाइटी से एक पत्र जिसमें इस बात का उल्लेख हो कि निगम की निर्धारित शर्तों पर मकान / फ्लैट को निगम के पास बंधक रखने पर उन्हें कोई आपत्ति नहीं है। अन्यथा इसके विकल्प के रूप में कर्मचारी बंधपत्र के साथ-साथ निगम के समकक्ष पद वाले ऐसे दो नियमित कर्मचारियों से जमानत बांड प्रस्तुत करेगा जो आवेदक से पहले सेवानिवृत्त न होने वाला हो।
- (ix) सोसाइटी की उप विधियों की सत्यापित प्रति।

वर्तमान घर में रहने के स्थान को बढ़ाने के लिए

- (III) कर्मचारी (या उसके / उसकी पति / पत्नी के संयुक्त स्वामित्व वाले) अपने वर्तमान मकान में रहने के स्थान में वृद्धि कर सकता है, बशर्ते वर्तमान मकान के ढांचे (जमीन के अलावा) और प्रस्तावित वृद्धि और फैलाव की कीमत उसके महीने का वेतन अथवा 5 लाख रुपये में से जो भी कम है, से अधिक नहीं होनी चाहिए बशर्ते कि आवेदक ने एचबीए पहले न लिया हो। *1
- (IV) डी डी ए द्वारा बनाये वे तैयार फ्लैट जो खाली हैं, के आबंटन के लिए कर्मचारी की ओर से डी डी ए में पंजीकरण शुल्क जमा करना / निगम कर्मचारी की ओर से डी डी ए (हाउसिंग विभाग) के पक्ष में चैक / डिमांड ड्राफ्ट देगा और डी डी ए इसके बदले निगम के पक्ष में सावधि जमा रसीद जारी करेगा। डीडीए द्वारा जमा राशि में ब्याज के भुगतान राशि की वापसी के संबंध में सभी पत्राचार डीडीए द्वारा निगम के साथ किए जाएंगे। कर्मचारी की तरफ से निगम द्वारा जमा राशि पर प्राप्त ब्याज का भुगतान निगम को देय होगा।
- (V) दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा भूखंड के आबंटन के लिए कर्मचारी की ओर से डी डी ए के भूखंड के कुल मूल्य का 50 प्रतिशत बतौर पेशगी जमा करवाया जायेगा बशर्ते कि यह राशि कर्मचारी के गृह निर्माण अग्रिम की हकदारी की 20 प्रतिशत की सीमा तक हो। इस प्रकार दी गई अग्रिम राशि पर ब्याज कर्मचारी द्वारा निगम को देय होगा। इस ब्याज का निर्धारण गृह निर्माण अग्रिम (मंजूरी व वसूली) नियमों के अधीन किया जायेगा।

***का.आदेश सं010/1/एचबीए/एससी-II दिनांक 19.01.2011**

(VI) डी डी ए के स्व वित्तीय आवास योजना तथा इसी प्रकार राज्य आवास की स्कीमों में मकान के लिए एजेंसी द्वारा मांगी गई राशि के बराबर राशि ही कर्मचारी को प्रारंभिक पंजीकरण जमा के लिए दी जायेगी किन्तु यह राशि आवेदक की हकदारी की 20 प्रतिशत राशि से अधिक नहीं होगी। डी डी ए या अन्य स्टेड हाउसिंग बोर्ड द्वारा आवेदन स्वीकार होने पर आबंटित फ्लैट की प्रत्याशित कीमत की प्रथम किस्त देते समय पंजीकरण जमा राशि व उस पर एजेंसी द्वारा दिये गये ब्याज को समायोजित किया जाएगा। कर्मचारी को दी गई अस्थायी अग्रिम राशि के लिए कर्मचारी के समकक्ष हैसियत के ऐसे दो नियमित कर्मचारियों की जमानत ली जायेगी जो कि संपूर्ण अग्रिम व इस पर होने वाले ब्याज की राशि की अदायगी होने से पहले सेवा मुक्त न हों।

(VII) दिनांक 19.1.2011 तथा उसके बाद डी डी ए / स्टेड हाउसिंग बोर्ड जैसी सरकारी अर्ध सरकारी एजेंसियों द्वारा निर्मित भवनों / फ्लैटों में फिक्चर एवं फीटिंग जैसे खर्चों के लिए नियम 6(ii) (अ) व 6(II)(i)(अ) के अधीन राशि निम्नलिखित शर्तों पर दी जायेगी :-

(i) इस धारा के अंतर्गत प्राप्त की गयी राशि सहित कुल गृह निर्माण अग्रिम मूल वेतन (मंहगाई भत्ता वीडिए को छोड़कर) के 100 गुना अथवा 20 लाख रुपये

पुनर्भुगतान क्षमता, जो भी कम हो, एक सीमित होने पर 3,00,000 /- रुपये (तीन लाख रुपये) की अधिकतम राशि इन नियमों के अंतर्गत अग्रिम के रूप में ली जा सकती है।

(ii) इस उद्देश्य से ली गई अग्रिम राशि किसी हालत में फीटिंग तथा फिक्चर की अनुमानित मूल्य व अलग-अलग श्रेणी के भवनों फ्लैटों के पूर्ण निर्धारित मूल्य से अधिक नहीं होनी चाहिए।

(VIII) पूर्व स्वीकृत गृह निर्माण अग्रिम द्वारा निर्मित भवन / फ्लैट में परिवर्तन व परिवर्धन सारभूत सुधार के लिए दिनांक 19.01.2011 से अतिरिक्त गृह निर्माण अग्रिम निम्नलिखित निबंधन और शर्तों पर मंजूर किया जा सकता है :

(क) वर्तमान हकदारी की उच्चतम सीमा तथा पूर्वकालिक अग्रिम के अंतर का 50 प्रतिशत या प्रस्तावित परिवर्तन व परिवर्धन या सुधार के वास्तविक आकलन इनमें जो भी कम हो के बराबर अतिरिक्त अग्रिम लिया जा सकेगा परन्तु उस राशि की उच्चतम सीमा 5,00,000 रुपये होगी। *1

(ख) यह अग्रिम कर्मचारी के पूरे सेवाकाल के दौरान केवल एक बार ही दिया जायेगा।

(ग) मकान/ फ्लैट के निर्माण / खरीद के लिए गृह निर्माण अग्रिम की प्रथम किस्त लेने की तिथि से सात वर्षों की समाप्ति पर इस अतिरिक्त अग्रिम की मंजूरी दी जा सकेगी। गृह निर्माण अग्रिम स्वीकार करने वाला सक्षम प्राधिकारी ही अतिरिक्त अग्रिम की मंजूरी देगा।

7.(क) इन नियमों के अधीन कर्मचारी को पूरे सेवाकाल में केवल एक बार ही यह अग्रिम मंजूर किया जायेगा। फिर भी सक्षम प्राधिकारी विवेकानुसार इन नियमों के अधीन निम्नलिखित शर्तों पर दूसरा गृह निर्माण अग्रिम मंजूर कर सकता है।

(i) जब कर्मचारियों ने भूखंड की खरीद / बने बनाये मकान के पंजीकरण के लिए ली गई गृह निर्माण अग्रिम की राशि को 18 प्रतिशत ब्याज सहित या बैंक दर से 2 प्रतिशत अधिक इनमें से जो भी अधिक हो, ब्याज सहित लौटा दिया हो तथा निगम को इस राशि के लौटाने का सार्थक कारण भी दिया हो।

***का.आदेश सं010/1/एचबीए/एससी-II दिनांक 19.01.2011**

- (ii) जब कर्मचारी ने बने बनाये मकान / भूखंड के पंजीकरण के लिए गृह निर्माण अग्रिम पहले ही ले लिया हो परन्तु उसे भूखंड / मकान का आबंटन 2 वर्ष की अवधि की समाप्ति उपरांत भी न हुआ हो। इसके साक्ष्य में संबंधित एजेंसी का प्रमाण पत्र कि कर्मचारी को मकान / भूखंड का आबंटन नहीं हुआ है देना होगा। इस प्रकार के मामलों में साधारण ब्याज की दर ही ली जायेगी। फिक्स्चर व फिटिंग के लिए नियम 6(vii) के अधीन मंजूर अग्रिम पूर्व स्वीकृत गृह निर्माण अग्रिम का ही भाग होगा।

- (ख) आवेदक को उसके मूल वेतन के 100 गुणा के बराबर अग्रिम से अधिक अग्रिमदिया जा सकता है बशर्ते कि :-

आवेदक द्वारा दिए गए प्लान, विस्तृत मानदंडों के आधार पर सीएमडी द्वारा अग्रिम की वास्तविक राशि का निर्धारण किया जाएगा साथ ही आवेदन की गयी अग्रिम की राशि का औचित्य सिद्ध करना होगा। इसके अतिरिक्त, उपरोक्त वर्णित सीलिंग राशि के अंदर मकान बनाने/खरीदने की अनुमानित लागत तक अग्रिम सीमित होगा। यह भी शर्त है कि ग्रामीण क्षेत्रों में मकान बनाने के मामले में अग्रिम की राशि मकान बनाने की वास्तविक लागत अथवा रहने के स्थान को बढ़ाने की लागत की 90 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। तथापि प्रावधान है कि यदि सक्षम प्राधिकारी संतुष्ट हो जाते हैं कि जिस ग्रामीण क्षेत्र में आवेदक मकान बनाना चाहता है वह क्षेत्र कस्बे/शहर के परिसीमन में है तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा मकान बनाने की लागत के 90 प्रतिशत अग्रिम राशि के प्रतिबंध में छूट दी जा सकती है। इस अग्रिम राशि को उस राशि तक सीमित किया जायेगा जिसका कुछ भाग कर्मचारी अपने उपदान (ग्रेज्युटी) मृत्यु एवं सेवानिवृत्ति उपदान द्वारा तथा अपनी सेवा निवृत्ति से पूर्व सुविधाजनक मासिक किश्तों द्वारा भुगतान कर सकता है। इस प्रकार की गणना के लिए ऐसा माना जायेगा कि निगम का कर्मचारी सक्षम प्राधिकारी द्वारा मंजूर किये जाने की तिथि के एक वर्ष उपरान्त साधारणतः राशि की अदायगी शुरू कर सकता है। गृह निर्माण अग्रिम की स्वीकृति के समय यह सुनिश्चित किया जायेगा कि कर्मचारी का वेतन का प्राप्त वेतन कुल वेतन के एक तिमाही से कम नहीं होना चाहिए। प्राप्त वेतन का आकलन करते समय जहाँ सभी वसूलियों को जोड़ा जायेगा वही एच बी ए की वसूली के लिए वसूली का केवल 50 प्रतिशत ही जोड़ा जायेगा। *1

- (ग) पुराने मकान / फ्लैट की खरीद के लिए गृह निर्माण अग्रिम राशि सरकार द्वारा मान्यता प्राप्त मूल्यांकक द्वारा यथा निर्धारित मकान/ फ्लैट के मूल्यांकन के 75 प्रतिशत या 100 महीनों के मूल वेतन के बराबर परन्तु यह 20 लाख रुपये तक सीमित होगी।

8. संवितरण और सुरक्षा

- (क) अग्रिम का कुछ भाग भूखंड की खरीद के लिए तथा शेष भाग एक मंजिला नया मकान बनाने के लिए या मकान के विस्तार के लिए निम्नलिखित रूप में दिया जायेगा:

- (i) आवेदक को विकसित भूखण्ड, जिस पर ऋण लेने के बाद तुरन्त गृह निर्माण करवाया जा सकता है, के लिए स्वीकृत अग्रिम राशि का 30 प्रतिशत उसके द्वारा अग्रिम लौटाने के लिए विहित फार्म में करार का निष्पादन करने पर दिया जायेगा। उन सभी मामलों में जिनमें भूखंड की खरीद के लिए अग्रिम राशि का कुछ भाग दिया गया है, भूखण्ड की खरीद आवश्यक है जिस तिथि को अग्रिम राशि का 30 प्रतिशत भुगतान किया गया हो तो भुगतान के दो माह के भीतर या उस समय तक जब तक सीएमडी की अनुमति हो महाप्रबन्धक(कार्मिक) को विक्रय विलेख निरीक्षण के लिए जमा कराने होंगे। ऐसा न करने की स्थिति में आवेदक को समस्त राशि का भुगतान ब्याज सहित एमएमटीसी को एक मुश्त राशि में तुरन्त करना होगा। (फिर भी पंजीकृत ग्रुप हाउसिंग सोसाइटी या डी डी ए जैसी सरकारी, अर्ध सरकारी एजेंसियों में पंजीकृत कर्मचारियों को जो 30 प्रतिशत का अग्रिम दिया जायेगा उन मामलों में विक्रय विलेख दो माह के भीतर जमा कराने के लिए दबाव नहीं डाला जा सकता। परन्तु मकान बनाने के लिए अतिरिक्त ऋण का

***का.आदेश सं010/1/एचबीए/एससी-II दिनांक 19.01.2011**

आवेदन पत्र देने से पूर्व ही विक्रय विलेख प्रस्तुत करना होगा। कोऑपरेटिव सोसाइटी के मामलों में कर्मचारी को समय-समय पर प्रगति के बारे में कार्यालय को सूचित करते रहना होगा)

- (ii) स्वीकृत अग्रिम राशि का शेष 30 प्रतिशत आवेदक को तब दिया जायेगा जब वह खरीदे गये भूखंड और उस पर बनाये जाने वाले मकान को एमएमटीसी (निगम) के पास यदि इस प्रकार रहन रखना भूखंड की विक्री शर्तों में स्वीकृत है तो रहन रखना होगा।
- (iii) स्वीकृत अग्रिम राशि में से भूखंड की खरीद के लिए ली गई राशि को कम करने के बाद शेष 40 प्रतिशत राशि की किशत कर्मचारी को तब दी जायेगी जब भवन का कुर्सी सतह (प्लिंथ लेवल) तक निर्माण हो जायेगा।
- (iv) अग्रिम राशि की शेष राशि जब निर्माण छत सतह (रूफ लेवल) तक होगा तब दी जायेगी। बशर्ते कि अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक इससे सहमत हो कि जिस भूखंड पर मकान का निर्माण किया जा रहा है वह पूर्ण विकसित है यथा वहाँ जल आपूर्ति, प्रकाश व्यवस्था, जन तथा मल निकासी जैसी सुविधाएं सुलभ हैं।
- (ख) एक मंजिला नये मकान के निर्माण के लिए या मकान के विस्तार के लिए वांछित अग्रिम इस प्रकार देय होगा:
- (i) आवेदक को स्वीकृत अग्रिम का 30 प्रतिशत तब दिया जाएगा जब वह [kjhnsx, HkwkM o ml ij cuk, tkusokysedku dksfuxe dsiki bl idkj jgu j[kstgka HkwkM dh fcdh 'krkkses Lohdr gk&
- (ii) तत्पश्चात् जब भवन प्लिंथ सतह तक बन जायेगा तो स्वीकृत अग्रिम की 40 प्रतिशत राशि दी जायेगी।
- (iii) स्वीकृत अग्रिम राशि का शेष 30 प्रतिशत आवेदक को तब दिया जाएगा जब भवन का निर्माण छत तक हो जायेगा। ऐसा भी तब होगा जब अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक सहमत हो जाये कि भूखंड जहाँ निर्माण किया जा रहा है, पूर्ण विकसित है और वहाँ सड़कें, जल आपूर्ति प्रकाश व्यवस्था जल और मल व्ययन सुविधाएं सुलभ हैं।
- (ग) दो मंजिला नया मकान या वर्तमान मकान में रहने के स्थान में विस्तार के लिए वांछित अग्रिम इस प्रकार दिया जायेगा:-
- (i) स्वीकृत अग्रिम राशि का 25 प्रतिशत देय होगा यदि खरीदी गई भूमि और उस पर बनाये जाने वाले भवन को आवेदक, निगम के पास रहन रखता है यदि भूमि की विक्री की शर्तों में रहन रखने की आज्ञा है।
- (ii) प्लिंथ सतह का निर्माण होने की स्थिति में 30 प्रतिशत से अधिक की अग्रिम राशि नहीं दी जायेगी।
- (iii) स्वीकृत अग्रिम की अगली राशि जो कि 25 प्रतिशत के बराबर होगी, छत पड़ने के बाद ही देय होगी।
- (iv) जब प्रथम तल की छत डाल दी जायेगी तो स्वीकृत अग्रिम राशि की शेष 20 प्रतिशत राशि दी जायेगी। बशर्ते कि अध्यक्ष / प्रबन्ध निदेशक संतुष्ट हो जाये कि जिस क्षेत्र में भवन का निर्माण हो रहा है एक विकसित क्षेत्र है तथा वहाँ जल आपूर्ति, प्रकाश व्यवस्था सड़कें तथा जल निकासी की सुविधाएं उपलब्ध हैं।
- टिप्पणी : शहरों की तरह पानी की आपूर्ति गली में रोशनी व्यवस्था, सड़के, जल निकास एवम मल व्यवस्था जैसी मानक सुविधाएं ग्रामीण क्षेत्रों में लागू नहीं है। ग्रामीण क्षेत्र में जिस जगह मकान बनाना प्रस्तावित है अथवा वर्तमान आवास को बढ़ाना है और वहाँ पर कुओं अथवा हैंड पम्प, (शहरों की तरह मुख्य लाइन से फिल्टर पानी की आपूर्ति के स्थान पर (गली में मिट्टी के तेल से जलने वाली लालटेन) शहरों की तरह बिजली एवं गैस की रोशनी के स्थान पर) खुली जल निकासी एवम् मल व्ययन की सुविधाएं शहरों की तरह भूमिगत जल निकास एवम मल व्यवस्था संयंत्रों के स्थान पर इत्यादि सुविधाएं हैं तो अध्यक्ष एवं प्रबन्ध निदेशक वांछित प्रमाणपत्र दे सकता है ताकि कर्मचारी नियम 8 (बी) (3) अथवा 8(सी) (4) के अनुसार अनुपातिक राशि ले सके।

ग्रामीण क्षेत्र के इलाके के विकास के बारे में स्वयं को आश्वस्त करने की दृष्टि से अध्यक्ष एवं प्रबन्ध निदेशक अग्रिम की सुविधा का लाभ उठाने वाले आवेदक को किसी सक्षम प्राधिकारी जैसे कि जिला मजिस्ट्रेट जिला बोर्ड के अध्यक्ष

अथवा पंचायत अथवा अन्य महत्वपूर्ण प्राधिकारी से उस इलाके में आवश्यक सुविधाओं के अस्तित्व के बारे में प्रमाणित करते हुए प्रमाणपत्र प्रस्तुत करने के लिए कह सकता है। संतोषप्रद प्रमाणपत्र प्रस्तुत करने के पश्चात ही अग्रिम की अंतिम किस्त का भुगतान किया जाएगा।

- (घ) बने बनाये मकान / फ्लैट को खरीदने के लिए आवेदन किये गये अग्रिम का भुगतान निम्न प्रकार से किया जायेगा।
- (1) बने बनाये मकान / फ्लैट के लिए कर्मचारी को लागत का 100 प्रतिशत अथवा उसकी हकदारी जो भी कम हो, के अनुसार भुगतान की स्वीकृति प्रदान की जायेगी। मकान / फ्लैट इत्यादि का कब्जा लेने की तारीख से मकान / फ्लैट को 3 महीनों के भीतर कारपोरेशन के नाम पर गिरवी रखना होगा ऐसा नहीं करने पर अग्रिम को तुरंत वापिस करना होगा।

उपरोक्त नियम पूर्व मामलों पर भी लागू होंगे बशर्ते:-

- (i) निगम का कर्मचारी अपने मकान के निर्माण को पूरा करने के लिए अग्रिम की अतिरिक्त राशि के लिए आवेदन करता है जिसका निगम ने पहले ही अनुमोदन प्रदान किया हुआ है।
- (ii) अग्रिम की बढ़ी हुई राशि ग्रामीण क्षेत्र में निर्मित मकान की कुल निर्माण लागत अथवा 12.8.80 से प्रभावी ग्रामीण क्षेत्र में निर्मित मकान की कुल लागत के 90 प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए तथा
- (iii) अग्रिम की बढ़ी हुई राशि कर्मचारी की अदायगी क्षमता के भीतर होनी चाहिए जैसे कि गृह निर्माण अग्रिम (स्वीकृति एवम वसूली) नियम 1967 के अनुसार निर्धारित की गई है।
- (2) पूर्व मामलों के बारे में ये स्पष्ट किया जाता है कि उन्हीं मामलों में अग्रिम के लिए विचार किया जायेगा जिनमें मकान को पूरा करने का प्रस्तावित लक्ष्य, प्रथम किस्त लेने की तारीख से 18 महीनों की निर्धारित अवधि में पूरा कर लिया जायेगा।
- (3) बने बनाये मकानों / फ्लैटों इत्यादि के लिए अग्रिम की 100 प्रतिशत वास्तविक लागत की अधिकतम सीमा की वृद्धि के बारे में संशोधन अन्य निबंधनों एवं शर्तों के अधीन 15.7.72 से प्रभावी माना जायेगा। 80 महीनों के वेतन के बराबर अथवा 1,25,000 रुपये का संशोधन 1.1.81 से, 100 महीनों के वेतन के बराबर 1.10.84 से तथा 20 लाख रुपये 19.1.2011 से प्रभावी है।
- (i) जहाँ पर मकान/फ्लैट सरकारी भूमि पर स्थित हैं वहाँ पर आवेदक का सौदा पूरा होने पर ये सुनिश्चित करने का दायित्व सक्षम प्राधिकारी का ही होगा कि आवेदक मकान / फ्लैट का पूर्ण स्वामित्व अर्जित कर लेगा।
- (ii) बने बनाये फ्लैट को गिरवी रखने के करार के अतिरिक्त, सभी आवेदकों को स्वीकृत राशि को जारी अथवा किसी पार्ट के जारी करने से पूर्व निगम के अपने समकक्ष पद के दो नियमित कर्मचारियों से जमानत अवश्य प्रस्तुत करनी होगी।
- (ड) नियम 6(vii) के साथ पढ़े जाने वाले नियम 7(ए) के अधीन फिक्स्चरस एवम फिटिंग्स के लिए आंशिक अग्रिम की स्वीकृति नियम 13 (ए) (vi) एवम् 13 (बी) (ii) में दी गई औपचारिकताओं को पूरा करने पर प्रदान की जायेगी।
- (च) रजिस्टर्ड कोऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटियों से फ्लैट/मकान खरीदने के लिए आवेदन किये गये अग्रिम का भुगतान निम्न के अनुसार होगा:-
- (i) सभी दस्तावेजों के प्राप्त होने के बाद अग्रिम के 30 प्रतिशत तक की राशि।
- (ii) शेष राशि संबंधित हाउसिंग सोसाइटी द्वारा मकान / फ्लैट की भुगतान सूची के आधार पर अथवा पूर्व निर्धारित किस्तों द्वारा की जायेगी। प्रत्येक किस्त संबंधित हाउसिंग सोसाइटी के मांग पत्र प्रस्तुत करने पर जारी की जायेगी।
- (छ) मकान/फ्लैट के परिवर्धन/परिवर्तन पर्याप्त सुधार के लिए अतिरिक्त अग्रिम का भुगतान निम्न अनुसार किया जायेगा :-
- (क) स्वीकृत अग्रिम राशि का 50 प्रतिशत निम्नलिखित दस्तावेज प्रस्तुत करने के बाद प्रदान की जायेगी:-

- (i) उचित मूल्य के न्यायिकेतर स्टाम्प पेपर पर निर्धारित फार्म में करार:
- (ii) अतिरिक्त अग्रिम राशि के लिए आवेदक को अपने समकक्ष अथवा उच्च पद पर दो नियमित कर्मचारियों से, जो कि आवेदक से पहले सेवानिवृत्त नहीं हो रहे हों, जमानत बांड प्रस्तुत करने पर।
- (iii) उन कर्मचारियों को जिन्होंने संपत्ति का हक विलेख प्रस्तुत नहीं किया है अथवा मकान / फ्लैट को निगम के पक्ष में गिरवी नहीं रखा है उन्हें कुल बकाया अग्रिम, जिसको अभी लौटाना है, के लिए उचित मूल्य के न्यायिकेतर स्टाम्प पेपर पर निर्धारित फार्म में वैयक्तिक बांड प्रस्तुत करना होगा।
- (ख) अनुमोदित कार्य 50 प्रतिशत तक पूरा होने के बाद एवम सक्षम प्राधिकारी द्वारा इस कार्य के लिए प्राधिकृत तीन अधिकारियों की टीम द्वारा दी गई निरीक्षण रिपोर्ट को ध्यान में रख कर ही शेष 50 प्रतिशत राशि जारी की जायेगी। टीम में कम से कम एक अधिकारी, कार्मिक/कमोडिटी प्रभाग एवम एक वित्त प्रभाग तथा एक विधि / आंतरिक लेखा परीक्षा का शामिल होगा।

टिप्पणी :- (i) जमानतदारों का दायित्व तब तक रहेगा जब तक बनाया / खरीदा गया मकान निगम के पास गिरवी नहीं रख दिया जाता अथवा अग्रिम, ब्याज सहित निगम को वापिस नहीं कर दिया जाता, इनमें से जो भी पहले हो।

(ii) अगर कोई कर्मचारी निर्धारित अवधि अथवा सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से बढ़ाई गई अवधि के दौरान जिस प्रयोजन के लिए अग्रिम / ऋण की राशि स्वीकृत की गई थी उसमें प्रयोग करने में असफल होता है तो आवेदक को अग्रिम / ऋण की पूरी राशि ब्याज सहित कम से कम 18 प्रतिशत की उच्च दर से अथवा हमारी स्टेट बैंक ऑफ इंडिया के साथ उधार लेने की दरों से 2 प्रतिशत अधिक, इनमें से जो भी ज्यादा हो, आवेदक को स्वयं एक माह के भीतर एक मुश्त वापिस करनी होगी। लेकिन दोषियों के बारे में जो :-

- (क) गृह निर्माण अग्रिम को उपरोक्त के अनुसार स्वयं वापिस नहीं करता है और/अथवा
- (ख) आवेदक इन नियमों के अधीन समय सीमा समाप्त होने से पूर्व छूट नहीं मांगता है। अग्रिम की राशि उचित मासिक किस्तों में कर्मचारी के वेतन अथवा अन्य किसी देय बकाया राशि से 25 प्रतिशत दंडनीय वार्षिक दर से ब्याज सहित वसूल कर ली जायेगी।

आगे ऐसे मामलों में अनुशासनिक प्राधिकारी द्वारा एमएमटीसी कर्मचारी आचरण, अनुशासन एवम अपील नियमावली के अनुसार गौण अथवा भारी दण्ड के लिए जैसा भी मामला हो, पूर्ण विवेक से दोषी कर्मचारी के पूर्व इतिहास को ध्यान में रखकर अनुशासनिक कार्यवाही प्रारंभ की जायेगी।

- (iii) प्रथम अग्रिम के लेते समय प्रस्तुत किये गये हक के दस्तावेज उस समय तक निगम के पास रहेंगे जब तक कर्मचारी अग्रिम की पूरी राशि, जिसमें ब्याज सहित अतिरिक्त अग्रिम भी शामिल है, निगम को वापिस नहीं कर देता है।

9. ब्याज

कर्मचारी को स्वीकृत गृह निर्माण अग्रिम पर निम्नलिखित संशोधित दरें स्लैब सिस्टम के अनुसार प्रभारित होंगी:

<u>एच बी ए पर ब्याज की दर</u>	<u>अवधि</u>
4.5 %	15.10.1963 तक
5 प्रतिशत	16.10.1963 से 22.6.1967
5.5 प्रतिशत	23.6.1967 से 31.5.1971 तक
6 प्रतिशत	1.6.1971 से 31.3.1974 तक
6.5 प्रतिशत	1.4.1974 से 5.8.1975 तक
6.8.1975 से पहले स्वीकृत अग्रिम को ब्याज की पुरानी दरों पर ही नियमित किया जायेगा	

6.8.1975 से 22.11.1976 तक

प्रथम 25,000/- रुपये पर 6.5% दर से
अगले 25,000 रुपये पर 8% की दर से
शेष राशि पर 10% की दर से।

23.11.76 से

प्रथम 25,000/- रुपये पर 6.5% की दर से
शेष राशि पर 7.5% की दर से

1.12.1998 से

प्रथम 25,000/- रुपये पर 6.5% की दर से
25,001/- रुपये से 4,00,000/-रु तक 7.5% की दर से
4,00,001/-रु से 5,00,000/-रु तक 11% की दर से
शेष राशि पर 12% की दर से

01.04.2005 से व्याज दर

1,00,000 रुपये तक 5.5% की दर से
1,00,001 रुपये से 4,00,000 रुपये तक 7.0 % की दर से
4,00,001रुपये से 7,50,000 रुपये तक 9.5 % की दर से

कर्मचारियों को इन नियमों के अधीन स्वीकृत भवन निर्माण अग्रिम 26.11.2008 से कंपनी द्वारा समय समय पर घोषित दरों पर व्याज बसूला जाएगा।*1

10. निर्माण, रख-रखाव आदि

मकान का निर्माण अथवा वर्तमान मकान के आवास स्थल में परिवर्धन (जैसा भी मामला हो) निम्नानुसार होगा:-

- (i) निर्माण कार्य ठीक अनुमोदित अग्रिम एवं विशिष्टताओं के अनुसार एवम जिस आधार पर अग्रिम की गणना एवम स्वीकृति प्रदान की गई थी, के अनुसार होना चाहिए। नक्शे और विशिष्टताओं को अध्यक्ष व प्रबन्ध निदेशक की पूर्व सहमति के बिना बदला नहीं जायेगा। प्लिन्थ/छत (रुफ) के स्तर तक निर्माण कार्य पूरा होने पर स्वीकार्य अग्रिम की किस्त लेते समय निगम के कर्मचारी को प्रमाणित करना होगा कि निर्माण में निगम को प्रस्तुत किये गये प्राक्कलनों एवम नक्शे के अनुसार कड़ाई से अनुपालन किया है और निर्माण कार्य वास्तव में प्लिन्थ / छत के स्तर पर पहुंच गया है और पहले से ली गई राशि वास्तव में मकान के निर्माण में प्रयोग कर ली गई है। अगर अध्यक्ष व प्रबन्ध निदेशक आवश्यक समझे तो प्रमाण पत्र की सत्यता को जानने के लिए निरीक्षण करवा सकता है।
- (ii) निगम के कर्मचारी को अग्रिम की पहली किस्त की तिथि से 18 महीने के अंदर पूरा कर लिया जाना चाहिए। ऐसा न करने पर उन्हें अग्रिम की पूरी राशि (उपरोक्त नियम 9 के अनुसार परिकलित ब्याज सहित) एक मुश्त वापिस करनी होगी। जहाँ परिस्थितियों निगम के कर्मचारी के नियंत्रण से बाहर होने के कारण काम में देरी हो जाती है, वहाँ सक्षम प्राधिकारी एक वर्ष तक की समय सीमा बढ़ा सकते हैं और उससे अधिक अवधि निदेशक मंडल के द्वारा बढ़ाई जा सकती है। निर्माण का कार्य पूरा होने की तिथि अविलंब अध्यक्ष सह प्रबन्ध निदेशक को बताई जाये।
- (iii) निगम के कर्मचारी द्वारा मकान को अच्छी दशा में रखा जाये जिसके लिए उन्हें अपना पैसा लगाना होगा। वे इसे बाहरी हस्तक्षेप से मुक्त रखेंगे। और सभी नगर निगम और अन्य स्थानीय प्रभार एवं कर नियमित रूप से तब तक देना जारी रखेंगे जब तक कि निगम को अग्रिम की पूरी राशि वापिस नहीं कर दी जाती। निगम का कर्मचारी इस आशय का वार्षिक प्रमाण पत्र अध्यक्ष व प्रबन्ध निदेशक को प्रस्तुत करेगा।
- (iv) मकान का कार्य पूरा हो जाने के बाद जब तक अग्रिम पूरा वापिस नहीं कर दिया जाता है अध्यक्ष व प्रबन्ध निदेशक के आदेश पर किसी प्राधिकृत अधिकारी द्वारा ये सुनिश्चित करने के लिए कि कर्मचारी ने मकान को ठीक दशा में

*का.आदेश सं010/1/एचबीए/एससी-II दिनांक 19.01.2011

रखा हुआ है, निरीक्षण करवा सकता है। निगम का संबंधित कर्मचारी नामित अधिकारी के द्वारा किये जाने वाले निरीक्षण के लिए आवश्यक सुविधाएं प्रदान करेगा।

(V) जहाँ पर फिक्सचर एवं

फिटिंग्स के लिए आंशिक अग्रिम प्रदान किया जाता है उसमें कार्य कर्मचारी द्वारा प्रस्तुत की गई योजना एवं प्राक्कलनों के अनुसार सही तथा जितनी जल्द संभव हो पूरा होना चाहिए परन्तु किसी भी हालत में अग्रिम की स्वीकृति की तारीख से तीन महीनों के भीतर पूरा हो जाना चाहिए। सक्षम प्राधिकारी की पूर्व अनुमति के बिना योजना एवम अनुमानों में किसी भी प्रकार के परिवर्तन की अनुमति नहीं दी जायेगी। कर्मचारी को कार्य पूरा होने पर कार्यालय को एक प्रमाणपत्र देना होगा कि फिक्सचर एवम फिटिंग्स प्रस्तुत की गई योजना एवम प्राक्कलनों के अनुसार किया गया है। सक्षम प्राधिकारी अगर आवश्यक समझे तो प्रमाण पत्र की सत्यता को जानने के लिए निरीक्षण करवा सकता है।

टिप्पणी:- कर्मचारी द्वारा झूठा प्रमाण पत्र प्रस्तुत किये जाने पर आचरण नियम के अधीन उसके विरुद्ध अनुशासनात्मक कार्यवाही की जा सकती है। उसको इन नियमों के नियम 9 के अनुपालन में अग्रिम की पूरी राशि और उस पर उपगत ब्याज की राशि निगम को तुरन्त लौटाने को भी कहा जा सकता है।

11. बीमा

निर्माण के पूरा होने पर या मकान/फ्लैट के खरीदने के तुरन्त बाद, जैसी भी स्थिति हो, निगम का संबंधित कर्मचारी मकान/फ्लैट का बीमा अपनी लागत पर, जनरल इश्योरेंस कॉरपोरेशन ऑफ इंडिया के साथ करायेंगे और उस बीमे की राशि अग्रिम की राशि से कम नहीं होगी और वह यह बीमा आग, बाढ़ और बिजली गिरने से होने वाली क्षति के लिये तब तक करवाता रहेगा जब तक अग्रिम की पूरी राशि निगम को वापस नहीं कर दी जाती और यह पॉलिसी निगम के पास रखेगा। बीमा किश्त का भुगतान लगातार करना आवश्यक है और बीमा किश्त की रसीद उचित अधिकारी द्वारा निरीक्षण करने के लिए प्रस्तुत करनी चाहिए। निगम के कर्मचारी द्वारा आग, बाढ़ एवम बिजली गिरने के लिए बीमा करवाने में असफल होने पर निगम को ऐसे मकानों का संबंधित कर्मचारी की लागत पर बीमा करवाना विधिसम्मत होगा लेकिन अनिवार्य नहीं। बीमा किश्त की ऐसी राशि को अग्रिम की बकाया राशि में डाल दिया जायेगा और कर्मचारी उस पर ब्याज देने के लिए जिम्मेदार होगा जैसे कि बीमा किश्त की राशि उपरोक्त अग्रिम के एक हिस्से के रूप में दी गई है और निगम को राशि को वापस करने तक वर्तमान ब्याज दर से ब्याज देना होगा। इन नियमों के अनुसार मकान को बीमित करने के उपरान्त कर्मचारी को निर्धारित फार्म 8 में (निगम के माध्यम से) पत्र में सूचना देते हुए भेजना होगा कि बीमा पॉलिसी निगम के हित में सुरक्षित है और ये तथ्य बीमा कंपनी के अभिलेखों में नोट कर लिये जायेंगे।

11(क) अतिरिक्त ऋण प्राप्त करने के लिए मकान संपत्ति का विशेष प्रकार की वित्तीय संस्थाओं के पक्ष में दूसरा बंधकनामा बनवाना :-

जो कार्मिक निगम से गृह निर्माण अग्रिम लेना चाहते हैं या जिन्होंने लिया हुआ हो उन्हें निम्नलिखित शर्तों पर संपत्ति के वित्तीय प्रभार का सृजन करने के लिए आज्ञा दी जा सकती है बशर्ते कि:

- (1) वे सक्षम प्राधिकारी की पूर्व अनुमति प्राप्त कर लें।
- (2) यदि वित्तीय प्रभार साम्ययुक्त बंधकनामे के रूप में हैं तो वे अपने खर्च पर स्ट्याम्प शुल्क, पंजीकरण शुल्क व अन्य व्यय की अदायगी प्रथम प्रभार के रूप में निगम के पक्ष में पंजीकृत बंधकनामा करवा ले।
- (3) वे इस संबंध में सक्षम प्राधिकारी की पूर्व अनुमति प्रदान करने की तिथि को लागू भारत सरकार द्वारा निर्धारित शर्तें पूरी करते हों।
- (4) वित्तीय प्रभार, मकान/फ्लैट की शेष लागत को पूरा करने के लिए दिए जा रहे ऋण हेतु सृजित किया जाए।

- (5) गृह निर्माण अग्रिम से विनिर्मित/खरीदे गए मकान के विस्तार हेतु यदि मान्यता प्राप्त वित्तीय संस्थाओं द्वारा दिए गए अग्रिम से विनिर्मित मकान के बने होने से 2 वर्ष की अवधि हो चुकी हो और कर्मचारी के वेतन से इस अतिरिक्त ऋण की वसूली के लिए एमएमटीसी को न कहा गया हो।
- (6) लिए गए गृह निर्माण अग्रिम की कुल राशि तथा ऋण की अब ली जा रही राशि निर्धारित लागत स्तर से अधिक नहीं होनी चाहिए।

टिप्पणी:

- (क) प्रबंधकीय संवर्ग के लिए सक्षम प्राधिकारी से तात्पर्य निदेशक (कार्मिक) से है।
- (ख) कर्मचारी संवर्ग के लिए महाप्रबंधक/मुख्य महाप्रबंधक (कार्मिक) से है।

12(क) अग्रिम का लौटाया जाना

इन नियमों के अधीन एवम नियम 6 (vii) एवम इसके साथ पढ़े जाने वाले नियम 7 (क) के अधीन स्वीकृत अग्रिम का कर्मचारी द्वारा अधिकतम 25 वर्षों की अवधि के दौरान 2:1 के अनुपात में ब्याज सहित मासिक किस्तों में भुगतान करना होगा। पहले मूल अग्रिम को अधिकतम 200 किस्तों में वसूल किया जायेगा और उसके ऊपर ब्याज को अधिकतम 100 मासिक किस्तों में वसूल किया जायेगा। दि.वि.प्रा. अथवा इसके समान सरकारी / अर्ध सरकारी एजेंसियों द्वारा आबंटित बने बनाये फ्लैटों की फिक्सचर एवम फिटिंग के आंशिक (पार्ट) अग्रिम की वापसी अथवा मकान / फ्लैट में परिवर्तन हेर फेर / पर्याप्त सुधार के लिए स्वीकृत अतिरिक्त अग्रिम की वसूली भी सामान्य एच बी ए वसूली के साथ वसूली की दरों में इस प्रकार संशोधन करते हुए की जाये जिससे यह सुनिश्चित किया जा सके कि पूरी राशि की वसूली,जिससे बाकी अग्रिम भी शामिल है, शेष किस्तों में कर ली जायेगी।

टिप्पणी

- (i) वसूली की जाने वाली किस्तों की राशि पूरे रुपये में होनी चाहिए लेकिन आखिरी किस्त के मामले में बाकी बची राशि को वसूल किया जायेगा जिसमें रुपये का अंश भी शामिल है।
- (ii)(क) भूमि की खरीद अथवा आंशिक निर्माण के लिए स्वीकृत अग्रिम की वसूली, कर्मचारी को भूमि की खरीद के लिए दी गई किस्त की तारीख के बाद चौबीसवें माह के वेतन से अथवा निर्माण पूरा होने के आगामी माह के वेतन से जो भी पहले हो शुरू की जायेगी।
- (ख) नये मकान के निर्माण के लिए अथवा किसी वर्तमान मकान में रहने के स्थान को बढ़ाने के लिए निगम के कर्मचारी को स्वीकृत अग्रिम की वसूली मकान पूरा होने के आगामी माह के वेतन से अथवा अग्रिम की पहली किस्त के भुगतान की दिनांक के बाद के 18वें माह के वेतन में से, जो भी पहले हो, शुरू कर दी जायेगी।
- (ग) बने बनाये मकान की खरीद के अग्रिम के मामले में, वसूली जिस माह में अग्रिम लिया है उससे आगामी माह के वेतन से शुरू की जायेगी।
- (घ) इसी प्रकार फिक्सचर और फिटिंग के लिए आंशिक अग्रिम के मामले में, वसूली जिस माह में अग्रिम लिया है उससे आगामी माह के वेतन से शुरू की जायेगी। अतिरिक्त अग्रिम के मामले में वसूली संशोधित दरों से, जिस माह में अतिरिक्त अग्रिम की पहली किस्त दी गई थी उसके अनुवर्ती तीसरे माह के वेतन से प्रारंभ की जायेगी। ब्याज की वसूली पहले दिये गये अग्रिम की समग्र राशि और अतिरिक्त अग्रिम की पूरी वसूली को लेने के उपरान्त की जायेगी।
- (ङ.) दि.वि.प्रा. के स्व. वि. यो. के अन्तर्गत अथवा राज्य सरकारों के हाउसिंग बोर्डों की ऐसी योजनाओं के अन्तर्गत अथवा रजिस्टर्ड को. ग्रुप हाउसिंग सोसाइटियों से बने बनाये मकानों को खरीदने के लिए दिये गये अग्रिम की वसूली प्रथम किस्त के जारी होने के 48 महीनों के बाद अथवा मकान के कब्जे, जो भी पहले हो, शुरू की जायेगी।
- (च) सरकारी / अर्ध सरकारी एजेंसियों जैसे दि. वि. प्रा. इत्यादि से भूमि खरीदने के लिए दिये गये अग्रिम के लिए जहाँ पर आबंटन कब्जे अथवा दस्तावेजों जैसी जटिलताओं के कारण हमारे गु. नि. अग्रिम नियमों के अधीन स्वीकृत समय से ज्यादा समय लगता है अथवा आंशिक निर्माण के लिए दिये अग्रिम के मामले में वसूली, कार्यों के लिए जारी

की गई प्रथम किस्त की तारीख के सातवें माह से शुरु की जायेगी। अगर विक्रय सेल पट्टा विलेख इत्यादि को निष्पादित करने में और निर्माण शुरु करने के लिए दो वर्षों की निर्धारित अवधि से देरी हो जाये और ऐसी देरी कर्मचारी के नियंत्रण से बाहर हो तो इसके लिए कर्मचारी को सक्षम प्राधिकारी की तसल्ली के लिए पर्याप्त सबूत प्रस्तुत करने होंगे।

- (iii) अगर निगम का कर्मचारी चाहे तो अग्रिम की राशि को कम से कम अवधि में भी वापिस कर सकता है। हर हालत में अग्रिम की पूरी राशि (ब्याज सहित) सेवानिवृत्त होने की तारीख से पूर्व अवश्य वापिस करनी होगी।
- (iv) (क) निगम के किसी कर्मचारी का जो कि अग्रिम की स्वीकृति के लिए दिये आवेदक की तारीख से 25 वर्षों के भीतर सेवानिवृत्त होने वाला है और सेवा नियमों के अनुसार डी सी आर उपदान पाने का पात्र है, तो अच्छी प्रकार से निर्वाह के लिए उसे जुलाई 1986 से अग्रिम और ब्याज के कुछ भाग को सेवानिवृत्ति की तारीख तक लगातार मासिक किस्तों में वापिस करने की अनुमति दी जाती है और शेष राशि को अपने डी सी आर जी से वापिस करना होगा। किस्त की राशि 25 वर्षों के भीतर वापिस करने के आधार पर परिकलित की जायेगी जबकि कर्मचारी इस बात के लिए सहमत हो कि इस आशय के विहित करार और बंधक विलेख में उपर्युक्त खंड सम्मिलित किया जाये कि निगम शेष अग्रिम को ब्याज सहित उसकी सेवा निवृत्ति के समय अथवा सेवा निवृत्ति से पहले मृत्यु हो जाने पर उपदान के पूरे अथवा किसी विशेष भाग से वसूल करने का हकदार होगा।
- (ख) ये निम्नलिखित शर्तों और निबंधनों के अधीन है:-

गृह निर्माण अग्रिम के प्रति उपदान के समायोजन की सीमा

- (क) डी सी आर जी का 80 प्रतिशत उन आवेदकों के लिए जो 10 वर्षों के बाद लेकिन 25 वर्षों से पहले सेवानिवृत्त हो रहे हैं तथा
- (ख) 90 प्रतिशत उनके लिए जो 10 वर्षों के भीतर सेवानिवृत्त हो रहे हैं।
- (ग) उपर्युक्त क्रमशः (ए) एवम (बी) के अन्तर्गत आने वाले आवेदकों के मामले में उपदान के समायोजन के उपरान्त चुकौती क्षमता मूल वेतन अथवा परिवर्तनीय महंगाई भत्ते की 60 प्रतिशत अथवा 66.2/3 प्रतिशत होगी।
- (घ) कर्मचारी के उपदान की गणना कर्मचारी के उस काल्पनिक मूल वेतन, जो वह वर्तमान वेतनमान में आहरित करेगा और अधिवर्षिता के समय उसके द्वारा की गई सेवा के अर्हक वर्षों की संख्या के आधार पर किया जायेगा।
- (ङ) उपदान के समायोजन का उपर्युक्त उपबंध गृह निर्माण अग्रिम के पूर्व मामलों पर भी लागू होगा।
- (च) इन उपबंधों के अनुसार उपदान का समायोजन उपलब्ध होगा और जहाँ पर गृह निर्माण अग्रिम की संशोधित वसूली लागू होंगी, वह जुलाई 1 1986 से प्रभावित होगा।
- (v)(क) अगर निगम का कर्मचारी निगम को देय शेष अग्रिम को सेवानिवृत्ति की तारीख तक अथवा उससे पूर्व वापिस नहीं करता है तो निगम को बंधक की प्रतिभूति को किसी भी समय लागू करने की छूट होगी। इसके उपरान्त शेष देय अग्रिम ब्याज सहित तथा वसूली की लागत मकान को बेचकर अथवा विधि के अधीन स्वीकार्य किसी अन्य प्रकार से वसूल कर ली जायेगी।
- (ख) अग्रिम की वसूली संबंधित निगम के कर्मचारी के मासिक वेतन, अवकाश वेतन, निर्वाह भत्ते के बिल से महाप्रबन्धक (कार्मिक) / क्षेत्रीय कार्यालय के मुख्य महाप्रबंधक/महाप्रबंधक अथवा संबंधित लेखा अधिकारी, जैसा भी मामला हो, द्वारा शुरु की जायेगी। वसूलियों को निदेशक मंडल की पूर्व सहमति के बिना रोका एवम स्थगित नहीं किया जायेगा। कर्मचारी के दीर्घकालीन निलम्बन के कारण देय निर्वाह भत्ता घट जाने पर अध्यक्ष व प्रबन्ध निदेशक, अगर आवश्यक समझे तो, निदेशक मंडल के अनुमोदन पर वसूलियों को कम कर सकता है।
- (ग) अगर निगम के कर्मचारी की सामान्य सेवानिवृत्ति / अधिवर्षिता के अतिरिक्त अन्य किसी कारण से सेवा समाप्त होती है अथवा अग्रिम की पूरी वापसी से पूर्व मृत्यु हो जाती है तो अग्रिम की पूरी बकाया राशि तुरन्त देय होगी। लेकिन निदेशक मंडल उचित मामलों में, निगम के संबंधित कर्मचारी को अथवा उत्तराधिकारी जैसा भी मामला हो, अथवा नियम 6 (II)(i) के अधीन मामलों में जमानतदारों को अगर मकान का निर्माण पूरा नहीं हुआ है अथवा उस समय तक निगम के पास बंधक नहीं रखा गया, तो बकाया राशि को उसके ऊपर ब्याज सहित उपर्युक्त

नियम 9 के अनुसार उचित किस्तों में वापिस करने की अनुमति दे सकता है। निगम के संबंधित कर्मचारी अथवा उसके उत्तराधिकारी (जैसा भी मामला हो) द्वारा अग्रिम की राशि को किसी भी कारण से वापिस करने में असफल होने पर निगम बंधक को लागू करके अथवा ऐसी अन्य किसी उचित कार्रवाई द्वारा वसूली कर सकता है।

- (घ) अग्रिम की पूरी राशि को उसके ऊपर ब्याज सहित निगम को वापिस कर देने पर निगम के पास बंधक रखी गई संपत्ति को निगम संबंधित कर्मचारी (अथवा उसके उत्तराधिकारी के हित में जैसा भी मामला हो) निर्धारित फार्म में हस्तांतरित कर देगा।

13. आवेदनों को निपटाने की प्रक्रिया:

- (क) मुख्यालय में आवेदन निर्धारित फार्म (दो प्रतियों में) में म.प्र. (का.) को तथा क्षेत्रीय कार्यालयों के मामले में संबंधित क्षेत्रीय कार्यालय के म.प्र. / उप म.प्र. को प्रस्तुत करने होंगे। आवेदन के साथ निम्नलिखित दस्तावेज प्रस्तुत करने होंगे:-

- (i) आवेदन प्रस्तुत करते समय अगर आवेदक के अथवा आवेदक की पत्नी / पति अथवा नाबालिग बच्चे के स्वामित्व में कोई मकान / सम्पत्ति है तो उसके बारे में घोषणा पत्र।
- (ii) अगर अग्रिम वर्तमान मकान के आवास स्थल को बढ़ाने के लिए चाहिए तो विक्रय विलेख की प्रमाणित प्रति के साथ-साथ ये भी प्रमाणित करना होगा कि आवेदक के पास बताई गई सम्पत्ति का निर्विवाद स्वामित्व है इसके बारे में कोई अन्य दस्तावेज है तो वह भी प्रस्तुत करना होगा। आवास स्थल को बढ़ाने का साइट मैप भी देना होगा।
- (iii) उन मामलों में जहाँ पर आवेदक के कब्जे में भूमि है और उस पर नया मकान बनाना चाहता है तो उस भूमि, जहाँ पर मकान बनाना है, साइट मैप के साथ साथ विक्रय विलेख की प्रति अथवा अन्य प्रमाण प्रस्तुत करना होगा कि आवेदक के पास भूमि का स्पष्ट स्वामित्व है। अगर भूमि पट्टे पर है तो पट्टा विलेख की प्रमाणित प्रति संलग्न करनी आवश्यक है।

अग्रिम वहाँ पर भी ग्रहण है जहाँ पर आवेदक अपनी पत्नी / पति के साथ भूमि / मकान का संयुक्त रूप से मालिक है, ये तभी ग्राह्य होगा जब पति एवम पत्नी दोनों अग्रिम की वापसी की सुरक्षा के लिए भूमि / मकान को निगम के हित में बंधक रखने के लिए तैयार होंगे। ऐसे मामलों में आवेदन के साथ पत्नी / पति (जैसा भी मामला हो) को एक शपथ पत्र देना होगा कि अगर मांगा गया ऋण स्वीकृत हो गया हो तो पत्नी / पति भूमि / सम्पत्ति के अपने हिस्से को जो कि उसकी पत्नी / पति के साथ संयुक्त रूप में है, अग्रिम की वापसी की प्रतिभूति के लिए बंधक रखेगा।

- (iv) अगर अग्रिम नये मकान के निर्माण के लिए अथवा वर्तमान मकान के रिहायशी क्षेत्र को बढ़ाने के लिए चाहिए तो नक्शे की दो प्रतियों के साथ साथ विवरण एवम अनुमानित खर्च को भी निर्धारित प्रपत्र (फार्म 1 व 2) में प्रस्तुत करना होगा। नक्शा नगरपालिका अथवा अन्य संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा अथवा जहाँ पर ऐसी कोई निकाय विद्यमान नहीं है वहाँ पर निगम द्वारा अनुमोदित भवन निर्माण में लगे हुए लाइसेंस प्राप्त आर्किटेक्ट / सिविल इंजीनियर फार्मों द्वारा अनुमोदित होना चाहिए।
- (v) सरकारी, अर्धसरकारी निकायों, हाउसिंग बोर्डों अथवा ऐसे विकास प्राधिकरणों से फ्लैट / मकान खरीदने के मामले में आवेदन के साथ निम्नलिखित दस्तावेज भेजने चाहिए:-

सरकारी विभाग / अर्धसरकारी निकायों, हाउसिंग बोर्डों अथवा ऐसे विकास प्राधिकरणों से फ्लैट / मकान खरीदने के मामले में आवेदन के साथ निम्नलिखित दस्तावेज भेजने चाहिए:-

सरकारी विभाग / अर्ध सरकारी संगठन / स्थानीय निकाय / हाउसिंग बोर्ड इत्यादि जैसा भी मामला हो(जिससे मकान खरीदना है) से पत्र की प्रमाणित प्रति में दिखाते हुए कि मकान अथवा भूमि (अथवा फ्लैट जैसा भी मामला हो) का आबंटन किया जा रहा है अथवा आबंटन के लिए सहमत है:-

- (क) मकान अथवा भूमि / फ्लैट की लागत
- (ख) विक्रय शर्तें
- (ग) उसमें उपलब्ध आवास
- (घ) क्या कर्मचारी को भूमि अथवा मकान / फ्लैट को अग्रिम की सुरक्षा के रूप में अथवा अध्यक्ष द्वारा निर्धारित शर्तों एवम निबंधनों के अनुसार एमएमटीसी के पास बंधक रखने की अनुमति दे दी है तथा
- (ङ) भूमि तथा मकान / फ्लैट के पट्टा / विक्रय विलेख मसौदे की प्रमाणित प्रति
- (vi) फिक्सचर एवम फिटिंग के आंशिक अग्रिम के मामले में आवेदन के साथ निम्नलिखित दस्तावेज प्रस्तुत करने होंगे:-

- (क) (1) निगम द्वारा अनुमोदित प्रस्तावित कार्य की योजना और अनुमानित खर्च:-
- (2) निगम के दो समान पद के नियमित कर्मचारियों से जमानत जो कि ऋणी की सेवा निवृत्ति से पूर्व सेवानिवृत्त नहीं होने चाहिए।

- (ख) (i) महाप्रबन्धक (कार्मिक) अथवा क्षेत्रीय कार्यालय का मुख्य महाप्रबन्धक/ महाप्रबन्धक जैसा भी मामला हो आवेदनों की जांच करेगा और उसमें दिये गये तथ्यों के सही होने की संतुष्टि करेगा। वह उपर्युक्त उप नियम (ii) एवम (iii) के अनुपालन में प्रस्तुत किये गये हक विलेख का (इसके संबंध में विधि अधिकारी से अगर आवश्यक होगा तो राजस्व अथवा पंजीयन प्राधिकारी से परामर्श करेगा) निरीक्षण ये सुनिश्चित करने के लिए करेगा कि बताई गई सम्पत्ति के स्वामित्व का आवेदक के पास, वास्तव में, स्पष्ट अधिकार है।

- (ii) वह उपर्युक्त उप नियम (iv) के अनुपालन में प्रस्तुत किये गये नक्शे और अनुमानित खर्चों की पुनः जांच करेगा और दी जा सकने वाली अधिकतम राशि के बारे में योग्य आर्किटेक्ट से, जो विशेष कर इसी प्रयोजन के लिए नामित किये गये हैं, सलाह करके प्रारंभिक निर्णय लेगा। क्षेत्रीय कार्यालयों से आवेदन महाप्रबन्धक (कार्मिक) के माध्यम से भेजने चाहिए।

- (ii) सक्षम प्राधिकारी स्थल के निरीक्षण अथवा बने बनाये मकानों के प्रत्येक टाइप में वांछित फिक्सचर एवं फिटिंग और वांछित फिटिंग की लागत के पूर्व निर्धारण के लिए विशेषज्ञों एवम अधिकारियों की समिति प्राधिकृत कर सकता है।

सक्षम प्राधिकारी आवेदकों के लेन देन से संबंधित प्राथमिकता के संदर्भ में आवेदनों की जांच करेगा और प्रत्येक मामले में उपलब्ध निधियों के अन्तर्गत, स्वीकृत की जाने वाली राशि के बारे में आदेश जारी करेगा।

जहाँ पर आवेदन नये मकान / बढोत्तरी के निर्माण के लिए दिये गये हैं, ऐसे मामलों में सक्षम प्राधिकारी, अग्रिम की प्रथम किस्त की अदायगी के लिए प्राधिकृत करेगा और अग्रिम की बकाया किस्त के लिए जैसा भी मामला हो तभी प्राधिकृत करेगा। जब आवेदक द्वारा नियम 10(i) में निर्धारित प्रमाण पत्र प्रस्तुत कर दिया जायेगा और यथावश्यक निरीक्षण पूरे हो जायेंगे। आखिरी किस्त की अदायगी करने से पूर्व ये भी सत्यापित किया जायेगा कि स्थल का विकास उपर्युक्त नियम 8 के अनुसार पूरा कर लिया है।

- (ग) परिवर्तन / परिवर्धन / पर्याप्त सुधार के लिए अतिरिक्त अग्रिम के मामले में आवेदन के साथ निम्नलिखित दस्तावेज भेजने होंगे:-

- (क) जहाँ पर वर्तमान ढांचे में परिवर्धन हो:-

- (i) निर्धारित मंजूरीदाता प्राधिकारी द्वारा नक्शे की विधिवत् अनुमोदित दो प्रतियां एवं
- (ii) आर्किटेक्ट / सिविल इंजिनियर की लाइसेंसदारी फर्म द्वारा तैयार विस्तृत विनिर्देश एवम अनुमानित खर्च।
- (ख)(i) परिवर्तन/पर्याप्त सुधार के मामले में विस्तृत अनुमानित खर्चों के साथ प्रस्तावित परिवर्तन / पर्याप्त सुधार के विस्तृत विनिर्देशों के साथ सही आवृत्त क्षेत्र दर संरचना इत्यादि।
- (ii) परिवर्धन/परिवर्तन / पर्याप्त सुधार का कार्य पूरा होने पर कर्मचारी को अग्रिम की पहली किस्त की प्राप्ति की तारीख से छः महीने के भीतर पूर्णतः प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।

- (iii) अतिरिक्त अग्रिम की स्वीकृति बजट प्रावधानों के अधीन की जायेगी और जो पहली बार गृह निर्माण अग्रिम का लाभ उठा रहे हैं उन्हें वरीयता दी जायेगी।

टिप्पणी :- अग्रिम की किस्त अदायगी के लिए प्राधिकृत करते समय, जैसा कि नियम 13 (ख) में निर्धारित है, सक्षम प्राधिकारी एक प्रमाण पत्र संलग्न करेगा कि देय किस्त के अनुसरण में वांछित औपचारिकताओं का अनुपालन किया गया है।

14. सामान्य नियम:- सक्षम प्राधिकारी ये भी सुनिश्चित करेगा कि गृह निर्माण नियमानुसार निर्धारित अवधि के भीतर पूरा कर लिया है और :-

- (i) मकान निर्माण की पूर्णता/ खरीद के बाद निर्धारित बंधक पत्र तुरन्त प्रस्तुत कर दिया है और रजिस्ट्रेशन के उपरान्त दस्तावेजों को सुरक्षित स्थान पर रख दिया है। भूमि / संपत्ति के स्वामित्व के मूल दस्तावेज में भी बंधकदाता से प्राप्त कर लिया है और बंधक पत्र के ऋणशोधन तक सुरक्षित स्थान पर रख दिये हैं।
- (ii) उपरोक्त नियम 11 के अनुसार खरीद / समापन के तुरन्त बाद मकान का बीमा करवा लिया है और किस्तों की रसीदें नियमित निरीक्षण के लिए प्रस्तुत की जा रही हैं।
- (iii) मकान का रख रखाव सही तरीके से किया जा रहा है और आवश्यक बीमा और म्यूनिसिपल दरों और करों का नियमित भुगतान किया जा रहा है। अग्रिम की पूरी वापसी तक प्रतिवर्ष वांछित प्रमाण पत्र दिया जाना आवश्यक है।
- (iv) अग्रिम की किस्तों के परिशोधन की मासिक वसूली देय तिथि से प्रारंभ कर दी जायेगी और इसके उपरान्त वसूली संबंधित कर्मचारी के वेतन / अवकाश वेतन, निर्वाह भत्ते के बिलों से नियमित रूप से की जायेगी।
- (v) अग्रिम के आवेदन की तारीख से 18 महीनों के भीतर सेवानिवृत्त होने वाले कर्मचारियों के मामले में (उपर्युक्त नियम 12 (iv) (ख) देखें) उनके उपदान की राशि पर्याप्त होनी चाहिए ताकि अग्रिम की शेष बकाया राशि को सेवा / निवृत्ति की दिनांक से पूर्व वसूल किया जा सके।
- (vi) अगर किसी कर्मचारी ने उठाये गये खर्चों से अधिक राशि ली हुई है और उसके ऊपर कोई ब्याज है तो संबंधित कर्मचारी को उस राशि को ब्याजसहित तुरन्त वापिस करना होगा।
- (vii) निगम के पास गिरवी रखी गई संपत्ति को अग्रिम ब्याज सहित भुगतान करके तुरन्त वापिस ले लिया है और बंधक पत्र को रद्द करके भूमि / संपत्ति के मूल दस्तावेजों को संबंधित कर्मचारी को वापिस कर दिया है।
- (viii) गृह निर्माण अग्रिम मंजूर करने के लिए दस्तावेजों पर प्रभारित रजिस्ट्रेशन शुल्क, स्टाम्प शुल्क अथवा विधिक एवम अन्य औपचारिकताओं को पूरा करने के लिए उठाये गये खर्चों को अग्रिम के रूप में सम्मिलित किया जायेगा बशर्ते कि अग्रिम की कुल राशि 20 लाख रुपये से अधिक न हो तथा दस्तावेज समस्त औपचारिकताओं को पूरा करने के पश्चात् एमएमटीसी के पास जमा करवाए जाएं।

15. नियमों में छूट

अध्यक्ष व प्रबंध निदेशक अपने विवेक पर, अपवादात्मक मामलों में वित्त विभाग की सलाह पर, इन नियमों में अन्तर्विष्ट उपबंधों में छूट दे सकता है।

.....