

उत्तराखण्ड शासन
आवास अनुभाग-2
संख्या 223 /V-2/2021/66(आ०)/2017
देहरादून दिनांक ०1 जनवरी, 2021
कार्यालय ज्ञाप

राज्यपाल, उत्तराखण्ड आवास नीति नियमावली, 2018 में संशोधन करने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं, अर्थात् :-

उत्तराखण्ड आवास नीति (संशोधन) नियमावली, 2021

- | | | |
|----------------------------------|-------------|--|
| संक्षिप्त
विस्तार
प्रारम्भ | नाम,
एवं | 1. (1) इस नियमावली का संक्षिप्त नाम उत्तराखण्ड आवास नीति (संशोधन) नियमावली, 2021 है। |
| | | (2) इस नियमावली का विस्तार सम्पूर्ण उत्तराखण्ड राज्य में होगा। |
| | | (3) यह नियमावली तुरन्त प्रवृत्त होगी। |

2. उत्तराखण्ड आवास नीति नियमावली, 2018 (जिसे यहाँ आगे मूल नियमावली कहा गया है) में नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये विद्यमान भाग-चार के बिन्दु संख्या 17 एवं 18 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिये गये बिन्दु रख दिये जायेंगे, अर्थात् :-

	स्तम्भ-1 विद्यमान बिन्दु	स्तम्भ-2 एतद्वारा प्रतिस्थापित बिन्दु
भाग 4 के बिन्दु संख्या 17 एवं 18 का संशोधन	17. निजी निर्माणकर्ता द्वारा कुल निर्माण लागत में EWS तथा LIG ईकाईयों की निर्माण लागत की 10 प्रतिशत राशि Performance Guarantee के रूप में स्थानीय विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जायेगी।	17. (क) ऐसी परियोजनायें जिसमें, निजी निर्माणकर्ता द्वारा निजी भूमि में EWS आवास निर्माण किया जा रहा हो, में निजी निर्माणकर्ता द्वारा संपादन की प्रत्याभूति (Performance Guarantee) के रूप में योजना के सम्पूर्ण भूमि क्षेत्र में से, 15 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि क्षेत्रफल, जो डी0पी0आर0 में EWS आवासों के निर्माण हेतु निर्धारित भूमि क्षेत्रफल से पृथक भूमि क्षेत्रफल होगा और जो किसी भी दृष्टि से अनुपयोगी न हो, को जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/ स्थानीय विकास प्राधिकरण/ उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद /स्थानीय नगर निकाय के पक्ष में, समस्त लाभार्थियों को EWS आवासों के कब्जा प्रदान किये जाने की अवधि तक, बंधक (Mortgage) रखा जायेगा तथा इस पर आने वाला सम्पूर्ण व्यय, निजी निर्माणकर्ता द्वारा वहन किया जायेगा। सम्पूर्ण EWS

आवास परियोजनाओं में परियोजना भूमि क्षेत्रफल का 15 प्रतिशत भूमि क्षेत्रफल बंधक (Mortgage) रखा जायेगा।

17. (ख) ऐसी परियोजनायें जिसमें निजी निर्माणकर्ता द्वारा राज्य सरकार की भूमि में EWS आवास निर्माण किया जा रहा हो, में निजी निर्माणकर्ता द्वारा EWS आवासों की कुल निर्माण लागत की 10 प्रतिशत धनराशि संपादन की प्रत्याभूति (Performance Guarantee) हेतु बैंक गारन्टी/डी0डी0/एफ0डी0 आर0 के रूप में स्थानीय विकास प्राधिकरण को जमा करायी जायेगी।

18. Performance Guarantee आवास नीति के अन्तर्गत प्रस्तावित EWS तथा LIG ईकाईयों के निर्माण के पश्चात स्थानीय विकास प्राधिकरण से completion certificate प्राप्त किये जाने पश्चात निजी निर्माणकर्ता को बिना ब्याज सहित लौटा दी जायेगी।

18. निजी निर्माणकर्ता द्वारा निजी भूमि पर आवास निर्माण की परियोजनाओं में, निजी निर्माणकर्ता द्वारा EWS आवासों को लाभार्थियों के पक्ष में कब्जा व रजिस्ट्री दिये जाने के प्रमाणित साक्ष्य, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद/स्थानीय नगर निकाय को उपलब्ध कराये जाने के पश्चात, एक माह की अवधि के अन्तर्गत, बंधक भूमि क्षेत्रफल को, निजी निर्माणकर्ता के पक्ष में बंधकमुक्त कर दिया जायेगा।

निजी निर्माणकर्ता द्वारा राज्य सरकार की भूमि में आवास निर्माण किये जाने वाली परियोजनाओं में संपादन की प्रत्याभूति (Performance Guarantee), आवास नीति के अन्तर्गत प्रस्तावित EWS ईकाईयों का निर्माण पूर्ण किये जाने तथा जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय प्राधिकरणों से समापन प्रमाणपत्र (Completion Certificate) प्राप्त किये जाने के पश्चात, निजी निर्माणकर्ता को लौटा दी जायेगी।

3- मूल नियमावली में नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये विद्यमान भाग छः के बिन्दु संख्या- 14 एवं 15 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिये गये बिन्दु रख दिये जायेंगे, अर्थात् :-

स्तम्भ-1

विद्यमान बिन्दु

भाग छः के बिन्दु संख्या 14 एवं 15 का संशोधन

14. बिन्दु संख्या 10 के अनुसार निरस्त योजनाओं जिसमें निजी निर्माणकर्ता द्वारा राज्य सरकार की भूमि में निर्माणकार्य किया हो, में निजी निर्माणकर्ता की Performance Guarantee को स्थानीय विकास प्राधिकरण द्वारा ज़ब्त किया जायेगा तथा किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति निजी निर्माणकर्ता को प्रदान नहीं की जायेगी। परियोजना के शेष निर्माणकार्य को स्थानीय विकास प्राधिकरण द्वारा पूर्ण किया जायेगा।

15. बिन्दु संख्या 10 के अनुसार निरस्त योजनाओं जिसमें निजी निर्माणकर्ता द्वारा निजी भूमि पर निर्माण कार्य किया जा रहा हो, में निजी निर्माणकर्ता की

स्तम्भ-2

एतद्वारा प्रतिस्थापित बिन्दु

14. बिन्दु संख्या 12 के अनुसार निरस्त योजनाओं जिसमें निजी निर्माणकर्ता द्वारा राज्य सरकार की भूमि में निर्माण कार्य किया गया हो, में निजी निर्माणकर्ता की संपादन की प्रत्याभूति (Performance Guarantee) को जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद/स्थानीय नगर निकाय द्वारा ज़ब्त किया जायेगा तथा भारत सरकार व राज्य सरकार द्वारा EWS आवासों के निर्माण हेतु, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद/स्थानीय नगर निकाय के माध्यम से निजी निर्माणकर्ता को अनुदान के रूप में निर्गत धनराशि तथा निजी निर्माणकर्ता द्वारा लाभार्थी से किश्तों के रूप में प्राप्त कुल धनराशि को, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की सुसंगत धाराओं के अनुसार मय ब्याज, राजस्व वसूली की प्रक्रिया के माध्यम से वसूला जायेगा। इस सम्बन्ध में निजी निर्माणकर्ता को किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति प्रदान नहीं की जायेगी। परियोजना के शेष निर्माणकार्य को जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद/स्थानीय नगर निकाय द्वारा पूर्ण किया जायेगा।

15. बिन्दु संख्या 12 के अनुसार निरस्त योजनाओं में निजी निर्माणकर्ता की बंधक (Mortgage) भूमि व उस पर निर्मित सम्पत्ति को ज़ब्त करते हुये, उसका विक्रय कर जिला स्तरीय विकास

Performance Guarantee को प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण जब्त किया जायेगा तथा निजी/उत्तराखण्ड आवास एवं विकास निर्माणकर्ता को प्रदान समस्त परिषद/स्थानीय नगर निकाय द्वारा अनुमोदन निरस्त किये जायेगें। ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों का निर्माण पूर्ण ऐसी योजनाओं में उचित निर्णय कराया जायेगा। इसके साथ ही लिये जाने हेतु जिला स्तरीय ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों हेतु डी0पी0आर0 विकास प्राधिकरण द्वारा प्रकरणों में निर्धारित भूमि एवं उस पर आंशिक को मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड बने भवन (यदि कोई हों तो) अथवा जो आवास व नगर विकास भी निर्मित संरचना (Built Structure) प्राधिकरण को प्रेषित किया होगी, को भी जब्त कर लिया जायेगा। जायेगा।

4— मूल नियमावली के भाग छ: में बिन्दु संख्या 17 के पश्चात् बिन्दु संख्या 18 व 19 को निम्नलिखित रूप से अन्तःस्थापित कर दिया जायेगा, अर्थात् :-

भाग छ: में 18. निजी निर्माणकर्ता द्वारा समस्त आवासों का निर्माण व निर्मित बिन्दु संख्या 18 एवं 19 आवासों का विक्रय स्वयं किया जायेगा। आवासों के आवंटन हेतु का अन्तः लाभार्थियों का चयन वरीयता क्रम में शहरी विकास विभाग द्वारा चिन्हित लाभार्थियों की प्रमाणित सूची के अनुसार, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद/स्थानीय नगर निकाय के सहयोग व निगरानी में प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के प्राविधानों के अनुसार किया जायेगा। चयनित लाभार्थी द्वारा यदि अपरिहार्य कारणों से आवास प्राप्ति हेतु असमर्थता/अनिच्छा व्यक्त की जाती है/अथवा उसका नाम पात्रता सूची से किसी कारणवश हटा दिया जाता है, तो इस स्थिति में प्रतीक्षा सूची में वरीयता धारित करने वाले लाभार्थी का चयन किया जा सकेगा। नगर निकाय की सीमा से बाहर प्राधिकरणों के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत अधिसूचित नियोजन/विकास क्षेत्र के भीतर आ रहे क्षेत्रों में निवासरत पात्र EWS लाभार्थियों को भी प्रधानमंत्री आवास योजना से आच्छादित किया जा सकेगा।

ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों के पात्र सूची के अनुसार लाभार्थियों को आवंटन किये जाने के पश्चात् यदि निजी निर्माणकर्ता द्वारा निर्मित कुल ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों में से, जितने प्रतिशत ई0डब्ल्यू0एस0 भवन शेष रह जाते हैं, तो ऐसे ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों हेतु निजी निर्माणकर्ता द्वारा राष्ट्रीय समाचार पत्रों में तीन बार विज्ञापन प्रकाशित किया जायेगा। विज्ञापन के माध्यम से आवेदन करने वाले आवेदनकर्ताओं से, निजी निर्माणकर्ता द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना की पात्रता शर्तों के अनुसार आवश्यक दस्तावेज/प्रमाण प्राप्त किये जायेगें। आवेदनकर्ताओं के दस्तावेजों की जांच जिलाधिकारी को प्रेषित की जायेगी एवं जिलाधिकारी द्वारा इस सूची का भौतिक सत्यापन करते हुये सत्यापित सूची सम्बन्धित प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जायेगी। जिलाधिकारी द्वारा प्रेषित सत्यापित सूची के लाभार्थियों को, शेष आवासों का आवंटन, आवास नीति के अनुसार ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों हेतु निर्धारित दरों से किया जा सकेगा।

यदि निजी निर्माणकर्ता द्वारा राष्ट्रीय समाचार पत्रों में तीन बार विज्ञापन प्रकाशित किये जाने के पश्चात् भी कोई आवेदन प्राप्त नहीं होता है, तो इस स्थिति में लाभार्थियों को ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों के आच्छादन के पश्चात् शेष बचे ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों को निजी निर्माणकर्ता द्वारा अन्यत्र विक्रय अथवा किराया आधार पर दिया जा सकेगा। इस स्थिति में निजी निर्माणकर्ता द्वारा अन्यत्र विक्रय किये गये अथवा किराया, आधार पर दिये गये ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों में आने वाले भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क तथा विकास शुल्क का आंकलन जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण /स्थानीय विकास प्राधिकरण द्वारा किया जायेगा तथा निजी निर्माणकर्ता उक्त आधार पर आंकलित भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क तथा विकास शुल्क की राशि निजी निर्माणकर्ता द्वारा जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण /स्थानीय विकास प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद /स्थानीय नगर निकाय को लौटाई जानी होगी।

निजी निर्माणकर्ता को आवासों के निर्माण के सापेक्ष देय अनुदान की धनराशि (केन्द्र व राज्य सरकार द्वारा प्राप्त अनुदान) उत्तराखण्ड आवास नीति नियमावली, 2018 के प्राविधानों के अनुसार प्रदान की जायेगी।

19. योजना के क्रियान्वयन की प्रगति के अनुश्रवण व क्रियान्वयन में उत्पन्न कठिनाइयों के निवारण, निजी निर्माणकर्ताओं की समस्याओं तथा आवंटित लाभार्थियों की शिकायतों के समाधान हेतु अध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में एक समिति होगी, जिसमें निजी निर्माणकर्ता अथवा उसका प्रतिनिधि, संबंधित विकास प्राधिकरण का प्रतिनिधि तथा प्रथम, द्वितीय व तृतीय (तीन) आवंटी/क्रेता सदस्य होंगे। उत्तराखण्ड आवास विकास परिषद के प्रकरण में उक्त समिति आयुक्त, आवास विकास परिषद की अध्यक्षता में होगी, जिसमें निजी निर्माणकर्ता अथवा उसका प्रतिनिधि, संबंधित परिषद का प्रतिनिधि तथा प्रथम, द्वितीय व तृतीय (तीन) आवंटी/क्रेता सदस्य होंगे। स्थानीय नगर निकायों के प्रकरण में निदेशक, शहरी विकास विभाग अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी की अध्यक्षता में होगी, जिसमें निजी निर्माणकर्ता अथवा उसका प्रतिनिधि, संबंधित स्थानीय नगर निकाय का प्रतिनिधि तथा प्रथम, द्वितीय व तृतीय (तीन) आवंटी/क्रेता सदस्य होंगे।

5— मूल नियमावली में नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये विद्यमान भाग सात के बिन्दु संख्या-1, 8 व 9 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिये गये बिन्दु रख दिये जायेंगे, अर्थात् :-

	स्तम्भ-1	स्तम्भ-2
	विद्यमान बिन्दु	एतद्वारा प्रतिस्थापित बिन्दु
भाग सात के बिन्दु संख्या 1, 8 व 9 का संशोधन	1. उत्तराखण्ड आवास नीति के अन्तर्गत मॉडल 2 व 3 में EWS तथा LIG आवासों की निर्धारित दरों (रू0 6.00 लाख में एक EWS आवास तथा रू0 10.00 लाख में एक LIG आवास) के अनुसार निजी निर्माणकर्ता को	1. उत्तराखण्ड आवास नीति के अन्तर्गत EWS आवासों हेतु निर्धारित दर (रू0 6.00 लाख/EWS आवास) के अनुसार निजी निर्माणकर्ता के द्वारा EWS आवासों को प्रधानमंत्री आवास योजना

EWS तथा LIG आवास स्थानीय विकास प्राधिकरण को हस्तगत किये जाने होंगे।

(शहरी) की शर्तों के अनुसार, चयनित व प्रमाणित लाभार्थियों को उपलब्ध कराया जायेगा। जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद/स्थानीय नगर निकाय द्वारा भारत सरकार की प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के दिशानिर्देशों के अनुसार EWS आवासों के आवंटन की प्रक्रिया का पर्यवेक्षण (Super vision) किया जायेगा।

8. लाभार्थियों को आवंटन प्राप्त होने से सात दिवसों के भीतर 10 प्रतिशत धनराशि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण अथवा निजी विकासकर्ता, जिसको भी त्रिपक्षीय अनुबन्ध में अधिकृत किया गया हो, को भुगतान की जानी होगी।

8. लाभार्थी द्वारा EWS आवास हेतु धनराशि का भुगतान कार्यपूर्ति व भुगतान तालिका के अनुसार किया जायेगा।

9. आवास के possession के 2 माह की अवधि में लाभार्थी द्वारा आवश्यक रूप से शेष धनराशि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण अथवा निजी विकासकर्ता, जिसको भी त्रिपक्षीय अनुबन्ध में अधिकृत किया गया हो, को भुगतान की जानी होगी।

9. निजी निर्माणकर्ता द्वारा 'कार्यपूर्ति व भुगतान तालिका' के अनुसार विभिन्न चरणों में निर्माणकार्य पूर्ण किया जायेगा तथा जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण/ उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद/स्थानीय नगर निकाय व लाभार्थियों द्वारा निजी निर्माणकर्ता को निर्धारित धनराशि का भुगतान किया जायेगा।

6- मूल नियमावली के भाग सात में बिन्दु संख्या- 9 के पश्चात् एक नये बिन्दु संख्या 9 क को निम्नवत् अन्तःस्थापित कर दिया जाएगा, अर्थात् :-

कार्यपूर्ति व भुगतान-तालिका

निर्माण के चरण	भुगतान शर्तें	भारत सरकार/राज्य सरकार से प्राप्त अनुदान का प्रतिशत	लाभार्थी अंशदान का प्रतिशत
भाग सात में नये बिन्दु 9 क का अन्तःस्थापन	आवासों का पंजीकरण निजी निर्माणकर्ता द्वारा स्वयं किया जायेगा	-	लाभार्थियों के द्वारा पंजीकरण शुल्क के रूप में रू0 5000 की धनराशि, निजी निर्माणकर्ता को उपलब्ध करायी जायेगी, जिसे लाभार्थी द्वारा भुगतान की जाने वाली अन्तिम किश्त में समायोजित किया जायेगा।
प्लिन्थ स्तर तक निर्माण	निर्माण सम्बंधी साक्ष्यों के साथ आख्या संबधित प्राधिकरण को उपलब्ध कराई जायेगी, जिसके सत्यापन एवं गुणवत्ता परीक्षण उपरांत भारत सरकार से प्रथम किस्त अवमुक्त होने पर।	भारत सरकार द्वारा अवमुक्त प्रथम किस्त की धनराशि (वर्तमान में रू0 1.50 लाख/प्रति आवास का 40%)	लाभार्थी के अंश का 20 प्रतिशत
समस्त तलों का निर्माण पूर्ण	अवमुक्त धनराशि के सापेक्ष 70 प्रतिशत का उपयोगिता प्रमाण पत्र प्रस्तुत किये जाने, तृतीय पक्ष गुणवत्ता अनुश्रवण एजेंसी की	भारत सरकार द्वारा अवमुक्त द्वितीय किस्त की धनराशि (वर्तमान में रू0 1.50 लाख/प्रति आवास का 40%)	लाभार्थी के अंश का 20 प्रतिशत

संतोषजनक आख्या
तथा भारत सरकार से
द्वितीय किस्त की
प्राप्ति सुनिश्चित होने
पर।


आन्तरिक कार्य
जैसे विद्युत,
पेयजल, सीवर
व फिनीशिंग के
कार्य पूर्ण तथा
बाह्य
निर्माण/विकास
कार्य पूर्ण

अवमुक्त धनराशि के राज्य सरकार के
90 प्रतिशत का अंशदान (वर्तमान में लाभार्थी के
उपयोगिता प्रमाण पत्र रु0 1.00 लाख प्रति अंश का
प्रस्तुत किये जाने के आवास) का 50% 30 प्रतिशत
उपरांत

भवनों का
कब्जा व
रजिस्ट्री पूर्ण
किये जाने पर

निर्गत राशि का
उपयोग प्रमाण पत्र
प्राप्त किये जाने के
पश्चात, केन्द्र से
द्वितीय किस्त के रूप
में कुल अवमुक्त राशि
40 प्रतिशत राशि
(अथवा तत्समय
प्रचलित नीति निर्देशों
के अनुसार जो राशि
निर्गत हो) की 50
प्रतिशत राशि,
भारत सरकार द्वारा
अवमुक्त तृतीय
किस्त की धनराशि
(वर्तमान में रु0 1.
50 लाख/प्रति
आवास का 20%)
तथा राज्य सरकार
के अंशदान (वर्तमान
में रु0 1.00 लाख
प्रति आवास) का
अवशेष 50%
लाभार्थी के
अंश का शेष
30 प्रतिशत
जिसमें
पंजीकरण की
धनराशि को
समायोजित
किया जायेगा।

नोट : प्रस्तावित भुगतान इस शर्त के अधीन निर्माणकर्ता को निर्गत किया जाय कि उनके
द्वारा अनुमन्य धनराशि (केन्द्रांश/राज्यांश/लाभार्थी अंश) के सापेक्ष समतुल्य लागत का
निर्माण पूर्ण किया जा चुका हो।


(शैलेश बगौली)
सचिव

In pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of "the Constitution of India" the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of notification No. 223/V-2/Awas-2021-66(Awas)/17, dated 01 January, 2021 for general information :

Government of Uttarakhand

Housing Section-2

Number 223(V-2)/2021/66 (Aawas) 2017

Dehradun: Date 01 January, 2021
February

The Governor, is pleased to make the following rules with a view to amend the Uttarakhand Housing Policy Rules, 2018, namely :-

The Uttarakhand Housing Policy (Amendment) Rules, 2021

Short title, extent and commencement	1.	(1)	These rules may be called the "Uttarakhand Housing Policy (Amendment) Rules, 2021."
		(2)	These rules shall be extends to the whole of State of Uttarakhand.
		(3)	It shall come into force at once.

2- In Uttarakhand Housing Policy Rules 2018, (hereinafter referred to as the principal rules) for the existing point number 17 and 18 of the Part IV as set out in column - 1 below, the point as set out in column-2 shall be substituted, namely :-

Amend-ment of point number 17 and 18 of Part IV	Column - 1 Existing Point	Column - 2 Point as hereby substituted
	17. The private developer shall made available 10% amount of the total construction cost of the EWS and LIC units to the local development authority as a performance guarantee.	17. (A) Such projects in which EWS houses are being constructed on private land by the private developer, as a performance guarantee by the private developer, 15% saleable land area of the entire land area of the scheme, which shall be a land area different from the land area earmarked for construction of EWS houses in DPR and which is also not unusable in any view, shall be mortgaged in the favour of District Development Authority/Local Development Authority/Uttarakhand Housing and Development Board/ Local Municipal Body for the period of grant of possession of EWS

houses to all the beneficiaries and the entire expenditure on it shall be borne by the private developer. In entire EWS housing projects 15 percent land of Project land area shall be mortgaged.

17. (B) Such projects in which EWS houses are being constructed in the State Government land by the private developer, 10% amount of the total construction cost of the EWS houses shall be submitted to the Local Development Authority as a performance guarantee in the form of Bank Guarantee/DD/FDR by the private developer.

18. The Performance Guarantee shall be returned without interest to the developer after the construction of the proposed EWS and LIG units under the Housing Policy and obtaining the completion certificate from the Local Development Authority.

18. In housing construction projects on private land by the private developer, after providing verified evidences of occupancy and registry of EWS houses in favour of beneficiaries, by the private developer to the District Level Development Authority/Local Development Authority / Uttarakhand Housing and Development Board/Local Municipal Body, the mortgaged land area shall be made mortgage free in favour of private developer, within a period of one month.

Construction Projects to be constructed by the private developer in the State Government land, the performance guarantee, shall be returned to the private developer after completion of construction of the proposed EWS units under Housing Policy and obtaining the completion certificate from the District Level Development Authority/Local Development Authority.

- 3- In Principal Rules for the existing point number 14 and 15 of the Part VI point as set out in Column-1 below, the Point as set out in column-2 shall be substituted, namely :-

Amendment of point number 14 and 15 of Part VI	Column -1 Existing Point	Column -2 Point as hereby substituted
	14. The projects which are subjected to be cancelled according to point number 10, in which private	14. The projects which are subjected to be cancelled according to point number 12, in which private developer has done construction

developer has done construction work in State Government land, the performance guarantee of the private developer shall be seized by the local development authority and no compensation will be provided to the developer. The remaining construction work of the project shall be completed by the local development authority.

work in State Government land, the performance guarantee of the private developer shall be seized by the District Level Development Authority /Local Development Authority/ Uttarakhand Housing and Development Board/Local Municipal Body and the amount of money released by the Government of India and the State Government through the District Level Development Authority/Local Development Authority/ Uttarakhand Housing and Development Board/Local Municipal Body to the private developer as a grant for the construction of EWS houses and the total amount received by the developer as installments from the beneficiaries, shall be recovered with interest through revenue recovery process in accordance to the relevant sections of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016. No compensation shall be provided to private developer in this regard. The remaining construction work of the project shall be completed by the District Level Development Authority/Local Development Authority/Uttarakhand Housing and Development Board/Local Municipal Body.

15. The projects which are subjected to be cancelled according to point number 10, in which construction work has done by private developer on private land, the performance guarantee of private developer shall be seized and all the approvals given to the private developer shall be revoked. For taking appropriate decisions in such projects, the District Level Development

15. The projects which are subjected to be cancelled according to point number 12, by seizing the mortgaged land of private developer and the property built on it and by selling it, the District Level Development Authority /Local Development Authority/ Uttarakhand Housing and Development Board/Local Municipal Body shall complete the construction of EWS houses. In addition to this, the land prescribed in the DPR for EWS

Authority shall forward cases houses and the buildings built to the Chief Administrator Partially on it, (if any) or any built Uttarakhand Housing and structure shall be seized. Urban Development Authority.

4- In Part VI of the Principal rules after point number 17, point number 18 and 19 shall be inserted as follows, namely :-

Insertion of point number 18 and 19 in part VI

18- All houses shall be constructed and sold by private developers themselves. For the allocation of houses, the selection of beneficiaries shall be done in the order of preference, according to the provisions of the Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban) in collaboration and monitoring of the District Level Development Authority/Local Development Authority/ Uttarakhand Housing and Development Board/Local Municipal Body in accordance to the certified list of the beneficiaries identified by the Urban Development Department. If inability/unwillingness is expressed by the selected beneficiary to get house due to unavoidable reasons or his name is removed from the eligibility list for any reason, so in this case, the beneficiary holding priority in the waiting list can be selected. Eligible EWS beneficiaries residing outside the limits of the municipal body, in the areas falling within the notified planning/development area under the jurisdiction of the development authorities, can also be covered under the Pradhan Mantri Awas Yojana.

After the allocation of EWS houses to the beneficiaries according to the eligible list, if out of the total EWS houses constructed by the private developer, as many percentage of EWS houses remain, for such EWS houses, three times advertisements will be published in the national newspapers by the private developer. Necessary documents/proofs will be obtained by the private developer from the applicants, applying through advertisement as per the eligibility criteria of the Pradhan Mantri Awas Yojana. The documents of the applicants will be sent to the District Magistrate for verification and the verified list will be made available to the concerned authority by physical verification of this list by the District Magistrate. Allotment of the remaining houses to the beneficiaries of the verified list, sent by the District Magistrate, can be done at the prescribed rates of the EWS houses as per the housing policy.

If no application is received even after the private developer has published three times advertisements in national newspapers, in this case, after saturating the EWS houses to the beneficiaries, the remaining EWS houses can be given to anyone else on sale or on rent basis. In this situation, the land use conversion fee and development fee to be incurred on EWS houses, sold by private developer to anyone or given on rent basis, will be assessed by the District Level Development Authority/ Local Development Authority and the private developer will have to deposit, the land use conversion fee and

development fee, assessed on the said basis to the District Level Development Authority/ Local Development Authority. Along with this, the amount of per EWS house grant released by the Government of India and State Government for such remaining EWS houses, will have also to be returned to the District Level Development Authority/Local Development Authority/ Uttarakhand Housing and Development Board/Local Municipal Body by the private developer.

The amount of grant (the grant received by the Central and State Government) to be given to the private developer in relation to construction of houses, will be provided as per the provisions of Uttarakhand Housing Policy Rules 2018.

19- Monitoring the progress of implementation of the scheme, solutions to difficulties encountered in implementation, to solve the problems of private developers and the grievances of the allotted beneficiaries, there will be a committee under the chairmanship of the Chairman, district level development authority/ local development authority, in which private developer or its representative, the representative of the concerned development authority and the first, second and third (three) allottee/buyers will be the members. In the case of Uttarakhand Housing Development Council, the said committee will be headed by the Commissioner, Housing in which private developer or its representative, the representative of the Uttarakhand Housing Development Council and the first, second and third (three) allottee/buyers will be the members. In the case of local municipal bodies, the said committee will be headed by the Director, Urban Development Department or by an officer nominated by him, in which private developer or its representative, the representative of the concerned local municipal body and the first, second and third (three) allottee/buyers will be the members.

5- In Principal Rules for the Existing point number 1, 8 and 9 of the Part VII as set out in Column-1 below, the point as set out in Column-2 shall be substituted, namely:-

	Column - 1	Column - 2
Amendment of point no. 1, 8 and 9 of the part VII	Existing point	Point as hereby substituted
	1. Under the Uttarakhand Housing Policy, EWS and LG houses will have to be handed over to the Local Development Authority according to the fixed rates (Rs 6.00 lakh for EWS house for Rs 10.00 lakh for LG house) of EWS and LG houses in Model 2 and 3.	1. Under the Uttarakhand Housing Policy, EWS houses will be made available to selected and verified beneficiaries as per the terms of Pradhan Mantri Awas Yojana(Urban) by the private developer on prescribed rate (Rs 6.00 lakh/EWS house) for EWS houses. The District Level Development Authority/Local Development Authority/ Uttarakhand Housing and Development Board/Local Municipal Body will supervise the process of allotment of

EWS houses as per the guidelines of Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban) of Government of India.

8. Within 7 days of receipt of the allotment to the beneficiaries, 10% of the amount will have to be paid to the District Level Development Authority or to the private developer whichever is authorized in the tripartite agreement.

9. In the period of 2 months of possession of the house, the remaining amount will have to be paid by the beneficiary to the district level development authority or the private developer whichever is authorized in the tripartite agreement.

9. Construction work will be completed in various stages according to the work completion and payment schedule table by the private developer and the District Level Development Authority/Local Development Authority /Uttarakhand Housing and Development Board/Local Municipal Body and the beneficiaries will pay the determined amount to the private developer.

6- In Part VII of Principal Rule after point no. 9 a new point no. 9A shall be inserted as follows, namely :-

Work Completion and Payment Schedule table

Construction Phase	Payment condition	Percentage of grant received from the Government of India/ State Government	Percentage of Beneficiary's Contribution

Insertion of point 9A in part VII
The registration of houses will be done by the private developer himself.

An amount of Rs 5000, as a registration fee, will be made available by the beneficiaries to the private developer which will be adjusted in the last installment to be paid by the beneficiary.

Construction up to Plinth level
The report along with the proofs of construction will be made available to the concerned authority and after verification and testing of the same and after release of first installment by the Government of India

The first 20% share of the beneficiary contribution released by the Government of India (40% of the present amount of Rs. 1.50 lakh/ house).

Construction of all floors completed
On submission of utilization certificate of 70% released amount, on receipt of satisfactory report of the third party quality monitoring agency and on receipt of second installment from the Government of India

The second 20% share of the beneficiary contribution released by the Government of India (40% of the current amount of Rs. 1.50 lakh/ house).

Internal works like electrical, water, sewage and finishing work completed and external construction/d
After submission of utilization certificate of 90% of the released amount
State Government's contribution (50% of the current amount of Rs1.00 lakh/ house)
30% share of the beneficiary contribution

development
works
completed

Completion of
possession and
Registry of the
house

After obtaining
the Utilization
Certificate of
the released
amount, 50%
amount of the
total released
amount of 40%
(Or the
amount
released by
that time
according to
the prevailing
policy
guidelines) as
second
instalment by
the Centre

Third
installment
released by
the
Government
of India (20%
of the current
amount of
Rs 1.50 lakh/
house) and
the share of
the State
Government
(Remaining
50% amount
of the current
amount of
Rs 1.00 lakh/
house)

The remaining 30% of
the beneficiary's
share in which the
registration amount
will be adjusted.

Note - The payment proposed in Work Completion and Payment Schedule table will be released to the developer, under the condition that they have completed the construction which costs equivalent to the amount permissible (Central/State/Beneficiary share).

(Shailesh Bagauli)
Secretary