आवासीय सम्पत्ति के पंजीयन/आवंटन हेतु नियमावली एवं निर्देशिका

प्रस्तावना

म.प्र. गृह निर्माण मण्डल एक स्वायत्तशासी निकाय है जो कि आवासीय समस्या को हल करने की दिशा में पिछले कई वर्षो से प्रयत्नशील होकर विभिन्न आवासीय एवं व्यवसायिक योजनाओं को क्रियान्वित करने में सफल रहा है। मण्डल उन सभी वर्गो के हितग्राहियों हेतु आवासीय भवन या भूखण्ड निर्मित करता है,जो उनके क्रय में मण्डल के सहभागी होकर अपनी आवासीय समस्या का निदान करते हैं।

मण्डल का यह सदैव प्रयास रहता है कि समाज के सभी वर्गो को उचित मूल्य पर व उचित गुणवत्ता का आवास मिले। मण्डल से भवन क्रय करने पर इच्छुक क्रेता को भवन निर्माण की जो जटिल प्रक्रिया अर्थात विकसित भूखण्ड को क्रय करना, भवन निर्माण हेतु मानचित्र तैयार करना, उसकी अनुमति प्राप्त करना, निर्माण सामग्री क्रय करना व भवन निर्माण कष्ट साध्य प्रक्रिया से गुजरने की आवश्यकता नहीं पड़ती है। इसी प्रकार भवन निर्माण हेतु उसे तकनीकी जानकारी व निजी वास्तुविदों के परामर्श से भी मुक्ति प्राप्त होती है।इन सभी कष्ट साध्य प्रक्रियाओं के अलावा मण्डल से भवन क्रय करने पर उसे एक पूर्ण विकास की सुविधाओं एवं तकनीकी रूप से विकसित क्षेत्र में रहने का रहवासी सुरम्य वातावरण प्राप्त होता है।

पंजीयन प्रक्रिया

- भवन प्राप्ति का विकल्प :

मण्डल प्रत्येक क्रेता की क्रय क्षमता का ध्यान रखते हुए उसे भूखण्ड/भवन क्रय करने का विकल्प प्रदान करता है। इस प्रक्रिया के अन्तर्गत मण्डल द्वारा तीन विकल्प निर्धारित किए गए हैं तथा यह क्रेता के विवेक पर रहता है कि वह कोई भी विकल्प अपनी सुविधानुसार चुने।

(1) स्वयं वित्तीय योजना :-

इस योजना के अन्तर्गत आवेदक को पंजीयन के समय घोषित विक्रय मूल्य की 10 प्रतिशत पंजीयन राशि तथा पंजीयन स्वीकृति उपरान्त भवन/भूखण्ड की शेष 90 प्रतिशत प्रस्तावित विक्रय राशि निर्माण के दौरान ही अधिकतम चार या पॉंच किश्तों में जैसा मण्डल द्वारा निर्धारित किया जाता है देनी रहती है। साथ ही निर्माण के उपरान्त यदि अन्तिम विक्रय मूल्य में कोई परिवर्तन आता है तो अतिरिक्त राशि आधिपत्य के पूर्व या यथासमय मण्डल द्वारा मांग करने पर देना रहती है। यदि आवेदक इस विकल्प के अन्तर्गत भवन/भूखण्ड हेतु प्रस्तावित विक्रय मूल्य की सम्पूर्ण राशि एकमुश्त पंजीयन करते समय ही जमा करता है तो उसे पंजीयन में प्राथमिकता दी जाती है व साथ ही उसे इस प्रकार अग्रिम रूप से दी गई राशि पर मण्डल नियमानुसार 8 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की पात्रता भी रहती है। भवन/भूखण्ड का आधिपत्य सेलडीड निष्पादन उपरान्त दिया जाता है । स्वयं वित्तीय योजना में यदि पंजीयनकर्ता मण्डल द्वारा निर्धारित दिनांकों को अपनी किश्त की राशि जमा नहीं करता हैं, तो उसे किश्त देने की विलम्ब की अवधि हेतु 16 प्रतिशत की दर से ब्याज देना होगा। यदि किन्हीं कारणों से मण्डल योजना के क्रियान्वयन में विलम्ब करता हैं ,तो योजना के अन्तर्गत निर्माण के व्यय को दृष्टिगत रखतें हुए मण्डल निर्धारित किश्तों की दिनांको में वृद्वि करता हैं व निर्धारित दिनांकों में वृद्वि करने पर पंजीयनकर्ता को विलम्ब की अवधि का ब्याज नहीं देना होगा एवं यदि पंजीयनकर्ता ने परिवर्तित दिनांकों के पूर्व यदि कोई राशि जमा कर दी हैं,तो ऐसी अवधि हेतु उसे मण्डल द्वारा 8 प्रतिशत की दर से नियमानुसार ब्याज प्रदाय किया जाता हैं। भवन/भूखण्ड का अधिपत्य सेल डीड निष्पादन उपरान्त दिया जाता हैं। सेल डीड निष्पादन हेतु पंजीयन शुल्क बाबत् शासन द्वारा जो प्रचलित नियम होंगे वे आवंटि पर बन्धनकारी होंगे ।

(2) एक मुश्त योजना :-

इस योजना के अन्तर्गत आवेदक को पंजीयन के साथ घोषित विक्रय मूल्य की 10 प्रतिशत पंजीयन राशि तथा पंजीयन स्वीकृति के उपरान्त भवन/भूखण्ड की प्रस्तावित शेष 90 प्रतिशत विक्रय राशि या अन्तिम रूप से निर्धारित राशि अपनी सुविधानुसार भवन के प्राप्ति हेतु अनुबन्ध निष्पादन/आधिपत्य के पूर्व सूचना मिलने पर जमा करानी रहती है।यदि उसके द्वारा कोई राशि अनुबन्ध पूर्व अग्रिम रूप से अपनी सुविधा से जमा कराई जाती है तो ऐसी राशि पर मण्डल के नियमानुसार भारतीय स्टेट बैंक की बचत खातो पर निर्धारित ब्याज दर के अनुरूप ब्याज दिया जाता है। इस योजना के अन्तर्गत मण्डल का विक्रय मूल्य भाड़ाक्रय योजना के अनुरूप रहता है। भवन/भूखण्ड का आधिपत्य सेलडीड निष्पादन उपरान्त दिया जाता है ।

(3) भाड़ाक्रय योजना :-

इस योजना के अन्तर्गत आवेदक को पंजीयन के साथ घोषित विक्रय मूल्य की 10 प्रतिशत राशि पंजीयन के रूप में एवं पंजीयन स्वीकृति के उपरान्त भवन हेतु अन्तिम रूप से निर्धारित विक्रय राशि का न्यूनतम 50 प्रतिशत भवन के प्राप्ति हेतु अनुबन्ध निष्पादन/आधिपत्य के पूर्व जमा करना आवश्यक रहता है। यदि आवेदक अपनी सुविधा से आधिपत्य पूर्व अग्रिम रूप से कोई राशि जमा करता है तो उसे ऐसी राशि पर भारतीय स्टेट बैंक की बचत खाता दरों से 0.50 प्रतिशत अधिक दर से ब्याज देय होगा । शेष 50 प्रतिशत राशि मण्डल द्वारा निर्धारित वार्षिक ब्याज दर के साथ 5 वर्षो/10 वर्षो/15 वर्षो की आसान किस्तों में दिये जाने की सुविधा रहती है। भाड़ाक्रय योजना में भवन का मूल्य स्वयं वित्तीय योजना की अपेक्षा लगभग 10 प्रतिशत अधिक रहता है। भवन के आधिपत्य के पूर्व आवंटी को भाड़ाक्रय का अनुबन्ध निष्पादन करना आवश्यक होगा। साथ ही भवन हेतु सेलडीड लम्बित ऋण राशि ब्याज के साथ भुगतान करने के उपरान्त करनी होगी । ऋण राशि हेतु आवंटी को निर्धारित त्रैमासिक किश्तों की राशि जिसमें ब्याज भी सम्मलित रहेगा के पोस्ट डेटेड चैक मण्डल को अनुबन्ध निष्पादन के समय उपलब्ध कराना होंगे ।

बिखरी आवासीय सम्पत्ति:-

मण्डल की ऐसी आवासीय सम्पत्ति जो कि मण्डल को किसी योजना में अंतिम रूप से शेष रहने पर,समर्पण से प्राप्त होने पर, निष्कासन से प्राप्त होने पर निरस्तीकरण से प्राप्त होने पर या अन्य कारणों से प्राप्त होने पर उपलब्ध रहती हैं, तो ऐसी सम्पत्ति का विक्रय मण्डल द्वारा उसका मूल्य युक्तियुक्तकरण के अनुरूप निर्धारित कर प्रथम चरण में ऑफर के माध्यम से किया जाता हैं। यदि दो बार विज्ञापन देने पर ऐसी सम्पत्ति का विक्रय ऑफर के माध्यम से सम्पन्न नहीं होता हैं, तो ऐसी सम्पत्ति मण्डल द्वारा निर्धारित मूल्य पर प्रथम आओ प्रथम पाओं के आधार पर विक्रय की जाती हैं इस विक्रय में प्राथमिकता एक मुश्त राशि देने वाले को दी जाती हैं ।

- पंजीयन हेतु पात्रता :

अ	आवेदक वयस्क होकर 18 वर्ष से अधिक आयु का हो ।
ब	यदि आवेदक भवन/भूखण्ड भाड़ाक्रय के अन्तर्गत क्रय कर रहा है तो उसका घोषित आय स्त्रोत हो।
स	भवन हेतु भाड़ाक्रय की स्थिति में आवेदक की वार्षिक आय न्यूनतम प्रस्तावित भवन के विक्रय मूल्य के 1/5 गुना हो ।
द	भूखण्ड हेतु भाड़ाक्रय की स्थिति में आवेदक की वार्षिक आय न्यूनतम प्रस्तावित भूखण्ड के विक्रय मूल्य के 1/3 गुना हो ।
	भवन/भूखण्ड के भाड़ाक्रय की स्थिति में आवेदक के पास पूर्व में क्रय की हुई सम्पत्ति के विरूद्ध [illegible]

क	कोई बकाया ऋण राशि देय होकर लम्बित न हो । राशि बकाया होने पर एक भवन के रहते हुए दूसरा भवन क्रय करने की पात्रता नहीं होगी, अन्यथा बिना किसी शपथ पत्र के बंधन के एक से अधिक आवासीय सम्पत्ति क्रय की जा सकती है ।
ख	भवन/भूखण्ड के भाड़ाक्रय की स्थिति में आवेदक का मण्डल के साथ किसी प्रकार का सम्पत्ति क्रय बाबत पूर्व का कोई विवाद न हो।
ग	आवेदक की भाड़ाक्रय में पंजीयन हेतु अन्तिम रूप से पात्रता मण्डल के प्रचलित नियमों के अन्तर्गत ही निर्धारित की जाती है।

नोट:- (अ) आय का अर्थ :- आवेदक की समस्त चल-अचल स्त्रोतों से समस्त मदों के अन्तर्गत प्राप्त प्रतिवर्ष परिवार की सकल आय।

(ब) आय का प्रमाण-पत्र :- आय का प्रमाण-पत्र आवेदक यदि सेवा में है तो उसके नियोजक द्वारा दिया गया हो,यदि व्यवसायी है तो आय कर का भुगतान का प्रपत्र अथवा राजपत्रित अधिकारी या लोक सभा अथवा विधानसभा सदस्यों से प्राप्त किया हुआ आय प्रमाण-पत्र मान्य होगा ।

- पंजीयन हेतु आरक्षण :

आवासीय सम्पत्ति की प्राप्ति हेतु शासन द्वारा विभिन्न वर्ग के हितग्राहियों हेतु आरक्षण का प्रावधान किया हुआ है तथा यह आरक्षण प्रत्येक योजना में उपलब्ध भवनों/भूखण्डों की संख्या का एक निर्धारित प्रतिशत रहता है । आवेदक यदि प्रस्तावित आरक्षण की किसी श्रेणी से संबंध रखता है तो संबंधित श्रेणी का प्रमाण-पत्र आवेदन पत्र के साथ संलग्न कर आरक्षण की सुविधा का लाभ प्राप्त कर सकता है । यह आरक्षण वर्तमान में निम्नानुसार निर्धारित है एवं शासन के निर्देशों के अनुरूप इसमें परिवर्तन किया जाता हैः-

1	अनुसूचित जाति/जनजाति वर्ग के लिए	25%
2	सैनिक,भूतपूर्व सैनिक,सैनिक विधवाओं के लिए	2%
3	पिछड़ा वर्ग के लिए	6%
4	स्वतंत्रता संग्राम सेनानी के लिए	4%
5	विकलांगों के लिए	1%
6	बुद्धिजीवी,श्रमजीवी पत्रकार एवं कलाकार के लिए	3%
7	मण्डल कर्मचारियों के लिए	2%
8	माननीय सांसद एवं विधायक के लिए	20% (केवल उच्च आय वर्ग के आवासीयय भवनों/भूखण्डों की योजना अन्तर्गत)
9	आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के भवनों की योजना अन्तर्गत अध्यक्षीय अंश	5% निर्धारित है ।

नोट :- योजना के अन्तर्गत आरक्षित अंश के भवनों/भूखण्डों के तीन बार विज्ञापन जारी करने के उपरान्त यदि समुचित/निर्धारित संख्या में पंजीयन प्राप्त नहीं होता है, तो आरक्षित अंश का सामान्य अंश में परिवर्तन हो जाता है ।

- **पंजीयन एवं आवंटन हेतु जमा राशि :**

सामान्यत: किया गया पंजीयन,आवंटन एवं आवेदक द्वारा जमा राशि अहस्तांतरणीय है। परन्तु आवेदक की मृत्यु के कारण संबंधित उपायुक्त की अनुमति से पंजीयन/आवंटन एवं जमा राशि अन्य नामित या वैध उत्तराधिकारी के नाम स्थानांतरित की जा सकती है ।

- **पंजीयन राशि :**

गृह निर्माण मण्डल स्थानवार प्रत्येक योजना के अन्तर्गत श्रेणी विशेष के लिए पंजीयन करता है, मण्डल का प्रयास रहता है कि आवेदक को उनके द्वारा चाही गई योजना विशेष के अन्तर्गत चाही गई श्रेणी,स्थान पर भवन आवंटित किया जा सके। विभिन्न भवन श्रेणियों में पंजीयन की राशि उस श्रेणी के लिए योजना के अन्तर्गत पंजीयन पूर्व घोषित भूखण्ड/भवन की अनुमानित एक मुश्त विक्रय राशि की 10 प्रतिशत (दस प्रतिशत) के बराबर रखी जाती है। उदाहरण के लिए पंजीयन के लिए आमंत्रित आवेदन पत्रों में एक भवन की विज्ञापित अनुमानित कीमत मण्डल द्वारा रू. 1,00,000/- घोषित की गई है तो उस भवन के लिए पंजीयन राशि 10 प्रतिशत अर्थात रूपये 10,000/- रहेगी इसे विज्ञापन जारी करते समय उल्लेखित किया जाता है।

- **प्रारम्भिक राशि :**

पंजीयन राशि के अतिरिक्त आवेदक द्वारा सम्पत्ति के निर्माण के दौरान जमा कराई गई राशि को प्रारम्भिक राशि की संज्ञा दी जाती है ।

- **पंजीयन प्रक्रिया का विज्ञापन :**

किसी भी प्रकार की रिक्त एवं आवंटन हेतु प्रस्तावित सम्पत्ति हेतु मण्डल द्वारा समाचार पत्र में विज्ञापन के माध्यम से पंजीयन की प्रक्रिया प्रारम्भ की जाती है। समाचार पत्र में विज्ञापन जारी होने पर इच्छुक आवेदक विज्ञप्ति अनुसार निर्धारित स्थान से आवेदन शुल्क जमा कर आवेदन पत्र निर्धारित समय सीमा में प्राप्त कर सकता है । आवेदन पत्र निर्धारित पंजीयन राशि जो कि मुख्यत: भवन/भूखण्ड के प्रस्तावित विक्रय राशि का 10 प्रतिशत रहती है डी.डी. के रूप में या चालान द्वारा निर्धारित बैंक में पंजीयन हेतु निर्धारित दिनांक तक आवेदन पत्र में निर्धारित जानकारी को भरते हुए प्रस्तुत करना रहता है। विलम्ब से प्राप्त आवेदन मण्डल द्वारा निरस्त मान्य किए जाते हैं। पंजीयन योजनावार किया जाता है। प्रत्येक योजना में भवनों/भूखण्डों के पंजीयन आमंत्रित किये जाने पर यदि उपलब्ध भवनों/भूखण्डों की संख्या से कम आवेदन प्राप्त होते हैं तो पंजीयन सीधे बिना किसी लाटरी के सुनिश्चित किया जाता है। परन्तु यदि आवेदन पत्रों की संख्या उपलब्ध भवनों/भूखण्डों की संख्या से अधिक रहती है, तो ऐसी स्थिति में पंजीयन की स्वीकृति लाटरी के माध्यम से निर्धारित की जाती है। पंजीयन की लाटरी प्रथमत: आरक्षित अंश हेतु सम्पादित की जाती है। आरक्षित अंश में लाटरी उपरान्त जो आवेदन शेष रहते हैं उन आवेदनों को सामान्य अंश में सम्मिलित कर सभी लम्बित आवेदनों की पंजीयन स्वीकृति लाटरी के माध्यम से निर्धारित की जाती है। पंजीयन की लाटरी उपरान्त जो आवेदन लम्बित रह जाते हैं वे आवेदनकर्ता अपनी पंजीयन राशि मण्डल कार्यालय में आवेदन कर व मूल रसीद प्रस्तुत कर प्राप्त कर सकते हैं। यदि आवेदक अपनी स्वेच्छा से अपना आवेदन प्रतीक्षा सूची में लम्बित रखना चाहता है तो रख सकता है व अन्य पंजीकृत आवेदकों द्वारा भविष्य में अपना पंजीयन वापस लिया जाता है तो ऐसी स्थिति में उन्हें पंजीयन की स्वीकृति प्रदान की जा सकती है परन्तु ऐसे पंजीयन हेतु उनका कोई दावा या पंजीयन राशि हेतु ब्याज का दावा मान्य नहीं रहता है। आवेदन का लम्बित रखना आवेदक की पूर्ण स्वेच्छा पर निर्भर रहता है।

नोट :- पंजीयन, आवंटन की एक प्रारम्भिक स्वीकृति है तथा इससे कोई अधिकार या स्वत्व निर्मित नहीं होता है। योजना में मण्डल द्वारा यदि कोई परिवर्तन या योजना का क्रियान्वयन नहीं किया जाता है तो आवेदक अपनी पंजीयन राशि बिना कटौती तथा मण्डल के नियमानुसार ब्याज पाने की केवल पात्रता रखेगा।

- **पंजीयन राशि की वापसी :**

आवेदक आवेदन देने के उपरान्त यदि अपना पंजीयन व्यक्तिगत कारणों या अन्य परिस्थितियों के कारण जारी नहीं रखना चाहता है,तो ऐसी स्थिति में आवेदक सादे कागज पर आवेदन के साथ जमा राशि की मूल रसीद या बैंक का मूल चालान संलग्न कर राशि की वापसी हेतु आवेदन कर सकता है। जमा पंजीयन राशि निम्न स्थितियों के अनुरूप मण्डल द्वारा वापस की जाती है :-

1. यदि आवेदक का पंजीयन मण्डल द्वारा स्वीकृत नहीं किया गया है,तो मण्डल द्वारा जमा पंजीयन राशि,अन्य कोई प्रारम्भिक राशि जमा है तो बिना किसी कटौती व बिना किसी ब्याज के वापस की जाती है।

2. आवेदक का पंजीयन यदि मण्डल द्वारा पंजीयन प्रक्रिया पूर्ण कर स्वीकृत किया गया है,तो ऐसी स्थिति में पंजीयन राशि में 10 प्रतिशत की कटौती के साथ बिना ब्याज के राशि वापस की जाती है। पंजीयन राशि के अतिरिक्त यदि कोई प्रारम्भिक राशि जमा रहती है,तो उसकी वापसी बिना ब्याज के की जाती है।

3. आवेदक की पंजीयन राशि मण्डल के पास उसकी स्वेच्छा से जमा रहती है व उस पर मण्डल द्वारा कोई ब्याज देय नहीं रहता है। यदि किन्हीं कारणों से मण्डल प्रस्तावित योजना में आमूल परिवर्तन करता है या योजना नहीं लेता है या घोषित विक्रय मूल्य में 10 प्रतिशत से अधिक वृद्धि होती है,तो ऐसी स्थिति में आवेदक को मण्डल द्वारा उसकी जमा पंजीयन राशि व प्रारम्भिक राशि मांग करने पर मण्डल के नियमानुसार ब्याज के साथ वापस की जाती है ।

- **आवंटन की प्रक्रिया :**

पंजीयन स्वीकृति उपरान्त आवेदक को विज्ञापन में दर्शाए अनुसार या मण्डल द्वारा अवगत कराए अनुसार योजना के निर्माण के दौरान उसके द्वारा दिए गए विकल्प के अनुरूप प्रस्तावित राशि भवन आधिपत्य हेतु निष्पादित होने वाले अनुबन्ध के पूर्व जमा करनी होगी। योजना में भवन/भूखण्ड क्रमांक का आवंटन लाटरी पद्धति से निर्धारित किया जाता है। लाटरी उपरान्त यदि कुछ भवन/भूखण्ड रिक्त होकर उपलब्ध रहते हैं तो तत्समय लाटरी उपरान्त ही आवेदक अपनी पंजीयन की वरिष्ठता के अनुसार उपलब्ध भवनों/भूखण्डों में से आवंटित क्रमांक में परिवर्तन कराकर प्राप्त कर सकता है। तत्पश्चात उसे वरिष्ठता के अनुरूप क्रमांक में परिवर्तन का कोई अधिकार नहीं होगा तथा सामान्य रूप से उपलब्धता के अनुरूप क्रमांक में परिवर्तन मण्डल द्वारा किया जा सकेगा। आवेदक को क्रमांक के परिवर्तन हेतु मण्डल के नियमानुसार परिवर्तन शुल्क देना होगा। इसके अतिरिक्त भवन क्रमांक का परिवर्तन दो आवेदकों की पारस्परिक आपसी सहमति के आधार पर भी किया जा सकता है।

आवंटन हेतु लाटरी की प्रक्रिया पूर्ण होने के उपरान्त योजना में रिक्त भवनों/भूखण्डों की उपलब्धता बनी रहती है तो ऐसे भवनों/भूखण्डों को मण्डल द्वारा प्रथम आगमन प्रथम सेवा के आधार पर आवंटन की प्रक्रिया अपनाकर आवंटन किया जाता है ।

- **ऋण प्रमाण-पत्र :**

पंजीयन स्वीकृति के उपरान्त आवेदक यदि किसी वित्तीय संस्था से ऋण लेना चाहता है,तो उसे आवेदन देने

पर ऋण प्रमाण–पत्र उपलब्ध कराया जाता है ।

वित्तीय संस्थाओं से ऋण लेने की सुविधा:–

मण्डल से आवासीय सम्पत्ति क्रय करने पर हितग्राही विभिन्न वित्तीय संस्थाओं से ऋण प्राप्त कर सकता हैं व इस ऋण प्राप्ति हेतु यदि हितग्राही को वित्तीय संस्थाओं के साथ अनुबन्ध निष्पादन करने में मण्डल द्वारा त्रिपक्षीय अनुबन्ध निष्पादन की सुविधा प्रदाय की जाती हैं परन्तु इसके अन्तर्गत सम्पत्ति हेतु प्रथम चार्ज मण्डल का रहता हैं ।

- **संयुक्त करारनामा :**

सम्पत्ति हेतु संयुक्त करारनामे के निष्पादन का भी प्रावधान है व इस हेतु निर्धारित शुल्क प्राप्त कर मण्डल के प्रचलित नियमानुसार संयुक्त करारनामा निष्पादन की अनुमति दी जाती है। वर्तमान में यह किसी भी दो या उससे अधिक आवेदकों द्वारा संयुक्त रूप से मिलकर अनुबन्ध निष्पादित किया जा सकता है।

- **एक योजना से दूसरी योजना में परिवर्तन :**

एक योजना से दूसरी योजना में परिवर्तन की अनुमति आवेदक के आवेदन पर दी जाती है बशर्ते कि परिवर्तित योजना में पंजीयन की उपलब्धता रहती है व योजना में पंजीयन जारी हो। ऐसी स्थिति में आवेदक की जमा पंजीयन राशि+प्रारम्भिक राशि बिना किसी ब्याज के परिवर्तित योजना में स्थानांतरित की जाती है तथा परिवर्तन पर पूर्व की किसी वरिष्ठता का लाभ नहीं मिलता है। साथ ही इसप्रकार के परिवर्तन हेतु आवेदक को आवेदन मूल योजना में भवन/भूखण्ड के क्रमांक निर्धारित होने के पूर्व देना रहता है । यदि पंजीयनकत्र्ा को मूल योजना में भवन क्रमांक निर्धारित हो चुका है व भवन का अधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है,तो ऐसी स्थिति में दूसरी योजना में परिवर्तन होने पर पंजीयन राशि में 10 प्रतिशत कटौती की जाकर शेष सभी जमा राशि किसी ब्याज के नई योजना या परिवर्तित योजना में अंतरित की जायेगी। यदि हितंग्राही को भवन का अधिपत्य आदेश्या प्राप्त हुआ हैं, तो ऐसी स्थिति में परिवर्तन चाहने पर उसे भवन मण्डल के नियमानुसार बॉयबैंक पालिसी में समर्पित करना होगा व दूसरी योजना में परिवर्तन की पात्रता होगी ।

- **पते में परिवर्तन की सूचना :**

आवेदक के पते में कोई परिवर्तन होने पर तत्काल इसकी सूचना सम्पत्ति अधिकारी को देना होगी। समय पर सूचना नहीं देने पर मंडल की सूचना पूर्व पते पर भेजी जावेगी और इस संबंध में मंडल का कोई दायित्व नहीं होगा ।

- **निर्माण लागत :**

भवनों की निर्माण लागत एवं भूखण्डों के विकास में कई घटक सक्रिय होते हैं, जैसे: भूखण्ड का मूल्य, विकास निर्माण व्यय,पूंजीगत ब्याज,पर्यवेक्षण व्यय,स्थापना व्यय,कान्टेंजेन्सी व्यय, विकास निर्माण की समयावधि आदि। ये सभी मद हर समय समान नहीं रहते हैं बदलते बढ़ते रहते हैं इसलिए पंजीयन के समय आवेदनकर्ता को भवन/भूखण्ड अथवा भूमि के वास्तविक मूल्य से अवगत कराना सम्भव नहीं होता है। भवन/भूखण्ड की वास्तविक कीमत की जानकारी आवंटन/आधिपत्य के समय ही दी जा सकती है। इसी प्रकार भवन का वास्तविक नक्शा,भूमि के वास्तविक क्षेत्रफल की जानकारी भी आवंटन/आधिपत्य के समय ही प्राप्त की जा सकती है। अत: पंजीयन अथवा निर्माण अवधि के दौरान जो स्टेण्डर्ड विक्रय मूल्य की जानकारी मण्डल द्वारा दी जाती है वह अनुमानित आंकलन के आधार पर होती है।

- **घोषित विक्रय मूल्य :**

मण्डल द्वारा प्रत्येक योजना में जो भवन/भूखण्ड हेतु विक्रय मूल्य घोषित किया जाता है वह एक सामान्य प्रकार के भवन का स्टेण्डर्ड विक्रय मूल्य रहता है । इस विक्रय मूल्य में यदि भवन के अन्तर्गत उसकी स्थिति के कारण स्टेण्डर्ड क्षेत्रफल के भूखण्ड के अतिरिक्त भूमि आती है तो उसका मूल्य अतिरिक्त व इसी प्रकार भवन के साथ भूखण्ड कोने का है या बेहतर (Better Location) स्थिति का है तो उसे इस अतिरिक्त सुविधा हेतु मण्डल के नियमानुसार भूखण्ड के विक्रय मूल्य में अतिरिक्त राशि देनी होगी। साथ ही आवंटित सम्पत्ति में प्रत्येक वर्ष भारित होने वाले कर भी सम्मिलित नहीं रहते हैं। जिन्हें पृथक से शामिल किया जाता है ।

- **अन्तिम कीमत निर्धारण :**

मण्डल योजना के प्रस्तावित भवनों/भूखण्डों के समाप्ति के अन्तिम चरणों में विभिन्न घटकों के व्ययों को ध्यान में रखते हुए आवंटन हेतु प्रस्तावित भवन/भूखण्ड का अन्तिम मूल्य निर्धारित करता है तथा ऐसे मूल्य से प्रस्तावित आवंटियों को अवगत कराया जाता है । यह अन्तिम मूल्य आवंटी द्वारा मान्य एवं देय रहता है यद्यपि मण्डल का प्रयास रहता है कि घोषित विक्रय मूल्य व अन्तिम मूल्य में 10 प्रतिशत से अधिक की वृद्धि न हो,यदि किन्हीं अपरिहार्य कारणों से घोषित कीमत एवं अन्तिम रूप से निर्धारित कीमत में 10 प्रतिशत से अधिक की वृद्धि होती है तो पंजीयनकर्ता को प्रस्तावित भवन/भूखण्ड को न लेने की छूट रहती है तथा वह अपनी पंजीयन राशि+प्रारम्भिक राशि बिना कटौती के तथा मण्डल के नियमानुसार ब्याज सहित वापस प्राप्त कर सकता है तथा उसके अतिरिक्त उसका अन्य कोई दावा मान्य नहीं रहेगा ।

- **अतिरिक्त भूमि :-**

यदि आवंटित भवन के साथ सामान्य स्टेण्डर्ड आकार के भूखण्ड से अधिक भूमि उपलब्ध रहती है तथा ऐसी भूमि मण्डल द्वारा अन्य किसी योजना/उपयोग या अन्य आवंटन हेतु प्रस्तावित नहीं है तो यह भूमि आवंटी को उपलब्ध कराई जा सकती है। आवंटी को ऐसी भूमि हेतु जिस दर पर मूल भूखण्ड उपलब्ध कराया जाता है उसी दर पर अनुबन्ध निष्पादन पूर्व अतिरिक्त राशि जमा कराना रहती है। यदि मूल आवंटन के समय भवन के साथ ही नियमित क्षेत्रफल के अतिरिक्त लगी हुई कोई अतिरिक्त भूमि उपलब्ध है,तो उसके परीक्षण उपरान्त विक्रय की प्रक्रिया निर्धारित है ।

- **कोने का भूखण्ड :-**

यदि आवंटित सम्पत्ति के अन्तर्गत भूखण्ड कोने का है तो आवंटी को कोने के भूखण्ड हेतु उसके विक्रय मूल्य का 10 प्रतिशत अधिक देना होगा तथा यह राशि अनुबन्ध के पूर्व जमा करना होगी (भूखण्ड की कोने की स्थिति के निर्धारण हेतु उपायुक्त का निर्णय अन्तिम व मान्य रहेगा)।

- **अपेक्षाकृत अच्छा स्थान (Better Location) :-**

यदि आवंटित सम्पत्ति मुख्य मार्ग आदि अपेक्षाकृत अच्छे स्थान पर निर्मित की गई है तो आवंटी को भूखण्ड की कीमत का 5 प्रतिशत राशि बेटर लोकेशन के फलस्वरूप देना होगी (इस स्थिति के निर्धारण हेतु भी उपायुक्त का निर्णय अन्तिम व मान्य होगा)।

- **स्वतंत्र भवन :-**

यदि आवंटित भवन स्वतंत्र है एवं उस योजना के अन्य भवन (Twin) ट्विन हैं,तो आवंटी को केवल भवन निर्माण की निर्धारित लागत की 5 प्रतिशत अतिरिक्त राशि अनुबन्ध पूर्व देना होगी ।

- **दस्तावेज शुल्क :-**

मण्डल द्वारा सम्पत्ति के आवंटन उपरान्त निर्धारित करारनामा निष्पादित किया जाता है। करारनामे के साथ ले-आउट प्लान,बिल्डिंग प्लान, भूमि माप प्रमाण पत्र आदि निर्धारित दस्तावेज तीन प्रतियों में तैयार किये जाते हैं जिनकी एक प्रति आवंटी को उपलब्ध कराई जाती है। एक प्रति नस्ती के साथ, एक मूल प्रति सम्पत्ति अधिकारी के पास कार्यालय में सुरक्षित रहती है। उक्त दस्तावेजों को तैयार करने के लिए मण्डल द्वारा निर्धारित दस्तावेज व्यय सम्पत्ति की कीमत निर्धारित करते समय पृथक से लिये जाते हैं।

- **भवन निर्माण अनुमति शुल्क :-**

प्रस्तावित योजना के अन्तर्गत सम्पत्ति का विकास/निर्माण प्रारम्भ करने के पूर्व मण्डल को योजना के मानचित्र स्थानीय नगर निगम/विकास प्राधिकरण एवं नगर तथा ग्राम निवेश विभाग से स्वीकृत कराए जाकर अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना पड़ता है। उसके लिए मण्डल को विभागों द्वारा निर्धारित शुल्क पृथक से जमा कराना पड़ता है। यह राशि मण्डल द्वारा आवंटी से विभिन्न श्रेणी की सम्पत्ति के आवंटन के समय निर्धारित दर पर पृथक से ली जाती है।

- **सरचार्ज :-**

मण्डल द्वारा आर्थिक रूप से कमजोर परिवारों एवं शेल्टरलेस हितग्राहियों को भवन/भूखण्ड का आवंटन करते समय सम्पत्ति की कीमत निर्धारण में काफी रियायतें विभिन्न मदों में दी जाती हैं। इस हानि की पूर्ति के लिए निम्न/मध्यम/उच्च आय वर्ग श्रेणी की सम्पत्ति के आवंटियों से निर्धारित दर पर सरचार्ज वसूल किया जाता है। जो कीमत निर्धारण में पृथक से जोड़ा जाता है।

- **पूंजीगत ब्याज :-**

योजना के निर्माण के दौरान मण्डल को अपनी स्वयं की पूंजी लगाकर योजना की प्रगति बनाए रखनी पड़ती है। मण्डल जो अग्रिम पूंजी व्यय करता है वह मण्डल द्वारा अन्य स्त्रोतों से ऋण लिया जाकर व्यय किया जाता है। जिस पर मण्डल को ब्याज देना पड़ता है तथा पूंजी, निर्माण हेतु सुरक्षित रखनी पड़ती है। अतः मण्डल द्वारा सम्पत्ति की कीमत निर्धारित करते समय निर्माण अवधि के दौरान वास्तविक व्यय पर निर्धारित दर पर पूंजीगत ब्याज भवन की निर्माण लागत को देखते हुए अतिरिक्त लिया जाता है । स्वयं वित्तीय योजना में आवंटी द्वारा विकल्प दिये जाने की स्थिति में आवंटी द्वारा निर्धारित अवधि में राशि जमा करने पर उसे इस पूंजीगत ब्याज से मुक्त रखा जाता है । इसी कारण स्वयं वित्तीय योजना के भवनों का मूल्य भाड़ाक्रय से 10 प्रतिशत कम रखा जाता है ।

- **पर्यवेक्षण व्यय :-**

योजना के क्रियान्वयन के लिए मण्डल को तकनीकी/प्रशासकीय स्थाई कर्मचारियों को पदस्थ करना पड़ता है। जिनकी देखरेख में योजना क्रियान्वित की जाती है। इन कर्मचारियों के वेतन,भत्ते अन्य प्रशासकीय आदि व्यय भुगतान के लिए मण्डल के पास स्वयं का वित्तीय स्त्रोत नहीं है। अतः सम्पत्ति की कीमत निर्धारित करते समय निर्धारित दर पर निरीक्षण व्यय 'सुपरवीजन' पृथक से भवन की श्रेणी के अनुरूप जोड़ा जाता है ।

- **मैनेजमेंट व्यय :-**

योजना के पर्ण होने के उपरान्त उनके आावंटन.भविष्य में किस्तें/लीज आदि वसल करने.कार्यालयीन

रिकार्ड, लेखा तैयार करने के लिए मण्डल को सम्पत्ति प्रबंधन में कई कर्मचारियों को नियुक्त करना पड़ता है । उनके वेतन,प्रशासकीय व्यय आदि को वहन करना पड़ता है । अत: मण्डल द्वारा भाड़ाक्रय पर आवंटित सम्पत्ति की शेष ऋण राशि पर सामान्य ब्याज दर के साथ 1/2 प्रतिशत (आधा प्रतिशत) की दर से अतिरिक्त ब्याज मैनेजमेंट चार्जेस हेतु ली जाती है ।

- **सम्पत्ति का आधिपत्य विलम्ब से लेने पर सुरक्षा शुल्क :-**

आवंटी को सम्पत्ति के आवंटन उपरान्त भाड़ाक्रय अनुबन्ध निष्पादित करने अथवा विक्रय विलेख का निष्पादन कराने के उपरान्त आधिपत्य पत्र जारी किया जाता है जिसके आधार पर सम्पत्ति का भौतिक आधिपत्य सहायक यंत्री द्वारा प्रदान किया जाता है। प्रत्येक आवंटी को आधिपत्य की सूचना मिलने के उपरान्त अधिकतम एक माह की अवधि में सम्पत्ति का स्थल पर भौतिक आधिपत्य प्राप्त करना होता है, विलम्ब की स्थिति में आवंटी से सम्पत्ति का सुरक्षा शुल्क लिया जाता है जिसकी दरें वर्तमान में निम्नानुसार हैं:-

एच.आई.जी. भवन रू. 400/- प्रतिमाह

एम.आई.जी. भवन रू. 300/- प्रतिमाह

एल.आई.जी. भवन रू. 200/- प्रतिमाह

ई.डब्ल्यू.एस. भवन रू. 100/- प्रतिमाह

भूखण्डों के मामले में उक्त शुल्क आधी अर्थात 50 प्रतिशत दर से लिया जाता है ।

- **लीज रेन्ट :-**

मण्डल द्वारा जो भूमि अधिग्रहित कर विकसित की जाती है उस पर वार्षिक दर पर लीज रेंट शासन को भुगतान करना पड़ता है । अत: मण्डल द्वारा आवंटित सम्पत्ति के अन्तर्गत भूखण्ड के क्षेत्रफल को ध्यान में रखते हुए आवंटित सम्पत्ति हेतु लीज निर्धारण किया जाता है । यह लीज प्रत्येक वर्ष आवंटी को देना अनिवार्य है व यदि आवंटी स्वेच्छा से निर्धारित लीज 11 वर्षो हेतु एक मुश्त जमा करता है,तो उसे प्रथम 30 वर्षो के लीज भुगतान की मुक्ति रहेगी, परन्तु 30 वर्षो उपरान्त आवंटी को पुन: संशोधित लीज रेंट मण्डल के प्रस्तावित नियमानुसार देना होगी । यह प्रक्रिया निरन्तर जारी रहती है ।

- **भूमि रखरखाव व्यय :-**

मण्डल द्वारा भूमि अधिग्रहित कर विकसित की जाती है उसमें सड़कें, नाली,गटर, सार्वजनिक स्थान के रखरखाव, सड़कों पर प्रकाश आदि संधारण कार्य जब तक स्थानीय नगर निगम को नहीं सौंपा जाता है तब तक गृह निर्माण मण्डल को करना पड़ता है । अत: भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुरूप यह भुगतान मण्डल द्वारा प्रतिवर्ष निर्धारित दरों के अनुरूप देय रहता है । वर्तमान में पूर्ण रूप से विकसित कालोनियों में इसकी दर 5/- रूपये प्रतिवर्गमीटर प्रतिवर्ष है,जिसमें 20 प्रतिशत की दर से वार्षिक वृद्धि की जाती है । नई निर्माणाधीन एवं भविष्य में विकसित की जाने वाली नई कालोनियों में यह राशि भूखण्ड के मूल्य के 10 प्रतिशत की दर से एकमुश्त राशि आवंटन के समय वन टाईम आधार पर देय रहेगी ।एक मुश्त संधारण राशि के साथ नियमित रूप से मासिक सधारण शुल्क जो भी निर्धारण होगा अतिरिक्त लिया जाएगा । यह दर रखरखाव व्ययों के अनुरूप परिवर्तनीय रहती है तथा समय-समय पर मण्डल द्वारा निर्धारित दरों के अनुरूप आवंटी द्वारा देय होगी । कालोनी का रखरखाव संबंधित नगर निगम द्वारा अपने आधिपत्य में लेने के उपरान्त रखरखाव शुल्क नहीं लिया जाता है

तथा आवंटी को नगर निगम के नियमों के अनुरूप संबंधित को भुगतान करना होगा ।

- **जलकर :-**

मण्डल द्वारा जिन कालोनियों में स्वयं के स्त्रोत से जल प्रदाय किया जाता है उन आवंटियों से इस मद में निर्धारित दर पर जलकर की वसूली की जाती है । यह दर समय-समय पर वास्तविक व्यय के आधार पर निर्धारित की जाती है एवं आवंटी को देय होगी । जल व्यवस्था मण्डल द्वारा न करने की स्थिति में संबंधित कर आवंटी को संबंधित विभाग को स्वयं देना होगा ।

- **आवंटित भूखण्ड पर समय सीमा में निर्माण कार्य पूर्ण न करने पर शुल्क:**

मण्डल द्वारा हितग्राहियों को भूखण्डों के आवंटन का मुख्य उद्देश्य भवन निर्माण कर उपयोग करने का होता है। इसमें यह शर्त रखी जाती है कि भूखण्ड के अनुबन्ध के दिनांक से एक वर्ष के अन्दर भवन का निर्माण कार्य प्रारंभ कर तीन वर्ष की अवधि में पूर्ण किया जाए । जो आवंटी निर्धारित अवधि में निर्माण कार्य प्रारम्भ कर पूर्ण नहीं करते हैं तो उन्हें यदि मण्डल द्वारा लीज यथावत जारी रखी जाती हैं तो विलम्ब की अवधि का दण्ड प्रचलित नियमानुसार वहन करना होता है ।वर्तमान में यह दर एक रूपये प्रति वर्गमिटर प्रतिवर्ष हैं ।

- **भाड़ाक्रय आधार पर आवंटित सम्पत्ति के लिए भाड़ाक्रय किश्तों के रूप में अनुबन्ध के समय बकाया ऋण राशि पर ब्याज दर :**

जो हितग्राही भाड़ाक्रय योजना में पंजीयन का विकल्प चुनते हैं,उन्हें सम्पत्ति के मूल्य की 50 प्रतिशत राशि आधिपत्य के पूर्व जमा करनी होती है । शेष ऋण राशि निर्धारित ब्याज के साथ भाड़ाक्रय किश्तों में जमा कराना होती है । जो हितग्राही प्रारंभ में अधिक से अधिक राशि जमा करा देते हैं, उन पर बकाया ऋण राशि के अनुरूप ब्याज की दर लगाई जाती है । सभी बैंकों, गृह ऋण वित्तीय संस्थाओं जैसे हुडको निवास, एच. डी.एफ.सी., एल.आई.सी. हाऊसिंग फायनेंस आदि द्वारा मण्डल की सम्पत्ति पर आवंटी को आसानी से ऋण स्वीकृत किया जाता है, अतः मण्डल, हितग्राहियों को इन संस्थाओं से ऋण लेने हेतु प्रेरित करता है । ऋण राशि पर वर्तमान में नीचे तालिका में दर्शाई ब्याज दर के साथ 5,10,15 वर्षो की भाड़ाक्रय किश्तों में बकाया राशि जमा करानी होती है :-

क्रमांक	भाड़ाक्रय अनुबन्ध की तिथि पर शेष ऋण राशि	ब्याज की सामान्य दर
1.	रूपये 0.25 लाख तक	10%
2.	रूपये 0.25 लाख से 0.50 लाख तक	12%
3.	रूपये 0.50 लाख से 1.00 लाख तक	13%
4.	रूपये 1.00 लाख से 1.50 लाख तक	14%
5.	रूपये 1.50 लाख से 2.00 लाख तक	15%
6.	रूपये 2.00 लाख से 3.00 लाख तक	16%
7.	रूपये 3.00 लाख से अधिक	17%

उपरोक्त ब्याज की सामान्य दर में 1/2 प्रतिशत की दर पृथक से मैनेजमेंट चार्जेस हेतु शामिल की जाती है ।

म.प्र.प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम 1976

गृह निर्माण मण्डल को जहाँ भी सहज भूमि उपलब्ध हो जाती है,वह वहाँ सुनियोजित स्वतंत्र एक मंजिल भवनों का निर्माण करता है । जिसमें चारों ओर, तीन ओर या दो ओर खुली जगह के साथ प्लानिंग के अनुरूप अतिरिक्त निर्माण की पर्याप्त गुंजाइश रखी जाती है । साथ ही योजना में सभी भवनों में एक मंजिल और निर्माण कराने का प्रावधान भी रखा जाता है। लेकिन भूमि की अल्प प्राप्ति के कारण सभी स्थानों पर स्वतंत्र और एक मंजिलें भवनों का निर्माण संभव नहीं है । इसीलिये मण्डल ने बड़े बड़े शहरों में बहुमंजिले फ्लेटों का निर्माण आरम्भ किया है । इन फ्लेटों के संबंध में क्रेताओं की सुविधा को देखते हुए उनके हितों को सुरक्षित रखने और उन्हें यह निश्चित बनाने की दृष्टि से म.प्र. शासन ने म.प्र. प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम 1976 पारित किया है। यह अधिनियम प्रत्येक प्रकोष्ठ मालिक के अधिकार की रक्षा करता है। स्वतंत्र भवनों की तुलना में बहुमंजिले फ्लेटों की कीमत अपेक्षाकृत कम रहती है क्योंकि उनमें भूखण्ड का मूल्य विभाजित हो जाता है एवं निर्माण में भी अपेक्षाकृत प्रति वर्गफुट खर्च कम आता है। साथ ही बुनियाद का खर्च भी कम हो जाता है । फ्लेटों से एक लाभ है कि इससे लोगों में पारस्पारिकता और सामाजिकता की भावना पैदा होती है और व्यक्ति अपने आपको ज्यादा सुरक्षित महसूस करता है ।

प्रकोष्ठ भवनों के निर्माण की स्थिति में जब तक प्रकोष्ठ भवनों के आवंटियों द्वारा संयुक्त रूप से मिलकर सोसायटी के निर्धारित नियमों का पालन कर पंजीयन नहीं कराया जाता है व निर्मित भवनों के सामूहिक रखरखाव की जिम्मेदारी ग्रहण नहीं की जाती है तब तक मण्डल द्वारा ऐसी निर्मित सम्पत्ति का सामूहिक रखरखाव किया जाता है तथा इस हेतु प्रत्येक वर्ष के व्यय के अनुरूप व मण्डल द्वारा निर्धारित पद्धति के अनुरूप आवंटी द्वारा देय रहता है । वर्तमान में मण्डल द्वारा इस रखरखाव के व्यय हेतु प्रत्येक आवंटी से प्रस्तावित प्रकोष्ठ के विक्रय मूल्य की (पाँच) 5 प्रतिशत अतिरिक्त राशि वसूलने का प्रावधान है तथा इस उपलब्ध राशि व इसके ब्याज से सामूहिक व्यवस्थायें संधारित की जाती हैं ।एकमुश्त सधारण राशि के साथ नियमित रूप से मासिक संधारण शुल्क जो भी निर्धारित होगा लिया जाएगा । रखरखाव हेतु मण्डल द्वारा समय-समय पर निर्धारित की जाने वाली पद्धति आवंटी को मान्य होगी। प्रकोष्ठ भवनों के आवंटियों को रहवासी कल्याण समिति का सदस्य अनिवार्य रूप से बनने की बाध्यता है। जिसका अनुबन्ध निष्पादित होगा । उपरोक्त अग्रिम राशि के ब्याज से रखरखाव का कार्य करने का प्रयासस किया जाता हैं पर व्यय अधिक होने पर मासिक शुल्क पृथक से वसूल करने का प्रावधान भी अनुबंध में रखा गया हैं । आवंटन के समय ही रखरखाव क अनुबंध भी निष्पादित करना होता हैं । यह मासिक रख रखाव व्यय, आवासीय परिसर में हो रहे वास्तविक व्ययों के अनुरूप परिवर्तनीय एवं देय रहता हैं ।

- **उद्देश्य केवल आवासीय :**

भवन/भूखण्ड पूर्णतया आवासीय उद्देश्यों की पूर्ति के लिए है। सम्पत्ति के किसी भाग का अन्यथा (गैर आवासीय) उपयोग अनुबंध का उल्लंघन समझा जावेगा ।

- **अतिरिक्त निर्माण कार्य :**

मण्डल के अधिकृत सक्षम अधिकारी की पूर्व अनुमति के अभाव में आवंटित सम्पत्ति में कोई भी स्थायी/अस्थायी अतिरिक्त निर्माण कार्य अवैधानिक माना जाएगा ।

- **सम्पत्ति का हस्तान्तरण :**

आवंटित आवासीय सम्पत्ति का हस्तान्तरण एक वर्ष तक बन्धित रहेगा व उसके उपरान्त प्रचलित मण्डल नियमानुसार हस्तान्तरण शुल्क का भुगतान किया जाकर सम्पत्ति का हस्तांतरण किया जा सकता है । इसके साथ ही मण्डल द्वारा आवंटित सम्पत्ति का विघटन कर हस्तांतरण पूर्ण रूप से बन्धित है । आवंटी की मृत्यु होने पर वैध उत्तराधिकारियों के पक्ष में हस्तांतरण किया जाता है ।

- **करों का भुगतान :**

स्थानीय और केन्द्रीय/राज्य शासन के करों या अन्य करों का भुगतान आवंटी को स्वयं के व्यय से निर्धारित समय पर संबंधित विभाग को करना अनिवार्य होगा ।

- **स्व निवास की सुविधा :**

आवंटन के बाद आवंटी को स्वयं भवन/फ्लेट में निवास करना चाहिये और मण्डल की बिना पूर्व अनुमति के उसे किराये पर नहीं उठाना होगा। यह आवंटी के अधिकार क्षेत्र में नहीं है। इस तरह की अनुमति आवेदन-पत्र प्रस्तुत करने पर संबंधित सम्पत्ति अधिकारी अथवा उप गृह निर्माण आयुक्त द्वारा दी जावेगी।

- **नियमों की जानकारी एवं सहमति :**

आवेदक से अपेक्षा की जाती है कि वे पंजीयन,आवंटन, आधिपत्य एवं योजना संबंधी मण्डल में प्रचलित नियमों की पूर्ण जानकारी प्राप्त करें, अध्ययन करें, समझ लें, स्थल व सम्पत्ति का भौतिक निरीक्षण कर लें, उसके उपरान्त संतुष्ट होने पर स्व विवेक, इच्छा से पंजीयन करावें। उपरोक्त शर्तो के अतिरिक्त पंजीयन के समय प्रकाशित विज्ञप्ति,समय-समय पर मण्डल द्वारा जारी निर्देश,नियम, आवंटन आदेश में दर्शाई गई शर्ते निष्पादित भाड़ाक्रय/लीज करारनामे में वर्णित शर्ते,म.प्र.गृह निर्माण मण्डल अधिनियम 1972, म.प्र. प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम 1976 में किये गये संशोधन भी आवंटी पर प्रभावी और बन्धनकारी माने जायेंगे ।

- **विवाद में अन्तिम निर्णय का अधिकार :**

योजना/आवंटन/लेखा/आधिपत्य/पंजीयन/सम्पत्ति हेतु निर्धारित कीमत आदि के संबंध में किसी भी विवाद की स्थिति में अपर आयुक्त, म.प्र.गृह निर्माण मण्डल मुख्यालय का निर्णय अन्तिम व मान्य तथा बन्धनकारी होगा ।

- **नियम बंधनकारी :**

समय-समय पर मण्डल द्वारा बनाये गये नियम,विभिन्न मदों के लिए निर्धारित दरें जो परिवर्तनीय हैं और शर्ते, निर्देश आवेदनकर्ता आवंटी पर बन्धनकारी होंगे ।

नोट:- उपरोक्त प्रावधान सभी योजनाओं के लिए सामान्य रूप से दिये गये हैं । योजना विशेष के अन्तर्गत उस योजना के विशेष प्रावधानों को सम्पत्ति अधिकारी/कार्यपालन यंत्री द्वारा पृथक से संलग्न किया जावेगा एवं ऐसी शर्ते पंजीयनकर्ता/आवेदक हेतु बंधनकारी रहेंगी ।