

RFQ-cum-RFP DOCUMENT

For

Selection of Private Developers

For Implementation of

Affordable Housing-in-Partnership Scheme

Under the Pradhan Mantri Awas Yojna

Housing For All (Urban) Mission

(For Meerut, Baghpat, Baraut, Khekra Development Authority)

Meerut Development Authority

Vikas Bhawan, Civil Line,

Meerut-250003

Website – www.mdameerut.in

Email – mdameerut@rediffmail.com



Cost of Document Rs.10000.00

Table of Contents

ABBREVIATIONS	3
Section 1- INSTRUCTION TO BIDDERS	4
1. INTRODUCTION.....	4
2. GENERAL	4
3. DEFINITIONS	4
4. PURCHASE OF RFQ-cum-RFP DOCUMENT	5
5. METHOD OF SELECTION	6
6. DOCUMENT FEE AND EARNEST MONEY DEPOSIT (EMD)	6
7. VALIDITY OF PROPOSAL	7
8. PREPARATION OF PROPOSAL	7
9. SUBMISSION, RECEIPT AND OPENING OF PROPOSALS	7
10. LATE BIDS	8
11. MODE OF SUBMISSION	8
12. PROPOSAL FORMAT	8
13. PROPOSAL EVALUATION.....	9
14. CONFIDENTIALITY	9
15. TENDERING AND TECHNICAL EVALUATION COMMITTEES	10
15.1 Tendering and Technical Evaluation Committee (TTEC) for DAs & UPAVP	10
15.2 Tendering and Technical Evaluation Committee (TTEC) for RAs and SADAs.....	Error! Bookmark not defined.
15.3 Tendering and Technical Evaluation Committee (TTEC) for IADAs	Error! Bookmark not defined.
Section 2: CRITERIA FOR TECHNICAL QUALIFICATION	10
Section 3: INFORMATION TO BIDDERS.....	13
Section 4: TOR / SCOPE OF WORK	14
Section 5: GOVERNMENT AGENCY WISE/CITY-WISE TARGETS	15
Section 6: NOTICE INVITING OFFERS	16
Section 7: STANDARD FORMS/APPENDICES	17
7.1 Proposal Submission Letter.....	17
7.2 Check List of Technical Proposal.....	18
7.3 Bidder's Organization Details.....	21
7.4 Financial Proposal	22
7.5 Combined Affidavit.....	23
7.6 PMAY (Affordable Housing-in-Partnership Scheme)	26

ABBREVIATIONS

MDA	Meerut Development Authority
AHP	Affordable Housing in Partnership
DA	Development Authority
EWS	Economically Weaker Section
GOI	Government of India
GOUP	Government of Uttar Pradesh
HC	Housing Commissioner
MoU	Memorandum of Understanding
PMAY	Pradhan Mantri Awas Yojana
RA	Regulated Area
RFQ	Request for Qualification
RFP	Request for Proposal
SADA	Special Area Development Authority
IADA	Industrial Area Development Authority
TTEC	Tendering and Technical Evaluation Committee
TOR	Terms of Reference
UPAVP	Uttar Pradesh Awas Evam Vikas Parishad
VC	Vice Chairman
CEO	Chief Executive Officer




Section 1- INSTRUCTION TO BIDDERS

1. INTRODUCTION

Pradhan Mantri Awas Yojana

The Ministry of Housing and Urban Poverty Alleviation (MoHUPA), Government of India has launched “Pradhan Mantri Awas Yojana-Housing for All (Urban)” Mission for urban area to be implemented during 2018-2021 as a Centrally Sponsored Scheme.

The Mission seeks to address the housing requirement of economically weaker section (EWS) and lower income group (LIG) of urban poor. Amongst four components of this mission, affordable housing in partnership has a provision of subsidy in the form of central share at the rate of Rs. 1.50 Lacs and State share of Rs. 1.00 Lac per EWS house. Thus, a total assistance of Rs. 2.50 Lacs per house would be available to all EWS houses in a project under this mission.

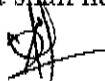
For the eligibility of getting central subsidy as per the guidelines of Pradhan Mantri Awas Yojana (Affordable Housing-in-Partnership), a single scheme must comprise of minimum 250 dwelling units out of which minimum 35% units must be for EWS category.

2. GENERAL

- a. The government agencies invite bids for implementation of Affordable Housing in Partnership Scheme under the “Pradhan Mantri Awas Yojna- Housing for All (Urban)” Mission.
- b. Bidders shall submit their proposals for construction of EWS houses against the Government agency wise/city-wise targets fixed by the Government as given in section-5 of this document.
- c. The government agencies will select the Bidders (Private Developers) in accordance with the method of selection specified in this document.
- d. Bidders should familiarize themselves with local conditions and take them into account in preparing their proposals.
- e. Bidder shall bear all costs associated with the preparation and submission of their Proposals. Costs may include site visit, collection of information, and, if selected, attendance at contract negotiations, etc.
- f. The government agencies reserves the right to reject any or all proposals without assigning any reason thereof as well as the right to add/delete/modify any one or more of the terms and conditions.
- g. In preparing their proposals, Bidders are expected to examine RFQ-cum-RFP document in detail. Material deficiencies in providing the information requested may result in rejection of a Proposal.

3. DEFINITIONS

Unless the context otherwise requires, the following terms whenever used in this document shall have the following meanings:

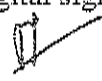



- a) **"Applicable Law"** means the laws and any other instruments having the force of law;
- b) **"Bid"** shall mean Technical Bid and Financial Bid submitted by the Bidders, in response to this RFQ-cum-RFP document;
- c) **"Bidder"** means the private developer as defined in this document;
- d) **"Currency"** means the Indian National Rupee.
- e) **"Government"** means the Government of Uttar Pradesh;
- f) **"Government Agency"** means Development Authority constituted under the U.P. Urban Planning and Development Act, 1973, Special Area Development Authority constituted under the U.P. Special Area Development Authorities Act, 1986, Controlling Authority constituted under the U.P. (Regulation of Building Operations) Act, 1958, and U.P. Avas Evam Vikas Parishad constituted under the U.P. Avas Evam Vikas Parishad Adhiniyam, 1965. and Industrial Area Development Authority Under the Industrial Area Development Authority Act, 1976.
- g) **"Private Developer"** means an individual, legal person, consortium, registered trust, company, industrial unit, registered society, cooperative housing society or association, body of individuals whether incorporated or not, owning or assembling or agreeing to own or assemble whether by purchase or otherwise land for development.
- h) **"Scheme"** means Affordable Housing in Partnership Scheme under the PMAY issued vide GO No. 1132/Eight-1-18-106Vividh/2018, dated 12.07.2018 placed at **Appendix-6**.

4. PURCHASE OF RFQ-cum-RFP DOCUMENT

- 4.1 The E-tender (RFQ-cum-RFP document) shall be downloaded from the website **www.etender.up.nic.in** free of cost. Corrigendum, if any, would appear only on the above website and shall not be published in any News Paper.
- 4.2 The Bidder has to pay the sum of Rs 10,000/- (Rs. Ten Thousand only) through RTGS as RFQ-cum-RFP Document fee. The details of RTGS are given below:-

a. Name of Account Holder	Vice Chairman, MDA, Meerut
b. Name of the Bank	Allahabad Bank
c. Branch:	MDA Compound, Civil Line, Meerut
d. Saving Bank Account Number	50353225840
e. IFSC	ALLA0212075
- 4.3 The Bid Document (RFQ-cum-RFP) is not transferable to any other Bidder.
- 4.4 The intending Bidders are advised to read the terms and conditions carefully. The Bidder should only submit his tender if he considers himself eligible and he is in possession of all the original documents required.
- 4.5 Information to Bidders, available on **www.etender.up.nic.in** shall form part of RFQ-cum-RFP document.
- 4.6 Those intending Bidders not registered on the website i.e. **www.etender.up.nic.in**, are required to get registered beforehand.
- 4.7 The intending Bidder must have valid digital signature to submit the E-tender.

- 4.8 The RFQ-cum-RFP Document as uploaded can be viewed and downloaded free of cost by anyone including intending Bidder. However, the E-tender should only be submitted after uploading the mandatory scanned copy of Bank Challan for money transfer by RTGS against EMD and cost of RFQ-cum-RFP document and all other required documents as mentioned in this RFQ-cum-RFP document.

5. METHOD OF SELECTION

- 5.1 Selection will be done on the basis of two-stage process. In the first stage, Technical Qualification Information uploaded by interested Bidders in the prescribed format will be evaluated by Tendering and Technical Evaluation Committees (TTEC).

In the second stage, Financial Proposals of Technically qualified Bidders will be opened by Tendering and Technical Evaluation Committee (TTEC). The Bidders selected shall be invited to sign the Agreement.

- 5.2 Interested Bidders are requested to upload two-stage documents separately:

- a) Technical Qualification Documents
- b) Financial Proposal

- 5.3 Bidders must upload all documents of Technical Qualification information and Financial Proposal in .pdf format.

6. DOCUMENT FEE AND EARNEST MONEY DEPOSIT (EMD)

Bidders shall submit a *non-refundable* RFQ-cum-RFP Document Fee of Rs. 10,000/- and Earnest Money Deposit (EMD) wherever applicable as per the policy of Rs. 20,00,000/- (Rupees Twenty Lakh only) per hectare of area proposed for implementation or part thereof, subject to minimum of Rs. 20,00,000/- (Rupees Twenty Lakh only).

6.1 Refund /Adjustment of Earnest Money:

- a) Earnest money of the selected Bidder shall be refunded after the submission of Bank Guarantee wherever applicable as per the policy and mortgaging of land in favour of concerned Government Agency as per the provisions of Para 5.2 of the Scheme.
- b) Earnest money of the unsuccessful Bidder(s) shall be refunded within 60 days from the date of rejection.
- c) No interest shall be paid on Earnest Money.
- d) Earnest money shall stand forfeited -
 - If the bid is withdrawn at any time before the validity period, or
 - If the successful Bidder fails to execute the contract and/or does not execute performance guarantee within the stipulated period.
- e) The decision of TTEC regarding forfeiture of the EMD shall be final and shall not be questioned under any circumstances.

- 6.2 Proposals must be uploaded not later than the date and time specified in section-3 (Information to Bidders) of this document.

7. VALIDITY OF PROPOSAL

Proposals must remain valid for **180 days** after the submission date unless validity is extended by the Bidder. If the TTEC wishes to extend the validity period of the proposals, the Bidders may do so and those who do not agree have the right not to extend the validity of their proposals.

8. PREPARATION OF PROPOSAL

8.1 The cost of preparing the proposal is to be borne by the Bidder.

8.2 The Technical and Financial Proposals shall be submitted with a Proposal submission letter specified in **Appendix-1** of this document.

8.3 Technical Proposal


- a) In preparing the Technical Proposal, Bidders are expected to examine the RFQ-cum-RFP document in detail. Material deficiencies in providing the information requested may result in rejection of a Proposal.
- b) The Technical Proposal should provide information on all criteria/parameters mentioned in section-2 (Criteria for Technical Qualification) of this document, failing which the proposal may be summarily rejected.
- c) A check list of Technical Proposal shall be submitted as per **Appendix-2** and all pages of the Technical Proposal shall be numbered and signed by the Bidder or his authorised signatory.
- d) The Technical Proposal shall not include any financial information.

8.4 Financial Proposal

- a) The Financial Proposal should be uploaded in Standard Form provided in **Appendix-4** of this RFQ-cum-RFP document.
- b) The proposal should be complete as per the requirements of the Scheme.
- c) The Financial Proposal should clearly include all applicable taxes/duties/cess/labour cess.
- d) The Bidder shall quote the rate in Indian National Rupees (INR).
- e) Financial bid shall not exceed Rs.2.00 lakh (Rupees Two Lakhs only) per EWS house.

9. SUBMISSION, RECEIPT AND OPENING OF PROPOSALS

- 9.1 An authorized representative of the Bidder shall initial all pages of the Proposal. The representative's authorization should be confirmed by a written power of attorney accompanying the Proposal.
- 9.2 Any corrections made in the original Proposal must be initialled by the authorised person.
- 9.3 Proposals can be submitted from the date specified in section-3 (Information to Bidders) of this document.




- a) The Bidders are required to upload scanned copies of all the documents mentioned in the RFQ-cum-RFP document.
- b) The Bidders shall upload scanned and legible copies of all documents in .pdf format only.
- c) The Bidders are required to quote strictly as per terms and conditions, specifications and standards given in this RFQ-cum-RFP document and not to stipulate any deviations.
- d) If any Bidder is not found eligible after opening of the Proposal due to any reason, his Proposal shall become invalid and cost of RFQ-cum-RFP document shall not be refunded.

10. LATE BIDS

Bid Offers received after the due date and the specified time (including the extended period, if any) for any reason whatsoever, shall not be entertained.

11. MODE OF SUBMISSION

The Technical Proposal and Financial Proposal shall be submitted separately through e-portal only i.e., "www.etender.up.nic.in"

12. PROPOSAL FORMAT

The Bidder is expected to examine all the instructions, guidelines, terms and conditions and formats in the RFQ-cum-RFP document. Failure to furnish all the necessary information as required by the RFQ-cum-RFP document on submission of a proposal not substantially responsive to all the aspects of the BID Offer shall be at Bidder's own risk and may be liable for rejection. The Formats of various pre-requisites are given in this RFQ-cum-RFP document.

The Bid Offers should be submitted separately on prescribed Formats containing the following two parts:-

a) **Part-A** (Technical Qualification Bid)

Technical Qualification Bid shall contain the **Technical Eligibility Details** (as mentioned in Section-2 of RFQ-cum-RFP document).

The interested Bidder shall also upload the following documents as proof of required fee:

- i. Scanned copy of RTGS receipt of Rs.10,000 (Rs. Ten thousand only) as cost of Bid document.
- ii. Scanned copy of RTGS receipt for Earnest Money Deposit of Rs. 20,00,000/- (Rupees Twenty Lakh only) per hectare of area proposed for implementation or part thereof subject to minimum of Rs. 20,00,000/- (Rupees Twenty Lakh only).
- iii. The Bidders shall upload scanned and legible copies of all documents in .pdf format only.

- b) **Part-B** (Financial Bid) shall contain the **Financial Proposal** on the prescribed Format placed at **Appendix-4** quoting the price both in words and figures. In case of conflict between the figures and words the latter shall prevail.

After the deadline for submission of proposals the Technical Proposal documents shall be downloaded on the specified date and time by the TTEC before the Bidders present. The downloaded information will be evaluated by the respective TTEC. The Financial Proposal shall be opened for the Bidders who have technically qualified. The Bidder's representative may opt to be present during the financial bid opening.

13. PROPOSAL EVALUATION

13.1 Bid Opening

- a) The government agency reserves the right at all times to postpone or cancel a scheduled bid opening.
- b) The bids shall be downloaded in two parts, Firstly, on prescribed date the Technical Proposal documents shall be downloaded by TTEC.
- c) The Bidder or his authorized representative who is present shall sign a register evidencing their attendance. However, if there is no representative of the Bidder, TTEC shall go ahead and open the bids.

13.2 Evaluation of Technical Proposals

The respective TTEC will evaluate the proposals on the basis of their responsiveness to the parameters given in the RFQ-cum-RFP document and will shortlist the "**Technically Qualified Bidders**".

13.3 Opening and Evaluation of Financial Proposals

The Financial Proposals of Technically Qualified Bidders shall be opened by TTEC, in the presence of the Bidders' representatives who choose to attend. The name of the Bidder and the proposed amount shall be read aloud and recorded when the Financial Proposals are opened.

- 13.4 The TTEC will also determine whether the Financial Proposals are complete.

- 13.5 The Bidders selected on the basis of the lowest bid (L1) will be invited for signing the Agreement.

- 13.6 The Bidders ranked at L2 and above may be asked to match their bids with L1 bid, if required. The procedures in such condition will be as laid out in para-5.4 of the Scheme.

14. CONFIDENTIALITY

- 14.1 Information relating to evaluation of proposals and recommendations concerning awards shall not be disclosed to the Bidders other than the one who has submitted a particular proposal or to other persons not officially concerned with the process.




14.2 Award of contract will be in accordance with policies of Government of Uttar Pradesh, including policies on corrupt and fraudulent practices.

15. TENDERING AND TECHNICAL EVALUATION COMMITTEES (TTEC)

15.1 Tendering and Technical Evaluation Committee (TTEC) for finalization of proposal received under Meerut Development Area

1.	Vice-Chairman, MDA, Meerut	Chairman
2.	Secretary, MDA, Meerut	Member
3.	Finance Controller/ in-charge Finance Section of MDA, Meerut	Member
4.	Chief Town Planner/Architect Planner /in-charge Planning Section of MDA, Meerut	Member
5.	Chief Engineer/in-charge Engineering Section of MDA, Meerut	Member-Secretary
Tendering and Technical Evaluation Committee (TTEC) for finalization of proposal received under Baghpat, Baraut, Khekra Development Area		
1.	Vice-Chairman, BBKDA, Baghpat	Chairman
2.	Secretary, BBKDA, Baghpat	Member
3.	Finance Controller/ in-charge Finance Section of BBKDA, Baghpat	Member
4.	Chief Town Planner/Architect Planner /in-charge Planning Section of BBKDA, Baghpat	Member
5.	Chief Engineer/in-charge Engineering Section of BBKDA, Baghpat	Member-Secretary
Note: 1. In case any of the officer/s except the Chairman, is unable to attend the TTEC meeting, the Chairman may nominate appropriate person to attend the meeting. 2. Technical Bid shall be approved by the TTEC for DAs and UPAVP.		

Section 2: CRITERIA FOR TECHNICAL QUALIFICATION

The Bidder must comply with following criteria prescribed for technical qualification:-

1. Proposal Submission letter from the Bidder.
2. Private developer shall be an individual, legal person, consortium, registered trust, company, industrial unit, registered society, cooperative housing society or association, body of individuals whether incorporated or not, owning or assembling or agreeing to own or assemble whether by purchase or otherwise land for development.

In case a consortium is formed for implementation of the project, then the participating members should have signed an MOU on the prescribed format placed at Annexure-1 of the Scheme and got it registered in the office of Sub-Registrar of the concerned district. Minimum share capital of lead member of the consortium must be 26 percent.

3. Based on area of the project, minimum average net worth of the developer during last three financial years should be as follows:

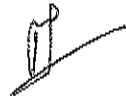
Area of Scheme	Minimum average Net Worth during last three financial years
• Up to 3 Hectares	2 Crores
• More than 3 Hectares but up to 5 Hectares	5 Crores
• More than 5 Hectares but up to 10 Hectares	10 Crores

4. Bidder should not have been prohibited or blacklisted by any of the central or state government departments.
5. Bidder including Director, Chairman, President, and Secretary of the bidding entity should not have been convicted by any court.
6. Bid should be for minimum 250 housing units out of which minimum 35 percent (minimum 150 EWS units per hectare and in the same proportion, if area of the project is more or less than one hectare) units will have to be constructed for EWS category. The minimum and maximum carpet area of EWS units shall be 22.77 sqm. and 30 sqm., respectively
7. Land for the scheme shall be:
- purchased/assembled by the Bidder himself who have clear and legal title free from all encumbrances, or
 - the Bidder may assemble land by executing developer agreement with land owners/farmers for implementation of the project.
8. The Bidder must select the site for the project keeping in view availability of water supply, drainage, sewerage, power and accessibility through minimum width of road as specified in para-4.4 of the Scheme. It is to be understood that the concerned government agency shall not provide connectivity to sewerage, drainage and electricity beyond a distance of 50 m. from the Project boundary. The Bidder shall submit a site plan on a scale 1:1000 clearly showing the boundary, approach road and availability of required external services as per para-6.1 of the Scheme. The Bidder shall also submit a key plan showing the location of the proposed site/s in the city.
9. In case number of EWS houses is more than 250 and construction of EWS and other category houses is proposed at split locations, the maximum aerial distance between two such sites should not exceed 5 km. in towns with a population of 10 lacs and above, 3 km. in towns with a population of 5 lacs and above but up to less than 10 lacs and 2.0 km. in towns with a population of less than 5.0 lacs.
10. The Bidder shall pay non-refundable Bid Document Fees: Rs. 10,000/- (Rupees Ten Thousand only) and EMD wherever applicable as per policy: Rs. 20,00,000/- (Rupees

Twenty Lakh only) per hectare of area proposed for project or part thereof subject to minimum of Rs. 20,00,000 (Rupees Twenty Lakh only).

11. The Bidder shall not submit proposal within areas which are reserved for master plan roads, parks and open spaces, gardens, orchards, green areas, forest area, hazardous industries, flood affected area and city-level public amenities/uses viz, Bus-Terminal, STP, Fire Station, Electric-sub-Station, Water Works etc. in the Master Plan. The project may be implemented in all other land uses after conversion of land-use to residential as per the applicable law.
12. The Bidder shall submit a Project Brief as provided in Annexure-7A of the scheme. The prescribed format of Project Brief is annexed as **Appendix A** along with this document.
13. For Technical Qualification, the Bidder must submit an affidavit on the prescribed format placed at **Appendix-5** of this document regarding compliance of different clauses of the scheme and RFQ-cum-RFP document.
14. Form of Bidder's Organisation Details (as per **Appendix-3** of this document) must be duly filled and signed by the authorized person.

Note: Failure to meet any of the above criteria will lead to rejection of the Bidder.



Section 3: INFORMATION TO BIDDERS

1.	Name of the Client and Address: Client's Representative :
2.	Validity of Proposals : 180 days from the date of submission.
3.	Bid Document Fees: Rs. 10,000/- (Rupees Ten Thousand only) EMD wherever applicable as per policy: Rs. 20,00,000/- (Rupees Twenty Lakh only) per hectare of area proposed for implementation or part thereof subject to minimum of Rs. 20,00,000/- (Rupees Twenty Lakh only) as per para 5.20 of the Scheme. Bid Document fees and EMD shall be deposited in the account as given below: Name of Account Holder : Vice Chairman, MDA, Meerut Name of the Bank : Allahabad Bank Branch: : MDA Compound, Civil Line, Meerut Saving Bank Account Number : 50353225840 IFSC : ALLA0212075
4.	<u>Important Dates:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Document download Start Date : 08/09/2018 (10:00 AM) • Document download End Date : 19/09/2018 (05:00 PM) • Bid submission Start Date : 10/09/2018 (10:00 AM) • Bid submission closing Date : 20/09/2018 (03:00 PM) • Technical Bid opening Date : 21/09/2018 (11:30 AM)
5.	Technical and Financial bids will be opened at the following address: Meerut Development Authority, Vikas Bhawan, Civil Line, Meerut-250003




Section 4: TOR / SCOPE OF WORK

The scope of work for the project shall be as per the provisions of PMAY (Affordable Housing in Partnership Scheme) issued vide GO No. 1132/Eight-1-18-106Vividh/2018, dated 12.07.2018. A copy of this Scheme is placed at **Appendix-6** of this document.



Section 5: GOVERNMENT AGENCY WISE/CITY-WISE TARGETS

प्रधानमंत्री आवास योजना (अफोर्डेबल हाउसिंग-इन-पार्टनरशिप योजना) के अन्तर्गत वित्तीय वर्ष 2018-19 हेतु अभिकरणवार/नगरवार ई.डब्ल्यू.एस. भवन निर्माण के लक्ष्य		
श्रेणी	अभिकरण का नाम	लक्ष्य
1.	आवास एवं विकास परिषद	45000
2.	गाजियाबाद विकास क्षेत्र	13500
3.	कानपुर विकास क्षेत्र	15000
4.	लखनऊ विकास क्षेत्र	18000
5.	आगरा विकास क्षेत्र	15000
6.	इलाहाबाद विकास क्षेत्र	9750
7.	मेरठ विकास क्षेत्र	3000
8.	मुरादाबाद विकास क्षेत्र	7500
9.	अलीगढ़ विकास क्षेत्र	4500
10.	बरेली विकास क्षेत्र	1500
11.	गोरखपुर विकास क्षेत्र	2250
12.	मथुरा-वृन्दावन विकास क्षेत्र	2250
13.	वाराणसी विकास क्षेत्र	2250
14.	बांदा विकास क्षेत्र	750
15.	बुलन्दशहर विकास क्षेत्र	750
16.	फैजाबाद विकास क्षेत्र	750
17.	फिरोजाबाद विकास क्षेत्र	1200
18.	हापुड़-पिलखुआ विकास क्षेत्र	1200
19.	झाँसी विकास क्षेत्र	750
20.	मुजफ्फरनगर विकास क्षेत्र	750
21.	रायबरेली विकास क्षेत्र	750
22.	सहारनपुर विकास क्षेत्र	750
23.	उन्नाव विकास क्षेत्र	750
24.	रामपुर विकास क्षेत्र	750
25.	उरई विकास क्षेत्र	750
26.	खुर्जा विकास क्षेत्र	0
27.	आजमगढ़ विकास क्षेत्र	300
28.	बागपत-बडौत खेकड़ा विकास क्षेत्र	150
29.	बस्ती विकास क्षेत्र	150
योग :		150000

Section 6: NOTICE INVITING OFFERS

(E-tendering web-site-www.etender.up.nic.in)

Bidders are invited to participate in the Bidding regarding "SELECTION OF PRIVATE DEVELOPERS FOR THE IMPLEMENTATION OF AFFORDABLE HOUSING-IN-PARTNERSHIP SCHEME UNDER THE PRADHAN MANTRI AWAS YOJNA HOUSING FOR ALL (URBAN) MISSION IN UTTAR PRADESH" as per schedule given below:

Tender Document No.	
Name of Work	AHP Scheme under PMAY
Earnest Money Deposit	EMD wherever applicable as per policy: Rs. 20,00,000/- (Rupees Twenty Lakh only) per hectare of area proposed for implementation or part thereof subject to minimum of Rs. 20,00,000/- (Rupees Twenty Lakh only)
Non-refundable cost of Bid document (RFQ-cum-RFP)	Rs. 10000.00

Activity	Dates
Issue of RFQ-cum-RFP Document (Document download start date)	08/09/2018 (10:00 AM)
Document download end date	19/09/2018 (05:00 PM)
Bid submission start date	10/09/2018 (10:00 AM)
Online Bid submission closing date	20/09/2018 (03:00 PM)
Date & Time of opening of Technical Bid	21/09/2018 (11:30 AM)
Date & Time of opening of Financial Bid	To be informed later
Note: 1. The venue for opening of Technical and Financial Proposals will be in the Meeting Hall of Meerut Development Authority, Meerut 2. If any of the dates mentioned above coincides with the public holiday, the next working day shall be treated as the due date for the event.	




Section 7: STANDARD FORMS/APPENDICES

7.1 Proposal Submission Letter

To,

.....

Sub : **Regarding tender for Pradhan Mantri Awas Yojna (Urban) Affordable Housing in Partnership Scheme.**

Dear Sir,

We the undersigned are hereby submitting our proposal for implementation of Pradhan Mantri Awas Yojna (Urban) Affordable Housing in Partnership Scheme at.....(Plot/Khasra No.).....(Ward/Mohalla)(Tehsil).....(Name of City)..... (District) Total No of EWS Under PMAY Scheme....., which includes the Technical Proposal and Financial Proposal alongwith the checklist as mentioned in RFQ-cum-RFP document duly filled and signed.

We hereby declare that we have read all the requirements given in the RFQ-cum-RFP document and abide by the same.

We hereby declare that all the information and statements made in this Proposal are true and accept that any misleading information contained in it may lead to our disqualification.

Yours Sincerely,

Authorized Signature *[In full and initials]:*

Name and Title of Signatory:

Name of Firm:

Address:

Contact No:

E mail id:

Place :

Date :




7.2 Check List of Technical Proposal

Sl. No.	Description	Yes	No	Not Applicable
1.	Proposal Submission letter from the Bidder attached .			
2.	Status of Private Developer:			
	2.1 Individual/legal person (ID Proof attached)			
	2.2 Trust/Society (Registration Certificate Attached)			
	2.3 Cooperative Housing Society (Registration Certificate Attached)			
	2.4 Association/Body of individuals (Certificate of incorporation attached)			
	2.5 Consortium (MOU as per Annexure-1 of the Scheme attached)			
	2.6 Company			
	2.7 Industrial Unit			
3.	Average Net worth during last three financial years (2015-16, 2016-17 and 2017-18) based on area of project: (Audited balance sheets attached)			
	3.1 For area of project up to 3.0 hectares net worth of Rs. 2.0 crores.			
	3.2 For area more than 3.0 hectares but up to 5 hectares, net worth of Rs. 5 crores			
	3.3 For area more than 5.0 hectares but up to 10 hectares, net worth of Rs. 10 crores			
4.	Affidavit of not being prohibited/ blacklisted by any State/Central Govt. Departments attached (as per Annexure-2 of the Scheme)			
5.	Affidavit of not have been convicted by any court attached			
6.	Criteria for minimum no. of total houses in the project, percentage of EWS units and Carpet Area norm, fulfilled:			
	6.1 Minimum 250 houses in the project as a whole			
	6.2 Minimum 35% EWS houses in the project (minimum 150 EWS houses per hectare and in the same proportion, if area of project is more or less than 1.0 hectare			
	6.3 Minimum and maximum carpet area of EWS unit 22.77 sqm. and 30.00 sqm., respectively			

7.	Status of land assembly:			
	7.1 The Bidder has purchased/assembled land himself and have clear and legal title free from all encumbrances (ownership documents attached)			
	7.2 The Bidder has assembled land by executing developer agreement with land owners/farmers (Developer Agreement attached).			
8.	Availability of minimum width of existing approach road with respect to project site:			
	8.1 Area of project up to 2.0 hectares-Approach road 12 m. wide			
	8.2 Area of project more than 2.0 hectares but up to 5.0 hectares -Approach road 18 m. wide			
	8.3 Area of project more than 5.0 hectares but up to 10.0 hectares-Approach road 24 m. wide			
	Note: The scheme can be sanctioned if the project site is located on an approach road of the above mentioned widths in the Master Plan/Zonal Plan.			
9.	Location of Project site(s):			
	9.1 Key Plan showing location of proposed site(s) in the city with the aerial distance in case of split locations, attached			
	9.2 Site Plan of the proposed site(s) on a scale 1:1000 clearly showing the boundary, approach road and availability of required external services within a maximum distance of 50 m. from the project boundary, attached			
10.	If proposal is for more than 250 EWS houses and construction of EWS and other category houses is proposed at split locations, the criteria for maximum distance between two such sites, fulfilled:			
	10.1 Maximum aerial distance of 5.00 kms. for cities with population more than 10.00 lacs.			
	10.2 Maximum aerial distance of 3.00 kms. for cities with population more than 5.00 lacs but less than 10.00 lacs.			
	10.3 Maximum aerial distance of 2.00 km. for cities with population less than 5.00 lacs.			
11.	Criteria for availability of external development services as per para-6.1 of the Scheme fulfilled.			

12.	EMD wherever applicable as per policy and cost of RFQ-cum-RFP document:			
	12.1 RTGS certificate of required EMD i.e. Rs. 20.00 Lacs/ Hectare of proposed area (Min. Rs. 20.00 Lacs) attached.			
	12.2 RTGS certificate of Rs. 10,000/- as cost of RFQ-cum-RFP document attached.			
13.	Land use in the Master Plan:			
	13.1 Residential			
	13.2 If other than residential, whether complies with the provisions of para-6.1 of the Scheme.			
14.	The Bidder shall submit a Project Brief as provided in Annexure-7A of the scheme. The prescribed format of Project Brief is annexed as Appendix A along with this document.			
15.	Combined Affidavit with regard to compliance of all technical parameters and other requirements of the Scheme attached.			
16.	Bidder's Organisational details attached			

Declaration by the Bidder :

We have enclosed all the documents listed above which are in accordance with the requirements of the Scheme.

Name and Signature of Bidder



7.3 Bidder's Organization Details

Provide here a brief description of the background and organization of the Bidder with following summary sheet:-

Particulars:		Page No.
Name of the Bidder:		
Address of Registered Office: Attach Registration Paper		
Year of Establishment:		
Contact Person with Contact Details:		
Annual Net worth in last three years FY 2017-18: FY 2016-17: FY 2015-16: Average Annual Net worth for above three Financial Years: (Total/3) *Audited Statements to be enclosed		
Experience in Similar Assignment: - Number of years: - Total assignments: - Assignments completed in last 3 years:		
Any Award or Felicitation received by your Agency complete details for the same		
Any Other Relevant Details:		
Bank Account Details with IFS-Code		
PAN No.		
GST No.		

Authorized Signature [In full and initials]: _____

Name and Title of Signatory

Name & Seal of Firm




7.4 Financial Proposal

FINANCIAL PROPOSAL SUBMISSION FORM

To,

.....

Dear Sir,

We, the undersigned are offering the cost of dwelling unit for implementation of PMAY (Affordable Housing in Partnership Scheme) at.....(Name of City), Uttar Pradesh.

Cost to be charged' from each EWS beneficiary is Rs._____ (in Figures.....) per Dwelling Unit including GST. No extra GST will be charged by us and it is included in our quote.

Our Financial Proposal shall be binding upon us up to expiration of the validity period of the Proposal.

We understand that you reserve the right to reject any Proposal without assigning any reason thereof.

Yours Sincerely,

Authorized Signatory:

Name and Title of Signatory:

Name of Firm:

Address:




7.5 Combined Affidavit

समक्ष: उ. प्र. आवास एवं विकास परिषद/विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/ औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण/नियन्त्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र।

शपथ पत्र

मैं शपथी/शपथिनी.....पुत्र/पुत्री/पत्नी/श्री.....निवासी.....
.....एतद् द्वारा शपथ पूर्वक बयान करता/करती हूँ
कि मैंने निम्नलिखित प्रस्तारों के विवरण को भलीभाँति पढ़ कर समझ लिया है तथा मैं वचन देता/देती हूँ
कि मेरे द्वारा.....(नगर का नाम) के लिए प्रस्तुत प्रस्ताव में इसका शत-प्रतिशत अनुपालन सुनिश्चित किया गया है:-

क्रमांक	अफोर्डेबल हाउसिंग इन पार्टनरशिप योजना का	प्राविधान	
1	2	3	
1	2.1	निजी विकासकर्ता का तात्पर्य किसी व्यक्ति, लीगल पर्सन, कान्सोर्शियम, पंजीकृत ट्रस्ट, कम्पनी, औद्योगिक इकाई, पंजीकृत सोसायटी, को-आपरेटिव हाउसिंग सोसायटी या एसोसिएशन, व्यक्तियों के निकाय चाहे निगमित हो या न हो, कम्पनी, औद्योगिक इकाई से है जिसके पास विकास के लिए भूमि है या जुटाव किया हो या कय अथवा अन्यथा द्वारा भूमि रखने या जुटाव करने के लिए सहमत हो।	
2	2.2	योजना के क्षेत्रफल के आधार पर विकासकर्ता की गत 3 वित्तीय वर्षों में न्यूनतम औसत नेटवर्थ निम्नानुसार होनी चाहिए:-	
		योजना का क्षेत्रफल	गत 3 वित्तीय वर्षों में न्यूनतम औसत नेटवर्थ
		03 हेक्टेयर तक	02 करोड़
		3 हेक्टेयर से अधिक परन्तु 5 हेक्टेयर तक	05 करोड़
		5 हेक्टेयर से अधिक परन्तु 10 हेक्टेयर तक	10 करोड़
3	2.3	योजना के क्रियान्वयन हेतु निजी विकासकर्ताओं द्वारा कन्सोर्शियम बनाये जाने की स्थिति में कान्सोर्शियम के समस्त सहभागी सदस्यों के मध्य योजना के संलग्नक-1 पर निर्धारित प्रपत्र पर एम.ओ.यू. का निष्पादन अनिवार्य होगा, जो सम्बन्धित जनपद के सब-रजिस्ट्रार के कार्यालय में पंजीकृत होना चाहिए। कन्सोर्शियम के लीड मेम्बर की अंशधारिता न्यूनतम 26 प्रतिशत होनी चाहिए।	
4	2.4	विकासकर्ता को केन्द्र अथवा राज्य सरकार के किसी विभाग/शासकीय अधिकरण द्वारा निषिद्ध/ब्लैकलिस्ट न किया गया हो।	
5	2.5	विकासकर्ता को लागू विधिक प्राविधानों के अधीन किसी न्यायालय द्वारा अपराध का दोषी न पाया गया हो।	
6	4.1	योजना में कुल आवासीय इकाईयों की संख्या न्यूनतम 250 होगी जिसमें न्यूनतम 35 प्रतिशत (न्यूनतम 150 ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों प्रति हेक्टेयर, योजना का क्षेत्रफल एक हेक्टेयर से कम या अधिक होने पर इसी अनुपात में) ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय इकाईयां निर्मित की जाएंगी। ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय इकाईयों का न्यूनतम कारपेट	

		एरिया 22.77 वर्ग मीटर एवं अधिकतम कारपेट एरिया 30 वर्ग मीटर तक होगा।
7	4.2	योजनान्तर्गत पार्क एवं खुले स्थलों का प्राविधान, आन्तरिक सड़कों का नियोजन तथा सामुदायिक सुविधाओं, सेवाओं एवं उपयोगिताओं का प्राविधान, पार्किंग एवं अन्य अपेक्षाओं का प्राविधान प्रभावी (समय-समय पर यथा संशोधित) भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार किया जाएगा।
8	4.3	योजना के लिए भूमि कय/व्यवस्था विकासकर्ता द्वारा स्वयं की जाएगी, जिसका विकासकर्ता के पक्ष में निर्विवादित स्वामित्व होना चाहिए। इस योजना के क्रियान्वयन हेतु विकासकर्ता द्वारा भू-स्वामियों/किसानों के साथ 'डेवलपर एग्रीमेंट' भी किया जा सकेगा। विकासकर्ता द्वारा भूमि के निर्विवादित स्वामित्व के सम्बन्ध में विकास प्राधिकरण/औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को शपथ-पत्र प्रस्तुत करना होगा।
9	4.4	योजना स्थल हेतु विद्यमान लेपित/कन्क्रीट पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई योजना के क्षेत्रफल के आधार पर निम्नवत् होगी:-
योजना का क्षेत्रफल		पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई
• 2.0 हेक्टेयर तक		12 मीटर
• 2.0 हेक्टेयर से अधिक परन्तु 5.0 हेक्टे. तक		18 मीटर
• 5.0 हेक्टेयर से अधिक परन्तु 10.0 हेक्टे. तक		24 मीटर
		टिप्पणी: महायोजना/जोनल प्लान में प्रस्तावित उक्त चौड़ाई के पहुँच मार्ग पर योजना स्थल स्थित होने की दशा में भी योजना स्वीकृत की जा सकेगी।
10	4.9	योजनान्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. आवासों की संख्या 250 से अधिक होने की दशा में योजना के ई.डब्ल्यू.एस. एवं अन्य आवासों का निर्माण अलग-अलग भूखण्डों पर किया जा सकेगा। उक्त स्थिति में भूखण्डों की परस्पर अधिकतम 'एरियल' दूरी 10 लाख से अधिक जनसंख्या वाले नगरों में 5.0 किलोमीटर, 5.0 लाख से अधिक परन्तु 10.0 लाख से कम जन संख्या वाले नगरों में 3.0 किलोमीटर तथा 5.0 लाख से कम जनसंख्या वाले नगरों में 2.0 किलोमीटर होगी। इन्सेटिव के दृष्टिकोण से उपरोक्तानुसार अलग-अलग भूखण्डों पर नियोजित परियोजनाओं को एक ही परियोजना माना जाएगा।
11	5.2	आवेदक द्वारा अपने आवेदन के साथ रू0 20.00 लाख प्रति हेक्टेयर की दर से (न्यूनतम रू0 20.00 लाख) अर्नेस्ट मनी जमा करनी होगी।
12	6.1	यह योजना विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र/औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण/विनियमित क्षेत्र की महायोजना में आवासीय भू-उपयोग में ऐसे स्थलों जहां न्यूनतम निर्धारित चौड़ाई के पहुँच मार्ग की सुविधा उपलब्ध हो, जलापूर्ति, जल निस्तारण (ड्रेनेज) एवं मल निस्तारण तथा विद्युत आपूर्ति सुनिश्चित हो, में क्रियान्वित की जा सकेगी। वाह्य विकास के आवश्यक कार्य योजना की सीमा से अधिकतम 50 मीटर दूरी तक सम्बन्धित शासकीय अभिकरण द्वारा कराए जाएंगे। इसके अतिरिक्त महायोजना मार्ग, पार्क एवं खुले स्थल, बाग, बगीचे, हरित क्षेत्र, वन क्षेत्र, संकटमय उद्योग, बाढ़ प्रभावित क्षेत्र, नगर स्तर की जनसुविधा/उपयोग यथा-बस टर्मिनल, एस.टी.पी., फायर स्टेशन, इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन, वाटर वर्क्स आदि प्रस्तावित भू-उपयोगों को छोड़ कर अन्य भू-उपयोगों के अन्तर्गत भी नियमानुसार भू-उपयोग को आवासीय में परिवर्तन कराकर क्रियान्वित की जा सकेगी, जिसके लिए भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता में पूर्ण छूट होगी।

घोषणा

मैं एतद्द्वारा शपथ पूर्वक बयान करता/करती हूँ कि मेरे द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में दी गयी सूचना मेरे पूर्ण ज्ञान एवं विश्वास से सर्वथा सत्य है और कुछ भी छिपाया नहीं गया है।

स्थान:दिनांक:

शपथी/शपथिनी का नाम एवं हस्ताक्षर



7.6 PMAY (Affordable Housing-in-Partnership Scheme-Year 2018-2021)

GO No. 1132/Eight-1-18-106 vividh/2018 dated 12/07/2018



PRADHAN MANTRI AWAS YOJANA (P.M.A.Y.) संलग्नक-7अ**Project Brief**

1.	Introduction of Project	Summary
2.	Location of Project	a) Site location on Google map
		b) Site location on Master Plan /Zonal Plan
		c) Site superimposed on Khasra Plan
		d) Total Station Survey with Key Plan
3.	Land Details of site	a) Type and status of land- <i>Acquired, Nazul, Gram Sabha</i> etc
		b) Area details
		c) Status of possession
4.	Layout Plan / Architectural details	a) Layout Plan & Landscape Plan of project
		b) Architectural Plan of building / cluster/ Unit Plan
		c) Elevation/ Sectional View
		d) Service plan/ Parking Plan of project
		e) Area Details- Carpet Area , Circulation Area , Saleable Area
5.	Estimates & Costing	a) Specifications of project
		b) Detailed Estimate & B.O.Q. with rate analysis
		c) PERT/ Bar Chart/ Time Line of Project
		d) Detailed costing and Sale Price
6.	NOCs	a) Environment/ Pollution Control Board
		b) Fire
		c) Structural Safety

संख्या : 1132/आठ-1-18-108विविध/2018

प्रेषक,

नितिन रमेश गोकर्ण,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
3. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
4. नियंत्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक : 2 जुलाई, 2018

विषय:-प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत निजी क्षेत्र की सहभागिता से किफायती आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग-इन-पार्टनरशिप) योजना (वर्ष 2018-2021) के संबंध में।

महोदय,

शासनादेश संख्या-10/2017/2130/आठ-1-17-36विविध/2017, दिनांक 25.10.2017 द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत निजी क्षेत्र की सहभागिता से किफायती आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग-इन-पार्टनरशिप) योजना की प्रति प्रेषित करते हुए आवश्यक कार्यवाही हेतु निर्देशित किया गया था। प्रधानमंत्री आवास योजना के सफल क्रियान्वयन हेतु उपर्युक्त योजना में कतिपय संशोधन करते हुए प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत निजी क्षेत्र की सहभागिता से किफायती आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग-इन-पार्टनरशिप) योजना (वर्ष 2018-2021) तैयार की गयी है।

2- प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत निजी क्षेत्र की सहभागिता से किफायती आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग-इन-पार्टनरशिप) योजना (वर्ष 2018-2021) की प्रति संलग्न कर प्रेषित करते हुए मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि संलग्न योजना के प्राविधानों के अनुसार तत्काल आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित कराने का कष्ट करें। उपर्युक्त योजना की प्रति विभागीय वेबसाइट <http://awas.up.nic.in> पर उपलब्ध है।

संलग्नक : यथोक्त।

भवदीय,

(नितिन रमेश गोकर्ण)
प्रमुख सचिव

संख्या: 1132(1)/आठ-1-2018 तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. प्रमुख स्टाफ ऑफिसर, मुख्य सचिव, उ०प्र० शासन।
2. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उ०प्र० शासन को इस निवेदन के साथ कि कृपया अपने विभाग से संबंधित बिन्दुओं पर आवश्यक निर्देश निर्गत करने का कष्ट करें।
3. समस्त मण्डलायुक्त, उ०प्र०।
4. समस्त जिलाधिकारी, उ०प्र०।
5. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र०, लखनऊ।
6. निदेशक, आवास बन्धु, उ०प्र० लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि प्रश्नगत नीति को समस्त संबंधितों को अपने स्तर से उपलब्ध कराते हुए इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अपलोड कराना सुनिश्चित करें।
7. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
8. गार्ड बुक।

आज्ञा से,

(राजेश कुमार पाण्डेय)
विशेष सचिव

विषय :- प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत निजी क्षेत्र की सहभागिता से किरायती आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग-इन-पार्टनरशिप) योजना (वर्ष 2018-2021)

1. योजना के उद्देश्य


1.1 भारत सरकार द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना-सबके लिए आवास (शहरी) मिशन का शुभारम्भ दिनांक 17.06.2015 को किया गया है। यह मिशन 2022 तक शहरी क्षेत्र के सभी पात्र परिवारों के लाभार्थियों को आवास प्रदान करने के लिए केन्द्रीय सहायता प्रदान करेगा। मिशन के अन्तर्गत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) तथा निम्न आय वर्ग (एल.आई.जी.) वाले परिवारों को लाभान्वित किया जाएगा। भारत सरकार द्वारा इस मिशन के चार कम्पोनेन्ट्स में से 'अफोर्डेबल हाउसिंग-इन पार्टनरशिप' कम्पोनेन्ट के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. हेतु अनुमन्य अनुदान के लिए केन्द्रांश रु.1.50 लाख निर्धारित किया गया है जबकि रु.1.0 लाख अनुदान राज्य सरकार द्वारा दिया जाएगा। इस प्रकार प्रत्येक ई.डब्ल्यू.एस. इकाई के लिए कुल रु.2.50 लाख की सहायता उपलब्ध होगी।

1.2 प्रधानमंत्री आवास योजना अफोर्डेबल हाउसिंग-इन पार्टनरशिप कम्पोनेन्ट (भागीदारी में किरायती आवास) के दिशा-निर्देशों के अनुसार रु.1.50 लाख के केन्द्रीय अनुदान की पात्रता के लिए परियोजना में कम से कम 250 आवास तथा कुल आवासों का न्यूनतम 35 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी के लिए होना अनिवार्य है।

1.3 भागीदारी में किरायती आवास कम्पोनेन्ट के क्रियान्वयन के लिए निजी/सार्वजनिक क्षेत्र की सहभागिता को प्रोत्साहित करने के लिए प्रदेश सरकार की अफोर्डेबल हाउसिंग नीति में प्रदत्त रियायतों को दृष्टिगत रखते हुए विकासकर्ताओं को कतिपय इन्सेटिव उपलब्ध कराया जाना प्रस्तावित है।

2. निजी विकासकर्ता की पात्रता

2.1 निजी विकासकर्ता का तात्पर्य किसी व्यक्ति, लीगल पर्सन, कान्सॉर्शियम, पंजीकृत ट्रस्ट, कम्पनी, औद्योगिक इकाई पंजीकृत सोसायटी, को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी या एसोसिएशन, व्यक्तियों के निकाय चाहे निगमित हो या न हो, से है जिसके पास विकास के लिए भूमि है या जुटाव किया हो या कय अथवा अन्यथा द्वारा भूमि रखने या जुटाव करने के लिए सहमत हो।



2. योजना के क्षेत्रफल के आधार पर विकासकर्ता की गत 3 वित्तीय वर्षों में न्यूनतम औसत नेटवर्थ निम्नानुसार होनी चाहिए:-

योजना का क्षेत्रफल	गत 3 वित्तीय वर्षों में न्यूनतम औसत नेटवर्थ
3 हेक्टेयर तक	रु. 2.00 करोड़
3 हेक्टे. से अधिक परन्तु 5 हेक्टे. तक	रु. 5.00 करोड़
5 हेक्टे. से अधिक परन्तु 10 हेक्टे. तक	रु. 10.00 करोड़

2.3 योजना के क्रियान्वयन हेतु निजी विकासकर्ताओं द्वारा कन्सॉर्शियम बनाये जाने की स्थिति में कन्सॉर्शियम के समस्त सहभागी सदस्यों के मध्य संलग्नक-1 पर निर्धारित प्रपत्र पर एम.ओ.यू. का निष्पादन अनिवार्य होगा, जो सम्बन्धित जनपद के सब-रजिस्ट्रार के कार्यालय में पंजीकृत होना चाहिए। कन्सॉर्शियम के लीड मेम्बर की अंशधारिता न्यूनतम 26 प्रतिशत होनी चाहिए।

2.4 विकासकर्ता को केन्द्र अथवा राज्य सरकार के किसी विभाग/शासकीय अभिकरण द्वारा निषिद्ध/ब्लैकलिस्ट न किया गया हो। इस सम्बन्ध में विकासकर्ता द्वारा उक्त आशय का एफिडेविट (शपथ-पत्र का प्रारूप संलग्नक-2 पर) प्रस्तुत करना होगा।

2.5 विकासकर्ता को लागू विधिक प्राविधानों के अधीन किसी न्यायालय द्वारा अपराध का दोषी न पाया गया हो।

3. योजना का कार्य-क्षेत्र

3.1 योजना प्रदेश में उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 के अधीन अधिसूचित समस्त विकास क्षेत्रों, उ.प्र. (भवन निर्माण नियंत्रण) अधिनियम, 1958 के अधीन अधिसूचित विनियमित क्षेत्रों, उ.प्र. विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1986 के अधीन अधिसूचित विशेष विकास क्षेत्रों के अन्तर्गत क्रियान्वित की जा सकती है। इसके अतिरिक्त उक्त अधिसूचित क्षेत्रों के बाहर भी यह योजना क्रियान्वित की जा सकती है जिसके लिए उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद द्वारा 'विनियामक अभिकरण' की भूमिका निभाई जाएगी तथा इस प्रयोजनार्थ प्रस्तावित योजना क्षेत्र को उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद अधिनियम के अधीन अधिसूचित किया जाएगा।

3.2 योजना उ.प्र. औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 के अधीन अधिसूचित औद्योगिक विकास क्षेत्रों में भी यह योजना क्रियान्वित की जा सकती है जिसके लिए सम्बन्धित औद्योगिक विकास अभिकरण द्वारा 'विनियामक अभिकरण' की भूमिका निभाई जाएगी।

Handwritten signature

4. योजना के मानक एवं शर्तें

4.1 योजना में कुल आवासीय इकाईयों की संख्या न्यूनतम 250 होगी जिसमें न्यूनतम 35 प्रतिशत (न्यूनतम 150 ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयां प्रति हेक्टेयर, योजना का क्षेत्रफल एक हेक्टेयर से कम या अधिक होने पर इसी अनुपात में) ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय इकाईयां निर्मित की जाएंगी। ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय इकाईयों का न्यूनतम कारपेट एरिया 22.77 वर्ग मीटर एवं अधिकतम कारपेट एरिया 30 वर्ग मीटर तक होगा, उदाहरणार्थ, टिपिकल यूनिट प्लान संलग्न है (संलग्नक-3)। उक्त कारपेट एरिया की सीमान्तर्गत इससे भिन्न प्लान भी क्रियान्वित किया जा सकेगा। योजनान्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का निर्माण संलग्नक-4 पर दिये गये स्पेसिफिकेशन्स अथवा शहरी विकास, आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन एवं संसदीय कार्य मन्त्री, भारत सरकार के P.No. BMT/CBM/ET/2014/17/6/14 में वर्णित 'उभरती, किफायती, आवास प्रौद्योगिकियों' जो निम्नानुसार उल्लिखित हैं, के अनुसार करना होगा :-

- 1- Monolithic Concrete Construction System Using Plastic-Aluminium Formwork
- 2- Monolithic Concrete Construction System Using Aluminium Formwork
- 3- Expanded Polystyrene Core Panel System
- 4- Industrialized 3-S System Using Cellular Light Weight Concrete Slabs & Precast Columns
- 5- Factory made Fast Track Modular Building System- INSTACON
- 6- Glass Fibre Reinforced Gypsum Panel System
- 7- Advanced Building System EMMEDUE

भारत सरकार द्वारा इस सम्बन्ध में समय-समय पर जारी की जाने वाली गाइडलाइन्स का पालन किया जाएगा। योजनान्तर्गत अन्य आय वर्गों की आवासीय इकाईयां, व्यवसायिक, संस्थागत, मनोरंजन तथा अन्य सामुदायिक सुविधाएं नियोजित की जा सकती हैं।

टिप्पणी: 'कारपेट एरिया' का तात्पर्य किसी अपार्टमेन्ट के शुद्ध प्रयोग में आने वाले तल क्षेत्रफल से है, जिसके अन्तर्गत बाह्य दीवारों से आच्छादित क्षेत्र, सर्विस शैफ्ट के अन्तर्गत क्षेत्र, एक्सक्लूसिव बालकनी अथवा बरामदे का क्षेत्र एवं एक्सक्लूसिव खुले छत का क्षेत्र शामिल नहीं होगा, परन्तु अपार्टमेन्ट की आंतरिक दीवारों का क्षेत्रफल शामिल होगा।

4.2 योजनान्तर्गत पार्क एवं खुले स्थलों का प्राविधान, आन्तरिक सड़कों का नियोजन तथा सामुदायिक सुविधाओं, सेवाओं एवं उपयोगिताओं का प्राविधान, पार्किंग एवं अन्य अपेक्षाओं का प्राविधान प्रभावी (समय-समय पर यथासंशोधित) भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार किया जाएगा। ई.डब्ल्यू.एस. भवनों हेतु भवन निर्माण उपविधि के संगत प्राविधान संलग्नक-5 पर संलग्न है।

Handwritten signature/initials

3.4.3 योजना के लिए भूमि क्रय/व्यवस्था विकासकर्ता द्वारा स्वयं की जाएगी, जिसका विकासकर्ता के पक्ष में निर्विवादित स्वामित्व होना चाहिए। इस योजना के क्रियान्वयन हेतु विकासकर्ता द्वारा भू-स्वामियों/किसानों के साथ 'डेवलपर एग्रीमेंट' भी किया जा सकेगा। विकासकर्ता द्वारा भूमि के निर्विवादित स्वामित्व के सम्बन्ध में विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को शपथ-पत्र प्रस्तुत करना होगा। शपथ-पत्र का प्रारूप संलग्नक-6 पर है।

4.4 योजना स्थल हेतु विद्यमान लेपित/कंक्रीट पहुँच मार्ग-की न्यूनतम चौड़ाई योजना के क्षेत्रफल के आधार पर निम्नवत होगी:-

योजना का क्षेत्रफल	पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई
• 2.0 हेक्टेयर तक	
• 2.0 हेक्टेयर से अधिक परन्तु 5.0 हेक्टेयर तक	12 मीटर
• 5.0 हेक्टेयर से अधिक परन्तु 10.0 हेक्टेयर तक	18 मीटर
	24 मीटर

टिप्पणी: महायोजना/जोनल प्लान में प्रस्तावित उक्त चौड़ाई के पहुँच मार्ग पर योजना स्थल स्थित होने की दशा में भी योजना स्वीकृत की जा सकेगी।

4.5 योजना हेतु एफ.ए.आर. 2.5 एवं अधिकतम घनत्व 600 आवासीय इकाईयाँ प्रति हेक्टेयर अनुमन्य होगा। कुल एफ.ए.आर. का अधिकतम 10 प्रतिशत तल क्षेत्रफल व्यवसायिक उपयोग हेतु अनुमन्य होगा।

4.6 योजना के लिए अधिकतम भू-आच्छादन 50 प्रतिशत होगा तथा एफ.ए.आर. योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर अनुमन्य होगा, परन्तु कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य नहीं होगा। भवन की ऊँचाई पर कोई प्रतिबन्ध नहीं होगा, परन्तु भवन की अधिकतम ऊँचाई अन्य 'स्टेच्यूट्री' प्राविधानों से नियन्त्रित होगी।

4.7 ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों का निर्माण सुनिश्चित करने के लिए विकासकर्ता द्वारा परफार्मेंस गारण्टी के रूप में योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल की 20 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि बंधक रखी जाएगी, जिसे ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों के लाभार्थियों को कब्जा दिये जाने के अनुपात में अधिकतम दो समान किश्तों में अवमुक्त कर दिया जायेगा। विकासकर्ता विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/औद्योगिक विकास प्राधिकरण के पक्ष में बंधक/गिरवी रखी भूमि पर विकास एवं निर्माण कार्य कर सकेगा, परन्तु उनका हस्तान्तरण तब तक नहीं कर सकेगा जब तक कि ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय इकाईयों का निर्माण पूर्ण नहीं कर दिया जाता है। विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का निर्माण न किये जाने की स्थिति में बन्धक रखी भूमि व उस पर निर्मित सम्पत्ति को जब्त कर उसका विक्रय कर शासकीय अभिकरण द्वारा ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का निर्माण पूर्ण कराया

Handwritten signature

7) जाएगा। इसके साथ ही ई.डब्ल्यू.एस. भवनों हेतु डी.पी.आर. में निर्धारित भूमि एवं उस पर आंशिक बने भवन (यदि कोई हों) भी जब्त किए जाएंगे।

ऐसे विकासकर्ता जो पूरी योजना में मात्र ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों का ही निर्माण कर रहे हैं, से इकाईयों का निर्माण सुनिश्चित करने के लिए परफार्मेंस गारण्टी के रूप में विकासकर्ता को शासन द्वारा प्रथम किश्त के रूप में अवमुक्त की जाने वाली धनराशि अथवा इससे कम धनराशि जो वह अवमुक्त कराना चाहते हैं, के बराबर बैंक गारण्टी ली जायेगी और बैंक गारण्टी की वैधता अवधि 20 माह होगी, जिसे लाभार्थियों को कब्जा दिये जाने के अनुपात में अवमुक्त कर दिया जायेगा।

4.8 बन्धक रखी भूमि जब्त करने से पूर्व विकासकर्ता को सुधार करने की हिदायत के साथ उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा नोटिस दिया जायेगा जिसकी तामीली डी.पी.आर. में उल्लिखित विकासकर्ता के ई-मेल पर प्रेषित कर सुनिश्चित की जाएगी। ई-मेल का प्रारूप संलग्नक-7 पर है। नोटिस अवधि की समाप्ति की तिथि पर सुधार होने अथवा न होने का निर्धारण स्थल पर उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा नामित प्रतिनिधि (जो अधिशासी अभियन्ता अथवा उच्चतर स्तर का हो) द्वारा किया जायेगा एवं इस तिथि को विकासकर्ता स्वयं अथवा अपने प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होने के लिए बाध्य होगा जिसके लिए उसे अलग से कोई नोटिस नहीं दिया जायेगा। यदि नोटिस की अन्तिम तिथि को विकासकर्ता या उसके प्रतिनिधि नहीं पहुंचते हैं तो उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा यह मानकर कार्यवाही की जाएगी कि विकासकर्ता के पक्ष द्वारा कुछ नहीं कहा जाना है।

4.9 योजनान्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. आवासों की संख्या 250 से अधिक होने की दशा में योजना के ई.डब्ल्यू.एस. एवं अन्य आवासों का निर्माण अलग-अलग भूखण्डों पर किया जा सकेगा। उक्त स्थिति में भूखण्डों की परस्पर अधिकतम 'एरियल' दूरी, 10 लाख से अधिक जनसंख्या वाले नगरों में 5.0 किलोमीटर, 5.0 लाख से अधिक परन्तु 10.0 लाख से कम जनसंख्या वाले नगरों में 3.0 किलोमीटर तथा 5.0 लाख से कम जनसंख्या वाले नगरों में 2.0 किलोमीटर होगी। इन्सैटिव के दृष्टिकोण से उपरोक्तानुसार अलग-अलग भूखण्डों पर नियोजित परियोजनाओं को एक ही परियोजना माना जाएगा।

4.10 शासनादेश संख्या 3188/आठ-1-13-80 विविध/2010, दिनांक 05 दिसम्बर, 2013 के प्रस्तर-2 (viii) के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का विक्रय/हस्तान्तरण आवंटन की तिथि से 05 वर्षों तक प्रतिबन्धित है। इस योजनान्तर्गत

AN
नमो

उक्त शर्त का इस सीमा तक शिथिलीकरण किया जाता है कि किसी बैंक या वित्तीय संस्थान द्वारा उक्त भवनों के लिए दिये गये ऋण की वसूली हेतु बन्धक रखे गये भवन की नीलामी/विक्रय हेतु उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा। नीलामी/विक्रय राशि से शासकीय सब्सिडी भी वसूली जाएगी।

5. विकासकर्ताओं की चयन प्रक्रिया

5.1 योजनान्तर्गत परियोजना क्रियान्वयन हेतु विकासकर्ता को प्रतिस्पर्धात्मक ढंग से उसके द्वारा ऑफर किए गए ई.डब्ल्यू.एस. आवास के सापेक्ष निर्माण हेतु आवासों की संख्या आवंटित (जिसे आगे लक्ष्य कहा गया है) की जायेगी। लक्ष्य निर्धारण की प्रक्रिया प्रस्तर 5.4 एवं 5.5 के अनुसार होगी।

5.2 आवेदक द्वारा अपने आवेदन के साथ रु0 20.00 लाख प्रति हेक्टेयर की दर से (न्यूनतम रु0 20.00 लाख) अर्नेस्ट मनी जमा करनी होगी। चयनित विकासकर्ता द्वारा प्रस्तर 4.7 के प्राविधानों के अनुसार भूमि बन्धक रखे जाने के उपरान्त अर्नेस्ट मनी वापस कर दी जाएगी। विकासकर्ता का चयन न होने की दशा में भी अर्नेस्ट मनी वापस कर दी जायेगी।

5.3 विकासकर्ताओं का चयन 'बिडिंग' के माध्यम से किया जाएगा। बिड दो भाग में होगी—तकनीकी तथा वित्तीय। तकनीकी बिड के साथ बिडर को एक 'प्रोजेक्ट ब्रीफ' (संलग्नक-7अ पर है) भी प्रस्तुत करनी होगी। विकासकर्ता द्वारा प्रति ई.डब्ल्यू.एस. आवास पर रु. 2.50 लाख के अनुदान के ऊपर कितनी धनराशि (अधिकतम रु. 2.00 लाख) लाभार्थी से ली जाएगी, को वित्तीय बिडिंग मापदण्ड (Parameter) माना जाएगा।

5.4 प्रदेश स्तर पर नगरवार ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों का लक्ष्य निर्धारित कर विकासकर्ताओं से 'बिड्स' आमंत्रित की जाएगी। यदि L-1 विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस. आवासों की संख्या नगर के कुल लक्ष्य से कम रहती है तो शेष लक्ष्य अन्य विकासकर्ता (यदि कोई हो) जो सर्वनिम्न बिड धनराशि पर कार्य कराने हेतु सहमति देते हैं, को उनके द्वारा दी गयी बिड के आरोही क्रम में (L-2, L-3.....) सूचीबद्ध करते हुए उनके द्वारा कुल ऑफर आवासों की संख्या को तब तक बांटा जायेगी जब तक कि नगर का लक्ष्य पूर्ण रूप से नहीं बंट जाता है। यदि नगर का कुल लक्ष्य पूर्ण करने हेतु अंतिम बिडर, जो L-1 विकासकर्ता की सर्वनिम्न बिड धनराशि पर कार्य करने की सहमति देता है एवं उसका ऑफर नगर के शेष कुल लक्ष्य से अधिक है, तो उसे कुल लक्ष्य पूर्ण करने हेतु आवश्यक अवशेष ई.डब्ल्यू.एस. भवन बनाने का ऑफर दिया जाएगा। यदि वह सहमति नहीं देता है तो उसके अगले 'बिडर' को ऑफर दिया जाएगा तथा यह क्रम कुल लक्ष्य पूर्ण होने तक जारी रहेगा। उपरोक्तानुसार अभिकरण द्वारा निविदादाता/निविदादाताओं



को इसी स्तर पर चयनित विकासकर्ता माना जायेगा तथा इसकी सूचना चयनित विकासकर्ता को अभिकरण द्वारा पत्र के माध्यम से प्रेषित की जायेगी।

5.5 अभिकरण द्वारा अपने विकास क्षेत्र के अन्तर्गत चयनित विकासकर्ताओं द्वारा निर्मित किये जाने वाले भवनों की संख्या व स्थल, उनमें प्रदत्त की जाने वाली सुविधाओं तथा प्रति भवन मूल्य का उल्लेख करते हुए पंजीकरण (आवेदन का प्रारूप संलग्नक-7ब पर है) खोले जाने हेतु विज्ञापन प्रकाशित कराया जायेगा। विज्ञापन राज्य नोडल एजेंसी (एसएलएनए) द्वारा ए.एच.पी. घटक के अन्तर्गत पात्र लाभार्थियों के लिये ही प्रकाशित होगा। विज्ञापन के पश्चात आवेदकों की सूची राज्य नोडल एजेंसी (एसएलएनए) को अग्रसारित कर सत्यापित कराई जायेगी। सत्यापित सूची के आधार पर अभिकरण द्वारा भवनों की संख्या व स्थल के अनुसार भवनों का आवंटन किया जायेगा। आवंटन प्रक्रिया में एस.एल.एस.एम.सी. द्वारा अनुमोदित आरक्षण व्यवस्था का पालन किया जायेगा। राज्य नोडल एजेंसी (एस.एल.एन.ए.) द्वारा सत्यापित वास्तविक लाभार्थियों की संख्या के आधार पर उक्त चयनित विकासकर्ता के द्वारा योजना में भवनों की संख्या को अंतिम रूप से निर्धारित करते हुए विकासकर्ता के बिड को अंतिम स्वीकृति प्रदान की जायेगी।

यदि उपरोक्त चयन प्रक्रिया के क्रम में अपरिहार्य परिस्थितियों में योजना में न्यूनतम 250 भवन एवं 35 प्रतिशत दुर्बल आय वर्ग के भवनों की अनिवार्यता का अनुपालन सम्भव नहीं हो पा रहा है तो ऐसी परिस्थिति में भारत सरकार की गाइड लाइन्स के प्रस्तर-6.4 के क्रम में राज्य सरकार के अनुरोध पर केन्द्रीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (सीएसएमसी) इन प्रतिबन्धों को शिथिल कर सकती है, जिस हेतु राज्य सरकार द्वारा अनुरोध किया जायेगा।

5.6 जिन विकासकर्ताओं द्वारा उक्तानुसार निर्धारित सर्वनिम्न बिड धनराशि को मैच कराने की सहमति नहीं दी जाती है, उनकी बिड निरस्त करते हुए जमा करायी गयी अर्नेस्ट मनी वापस कर दी जायेगी।

5.7 राज्य नोडल एजेंसी (एसएलएनए) द्वारा सत्यापित लाभार्थियों को भवन आवंटन लाटरी के माध्यम से निम्न समिति द्वारा किया जायेगा :-

(i)	सम्बन्धित जनपद के जिलाधिकारी/अध्यक्ष, डूडा	अध्यक्ष
(ii)	सम्बन्धित उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/उप आवास आयुक्त, सम्पत्ति, आवास विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा नामित प्रतिनिधि	सदस्य संयोजक
(iii)	सम्बन्धित विकास प्राधिकरण के वित्त नियंत्रक/अधीक्षण अभियंता, आवास एवं विकास परिषद/वित्त नियंत्रक, औद्योगिक विकास प्राधिकरण	सदस्य

[Handwritten Signature]

चयनित लाभार्थियों को आवंटन पत्र सम्बन्धित अभिकरण द्वारा निर्गत किया जायेगा।

5.8 उपलिखित प्रस्तर-5.5 के अनुसार अभिकरण द्वारा विज्ञापित किये गये विज्ञापन के आधार पर प्राप्त इच्छुक लाभार्थियों के पंजीकरण में से लाभार्थियों का चयन लॉटरी के माध्यम से किया जायेगा। लॉटरी कुल भवनों की संख्या से 10 प्रतिशत अधिक लाभार्थियों (यदि उपलब्ध हो) हेतु की जायेगी। उक्त 10 प्रतिशत की संख्या के लाभार्थियों की प्रतीक्षा सूची अभिकरण द्वारा जारी करते हुए प्रतीक्षा सूची के अन्तर्गत आ रहे सभी लाभार्थियों को भी आवंटन पत्र जारी किया जायेगा। वास्तविक चयनित लाभार्थियों में से डिफाल्टर (यदि कोई हो) लाभार्थियों का आवंटन निरस्त करते हुए प्रतीक्षा सूची में स्थित लाभार्थियों को कमवार डिफाल्टर लाभार्थियों के भवन आवंटित कर संशोधित पत्र जारी किया जायेगा। ऐसी दशा में डिफाल्टर लाभार्थियों द्वारा जमा धनराशि अभिकरणों के आवंटन नियमावली के आधार पर कटौती के उपरान्त डिफाल्टर लाभार्थियों को वापस कर दी जायेगी। यदि लॉटरी से चयनित वास्तविक लाभार्थियों द्वारा मांग पत्र के अनुसार धनराशि जमा कर भवन हस्तगत कर लिया जाता है, तो प्रतीक्षा सूची के लाभार्थियों को प्रचलित एफ.डी.आर. की दर से अभिकरण द्वारा ब्याज सहित पंजीकरण धनराशि वापस की जायेगी।

5.8 उपरोक्त प्रक्रिया के उपरान्त भी भवन अनावंटित रहने की दशा में अवशेष निर्मित ई. डब्लू.एस. भवनों का विक्रय अभिकरण स्वयं विज्ञापन के आधार पर सूझा द्वारा अनुमोदित अभ्यर्थियों के मध्य तब तक करेगा जब तक ऐसे समस्त भवन आवंटित न हो जाये।

6. चयनित विकासकर्ताओं को अनुमन्य इन्सेन्टिव्स

6.1 यह योजना विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र/विनियमित क्षेत्र की महायोजना/औद्योगिक विकास क्षेत्र में आवासीय भू-उपयोग में ऐसे स्थलों जहां पर न्यूनतम निर्धारित चौड़ाई के पहुँच मार्ग की सुविधा उपलब्ध हो, जलापूर्ति, जल निस्तारण (ड्रेनेज) एवं मल निस्तारण तथा विद्युत आपूर्ति सुनिश्चित हो, में क्रियान्वित की जा सकेगी। वाह्य विकास के आवश्यक कार्य योजना की सीमा से अधिकतम 50 मीटर दूरी तक सम्बन्धित शासकीय अभिकरण द्वारा कराए जाएंगे। इसके अतिरिक्त महायोजना मार्ग, पार्क एवं खुले स्थल, बाग, बगीचे, हरित क्षेत्र, वन क्षेत्र, संकटमय उद्योग, बाढ़ प्रभावित क्षेत्र, नगर स्तर की जनसुविधा/उपयोग यथा-बस टर्मिनल, एस.टी.पी., फायर स्टेशन, इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन, वाटर वर्क्स आदि प्रस्तावित भू-उपयोगों को छोड़कर अन्य भू-उपयोगों के अन्तर्गत भी नियमानुसार भू-उपयोग को आवासीय में परिवर्तन

Handwritten signature

कराकर क्रियान्वित की जा सकेगी जिसके लिए भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता में पूर्ण छूट होगी।

6.2 गाजियाबाद, लखनऊ, कानपुर व आगरा, वाराणसी, इलाहाबाद, मेरठ एवं गौतमबुद्ध नगर के विकासकर्ताओं को योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर वाह्य विकास शुल्क 50 प्रतिशत देय होगा। अन्य नगरों में विकासकर्ता द्वारा योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर 25 प्रतिशत वाह्य विकास शुल्क देय होगा। वाह्य शुल्क का भुगतान तीन छमाही किश्तों में भी किया जा सकता है। योजना के समस्त आंतरिक विकास कार्य विकासकर्ता द्वारा अपनी लागत पर स्वयं क्रियान्वित किये जाएंगे। विकासकर्ता द्वारा योजना के निवासियों के लिए जलापूर्ति, जल-मल निस्तारण, सालिड वेस्ट डिस्पोजल, विद्युत आपूर्ति की पर्याप्त सुविधा उपलब्ध कराना सुनिश्चित किया जाएगा। इस हेतु विकासकर्ता को स्थल चयन ध्यानपूर्वक करना होगा। शासकीय अभिकरण द्वारा आवश्यक होने पर योजना स्थल की सीमा से अधिकतम 50 मीटर की दूरी तक सीवररेज, ड्रेनेज तथा विद्युतीकरण की सुविधा तथा कनेक्टिविटी मुहैया करायी जाएगी।

6.3 विकासकर्ता को योजना के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 1.0 एफ.ए.आर. (मूल योजना में अवशेष एफ.ए.आर. सहित) ट्रान्सफरेबल डेवलपमेन्ट्स राइट्स (टी.डी.आर.) के रूप में निःशुल्क अनुमन्य होगा, जिसमें से अधिकतम 10 प्रतिशत तल क्षेत्रफल व्यावसायिक उपयोग में लाया जा सकता है। टी.डी.आर. का उपयोग उसी विकास क्षेत्र की महाम योजना के अन्तर्गत किया जा सकेगा। टी.डी.आर. की गणना हेतु ई.डब्ल्यू.एस. से आच्छादित भूमि के सर्किल रेट का आधार लिया जाएगा। ई.डब्ल्यू.एस. भूमि के सर्किल रेट एवं जिस भूमि पर टी.डी.आर. का उपयोग किया जाना प्रस्तावित है, के सर्किल रेट के मध्य जो अनुपात होगा, उसी अनुपात में टी.डी.आर. की अनुमन्यता आंकलित की जाएगी। उदाहरणार्थ यदि ई.डब्ल्यू.एस. भूमि का सर्किल रेट 'क' एवं टी.डी.आर. का उपयोग किए जाने वाली भूमि का सर्किल रेट 'ख' है तो अनुमन्य टी.डी.आर. की गणना $((\text{'क'} \times \text{अवशेष अनुमन्य एफ.ए.आर.}) / \text{'ख'})$ के फार्मूला के आधार पर की जाएगी। टी.डी.आर. का हस्तांतरण किसी अन्य व्यक्ति को भी किया जा सकेगा (टी.डी.आर. उपविधि संलग्नक-8)।

6.4 विकासकर्ता द्वारा सक्षम प्राधिकारी से योजना के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त कर शासकीय अभिकरण द्वारा चिह्नित लाभार्थियों को हस्तांतरित करने के उपरान्त ही उसे टी.डी.आर. प्रमाण-पत्र निर्गत किया जायेगा।

6.5 इस योजना के अन्तर्गत भू-उपयोग परिवर्तन निहित होने पर भू-उपयोग परिवर्तन हेतु प्राप्त प्रस्तावों के परीक्षण एवं अनुमोदन के लिए निम्न प्रक्रिया निर्धारित की जाती है:-

(क) प्राप्त प्रस्तावों का परीक्षण निम्न समिति द्वारा किया जायेगा:-

(1)	सचिव, विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद/ मुख्य कार्य पालक अधिकारी, औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा नामित समकक्ष अधिकारी	अध्यक्ष
(2)	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक अथवा उनके प्रतिनिधि	सदस्य
(3)	प्रभारी अभियंत्रण/मुख्य अभियंता, विकास प्राधिकरण/ आवास विकास परिषद/औद्योगिक विकास प्राधिकरण	सदस्य
(4)	प्रभारी नियोजन/मुख्य नगर नियोजक, विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद/औद्योगिक विकास प्राधिकरण	सदस्य-संयोजक

(ख) भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही अधिकतम 46 कार्यदिवस में पूर्ण की जाएगी जिस हेतु समय-सारिणी संलग्नक-9 पर संलग्न है।

6.6 विकासकर्ता को प्रति ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय इकाई के सापेक्ष रु. 2.50 लाख का अनुदान तथा लाभार्थियों से बिड एमाउन्ट की धनराशि उपलब्ध करायी जायेगी।

6.7 विकासकर्ता द्वारा भूमि क्रय के समय नियमानुसार स्टाम्प ड्यूटी देय होगी। परन्तु भूमि विकास के उपरान्त निर्मित सम्पत्तियों का आवंटियों के पक्ष में हस्तान्तरण के समय कर एवं निबन्धन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन की अधिसूचना संख्या-क.नि. 5-2716/11-2003-500 (87)/2003, दिनांक 22.5.2003 की व्यवस्थानुसार स्टाम्प ड्यूटी में छूट अनुमत्य होगी।

6.8 केन्द्र सरकार द्वारा इस योजनान्तर्गत निजी विकासकर्ताओं को यदि किसी प्रकार के करों में कोई छूट प्रदान की जाती है, तो राज्य सरकार को इसमें कोई आपत्ति नहीं होगी, परन्तु विकासकर्ता द्वारा केन्द्र सरकार की गार्डिलाइन्स का अनुपालन करना अनिवार्य होगा।

7. योजना के अनुमोदन की प्रक्रिया

7.1 चयन के उपरान्त विकासकर्ता द्वारा योजना की डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट (डी.पी.आर.) शासकीय अभिकरण को एक माह के अन्दर प्रस्तुत की जाएगी, जो शासकीय अभिकरण द्वारा अनुमोदित की जायेगी। शासकीय अभिकरण को प्रस्तुत की जाने वाली डी.पी.आर. की विषय-वस्तु प्रस्तर-7.4 में उल्लिखित की गयी है।

7.2 शासकीय अभिकरण द्वारा अनुमोदित डी.पी.आर. राज्य स्तरीय मूल्यांकन समिति (एस. एल.ए.सी.) के माध्यम से राज्य स्तरीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (एस.एल.एस.एम. सी.) की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत की जाएगी। तत्पश्चात एस.एल.एस.एम.सी. द्वारा केन्द्रीय सहायता के लिए अपनी संस्तुति केन्द्रीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (सी.एस.एम.सी.) को प्रेषित की जाएगी। शासनादेश संख्या-162/2016/623/69-1-2016-14(139)/2015 टी.सी., दिनांक 21 मार्च,

DA
11/11/17

- 2016 द्वारा राज्य स्तरीय मूल्यांकन समिति (एस.एल.एस.सी.) एवं राज्य स्तरीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (एस.एल.एस.एम.सी.) गठित की गयी है, जबकि भारत सरकार द्वारा जारी प्रधानमंत्री आवास योजना सबके लिए आवास (शहरी) स्कीम दिशा-निर्देश में केन्द्रीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (सी.एस.एम.सी.) गठित की गयी है। उक्त समितियों का संरचनात्मक स्वरूप निम्नवत् है:-

(क) राज्य स्तरीय मूल्यांकन समिति (एस.एल.एस.सी.)

(1)	मिशन निदेशक अथवा उनके द्वारा नामित तकनीकी अधिकारी।
(2)	निदेशक, आवास बन्धु अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी।

(ख) राज्य स्तरीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (एस.एल.एस.एम.सी.)

1.	मुख्य सचिव	अध्यक्ष
2.	प्रमुख सचिव/सचिव, नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन कार्यक्रम विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।	उपाध्यक्ष
3.	प्रमुख सचिव/सचिव, नगर विकास उ.प्र.शासन।	सदस्य
4.	प्रमुख सचिव/सचिव, वित्त विभाग, उ.प्र.शासन।	सदस्य
5.	प्रमुख सचिव/सचिव, राजस्व, उ.प्र.शासन।	सदस्य
6.	प्रमुख सचिव/सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन, उ.प्र. शासन।	सदस्य
7.	प्रमुख सचिव/सचिव, पर्यावरण, उ.प्र.शासन।	सदस्य
8.	संयोजक राज्य स्तरीय बैंकर्स समिति।	सदस्य
9.	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।	सदस्य
10.	निदेशक, राज्य नगरीय विकास अभिकरण (राज्य नोडल एजेंसी (एसएलएनए)) / मिशन डायरेक्टर।	सदस्य सचिव

(ग) केन्द्रीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (सी.एस.एम.सी.)

1.	सचिव, आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय।	अध्यक्ष
2.	सचिव (शहरी विकास), शहरी विकास मंत्रालय।	उपाध्यक्ष
3.	सचिव, वित्त मंत्रालय (व्यय विभाग)।	सदस्य
4.	सचिव, सामाजिक न्याय और अधिकारिता मंत्रालय।	सदस्य
5.	सचिव, स्वास्थ्य एवं परिवार कल्याण मंत्रालय।	सदस्य
6.	सचिव, वित्तीय सेवाएं विभाग, वित्त मंत्रालय।	सदस्य
7.	सचिव, श्रम मंत्रालय।	सदस्य
8.	सचिव, अल्पसंख्यक मामले मंत्रालय।	सदस्य
9.	संयुक्त सचिव (यूपीए) आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय।	सदस्य
10.	संयुक्त सचिव और वित्त सलाहकार, शहरी विकास मंत्रालय / आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय।	सदस्य

11/11/17

11.	मिशन निदेशक (स्मार्ट सिटी), शहरी विकास मंत्रालय।	सदस्य
12.	सभी के लिए आवास के प्रभारी संयुक्त सचिव और मिशन निदेशक, आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय।	सदस्य

यदि उक्त समितियाँ सक्षम स्तर से संशोधित होती हैं तो संशोधित समिति प्रभावी होगी।

7.3 शासकीय अभिकरण द्वारा डी.पी.आर. के अनुमोदन की कार्यवाही 30 कार्यदिवस के अन्दर सुनिश्चित की जाएगी। भू-उपयोग परिवर्तन निहित होने पर भू-उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन पत्र (संलग्नक-10) भी साथ ही में प्रस्तुत किया जाएगा। डी.पी.आर. का अनुमोदन भू-उपयोग परिवर्तन (यदि निहित हो) की अधिसूचना जारी होने के उपरान्त ही किया जाएगा। परन्तु समय की बचत के उद्देश्य से उक्त दोनों प्रक्रियाओं के सम्बन्ध में कार्यवाही साथ-साथ सम्पादित की जाएगी।

7.4 डी.पी.आर. के अन्तर्गत ले-आउट प्लान, सर्कुलेशन प्लान एवं रोड कास सेक्शन्स, इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज यथा जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, रेन वाटर हार्वेस्टिंग, कूड़ा-निस्तारण व्यवस्था, लैण्डस्केप प्लान तथा अन्य जनसुविधाओं की विशिष्टियाँ एवं प्लान, योजना का क्रियान्वयन हेतु चरणबद्ध समय-सारिणी, परियोजना लागत एवं वित्त पोषण व्यवस्था तथा योजना के रख-रखाव हेतु प्रस्ताव सम्मिलित होंगे। डी.पी.आर. के अन्तर्गत ग्रीन बिल्डिंग सम्बन्धी प्राविधानों तथा पर्यावरण संरक्षण के प्राविधानों को भी सम्मिलित किया जायेगा। डी.पी.आर. की विषय-वस्तु तथा उसमें सम्मिलित किये जाने वाले विवरण संलग्नक-11 की चेकलिस्ट के अनुसार होंगे।

7.5 डी.पी.आर. का परीक्षण कर अपनी संस्तुति उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त को प्रस्तुत करने हेतु निम्न समिति गठित की जायेगी:-

(1)	सचिव, विकास प्राधिकरण/अंधर आवास आयुक्त/ मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा नामित प्रतिनिधि	अध्यक्ष
(2)	मुख्य अभियंता/वरिष्ठतम अभियंता, विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/ औद्योगिक विकास प्राधिकरण	सदस्य
(3)	वित्त नियंत्रक/वरिष्ठतम वित्त अधिकारी, विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/औद्योगिक विकास प्राधिकरण	सदस्य
(4)	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक अथवा उनके प्रतिनिधि	सदस्य
(5)	सम्बन्धित जनपद के जिलाधिकारी का प्रतिनिधि	सदस्य
(6)	निदेशक, पर्यावरण विभाग अथवा उनके प्रतिनिधि	सदस्य
(7)	मुख्य अग्निशमन अधिकारी, अग्निशमन विभाग अथवा उनके प्रतिनिधि	सदस्य

Handwritten signature

(8) मुख्य नगर नियोजक या वरिष्ठतम नगर नियोजक, विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/औद्योगिक विकास प्राधिकरण	सदस्य-संयोजक
--	--------------

यदि प्रस्तुत डी.पी.आर. में समिति द्वारा कतिपय कमियाँ/आपत्तियाँ पायी जाती हैं, तो तदनुसार विकासकर्ता को सूचित करते हुए उसके निराकरण हेतु 7 कार्यदिवसों का समय दिया जाएगा। कमियों/आपत्तियों के निराकरण हेतु अधिकतम दो बार अवसर दिए जाएंगे तथा तीसरी बार भी वही कमियाँ/आपत्तियाँ पाई जाती हैं तो डी.पी.आर. को निरस्त कर दिया जाएगा। विकासकर्ता द्वारा संशोधित डी.पी.आर. प्रस्तुत किए जाने में लगने वाले समय को शून्य अवधि मानते हुए अग्रेतर कार्यवाही की जाएगी। उक्त समिति द्वारा परीक्षणोपरान्त उसकी संस्तुति पर डी.पी.आर. का अनुमोदन उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा किया जाएगा। डी.पी.आर. के साथ-साथ विकास एवं निर्माण की अनुमति भी दी जाएगी। डी.पी.आर. एवं ले-आउट के अनुमोदन हेतु स्वीकृति का प्रारूप संलग्नक-12 के अनुसार होगा।

7.6 डी.पी.आर. के अनुमोदन की कार्यवाही अधिकतम 30 कार्यदिवस में पूर्ण किए जाने हेतु समय-सारिणी संलग्नक-13 पर संलग्न है। उक्त कार्यवाही 30 कार्य दिवस में पूर्ण न होने की स्थिति में डी.पी.आर. स्वतः अनुमोदित मानी जाएगी।

7.7 योजना के विकास एवं निर्माण कार्य अनुमोदित डी.पी.आर. के अनुसार समयबद्ध एवं गुणवत्तापूर्वक पूर्ण करने हेतु विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के साथ 'डेवलपमेंट एग्रीमेंट' (संलग्नक-14) का निष्पादन किया जाएगा।

7.8 योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित भवनों का प्लिन्थ तक निर्माण पूर्ण हो जाने पर स्थल का जी.पी.एस. कोआर्डिनेट्स, तिथि एवं समय के साथ डिजिटल फोटोग्राफ्स शासकीय अभिकरण के समक्ष प्रस्तुत करना होगा जिसके साथ इस आशय का एफिडेविट (शपथ-पत्र का प्रारूप संलग्नक-15 पर) भी प्रस्तुत करना होगा कि मौके पर फोटोग्राफ्स के अनुसार निर्माण किया गया है, और यदि यह पाया जाता है कि विकासकर्ता द्वारा स्वीकृत मानचित्र से इतर निर्माण कार्य कराया गया है जिसमें सेटबैक परिवर्तित हुए हैं, तो ऐसे निर्माण को शासकीय अभिकरण द्वारा सील कर दिए जाने में उन्हें कोई आपत्ति नहीं होगी तथा उसके लिए वह किसी प्रकार की क्षतिपूर्ति का दावा नहीं करेंगे। उक्त कार्यवाही करने के उपरान्त विकासकर्ता द्वारा स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप अग्रेतर निर्माण कार्य जारी रखा जाएगा।

फोटोग्राफ्स प्राप्त होने पर प्रभारी अभियन्ता द्वारा तीन दिन में स्थल निरीक्षणोपरान्त विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत विवरण से विचलन/त्रुटि/गलत पाए जाने पर तत्काल विकासकर्ता को नोटिस दी जाएगी जिसका प्रारूप संलग्नक-16 पर है। इसके साथ ही प्रभारी अभियन्ता द्वारा अपनी आख्या उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.

Handwritten signature

प्र. आवास एवं विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक विकास प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की जाएगी। उक्त आख्या के सापेक्ष स्थल पर विचलन/त्रुटि का निर्धारण यथास्थिति, उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/अपर आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा स्वयं किया जायेगा तथा विचलन पाये जाने पर निर्माण कार्य को सीलबन्द कर दिया जायेगा। यह कार्यवाही अधिकतम 15 कार्यदिवस में सुनिश्चित की जाएगी।

7.9 विकासकर्ता द्वारा योजना का क्रियान्वयन रियल इस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी में पंजीकरण की तिथि से प्रारम्भ करना अनिवार्य होगा तथा ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी के भवनों का निर्माण (स्थल विकास सहित) 24 माह में पूर्ण करना होगा। निर्धारित अवधि में उक्त कार्य पूर्ण न करने पर विकासकर्ता द्वारा डी.पी.आर. में उल्लिखित ई.डब्ल्यू.एस. योजना की लागत की 0.1 प्रतिशत प्रतिदिन (अधिकतम 60 दिन तक) की दर से पेनाल्टी शासकीय अभिकरण को देय होगी। 60 दिन की अवधि के पश्चात् प्रस्तर-4.7 एवं प्रस्तर-4.8 के प्राविधानानुसार यथास्थिति, बैंक गारन्टी तथा बन्धक रखी गयी भूमि के जक्कीकरण की कार्यवाही की जाएगी। योजना के अवशेष विकास एवं निर्माण कार्य प्रभावी नियमों की व्यवस्थानुसार पूर्ण करके पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना होगा।

8. विकासकर्ताओं के दायित्व

- 8.1 विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों का निर्माण कर उन्हें शासकीय अभिकरण द्वारा चिह्नित ऐसे लाभार्थियों के पक्ष में हस्तांतरित करना होगा जिनके द्वारा योजनान्तर्गत पंजीकरण कराया जायेगा। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत परियोजना की सक्षम स्तर से स्वीकृति के पश्चात् लाभार्थी द्वारा बिड धनराशि का 25 प्रतिशत (अधिकतम रु. 50,000) पंजीकरण धनराशि अभिकरण के माध्यम से विकासकर्ता को दी जाएगी। बिड धनराशि का शेष 75 प्रतिशत (अधिकतम रु. 1.50 लाख) प्रति आवास की धनराशि तीन छमाही किश्तों में अभिकरण द्वारा लाभार्थियों से प्राप्त कर प्रत्येक तिमाही विकासकर्ता को उपलब्ध करायी जायेगी। इस प्रकार विकासकर्ता को 'बिड धनराशि' (अधिकतम रु. 2.00 लाख प्रति आवास) प्राप्त होगी। प्रधानमंत्री आवास योजना की गाईडलाइन्स के प्राविधानानुसार विकासकर्ता को कुल 2.5 लाख रुपये प्रति ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय इकाई (केन्द्रांश 1.50 लाख एवं राज्यांश 1.00 लाख) शासकीय अभिकरण के माध्यम से उपलब्ध कराया जाएगा। ई.डब्ल्यू.एस. भवनों के विकास एवं निर्माण की शेष लागत राज्य सरकार द्वारा प्रदत्त इन्सेन्टिव्स से 'क्रास-सब्सिडाइज' की जानी होगी।
- 8.2 ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों के अतिरिक्त योजनान्तर्गत निर्मित होने वाली अन्य सम्पत्तियों का निस्तारण विकासकर्ता द्वारा स्वयं किया जाएगा।

Handwritten signature

- 8.3 योजना के सम्बन्ध में समस्त विधिक एवं नियमानुसार वांछित अन्य अनापत्ति प्रमाण-पत्र तथा पर्यावरणीय स्वीकृति, आदि विकासकर्ता द्वारा सक्षम प्राधिकारी से स्वयं प्राप्त किए जाएंगे।
- 8.4 विकासकर्ता द्वारा योजना का क्रियान्वयन निर्धारित अवधि के अन्दर प्रारम्भ करना अनिवार्य होगा। उल्लंघन की दशा में विकासकर्ता को विकास शुल्क, भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क तथा स्टाम्प शुल्क के रूप में दी गयी छूट तथा अन्य 'इन्सेन्टिव' वापस ले लिए जाएंगे।
- 8.5 विकासकर्ता द्वारा योजना के समस्त आन्तरिक विकास कार्य अपनी लागत पर स्वयं क्रियान्वित किये जाएंगे।
- 8.6 विकासकर्ता द्वारा योजना के प्रासंगिक चरण का पूर्णता प्रमाण-पत्र लिए बिना भूमि अथवा उसके किसी भूभाग का हस्तान्तरण/सब-लीजिंग अनुमन्य नहीं होगी। उल्लंघन की दशा में विकासकर्ता को प्रदत्त समस्त रियायतें/इन्सेन्टिव वापस ले लिये जाएंगे तथा सम्बन्धित प्राधिकरण द्वारा रियल इस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डेवलपमेन्ट) एक्ट के अन्तर्गत कार्यवाही की जाएगी।
- 8.7 विकासकर्ता द्वारा डी.पी.आर. की स्वीकृति के समय रु.100/- (रुपए एक सौ मात्र) के स्टाम्प पेपर पर शासकीय अभिकरण को इस आशय का शपथ-पत्र प्रस्तुत किया जाएगा कि योजना के अन्तर्गत निर्मित ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों का निर्माण कर उन्हें शासकीय अभिकरण द्वारा चिन्हित लाभार्थियों को निर्धारित समय में हस्तान्तरित किया जाएगा। 5
- 8.8 विकासकर्ता द्वारा रियल इस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डेवलपमेन्ट एक्ट), 2016 तथा तदधीन बनाये गये नियमों का पालन किया जाएगा।
- 8.9 ई.डब्ल्यू.एस. तथा अन्य आय वर्गों की आवासीय इकाईयों के लिए मानकों के अनुसार पृथक-पृथक साझे क्षेत्र एवं सुविधाओं का नियोजन/प्राविधान किया जा सकता है तथा पृथक-पृथक रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन (आर.डब्ल्यू.ए.) बनाए जा सकते हैं, ताकि साझे क्षेत्रों एवं सुविधाओं का समुचित रख-रखाव सुनिश्चित हो सके।
- 8.10 विकसित योजना की सेवाओं का स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण होने तक उनका रख-रखाव विकासकर्ता द्वारा किया जाएगा। योजनान्तर्गत निर्मित अपार्टमेन्ट्स में कॉमन सुविधाओं के रख-रखाव हेतु उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट अधिनियम, 2010 के सुसंगत प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही की जाएगी। विकासकर्ता द्वारा भवन के नियमित अनुरक्षण हेतु, भवन के निर्धारित मूल्य की 01 प्रतिशत की धनराशि का अनुरक्षण फण्ड तथा वृहद एवं आकस्मिक अनुरक्षण कार्यों हेतु भवन के निर्धारित मूल्य के 01 प्रतिशत धनराशि का कारपस फण्ड बनाया जायेगा। उक्त दोनों फण्ड में सम्पूर्ण धनराशि का

Handwritten signature

योगदान लाभार्थियों द्वारा किया जायेगा। उक्त धनराशि भवन के सामान्य मूल्य के अतिरिक्त होगी। साझा क्षेत्रों एवं सामूहिक सुविधाओं का हस्तान्तरण होने के पश्चात् अनुरक्षण फण्ड एवं कारपस फण्ड की अवशेष धनराशि रेजिडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन को हस्तगत कर दी जायेगी।

9. वित्तीय सहायता हेतु शर्तें एवं प्रतिबन्ध

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) मिशन की गाईडलाइन्स के अनुसार विकासकर्ता को ई.डब्ल्यू.एस. आवासों हेतु वित्तीय सहायता उपलब्ध कराने हेतु निम्न प्रक्रिया होगी:-

9.1 राज्यांश एवं केन्द्रांश की धनराशि हेतु विभिन्न अभिकरण आवास बन्धु के माध्यम से अपनी मांग प्रस्तुत करेगे एवं इस मांग के आधार पर सूडा द्वारा अभिकरणों को पब्लिक फाईनेन्स मैनेजमेन्ट सिस्टम (पीएफएमएस) के माध्यम से सीधे राज्यांश एवं केन्द्रांश की धनराशि हस्तान्तरित की जायेगी।

9.2 सी.एस.एम.सी. की संस्तुति के उपरान्त प्रथम किस्त के रूप में केन्द्रांश की 40 प्रतिशत धनराशि अवमुक्त की जाएगी, जिसके सापेक्ष राज्य सरकार द्वारा मैचिंग शेयर अवमुक्त किया जाएगा।

9.3 द्वितीय किस्त के रूप में 40 प्रतिशत धनराशि केन्द्र एवं राज्यांश द्वारा अवमुक्त की गई प्रथम किस्त की कुल धनराशि का 70 प्रतिशत उपयोग हो जाने तथा 25 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों की छत पड़ जाने पर अवमुक्त की जाएगी। द्वितीय किस्त अवमुक्त किए जाने से पूर्व योजनान्तर्गत निर्माणाधीन भवनों का सी.एस.एम.सी. द्वारा रैण्डम निरीक्षण किया जा सकता है।

9.4 विकासकर्ता द्वारा कियान्वित की जा रही योजना की निगरानी राज्य नोडल एजेन्सी (एसएलएनए) द्वारा निर्धारित तृतीय पक्ष गुणवत्ता निगरानी एजेन्सी से करायी जायेगी जिसके लिए विकासकर्ता से कोई अन्य शुल्क नहीं लिया जाएगा। इस एजेन्सी को राज्य नोडल एजेन्सी (एसएलएनए) द्वारा उपलब्ध कराई जाने वाली धनराशि से भुगतान किया जाएगा।

9.5 अन्तिम किस्त की 20 प्रतिशत धनराशि प्रथम एवं द्वितीय किस्तों में अवमुक्त कुल धनराशि का 70 प्रतिशत उपयोग हो जाने पर अवमुक्त की जाएगी। इस राशि को अवमुक्त करने से पूर्व यथास्थिति, उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/अपर आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद्/मुख्य कार्यपालक अधिकारी औद्योगिक विकास प्राधिकरण यह संतुष्टि कर लेंगे कि निर्माण की भौतिक प्रगति अवमुक्त की जा चुकी धनराशि से अधिक है।

9.6 भारत सरकार द्वारा अवमुक्त धनराशि राज्य सरकार को प्राप्त होने की तिथि के पन्द्रह दिन के अन्दर राज्यांश सहित विकासकर्ता को अवमुक्त की जाएगी।

9.7 विकासकर्ता से उपरोक्त स्थिति के अनुसार माँग प्राप्त होने पर पन्द्रह दिन के अन्दर केन्द्रांश एवं राज्यांश की धनराशि अवमुक्त न होने की स्थिति में जो विलम्ब होगा उसे शून्य अवधि मानते हुए परियोजना अवधि की गणना की जाएगी।

Handwritten signature

10. राज्य सरकार एवं शासकीय अभिकरणों की भूमिका

10.1 योजनान्तर्गत ग्राम सभाओं तथा स्थानीय प्राधिकारियों में निहित सार्वजनिक उपयोग की भूमि का समयबद्ध पुनर्ग्रहण राजस्व विभाग, उत्तर प्रदेश के सुसंगत शासनादेशों/अधिनियमों के अधीन सुनिश्चित कराया जाएगा।

10.2 उत्तर प्रदेश राज्य पर्यावरण विभाग द्वारा राज्य स्तर पर स्टेट इन्वायरमेन्टल बोर्ड का शीघ्र गठन कराये जाने का प्रयास किया जाएगा, जिसे 3.0 लाख वर्ग मीटर बिल्ट-अप एरिया तक के योजनाओं की स्वीकृति का अधिकार होगा। फलस्वरूप प्रधानमंत्री आवास योजनान्तर्गत संचालित योजनाओं को पर्यावरणीय स्वीकृति हेतु भारत सरकार के अनुमोदनार्थ भेजने की आवश्यकता नहीं होगी।

10.3 स्टेट इन्वायरमेन्टल बोर्ड के स्तर पर प्रधानमंत्री आवास योजना हेतु अलग से डेडीकेटेड चैनल बनाया जाएगा तथा 'इन्वायरमेन्टल इम्पैक्ट असेसमेन्ट' हेतु निर्धारित 03 माह की अवधि को इस योजना हेतु कम कर 01 माह कराये जाने का प्रयास किया जाएगा। फलस्वरूप 01 माह के अन्दर ही परियोजना स्टेट इन्वायरमेन्टल बोर्ड को प्रस्तुत हो सकेगी और अगले 01 माह में स्वीकृति प्रदान कर दी जाएगी। इस प्रकार पर्यावरण विभाग से अनापत्ति प्रमाण-पत्र 02 माह की अवधि के पश्चात् निर्गत किए जाने का प्रयास किया जाएगा।

10.4 राज्य सरकार एवं उसके अभिकरणों द्वारा विभिन्न रेगुलेटरी नियन्त्रणों यथा-भूमि जुटाव सम्बन्धी अनापत्तियां तथा विकास एवं निर्माण सम्बन्धी अनुज्ञापत्र त्वरित गति से निर्गत की जाएगी।

11. अनुश्रवण एवं कठिनाई निवारण

योजना के क्रियान्वयन की प्रगति के अनुश्रवण, क्रियान्वयन में उत्पन्न कठिनाईयों के निवारण, निजी विकासकर्ताओं की समस्याओं तथा आवंटियों/क्रेताओं की शिकायतों के समाधान हेतु अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में एक समिति होगी जिसमें विकासकर्ता/प्रतिनिधि, संबंधित शासकीय अभिकरण का प्रतिनिधि तथा प्रथम आवंटी/क्रेता (यदि हों) सदस्य होंगे। उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद के प्रकरण में उक्त समिति प्रमुख सचिव/सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में होगी। इस सम्बन्ध में नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन कार्यक्रम अनुभाग-1 के शासनादेश संख्या-623/69-1-2016-14(139)/2015 टी.सी., दिनांक 21 मार्च, 2016 के प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।



12. अन्य बिन्दु

12.1 योजना के क्रियान्वयन में पर्यावरणीय नियमों/अधिनियमों के अन्तर्गत वांछित स्वीकृति के साथ-साथ इस सम्बन्ध में मा० न्यायालय द्वारा समय-समय पर पारित आदेशों का सम्यक अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।

12.2 यह योजना वित्तीय वर्ष 2018-2021 तक प्राप्त ऑफर/टेण्डर पर ही लागू होगी।

12.3 प्रधानमंत्री आवास योजना (राहरी) मिशन के अन्तर्गत विकासकर्ता द्वारा निर्मित किये जा रहे ई.डब्लू.एस. भवन का निबन्धन विकासकर्ता द्वारा लाभार्थियों के पक्ष में रू० 500/- (रुपया पांच सौ मात्र) के स्टैम्प पेपर पर निष्पादित किया जायेगा।

12.4 प्रधानमंत्री आवास योजना के सफल क्रियान्वयन हेतु आवास बन्धु को 'नोडल एजेंसी' नामित किया गया है।

10/11/18

Consortium MoU

(To be executed on Rs. 100/- Stamp Paper and to be registered in the office of
the Sub-Registrar of the concerned district)

THIS CONSORTIUM MEMORANDUM OF UNDERSTANDING (hereinafter referred to as the 'MoU') is made and entered into thisday of the month of..... 2018, by and among:

1. (*Name of Lead Member*) a Company registered under the Companies Act, 1956/2013 through Authorized Signatory (*Name of Authorized Person*) having their principal place of business at (*Address*).....which expression shall unless repugnant to the context thereof include his Successors, of the ONE PART;
2. (*Name of Member*) a Company registered under the Companies Act, 1956/2013 or a firm or a person through Authorized Signatory (*Name of Authorized Person*) having their principal place of business at (*Address*).....which expression shall unless repugnant to the context thereof include his Successors, of the SECOND PART;
3. (*Name of Member*) a Company registered under the Companies Act, 1956/2013 or a firm or a person through Authorized Signatory (*Name of Authorized Person*) having their principal place of business at (*Address*).....which expression shall unless repugnant to the context thereof include his Successors, of the THIRD PART;
4. (*Name of Member*) a Company registered under the Companies Act, 1956/2013 or a firm or a person through Authorized Signatory (*Name of Authorized Person*) having their principal place of business at (*Address*).....which expression shall unless repugnant to the context thereof include his Successors, of the FOURTH PART;
5. (*So on as required*)

All the above parties for the purpose of this MoU hereinafter individually called the 'Member' and collectively called the 'Members.'

NOW, THEREFORE, this MoU witnesses as follows:-

In consideration of the mutual covenants of the Members, the sufficiency whereof is hereby acknowledged and other good valuable considerations, the Members have agreed as follows:

1. Definitions and interpretations

1.1 Definitions

Capitalized terms used in this MoU shall have their respective defined meanings, and/or shall have the meanings specified in the Policy issued vide