

संचालनालय, नगरीय प्रशासन एवं विकास मध्यप्रदेश, भोपाल

प्रधानमंत्री आवास योजनान्तर्गत शहरी गरीबों को आवास उपलब्ध कराने के लिये वित्तीय संस्थाओं से ऋण उपलब्ध कराने हेतु सामान्य दिशानिर्देश :-

भारत सरकार, आवास और शहरी गरीबी उपशमन, मंत्रालय द्वारा गठित तकनीकी समूह के प्रतिवेदन अनुसार भारत में 1878.8 लाख आवासों की आवश्यकता है, जिसमें से लगभग 96 प्रतिशत आवासों की कमी आर्थिक रूप से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग में है। मध्यप्रदेश में उपरोक्त वर्ग में 11.52 लाख आवासों की आवश्यकता पायी गई है। भारत सरकार द्वारा शहरी गरीबों को आवास उपलब्ध कराने हेतु प्रधान मंत्री आवास योजना हाउसिंग फॉर ऑल - 2022 योजना चलाई जा रही है। प्रधानमंत्री आवास योजना के Affordable Housing in Partnership(AHP) एवं In-Situ Slum Redevelopment (ISSR) घटक में प्रायः परियोजना लागत का 70 प्रतिशत अंश केन्द्र सरकार, राज्य सरकार एवं नगरीय निकाय द्वारा वहन किया जाता है, शेष हितग्राही अंश होता है।

शहरी गरीबों को आवास उपलब्ध कराने के उद्देश्य से हितग्राहियों को हितग्राही अंश की पूर्ती के लिए लिये बैंक/वित्तीय संस्थाओं से ऋण उपलब्ध कराने हेतु विभिन्न बैंकों/वित्तीय संस्थाओं के प्रतिनिधियों के साथ की गई चर्चानुसार दिशानिर्देश जारी किये जा रहे हैं, जो निम्नानुसार है :-

1. उद्देश्य :-

संचालनालय, नगरीय प्रशासन एवं विकास द्वारा आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्ग के शहरी गरीबों को आवास उपलब्ध कराने के उद्देश्य से वित्तीय संस्थाओं से ऋण उपलब्ध कराने हेतु ये मार्गदर्शी सिद्धांत बनाये गये हैं।

2. लाभांवित हितग्राही :-

ये मार्गदर्शी सिद्धांत प्रदेश के ऐसे हितग्राहियों को वित्तीय संस्थाओं से ऋण प्राप्त करने में लागू होंगे जो योजनायें भारत सरकार, राज्य सरकार, नगरीय निकाय एवं हितग्राहियों के अंशदान से क्रियान्वित की जाती हैं। हितग्राही की आयु 60 वर्ष या कम हो, शहरी गरीब हो एवं उसका चयन नगरीय निकाय/पैरास्टेटल एजेन्सी द्वारा किया गया हो।

18 से 50 वर्ष तक के हितग्राहियों को बैंक/वित्तीय संस्थाओं द्वारा स्वतंत्र रूप से ऋण दिया जाये। 50 से अधिक 60 वर्ष तक के हितग्राहियों के साथ सह-आवेदक (Coborrower) के साथ ऋण दिया जाये। सह-आवेदक (Co-borrower) मुख्य आवेदक के परिवार का सदस्य हो यथा पत्नी, पुत्र, पुत्री (Blood Relation)। इसका सत्यापन नगरीय निकाय के सक्षम अधिकारी (जिनके द्वारा भवन आवंटन आदेश जारी किये जाते हैं) द्वारा दिया जायेगा। सह-आवेदक (Coborrower) की आयु को ध्यान में रखते हुये ऋण अवधि का निर्धारण किया जायेगा।

3. हितग्राहियों का चयन :-

म.प्र. शासन, नगरीय विकास एवं पर्यावरण विभाग के द्वारा जारी आदेश दिनांक 24.07.2007/दिनांक 01.11.2014 में निर्धारित मापदण्ड अनुसार हितग्राहियों का चयन नगरीय निकायों द्वारा कर उसकी सक्षम स्वीकृति संभागीय आयुक्त/जिला कलेक्टर से प्राप्त करनी होगी

उसी चयनित सूची से हिग्राहियों को आवास आवंटित किये जायेंगे एवं इन हितग्राहियों को आवश्यकतानुसार वित्तीय संस्थाओं से ऋण उपलब्ध कराया जाना है।

आवंटन आदेश में हितग्राही का फोटो लगाकर उसका सत्यापन नगरीय निकाय के सक्षम अधिकारी (जिनके द्वारा भवन आवंटन आदेश जारी किये जाते हैं) द्वारा किया जाये।

4. हितग्राही अंश :-

म.प्र. शासन, नगरीय विकास एवं आवास विभाग के द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना के लिये मलीन बस्ती में निवासरत हितग्राहियों हेतु अधिकतम हितग्राही अंश राशि रु. 2.00 लाख एवं अन्य EWS हितग्राहियों हेतु निकाय द्वारा निर्धारित की गई राशि है। समय-समय पर प्रचलित अन्य योजनाओं में हितग्राही अंश का निर्धारण राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किया जायेगा।

किसी हितग्राही की वित्तीय स्थिति ऐसी नहीं है कि वह यह राशि जमा कर सके, तो वह किसी वित्तीय संस्था से ऋण ले सकेगा। ऋण ली गई राशि बैंक/वित्तीय संस्था द्वारा नगरीय निकाय/पैरास्टेटल एजेन्सी में जमा की जायेगी तथा ऋण की अदायगी हितग्राही द्वारा उक्त बैंक/वित्तीय संस्थाओं को किया जायेगा।

5. भूमि स्वामित्व का सत्यापन एवं मानचित्र की स्वीकृति :-

उपरोक्त योजना का क्रियान्वयन जिला कलेक्टर/संभागीय आयुक्त द्वारा म.प्र. शासन की आवंटित भूमि पर किया जाता है। जिससे भूमि विवादरहित होती है। अतः अलग से भूमि स्वामित्व का सत्यापन कराने की आवश्यकता नहीं है। नगरीय निकाय/पैरास्टेटल एजेन्सी द्वारा मास्टर सर्च कराकर वित्तीय संस्थाओं को उपलब्ध कराया जायेगा। मास्टर सर्च के रूप में कलेक्टर द्वारा किया गया आवंटन आदेश एवं नगरीय निकाय अपने अधिवक्ता से भूमि का मास्टर सर्च कराकर संबंधित बैंक को उपलब्ध कराये।

6. संपत्ति का मूल्यांकन :-

संपूर्ण परिसंपत्तियों का निर्माण भारत सरकार, राज्य सरकार, नगरीय निकाय एवं हितग्राही के अंशदान से किया जाता है। भारत सरकार एवं राज्य सरकार से अनुदान प्राप्त करने के पूर्व नगरीय निकायों द्वारा विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन तैयार किये जाते हैं, जिसकी स्वीकृति भारत सरकार, आवास और शहरी गरीबी उपशमन, मंत्रालय के सी.एस.एम.सी. द्वारा प्रदान करने के उपरांत समस्त शासकीय विभागों की आवश्यक औपचारिकताएं पूर्ण करते हुये निर्माण कार्य कराया जाता है जिसके अंतिम मूल्यांकन लागत मूल्य से राज्य सरकार को अवगत कराया जाता है। इसी अंतिम मूल्यांकन लागत मूल्य के आधार पर प्रत्येक आवास की लागत मूल्य आंकलित की जाती है। उक्त स्थिति को ध्यान में रखते हुये अलग से मूल्यांकन कराने की आवश्यकता नहीं है। भूमि का मूल्य एवं निर्माण क्षेत्र का मूल्य कलेक्टर गाइडलाइन नगरीय निकाय/पैरास्टेटल एजेन्सी द्वारा उपलब्ध कराया जायेगा।

7. मार्जिन मनी :-

मलिन बस्ती में निवासरत हितग्राहियों के आवासों की कुल निर्माण लागत का लगभग 70 प्रतिशत भाग केंद्रांश, राज्यांश एवं निकाय का होता है। शेष लगभग 30 प्रतिशत, अधिकतम राशि रु. 2.00 लाख हितग्राही के द्वारा जमा की जानी है। अन्य EWS हितग्राहियों हेतु हितग्राही अंश नगरीय निकाय द्वारा निर्धारित किया जायेगा। उक्त का न्यूनतम 10 प्रतिशत मार्जिन मनी हितग्राही

द्वारा देय होगा तथा शेष राशि बैंक/वित्तीय संस्था द्वारा ऋण के माध्यम से उपलब्ध कराया जायेगा। मार्जिन मनी हितग्राही द्वारा नगरीय निकाय में जमा किया जावेगा।

8. प्रक्रिया शुल्क :-

बैंक/वित्तीय संस्थाओं द्वारा हितग्राही से किसी भी प्रकार की प्रक्रिया शुल्क नहीं लिये जाने के अनुमोदन मुख्यालय से प्राप्त करें। ऑउट ऑफ पॉकेट एक्सपेंसेस जैसे- बीमा शुल्क, वैधानिक शुल्क आदि का भुगतान नगरीय निकाय/पैरास्टेटल एजेन्सी द्वारा बैंक/वित्तीय संस्थाओं को किया जायेगा, जो निम्नानुसार होंगे :-

विवरण	राशि
स्टॉप ड्यूटी, राज्य सरकार, पंजीयन विभाग (कलेक्टर ऑफ स्टाम्प)	राशि रु. 3000.00
चार्ज नोटिंग, राज्य सरकार, द्वाणिज्यक कर विभाग (सब रजिस्ट्रार)	राशि रु. 1000.00
बीमा शुल्क (बीमा कंपनी)	राशि रु. 1000.00
सरफेसाइ चार्ज (भारत सरकार की संस्था)	राशि रु. 300.00
सिविल संस्था चार्ज (बैंको की शेयर होल्डिंग संस्था)	राशि रु. 200.00
कुल-	राशि रु. 5,500.00

उक्त राशि रु. 5,500.00 (पाँच हजार पाँच सौ रूपये मात्र) में राज्य सरकार को किये जाने वाले भुगतान की छूट के लिये प्रयास किये जायेंगे परन्तु छूट न मिलने तक बैंक/वित्तीय संस्थाओं द्वारा गृह ऋण स्वीकृत करने के उपरांत तीन दिवस में नगरीय निकायों को मांग पत्र प्रस्तुत किया जायेगा एवं नगरीय निकायों द्वारा तीन दिवस में बैंक/वित्तीय संस्थाओं को भुगतान किया जायेगा उक्त भुगतान उपरांत बैंक/वित्तीय संस्थान द्वारा यथा शीघ्र ऋण वितरित कर दिया जाय।

9. ऋण की अदायगी हेतु संपत्ति का बंधक रखना :-

हितग्राही द्वारा ली जाने वाले ऋण के विरुद्ध वित्तीय संस्थाओं द्वारा आवासीय इकाईयों को ऋण अवधि तक के लिये बंधक रखा जायेगा। बंधक के रूप में हितग्राही के पक्ष में किये गये अलाटमेंट की मूल प्रति वित्तीय संस्थाओं में जमा करायी जायेगी। ऋण राशि की पूर्ण अदायगी होने के उपरांत उक्त अलाटमेंट की प्रति बैंक/वित्तीय संस्थाओं द्वारा हितग्राही को मूलतः वापस कर दी जायेगी। पूर्ण ऋण भुगतान के उपरांत आवासीय इकाई की रजिस्ट्री हितग्राही के नाम करायी जायेगी।

10. ऋण राशि की अदायगी न किये जाने की स्थिति :-

यदि हितग्राही द्वारा ऋण राशि की लगातार तीन किस्तें अदायगी नहीं की जाती एवं वित्तीय संस्थाओं द्वारा ऋण अदायगी के संपूर्ण प्रयास करने के बाद यह सुनिश्चित हो गया हो कि हितग्राही ऋण की राशि अदा नहीं करेगा उस स्थिति में वित्तीय संस्थायें नगरीय निकाय/पैरास्टेटल एजेन्सी को सूचना देगा, दी गई सूचना अनुसार नगरीय निकाय/पैरास्टेटल एजेन्सी द्वारा ऋण की राशि वापस प्राप्त करने के लिये निम्नानुसार कार्यवाही की जायेगी।

10.1 संबंधित नगरीय निकाय/पैरास्टेटल एजेन्सी द्वारा डिफाल्टर हितग्राही का आवास आवंटन निरस्त कर उस आवास को रिक्त कराया जायेगा। रिक्त होने के उपरांत नगरीय निकाय/पैरास्टेटल एजेन्सी द्वारा संधारित प्रतीक्षा सूची में से अग्रतक्रम के आधार पर

आवास का आवंटन किया जायेगा। यह प्रक्रिया नगरीय निकायों द्वारा 45 दिवस में पूर्ण की जायेगी। द्वितीय हितग्राही द्वारा स्वयं हितग्राही अंश की राशि जमा की जायेगी अथवा उसके पास राशि न होने की स्थिति में पुनः वित्तीय संस्थाओं द्वारा ऋण उपलब्ध कराया जायेगा। यह प्रक्रिया द्वितीय हितग्राही द्वारा 30 दिवस में पूर्ण करनी होगी। द्वितीय हितग्राही, हितग्राही अंश की पूर्ति हेतु निम्न विकल्प अनुसार कार्यवाही कर सकता है :-

10.1.1 यदि द्वितीय हितग्राही द्वारा ऋण न लेते हुये नगद राशि जमा की जाती है, तो यह राशि नगरीय निकाय में जमा होगी। नगरीय निकाय, मूल हितग्राही द्वारा लिये गये ऋण के विरुद्ध कुल देय राशि (Total Dues) की पूर्ति मूल हितग्राही को ऋण उपलब्ध कराने वाले बैंक/वित्तीय संस्था को प्रदाय करेगा। बैंक/वित्तीय संस्था की कुल देय राशि (Total Dues) देने के उपरांत राशि बचती है, तो वह मूल हितग्राही को वापस की जायेगी।

10.1.2 यदि द्वितीय हितग्राही किसी अन्य बैंक/वित्तीय संस्था से ऋण लेता है तो, इस संस्था द्वारा राशि नगरीय निकाय को भुगतान की जायेगी। नगरीय निकाय, मूल हितग्राही द्वारा लिये गये ऋण के विरुद्ध कुल देय राशि (Total Dues) की पूर्ति हेतु, मूल हितग्राही को ऋण उपलब्ध कराने वाले बैंक/वित्तीय संस्था को प्रदाय करेगा। बैंक/वित्तीय संस्था की कुल देय राशि (Total Dues) देने के उपरांत राशि बचती है, तो वह मूल हितग्राही को वापस की जायेगी।

10.1.3 यदि द्वितीय हितग्राही उसी बैंक/वित्तीय संस्था से ऋण लेता है, जिसमें मूल हितग्राही का ऋण था, बैंक/वित्तीय संस्था द्वारा द्वितीय हितग्राही को (खण्ड- 7 अनुसार) ऋण उपलब्ध कराया जायेगा एवं बैंक/वित्तीय संस्था की कुल देय राशि (Total Dues) देने के उपरांत राशि बचती है, तो वह मूल हितग्राही को वापस की जायेगी।

10.2 नगरीय निकायों में प्रतीक्षा सूची न होने की स्थिति में नगरीय निकाय द्वारा पुनः राज्य शासन के निर्देशानुसार हितग्राही का चयन कर आवंटन की प्रक्रिया कण्डिका 3 के अनुसार करेगा एवं द्वितीय हितग्राही को उपरोक्त प्रावधान अनुसार ऋण उपलब्ध कराने की कार्यवाही की जायेगी।

10.3 यदि हितग्राही के ऋण अदायगी न करने की स्थिति में प्राधिकारी किसी भी कारण से आवासीय इकाई के पुनः आवंटन में सफल न हो तो ऐसी स्थिति में बैंक द्वारा प्राधिकारी को डिफाल्ट की दी गई सूचना की तिथि से 180 दिन के अंदर संपूर्ण बकाया राशि का भुगतान प्राधिकारी द्वारा बैंक को किया जायेगा।

11. वित्तीय संस्थाओं की भूमिका :-

वित्तीय संस्थायें नगरीय निकाय/पैरास्टेटल एजेन्सी द्वारा चयनित सूची के हितग्राहियों को अपनी संस्थाओं के नियमों के साथ उपरोक्त परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुये यथासंभव स्थल पर ही नगरीय निकाय/पैरास्टेटल एजेन्सी के सहयोग से ऋण उपलब्ध कराने की कार्यवाही करेंगे।

मध्य प्रदेश के सभी शहरों में कुल 4-5 लाख ऐसे आवासों का निर्माण किया जाना है। हितग्राही अंश की पूर्ति समय पर नहीं होने से कार्य पूर्ण होने में विलम्ब होगा एवं योजना का लक्ष्य समय पर प्राप्त नहीं हो सकेगा। हितग्राही की संख्या अधिक होने के कारण बैंक/वित्तीय संस्था सभी स्थलों पर लगने वाले शिविर में अपने प्रतिनिधि भेजे एवं हितग्राही को ऋण उपलब्ध कराये।

बैंक/वित्तीय संस्थाओं द्वारा ऋण प्राप्त करने की समस्त दस्तावेजीकरण औपचारिकता स्थल पर एक दिवस में कर ली जाय तथा हितग्राही को एक बार बैंक आने के लिये स्थल पर ही तिथि सुनिश्चित कर दी जाये। बैंक/वित्तीय संस्थायें 15 दिवस की अवधि में ऋण स्वीकृत कर नगरीय निकाय में उपलब्ध कराया जाय। बैंकों द्वारा निम्न स्थितियों पर ही आवेदनों को निरस्त किया जाय:-

1. हितग्राही द्वारा दी गई जानकारी गलत पायी जाती है।
2. किसी अन्य बैंक या वित्तीय संस्था का डिफाल्टर पाये जाने पर।

12. नगरीय निकायों की भूमिका :-

नगरीय निकाय/पैरास्टेटल एजेन्सी द्वारा हितग्राहियों की चयनित सूची, भूमि का मास्टर सर्च दस्तावेज, आवासों की कीमत, अनुमोदित ले-ऑउट प्लान, भवन का यूनिट प्लान, आवंटन आदेश की प्रति, प्रक्रिया शुल्क संबंधित बैंक/वित्तीय संस्थाओं को उपलब्ध करायी जायेगी। स्थल पर शिविर लगाकर बैंक/वित्तीय संस्थाओं एवं हितग्राहियों के मध्य समन्वय कर ऋण उपलब्ध कराया जायेगा। ऋण राशि का पुनर्भुगतान न होने की स्थिति में कण्डिका 10 के अनुरूप कार्यवाही की जायेगी।

13. ब्याज अनुदान :-

भारत सरकार/राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर आवास निर्माण/मरम्मत/नये आवास क्रय करने हेतु ऋण राशि की ब्याज दर पर ब्याज अनुदान दिया जाता है। वर्तमान में ऐसी योजना प्रभावशील नहीं है परन्तु भारत सरकार/राज्य सरकार द्वारा भविष्य में यदि कोई योजना लागू की जाती तो योजना के प्रावधान अनुसार बैंक/वित्तीय संस्थाओं द्वारा हितग्राहियों को लाभ दिया जायेगा।

प्रधानमंत्री आवास योजनान्तर्गत कोई भी हितग्राही योजना के किसी एक ही घटक का लाभ ले सकता है। चूंकि इन हितग्राहियों को AHP/ISSR घटक अंतर्गत लाभ दिया जा रहा है, ये हितग्राही योजना के ऋण आधारित ब्याज सब्सिडी (CLSS) अंतर्गत लाभ नहीं ले सकते। इन हितग्राहियों के ऋण पर बैंक/वित्तीय संस्था द्वारा प्रचलित ब्याज दर पर ऋण दिया जावेगा।

14. आय का सत्यापन :-

आय का प्रमाण पत्र हितग्राही द्वारा दिया जाय जिसमें हितग्राही अपने व्यवसाय के साथ कम से कम होने वाली आय राशि सत्यापित करें।

15. त्रिपक्षीय अनुबंध :-

वित्तीय संस्थाओं के नियमों एवं उपरोक्त दिशानिर्देशों के परिप्रेक्ष्य में Model Tripartite Agreement तैयार किया गया है। जिसे बैंक/वित्तीय संस्थाओं, नगरीय निकाय/पैरास्टेटल एजेन्सी तथा हितग्राहियों के मध्य किया जायेगा।

16. गृह ऋण वितरण के चरण :-

हितग्राही ऋण का Disbursement चार चरणों में किया जावेगा। यह चार चरण निर्माण कार्य के आधार पर निम्नानुसार हैं :-

चरण क्र.	निर्माण कार्य की स्थिति	ऋण राशि का
1	Plinth स्तर पर	10%
2	Slab स्तर पर	30%
3	ब्रिक वर्क एवं प्लास्टर स्तर पूर्ण होने पर	30%
4	भवन पूर्ण होने पर	30%

चरण पूर्ण होने पर नगर निगम/नगर पालिका द्वारा हितग्राही को डिमांड नोट भेजना होगा जिसकी प्रति सम्बंधित बैंक/वित्तीय संस्था को दी जावेगी, बैंक द्वारा 10 दिन में Disbursement की कार्यवाही पूर्ण करना होगी।

17. Moratorium की अवधि :-

AHP/ISSR घटक के हितग्राहियों को आवास का आवंटन प्री-अलोटमेंट के द्वारा किया जावेगा, अतः हितग्राही को प्रथम Disbursement की दिनांक से 18 माह तक की मोरेटोरियम अवधि देना होगा। 18 माह पश्चात/आवास निर्माण पूर्ण होने पर हितग्राही की मासिक किश्त (EMI) प्रारंभ होगी। हितग्राही चाहे तो प्रथम चरण के Disbursement के साथ ही अपनी ऋण की किश्त देना प्रारंभ कर सकता है, बैंक/वित्तीय संस्था द्वारा इस हेतु हितग्राही की राय लेना अनिवार्य होगा। मोरेटोरियम अवधि में हितग्राही द्वारा ब्याज का भुगतान सम्बंधित बैंक/वित्तीय संस्था के नियमानुसार किया जायेगा।

17. अग्रिम पुर्नभुगतान (Prepayment of Loan) :-

हितग्राही चाहे तो स्वयं के स्रोत से ऋण की राशि का अग्रिम पुर्नभुगतान कर सकता है उक्त पुर्नभुगतान की स्थिति में बैंक/वित्तीय संस्था द्वारा हितग्राही से कोई भी अग्रिम पुर्नभुगतान शुल्क चार्ज नहीं करेंगे।

18. विवाद समाधान/मध्यस्थता खंड (Dispute resolution/Arbitration) :-

त्रिपक्षीय अनुबंध में किसी भी पक्षकार का अन्य किसी भी पक्षकार से कोई विवाद/समस्या उत्पन्न होती है, तो सभी पक्षकार मिलकर समस्या का समाधान करेंगे किन्तु समस्या समाधान नहीं होने की स्थिति में आयुक्त, संचालनालय, नगरीय प्रशासन एवं विकास, भोपाल द्वारा नामांकित अधिकारी की मध्यस्थता में समस्या का समाधान करेंगे।




(विवेक अग्रवाल),
आयुक्त, सहसचिव
नगरीय प्रशासन एवं विकास
मध्यप्रदेश, भोपाल