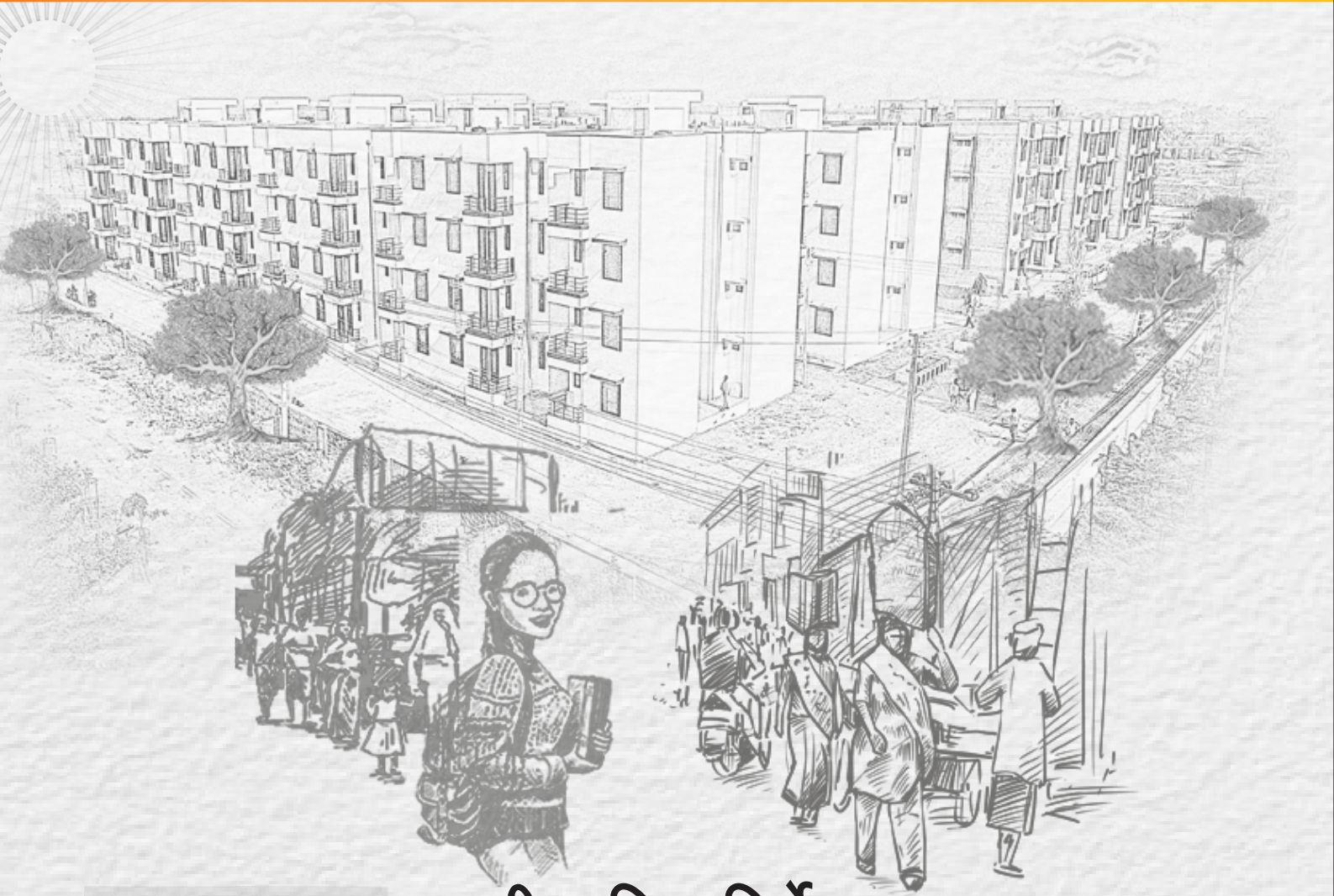


अफोर्डेबल रेंटल हाउसिंग कॉम्प्लेक्स (ए.आर.एच.सी.)

शहरी प्रवासियों / गरीबों के लिए सुविधाजनक रहन-सहन



स्कीम दिशानिर्देश

अक्टूबर, 2020



**“ सरकार ने शहरों में प्रवासियों के लिए
आवास उपलब्ध कराने के लिए जिस रेंटल
स्कीम की घोषणा की है उसमें आप सभी
साथियों को मैं सक्रिय भागीदारी के लिए
आमंत्रित करता हूँ...”**

- नरेन्द्र मोदी





प्रस्तावना

माननीय प्रधानमंत्री जी ने कोविड-19 के पश्चात् आर्थिक गतिविधियों को बढ़ावा देने के लिए आत्मनिर्भर भारत का आह्वान किया है। इस विजन को मद्देनजर रखते हुये, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा एक महत्वपूर्ण कदम के रूप में शहरी प्रवासियों/ गरीबों के लिए "अफोर्डेबल रेंटल हाउसिंग कॉम्प्लेक्स (एआरएचसी)" योजना की शुरुआत की गई है। इस योजना का कार्यान्वयन प्रधान मंत्री आवास योजना - शहरी (पीएमएवाई-यू) के अंतर्गत किया जाएगा। देश में पहली बार शहरी प्रवासियों/ गरीबों के रहन-सहन की स्थिति को बेहतर बनाने और झुग्गी-झोपड़ी, अनौपचारिक बस्तियों या परि-नगरीय क्षेत्रों में रहने की मजबूरियों को दूर करने के लिए यह पहल की गई है।

एआरएचसी का उद्देश्य शहरी प्रवासियों/ गरीबों के लिए जीवंत, स्थायी, समावेशी और कार्यस्थल के समीप अफोर्डेबल रेंटल हाउसिंग के अवसर सृजित करना है। इन एआरएचसी में सभी नागरिक सुविधाओं के साथ उनके गरिमापूर्ण तरीके से रहने की व्यवस्था निम्न प्रकार से की जाएगी:

1. सरकार द्वारा वित्तपोषित मौजूदा खाली आवासों को सार्वजनिक निजी भागीदारी (पीपीपी) मोड के अंतर्गत या सार्वजनिक एजेंसियों द्वारा **केन्द्रीय प्रायोजित योजना** के रूप में एआरएचसी में परिवर्तित कर इनका उपयोग किया जाना,
2. सार्वजनिक/ निजी संस्थाओं द्वारा अपनी स्वयं की खाली भूमि पर **केन्द्रीय क्षेत्र योजना** के रूप में अफोर्डेबल रेंटल हाउसिंग कॉम्प्लेक्स का निर्माण, संचालन और रख रखाव करना।





विषय-सूची

क्र. स.	सूची	पृष्ठ स.
1	प्रस्तावना	5
2	संक्षिप्त शब्दों की सूची	8
3	एआरएचसी के संदर्भ में परिभाषाएं	10
4	संदर्भ	14
5	पृष्ठभूमि	14
6	सिद्धांत और उद्देश्य	15
7	कवरेज और अवधि	15
8	लक्षित लाभार्थी	15
9	कार्यनीति और दृष्टिकोण	16
10	कार्यान्वयन विधि	21
11	भूमिका और जिम्मेदारी	26
12	संचालन और रखरखाव	30
13	वित्तपोषण पद्धति	30
14	प्रशासनिक संरचना	31
15	निगरानी और मूल्यांकन	32
16	क्षमता संवर्धन	33
17	अपवाद	33
अनुलग्नकों की सूची		
1	अनुलग्नक-1: समझौता ज्ञापन	34
2	अनुलग्नक-2: निजी/ सार्वजनिक निकायों के लिए 'एआरएचसी' परियोजनाओं के प्रारूप	36
3	अनुलग्नक-3: आवासीय इकाई और डॉरमेट्री की सांकेतिक डिज़ाइन	44
4	अनुलग्नक-4: "सबके लिए आवास" मिशन हेतु सीएसएमसी और एसएलएसएमसी	47
5	अनुलग्नक-5: एआरएचसी के वित्तीय व्यवहार्यता विश्लेषण का विस्तृत मॉडल	48
6	अनुलग्नक-6: उपयोगिता प्रमाण-पत्र का फॉर्म	52
7	अनुलग्नक-7: उपयोगिता प्रमाण-पत्र का फॉर्म	53



संक्षिप्त शब्दों की सूची

एआरएचसी	अफोर्डेबल रेंटल हाउसिंग कॉम्प्लेक्स
एचएफ	अफोर्डेबल हाउसिंग फंड
एआईएम	अटल इनोवेशन मिशन
अमृत	अटल मिशन फॉर रिजुवीनेशन एंड अर्बन ट्रांसफोरमेशन
बीआईएस	ब्यूरो ऑफ इंडियन स्टैंडर्ड्स
बीएमटीपीसी	निर्माण सामग्री और प्रौद्योगिकी संवर्द्धन परिषद्
कोविड-19	कोरोना वायरस रोग - 2019
सीपीडब्लूडी	केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग
सीएसएमसी	केन्द्रीय स्वीकृति और निगरानी समिति
डीसीआर	विकास नियंत्रण विनियमन
डीईए	आर्थिक कार्य विभाग
डीपीआर	विस्तृत परियोजना रिपोर्ट
डीएससीआर	ऋण शोधन कवरेज अनुपात
डीयू	आवासीय इकाई
इएमआई	समान मासिक किस्त
ईओआई	अभिरुचि की अभिव्यक्ति
ईडब्लूएस	आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग
एफएआर	फ्लोर एरिया रेशियो (फर्श के क्षेत्र का अनुपात)
एफएसआई	फ्लोर स्पेस इंडेक्स
जीएफआर	सामान्य वित्तीय नियम
जीएचटीसी	ग्लोबल हाउसिंग टेक्नोलाजी चैलेंज
जीएसटी	वस्तु एवं सेवा कर
एचएफए	सबके लिए आवास
एचएफसी	आवास वित्त कंपनियां
एचएमएल	हार्मोनाइज्ड मास्टर सूची
एचयूए	आवासन और शहरी कार्य
आईईसी	सूचना शिक्षा और संचार
आईआरआर	आंतरिक दर रिटर्न (इंटरनल रेट ऑफ रिटर्न)
जेएनएनयूआरएम	जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी नवीनीकरण मिशन
एलआईजी	निम्न आय वर्ग
एमओए	समझौता ज्ञापन



एमओएफ	वित्त मंत्रालय
एमओएचयूए	आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय
एमटीए	आदर्श किरायेदारी अधिनियम
एनबीसी	नेशनल बिल्डिंग कोड
एनपीवी	शुद्ध वर्तमान मूल्य
डीएवाई- एनयूएलएम	दीनदयाल अंत्योदय योजना-राष्ट्रीय शहरी आजीविका मिशन
ओ एंड एम	संचालन और रखरखाव
पीएमएवाई-यू	प्रधान मंत्री आवास योजना - शहरी
पीपीपी	सार्वजनिक निजी भागीदारी
पीएसएल	प्राथमिकता क्षेत्र को ऋण (प्रायोरिटी सैक्टर लेंडिंग)
पीएसयू	सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम
आरएवाई	राजीव आवास योजना
आरबीआई	भारतीय रिज़र्व बैंक
आरडीओटी	मरम्मत / पुनःसंयोजन-विकास- संचालन -स्थानांतरण
आरएफपी	प्रस्ताव के लिए अनुरोध
एसबीएम-यू	स्वच्छ भारत मिशन - शहरी
एसएलएनए	राज्य स्तरीय नोडल एजेंसी
एसएलएसएमसी	राज्य स्तरीय स्वीकृति और निगरानी समिति
टीआईजी	प्रौद्योगिकी नवाचार अनुदान
टीएसएम	प्रौद्योगिकी उप-मिशन
यूएलबी	शहरी स्थानीय निकाय
यूटी	संघ राज्य क्षेत्र
वीजीएफ	व्यावहार्यता अन्तराल वित्त पोषण (वैल्यू गेप फंडिंग)



एआरएचसी के संदर्भ में परिभाषाएं

अफोर्डेबल रेंटल हाउसिंग कॉम्प्लेक्स	<p>अफोर्डेबल रेंटल हाउसिंग कॉम्प्लेक्स (एआरएचसी) का अर्थ ईडब्ल्यूएस/ एलआईजी श्रेणियों के शहरी प्रवासियों/गरीबों के लिए एक सूचीबद्ध परियोजना जिसमें न्यूनतम 40 आवासीय इकाइयां (डीयू) और डॉरमेट्री के मिश्रण के साथ बुनियादी नागरिक सुविधाएं जैसे पानी, सफाई, सीवर/ सेप्टेज, सड़क, बिजली तथा आवश्यक सामाजिक/ वाणिज्यिक सुविधाओं का प्रावधान हो।</p> <p>एक आवासीय इकाई के तहत 30 वर्गमीटर तक का एक शयनकक्ष/ 60 वर्गमीटर तक के दो शयनकक्ष के साथ बैठक कक्ष, रसोईघर, शौचालय एवं स्नानघर और 10 वर्गमीटर तक के डॉरमेट्री बेड (सभी का माप कारपेट एरिया में) शामिल होंगे।</p> <p>एआरएचसी का शुरुआती किराया स्थानीय निकाय/ संस्थाओं द्वारा परियोजना क्षेत्र के स्थानीय सर्वेक्षण के आधार पर निर्धारित किया जाएगा तथा एआरएचसी को न्यूनतम 25 वर्ष के लिए संचालित किया जाएगा।</p>
अफोर्डेबल हाउसिंग फंड	<p>अफोर्डेबल हाउसिंग फंड (एएचएफ) की स्थापना नेशनल हाउसिंग बैंक द्वारा ग्रामीण और शहरी क्षेत्रों में व्यक्तिगत आवास ऋण के संबंध में हाउसिंग फाइनेंस कंपनियों द्वारा पुनर्वित्त सहायता प्रदान करने के लिए की गयी है, जिसमें 10,000 करोड़ रुपये का कोष बनाया गया है। अफोर्डेबल हाउसिंग फंड को भारतीय रिज़र्व बैंक (आरबीआई) के द्वारा प्राथमिकता वाले क्षेत्रों में ऋण की कमी की पूर्ति के लिए आवंटित किया जाता है।</p>
आत्मनिर्भर भारत	<p>आत्मनिर्भर भारत से अभिप्राय है – स्वनिर्भर भारत।</p>
निर्माण सामग्री एवं प्रौद्योगिकी संवर्द्धन परिषद् (बीएमटीपीसी)	<p>आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा स्थापित एक स्वायत्त संस्था है, जो निर्माण के क्षेत्र में भवन निर्माण संबंधी नई प्रौद्योगिकियों का बड़े पैमाने पर प्रयोग करने के लिए अनुसंधान और विकास को बढ़ावा देती है।</p>
लाभार्थी	<p>एआरएचसी योजना में शहरी प्रवासी/ गरीब जो ईडब्ल्यूएस/ एलआईजी श्रेणी के अंतर्गत आते हैं, वे ही लाभार्थी होंगे। इनमें पथ विक्रेता, रिक्शा चालक और अन्य सेवा प्रदाता, बाजार/ व्यापार संघों, शैक्षणिक/ स्वास्थ्य संस्थाओं, आर्थिक क्षेत्र में काम करने वाले प्रवासी सहित औद्योगिक कामगार, दीर्घकालिक पर्यटक/ आगंतुक, विद्यार्थी या अन्य श्रेणी के प्रवासी शामिल हैं।</p>
कारपेट एरिया	<p>दीवार के साथ लगा ऐसा क्षेत्र, जिसमें कारपेट बिछाने का वास्तविक क्षेत्र शामिल होता है। इस क्षेत्र में अंदर की दीवारों की मोटाई शामिल नहीं है।</p>
केन्द्रीय क्षेत्र की योजना	<p>ऐसी योजनाएं जिनका कार्यान्वयन केन्द्रीय एजेंसी द्वारा किया जाता है और संघ सूची के विषयों के आधार पर केन्द्र द्वारा शत-प्रतिशत वित्तपोषण किया जाता है।</p>
केन्द्रीय प्रायोजित योजना	<p>ऐसी योजनाएं जिनका वित्तपोषण सीधे केन्द्रीय मंत्रालयों/ विभागों द्वारा किया जाता है और इनका कार्यान्वयन राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों या उनकी एजेंसियों द्वारा अपनी वित्तपोषण पद्धति को ध्यान में रखते हुए, केन्द्र की जिम्मेदारियों के दायरे अर्थात् संघ की सूची में नहीं आ जातीं। इन क्षेत्रों में सहायता राज्य का विषय है। केन्द्र ऐसे कार्यक्रमों को शुरु करने के लिए राज्यों को प्रेरित करता है।</p>
कंसेसनियनर	<p>कंसेसनियनर का अर्थ, स्कीम में मॉडल-1 के अंतर्गत एआरएचसी का क्रियान्वयन करने वाली संस्थाएं हैं, जिसमें सार्वजनिक/ निजी एजेंसियां, संगठन, औद्योगिक निकाय/ संघ सम्मिलित है।</p>



केन्द्रीय स्वीकृति और निगरानी समिति	सचिव (आवासन और शहरी कार्य) की अध्यक्षता में मिशन के क्रियान्वयन, अनुमोदन और निगरानी के लिए गठित एक अंतर-मंत्रालयी समिति।
आवासीय इकाई	एआरएचसी के अंतर्गत आवासीय इकाई (डीयू) का अर्थ सभी मौसम के अनुकूल ऐसे आवास जिनमें प्रत्येक इकाई 30 वर्गमीटर कारपेट एरिया तक का एक शयनकक्ष अथवा 60 वर्गमीटर कारपेट एरिया तक के दो शयनकक्ष होंगे, जिसमें आधारभूत अवसंरचनाएं जैसे जल, बिजली, रसोईघर और शौचालय शामिल हैं।
डॉरमेट्री	एआरएचसी के अंतर्गत डॉरमेट्री की संरचना सभी मौसम के अनुकूल भवन जिसमें 4/6 बेड की व्यवस्था हो सके और जिसका कारपेट एरिया प्रति बेड 10 वर्ग मी. होगा और जिसमें साइड टेबल, अलमारी, लॉकर और अन्य सुविधाएं जैसे जल, बिजली, रसोईघर, शौचालय, भोजन एवं मनोरंजन गतिविधि के लिए जगह, कार्यालय/ आगंतुक/ चिकित्सा कक्ष शामिल होंगे। राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र अपनी स्थानीय आवश्यकताओं के अनुसार डॉरमेट्री के क्षेत्र का निर्धारण कर सकते हैं।
विकास नियंत्रण विनियमन	विकास नियंत्रण विनियमन (डीसीआर) राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों द्वारा निर्धारित नियमों का संकलन और प्रोटोकॉल है, ताकि लोक कल्याण के लिए शहर का सुनियोजित एवं प्रभावी विकास सुनिश्चित किया जा सके।
आर्थिक रूप से पिछड़ा वर्ग	आर्थिक रूप से पिछड़ा वर्ग (ईडब्ल्यूएस) ऐसे परिवार हैं, जिनकी वार्षिक आय रु. 3,00,000/- (तीन लाख रुपये) तक है। राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों को केंद्र के साथ परामर्श करके स्थानीय शर्तों के आधार पर वार्षिक आय से संबंधित मानदण्ड को पुनः परिभाषित करने की छूट है।
संस्था	स्कीम के मॉडल-2 के अंतर्गत स्वयं की खाली भूमि पर एआरएचसी परियोजना का कार्यान्वयन करने वाले सार्वजनिक/ निजी निकाय, संस्था (एंटीटी)। इनमें भूमि मालिकों, डवलपर्स, प्रमोटर, विनिर्माण इकाई, उद्योग, संस्थाएं, एसोसिएशन, केंद्र सरकार के संगठन/ पैरास्टेटल शामिल हैं।
फर्श के क्षेत्र का अनुपात (एफएआर)/ एफएसआई	प्लॉट के क्षेत्रफल द्वारा सभी फर्शों पर कुल निर्मित क्षेत्र को विभाजित करने पर प्राप्त शेषफल: $\text{एफएआर} = \frac{\text{सभी मंज़िलों पर कुल शामिल क्षेत्र} \times 100}{\text{प्लॉट का क्षेत्रफल}}$ <p>यदि राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र/ शहर में इस परिभाषा में कुछ भिन्नता हैं, तो राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र/ शहर की परिभाषा को इस मिशन के अंतर्गत स्वीकार किया जाएगा।</p>
आवासीय वित्त कंपनी	आवासीय वित्त कंपनी (एचएफसी) गैर-बैंकिंग वित्त कंपनी का एक स्वरूप है, जिनका मुख्य कार्य आवासों के अधिग्रहण अथवा निर्माण को वित्तपोषित करना है, जिनमें नए आवासों के निर्माण के लिए भू-खण्ड शामिल हैं।
निम्न आय वर्ग	निम्न आय वर्ग (एलआईजी) परिवारों को ऐसे परिवारों के रूप में परिभाषित किया गया है, जिनकी वार्षिक आय रु.3,00,001/- (तीन लाख एक रुपये) से रु.6,00,000/- (छः लाख रुपये) तक है। राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों को केंद्र के साथ परामर्श करके स्थानीय शर्तों के आधार पर वार्षिक आय से संबंधित मानदण्ड को पुनः परिभाषित करने की छूट है।



सूचीकरण	सूचीकरण का अभिप्राय, संबंधित राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों द्वारा अर्हता मानदण्ड के आधार पर "एआरएचसी परियोजना" के रूप में योजना के अंतर्गत किसी परियोजना को शामिल करना है। भारत सरकार और राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों द्वारा किए गए प्रावधानों के अनुसार एआरएचसी के रूप में परियोजनाओं की सूची बनने से कंसेसनियनर/ संस्थाएं इस योजना के अंतर्गत प्रोत्साहन (इनसेंटिव) प्राप्त कर सकेंगी।
रहने योग्य एआरएचसी	रहने योग्य (लिवेबल) एआरएचसी में सार्वजनिक बुनियादी सुविधाएँ उपलब्ध हों, जिनमें आंतरिक सड़क, पथ-मार्ग, हरित क्षेत्र, चारदीवारी, जल आपूर्ति, सीवरेज/ सेप्टेज, ड्रेनेज, बाहरी विद्युतीकरण शामिल हैं। एआरएचसी के तहत आवासीय इकाइयों में, एनबीसी/ राज्य/ स्थानीय प्राधिकरण के मानदंडों के अनुरूप जल आपूर्ति, बिजली, रसोई और शौचालय होंगे। डॉरमेट्री में अलग बिस्तर, साइड टेबल, अलमारियां, लॉकर एवं सार्वजनिक रसोई और शौचालय की सुविधाएं होंगी।
प्रवासी	एआरएचसी के तहत शहरी प्रवासियों का अर्थ ऐसे व्यक्ति या परिवारों/ लोगों के समूह से है जो रोजगार के अवसरों/ शिक्षा/ स्वास्थ्य संबंधित यात्राओं आदि के लिए अस्थायी रूप से या स्थायी रूप से अपने निवास स्थान से दूर जाने या स्थानांतरित होने का सचेत निर्णय लेते हैं।
सार्वजनिक निजी भागीदारी	सार्वजनिक निजी भागीदारी (पीपीपी) का अर्थ किसी परियोजना का क्रियान्वयन करने के लिए एक साथ काम करने तथा निर्धारित सेवाएं उपलब्ध कराने के लिए दो या दो से अधिक सार्वजनिक और निजी क्षेत्रों के बीच एक सहकारी व्यवस्था है।
प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी	प्रधानमंत्री आवास योजना- शहरी (पीएमएवाई- यू) भारत सरकार की एक प्लेगशिप योजना है, जिसकी शुरुआत 25 जून, 2015 को की गई। इस योजना का उद्देश्य भारत की आजादी के 75वीं वर्षगांठ (2022) तक 'सबके लिए आवास' के व्यापक लक्ष्य को प्राप्त करने के लिए सभी पात्र शहरी परिवारों को आधारभूत सुविधाओं सहित पक्का आवास उपलब्ध कराना है।
पैरास्टेटल	पैरास्टेटल ऐसी संस्थाएं/ संगठन (स्वायत्त या अर्धसरकारी) हैं, जो पूर्ण या आंशिक रूप से सरकार के स्वामित्वाधीन होते हैं और सरकार द्वारा प्रबंधित होते हैं।
प्रायोरिटी सैक्टर लेण्डिंग	प्रायोरिटी सैक्टर लेण्डिंग (पीएसएल) से अर्थ कुछ विशेष क्षेत्रों जैसे कृषि और संबंधित कार्यकलापों, सूक्ष्म और लघु उद्यम, गरीबों के लिए आवास, विद्यार्थी के लिए शिक्षा और अन्य कम आय वाले समूह और कमजोर वर्गों को बैंक से निर्धारित ऋण उपलब्ध कराना है।
राज्य स्तरीय स्वीकृति और निगरानी समिति	राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों में मिशन के विभिन्न घटकों के अंतर्गत कार्य योजना और परियोजनाओं के अनुमोदन के लिए एक अन्तरविभागीय राज्य स्तरीय स्वीकृति और निगरानी समिति (एसएलएसएमसी)।
राज्य स्तरीय नोडल एजेंसी	पीएमएवाई-यू मिशन का कार्यान्वयन करने के लिए राज्य सरकारों द्वारा मनोनीत नोडल एजेंसी।
प्रौद्योगिकी उप-मिशन	पीएमएवाई-यू मिशन के अंतर्गत प्रौद्योगिकी उप-मिशन (टीएसएम) की स्थापना की गई है, ताकि आवासों का कम लागत पर तेजी से और गुणवत्तापूर्ण निर्माण करने के लिए नवीन, स्थायी, पर्यावरण-अनुकूल और आपदासुरक्षित प्रौद्योगिकियों एवं निर्माण सामग्री को अपनाने में मदद की जा सके।



प्रौद्योगिकी नवाचार अनुदान	प्रौद्योगिकी नवाचार अनुदान (टीआईजी) की स्थापना टीएसएम के अंतर्गत की गई है ताकि नवाचार, स्थायी, हरित और आपदासुरक्षी प्रौद्योगिकियों के साथ-साथ मकानों का किफायती, तीव्र और गुणवत्तापूर्ण निर्माण करने के लिए भवन निर्माण सामग्रियों को अपनाने में मदद की जा सके।
प्रमुख अवसंरचना (ट्रंक अवसंरचना)	ट्रंक अवसंरचना का अर्थ स्थानीय सरकारों द्वारा 'कैचमेंट' क्षेत्र में आधारभूत अवसंरचना जैसे जल-आपूर्ति, जल निकासी, मल-जल निस्तारण/ सेप्टेज, सड़कें, स्ट्रीट लाइट इत्यादि का विकास करना है।
उपयोग की अनुमति	उपयोग की अनुमति (यूज परमीशन) का अर्थ संबंधित योजना प्राधिकरण द्वारा एआरएचसी के निर्माण को निर्धारित भूमि उपयोग क्षेत्र स्थानीय मास्टर प्लान/ विकास योजना के विशेष लैंड यूज ज़ोन में अनुमेय गतिविधियों की सूची में शामिल करना तथा भूमि उपयोग में परिवर्तन किए बिना, मौजूदा अनुमेय से अधिक उपयोग की सीमा की स्वीकृति देना है।
खाली आवास	भारत सरकार या राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों की योजनाओं के अंतर्गत बनाए गए ऐसे आवास जिन्हें आवंटित नहीं किया गया या रिक्त है।
वायबिलिटी गैप फंडिंग	वायबिलिटी गैप फंडिंग (वीजीएफ) एक ऐसा अनुदान है जो कि एआरएचसी को वाणिज्यिक रूप से व्यवहार्य बनाने के उद्देश्य से एक या अधिक किस्तों में दिया जाता है।





1. संदर्भ

- 1.1 कोविड-19 महामारी के परिणामस्वरूप देश के कामगार/ गरीब अपने घर वापस लौट रहे हैं। विनिर्माण उद्योग, घरेलू/ वाणिज्यिक संस्थानों, स्वास्थ्य क्षेत्र, सेवा प्रदाता, आर्थिक उद्योग, निर्माण या अन्य क्षेत्रों में काम करने वाले शहरी प्रवासी/ गरीब, शहरी अर्थव्यवस्था में महत्वपूर्ण भूमिका निभाते हैं। ये लोग शहरी क्षेत्रों में बेहतर रोजगार के अवसरों की तलाश में ग्रामीण क्षेत्रों या छोटे कस्बों से आते हैं। अपनी बचत को बढ़ाने के उद्देश्य से प्रायः वे अपने रहन-सहन से समझौता करते हैं और अपने मूल स्थान पर पीछे छोड़ आए परिवार के लिए मदद भेजते हैं। प्रायः ये किराया बचाने के लिए झुग्गी-झोपड़ी, अनौपचारिक/ अनाधिकृत कॉलोनियों या शहरों के आसपास बने क्षेत्रों में रहते हैं। ये लोग अपने खर्च को कम करने के लिए कार्यस्थल पर पैदल चलकर या फिर साइकिल से पहुंचते हैं, इस प्रकार ये अपनी जिदगी को जोखिम में डालते हैं। ये अक्सर आराम, स्वास्थ्य और स्वच्छता से समझौता करते हैं, जिसकी वजह से उन्हें थकान/ चिंता/ मानसिक हताशा एवं स्वास्थ्य संबंधी समस्याओं का सामना करना पड़ता है। कार्यस्थल के आसपास किराए के मकान की व्यवस्था से इनकी उत्पादकता बेहतर होगी। इसलिए इनके कार्यस्थल के आसपास ही सम्मानित तरीके से किफायती आवास की व्यवस्था करके सुविधाजनक रहन-सहन उपलब्ध किए जाने की आवश्यकता है।
- 1.2 आवास जीवन की बुनियादी आवश्यकताओं में से एक है और इसे भारतीय संविधान में विनिर्दिष्ट राज्य के नीति निर्देशक तत्व में भी स्थान दिया गया है। सभी श्रेणियों के अधिकांश शहरी प्रवासियों/ गरीबों के पास अपने निवास पर पहले से ही अपना स्वयं का मकान या फिर उनके पास अपनी भूमि होती है। संभवतः इसलिए उनकी शहरी क्षेत्रों में मकान खरीदने में रुचि नहीं होती है और सामान्यतः अपने खर्च को कम करने हेतु कम किराए वाले मकानों में रहते हैं। इस प्रकार, किफायती किराये के आवास से समावेशी शहरी विकास को बढ़ावा मिलेगा और स्लम की वृद्धि में रोक लगेगी।
- 1.3 भारत सरकार का उद्देश्य “आत्मनिर्भर भारत” के विज़न के माध्यम से आर्थिक गतिविधियों को बढ़ावा देना है। आत्मनिर्भर भारत के विज़न के अनुरूप आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने संबंधित केन्द्रीय मंत्रालयों/ विभागों, राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों और निजी/ सार्वजनिक क्षेत्रों के अन्य हितधारकों के साथ विस्तृत परामर्श करके पीएमएवाई-यू के अंतर्गत शहरी प्रवासियों/ गरीबों के लिए उप-योजना के रूप में एआरएचसी योजना की शुरुआत की है। इससे निजी/ सार्वजनिक संस्थानों को शहरी प्रवासियों/ गरीबों के लिए एआरएचसी का निर्माण, संचालन और रखरखाव के लिए प्रोत्साहन मिलेगा।

2. पृष्ठभूमि

- 2.1 जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी नवीनीकरण मिशन (जेएनएनयूआरएम) और राजीव आवास योजना (आरएवाई) को 2005 से 2014 तक झुग्गी-झोपड़ी निवासियों को स्वामित्व के आधार पर पक्के मकान प्रदान करने के लिए लागू किया गया था। इन योजनाओं में कुल 13.83 लाख आवास स्वीकृत किए गए थे, जिनमें से 12.24 लाख आवासों को अभी तक पूरा किया जा चुका है। पात्र लाभार्थियों को शेष आवासों को आवंटित करने के सभी प्रयासों के बाद, जेएनएनयूआरएम/ आरएवाई के तहत 159 शहरों में अभी भी लगभग 1.08 लाख आवास खाली हैं जो इस समय संभवतः शहरी प्रवासियों/ गरीबों के लिए किफायती किराये के आवास हेतु उपलब्ध कराये जा सकते हैं।
- 2.2 उद्योगों, व्यापार संघों, विनिर्माण कंपनियों, शैक्षिक/ स्वास्थ्य संस्थाओं, विकास प्राधिकरण, हाउसिंग बोर्ड, केन्द्रीय/ राज्य सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों (पीएसयू) और अन्य ऐसी संस्थाओं के पास उपलब्ध खाली भूमि



का एक बड़ा हिस्सा अप्रयुक्त पड़ा है। शहर के निकट जहां प्रवासी काम/ अध्ययन करते हैं, वहाँ पर उपयुक्त भूमि की उपलब्धता एक चुनौती है। जिन संस्थाओं के पास अधिक भूमि है, उनके लिए एआरएचसी के निर्माण का अवसर उपलब्ध है। तथापि, स्थानीय नियोजन और विकास नियंत्रण विनियम (डीसीआर) के तहत लगाए गए कुछ प्रतिबंध उन्हें शहरी प्रवासियों/ गरीबों को किफायती आवास सुविधा प्रदान करने के लिए उपलब्ध खाली भूमि का उपयोग करने की अनुमति नहीं देते हैं। भारत सरकार, राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों/ शहरी स्थानीय निकायों (यूएलबी)/ पैरास्टेटल द्वारा नीतिगत पहल के माध्यम से उपयुक्त प्रावधान तथा प्रोत्साहन के द्वारा उपलब्ध क्षमता के उपयोग हेतु एक ईको सिस्टम सृजित किए जाने की आवश्यकता है।

3. सिद्धांत और उद्देश्य

- i. 'आत्मनिर्भर भारत अभियान' के विजन को समाहित करते हुये शहरी प्रवासियों/ गरीबों के लिए एक किफायती किराया आवास के समाधान हेतु सुस्थिर ईको सिस्टम बनाना।
- ii. शहरी प्रवासियों/ गरीबों के लिए किफायती किराये के आवास की आवश्यकता को समाहित करते हुए "सब के लिए आवास" के समग्र उद्देश्य को प्राप्त करना। एआरएचसी उन्हें उनके कार्यस्थल के नजदीक आवश्यक नागरिक सुविधाओं के साथ गरिमापूर्ण तरीके से रहने की व्यवस्था करेगा।
- iii. सार्वजनिक/ निजी संस्थाओं को प्रोत्साहन के द्वारा एक अनुकूल वातावरण प्रदान करना ताकि एआरएचसी के निर्माण में उनके निवेश को उचित लाभ मिल सके। संस्थाएं यह निवेश स्वयं के कार्यबल की आवश्यकताओं की पूर्ति के साथ यदि उनके पास पर्याप्त खाली भूमि उपलब्ध है तो अपने आस-पास विभिन्न संस्थानों/ उद्योगों में कार्यरत कार्यबल की एआरएचसी की आवश्यकता पूर्ति के लिए भी कर सकती है।

4. कवरेज और समयवधि

- i. 2011 की जनगणना के अनुसार एआरएचसी सभी सांविधिक नगरों और अधिसूचित नगरों, अधिसूचित नियोजन क्षेत्रों एवं विकास क्षेत्रों/ विशेष क्षेत्र विकास/ औद्योगिक विकास प्राधिकरणों के क्षेत्रों में क्रियान्वित किया जाएगा। राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र अन्य क्षेत्रों में भी उचित अधिसूचना के माध्यम से एआरएचसी परियोजना का कार्यान्वयन कर सकते हैं।
- ii. एआरएचसी के अंतर्गत परियोजनाएं पीएमएवाई-यू मिशन अवधि अर्थात् मार्च, 2022 तक विचार एवं वित्त पोषण के लिए लागू होगी।
- iii. मिशन अवधि के दौरान अनुमोदित परियोजनाओं को पूरा करने हेतु अगले 18 महीने तक धनराशि जारी की जा सकेगी।

5. लाभार्थी

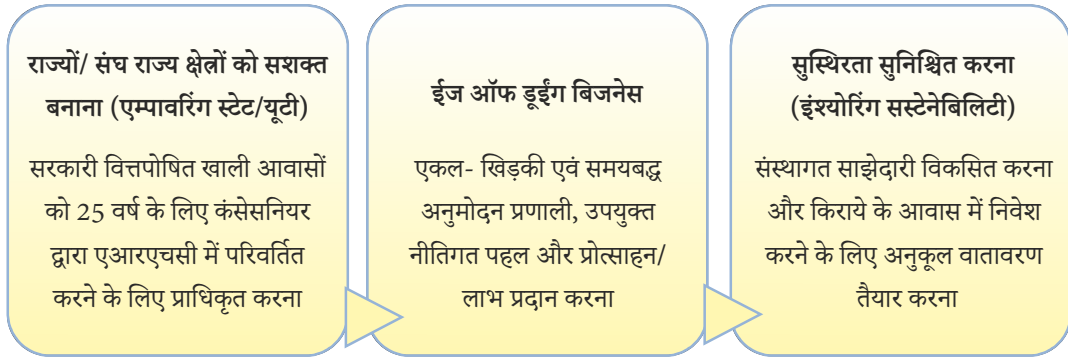
- i. एआरएचसी के अंतर्गत लाभार्थी आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस)/ निम्न आय वर्ग (एलआईजी) के शहरी प्रवासी/ गरीब होंगे जिनमें श्रमिक, शहरी गरीब (पथ विक्रेता, रिक्शा चालक, अन्य सेवा प्रदाता आदि), औद्योगिक कामगार एवं बाजार/ व्यापार संघों, शैक्षिक/ स्वास्थ्य संस्थाओं, आतिथ्य क्षेत्र के कामगार, दीर्घकालिक पर्यटकों/ आगंतुकों, छात्रों या किसी अन्य श्रेणी के व्यक्तियों के साथ काम करने वाले प्रवासी शामिल होंगे।



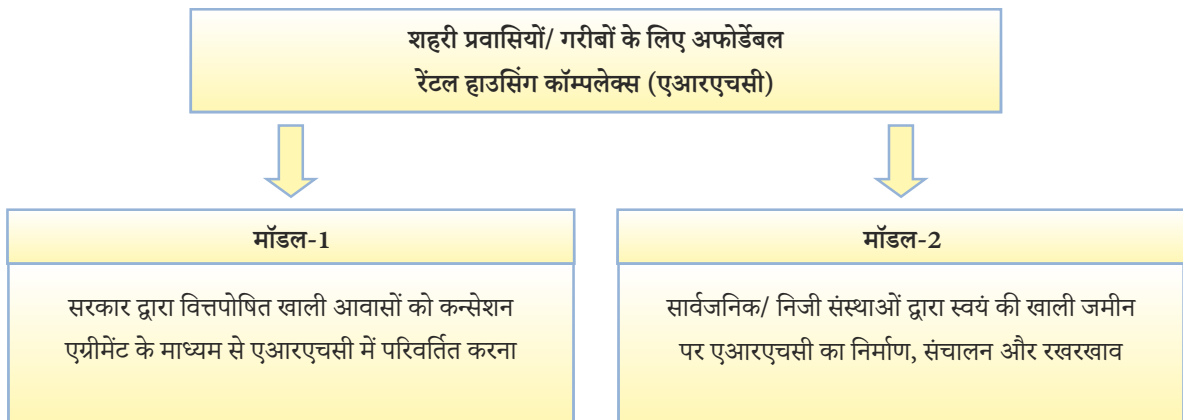
- ii. सरकार द्वारा किए गए प्रावधान के अनुसार, इस योजना के अंतर्गत अनुसूचित जाति/ अनुसूचित जनजाति/ अन्य पिछड़ा वर्ग, विधवा और कामकाजी महिलायें, दिव्यांग, अल्पसंख्यक श्रेणी के आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस)/ निम्न आय वर्ग (एलआईजी) के व्यक्तियों को वरीयता दी जाएगी।

6. कार्यनीति और दृष्टिकोण

इस स्कीम में नीचे दर्शाए अनुसार कारगर और कुशल कार्यान्वयन के लिए **3-ई कार्यनीति** का अनुपालन किया जाएगा:



एआरएचसी को संचालित करने के दृष्टिकोण से दो मॉडल तैयार किये गये हैं, जो निजी/ सार्वजनिक निकायों के माध्यम से शहरी प्रवासियों/ गरीबों के लिए किफायती आवास की समस्या के समाधान में सहायक होंगे। एआरएचसी के निम्नलिखित मॉडल हैं:



क. मॉडल-1: शहरों में सरकार द्वारा वित्तपोषित खाली आवासों को कन्सेशन एग्रीमेंट के माध्यम से 25 वर्ष के लिए एआरएचसी में परिवर्तित करना।

- i. जेएनएनयूआरएम/ आरएवाई के अंतर्गत निर्मित सरकार द्वारा वित्त पोषित आवास झुग्गी-झोपड़ी निवासियों के लिए स्वामित्व के आधार पर थे, तथापि उनमें से कुछ खाली और अप्रयुक्त हैं। शहरी प्रवासियों/ गरीबों के लिए किराये के उद्देश्य से उन्हें आवश्यक बुनियादी सुविधाओं सहित रहने योग्य बनाने के लिए उनकी मरम्मत/ पुनःसंयोजन की आवश्यकता है।
- ii. कंसेसनियर एआरएचसी की **मरम्मत/ पुनःसंयोजन, विकास, संचालन (आरडीओटी)** करेगा और संविदा अवधि के पूर्ण होने पर उसे शहरी स्थानीय निकायों को **हस्तांतरित** करेगा।
- iii. कंसेसनियर भवनों की **मरम्मत/ पुनःसंयोजन** कराएगा तथा उसमें पानी, सीवर/ सेप्टेज, स्वच्छता, आंतरिक सड़क आदि जैसी मूलभूत नागरिक सुविधाओं की उपलब्धता सुनिश्चित करेगा ताकि उन्हें रहने योग्य बनाया जा सके। इसके बाद, कंसेसनियर इसे एआरएचसी के रूप में **विकसित** करेगा और 25 साल की कन्सेशन अवधि के लिए **संचालित** करेगा। संविदा अवधि की समाप्ति पर कंसेसनियर इन परिसरों को रहने योग्य स्थिति में शहरी स्थानीय निकायों को हस्तांतरित करेगा।
- iv. राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों/ शहरी स्थानीय निकायों की आवश्यकता के अनुसार कंसेसनियर/ संस्थान द्वारा आवश्यक सामाजिक अवसंरचना (जैसे स्वास्थ्य केंद्र, आंगनवाड़ी, बालवाड़ी, सामुदायिक केंद्रों आदि) और निकटतम व्यावसायिक सुविधायें (जैसे किराने की दुकान, दवाई की दुकान, मिर्क बूथ, एटीएम आदि) भी परिसर के भीतर विकसित किया जा सकता है।
- v. परियोजना के डिजाइन में अभिनव प्रणाली को अपनाकर वर्षा जल संचयन, अपशिष्ट प्रबंधन के साथ अपशिष्ट जल प्रशोधन, नवीकरणीय संसाधनों विशेषकर सौर ऊर्जा को शामिल किया जा सकता है।
- vi. शहरी स्थानीय निकायों द्वारा प्रस्ताव के लिए अनुरोध (आरएफपी) जारी करने से पूर्व सर्वेक्षण के आधार पर एआरएचसी का प्रारंभिक किफायती किराया तय किया जाएगा। इसके बाद, किराया 8% की दर से द्विवार्षिक रूप से बढ़ाया जा सकेगा जो संविदा पत्र पर हस्ताक्षर करने की तारीख से प्रभावी होगा तथा 5 वर्ष की अवधि में अधिकतम 20% की वृद्धि की शर्त के अध्याधीन होगा। संपूर्ण कन्सेशन अवधि यानी 25 वर्षों में इसी प्रणाली का पालन किया जाएगा।
- vii. कंसेसनियर और किराएदार (संस्थाओं सहित) किराए के अनुबंध पर हस्ताक्षर कर किरायानामों के नियमों और विनियमों का पालन करेंगे। किरायेदार संविदा की शर्तों का पालन करेंगे और परिसर को बिना किसी विवाद के खाली कर देंगे। यदि किरायेदार किसी भी गैर-कानूनी गतिविधियों में संलिप्त पाया जाता है और किराया अनुबंध की शर्तों के अनुपालन में विफल रहता है तो, कंसेसनियर/ संस्था को संविदा अवधि के दौरान आवास खाली कराने का अधिकार होगा और उनका निर्णय अंतिम माना जाएगा।
- viii. कंसेसनियर का चयन शहरी स्थानीय निकाय द्वारा एक पारदर्शी प्रक्रिया के माध्यम से किया जाएगा। निविदा के लिए, किफायती किराये की राशि और रियायत की अवधि को तय मापदंडों के रूप में माना जाएगा और कंसेसनियर का चयन, निविदाकर्ता द्वारा शहरी स्थानीय निकायों को अधिकतम सकारात्मक प्रीमियम (सकल मौजूदा मूल्य) प्रस्ताव करने के आधार पर किया जाएगा। नकारात्मक प्रीमियम के मामले में, न्यूनतम दर प्रस्ताव करने वाले निविदाकर्ता का चयन किया जाएगा और व्यावहार्यता अन्तराल वित्त पोषण (वीजीएफ) के लिए पात्र माना जाएगा।
- ix. यदि कंसेसनियर सकारात्मक प्रीमियम प्रदान करता है, तो उसे संबंधित शहरी स्थानीय निकायों/ राज्यों/



संघ राज्य क्षेत्रों द्वारा जारी आरएफपी के नियमों और शर्तों के अनुसार शहरी स्थानीय निकाय के साथ साझा किया जाएगा।

- x. एआरएचसी की टेंडर प्रक्रिया, परियोजना वित्त पोषण, प्रबंधन, कार्यान्वयन और संचालन के लिए अन्य एजेंसियों के साथ सहभागिता के माध्यम से परिसंघ (कंसोर्टियम) की अनुमति होगी।
- xi. वीजीएफ के मामले में, राज्य/संघ राज्य क्षेत्र/शहरी स्थानीय निकाय जेएनएनयूआरएम और आरएवाई के तहत केंद्रीय सहायता के रूप में पहले से जारी धनराशि में आनुपातिक राज्य/संघ राज्य क्षेत्र के हिस्से की राशि के साथ उपयोग कर सकते हैं। यदि वीजीएफ के लिए अतिरिक्त धनराशि की आवश्यकता होती है, तो यह राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों/शहरी स्थानीय निकायों द्वारा अपने स्वयं के संसाधनों से वहन किया जा सकता है।
- xii. कंसेसनियर आवास को किराए पर देने के लिए एग्रीगेटर के साथ समझौता कर सकते हैं।
- xiii. संविदा की अवधि यानी 25 वर्ष पूर्ण होने पर, एआरएचसी का हस्तांतरण कंसेसनियर द्वारा यूएलबी को कर दिया जाएगा। इसके बाद, यूएलबी पूर्व की भांति कंसेशन अनुबंध के अगले चक्र को पुनः शुरू कर सकता है या अपने स्तर पर परिसरों का संचालन कर सकता है।
- xiv. सार्वजनिक/निजी संस्थाओं से सक्रिय भागीदारी को बढ़ावा देने के लिए, भारत सरकार के माध्यम से कंसेसनियर के लिए निम्नलिखित प्रोत्साहन प्रस्तावित किए गए हैं:
 - क. आयकर अधिनियम, 1961 के 80-आईबीए के तहत 'किफायती आवास' के अनुरूप एआरएचसी के संचालन से अर्जित किसी भी लाभ/फायदे पर आयकर छूट।
 - ख. 28 जून, 2017 को जारी अधिसूचना संख्या 2017 की 12 – केंद्रीय कर (दर) के अंतर्गत एआरएचसी के संचालन में किराया सेवा से अर्जित किसी लाभ/फायदे पर आवासीय परिसरों के अनुसार जीएसटी में छूट।
 - ग. कंसेसनियर को आवास वित्त कंपनियों (एचएफसी) द्वारा अफोर्डेबल हाउसिंग निधि (एचएफ) और व्यावसायिक बैंकों द्वारा प्राथमिकता क्षेत्र ऋण (पीएसएल) के तहत हार्मोनाइज्ड मास्टर लिस्ट (एचएमएल) में एआरएचसी को शामिल कर 'अफोर्डेबल हाउसिंग' की तर्ज पर कंसेसनल विंडो के माध्यम से कम ब्याज दर पर परियोजना वित्त/ऋण प्राप्त होगा।
- xv. इसके अतिरिक्त राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों/ शहरी स्थानीय निकायों/पैरास्टेटल के माध्यम से, कंसेसनियर को निम्नलिखित लाभ प्रस्तावित किये गये हैं:
 - क. राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र/ शहरी स्थानीय निकाय/ पैरास्टेटल, डिजाइन/ ड्राइंग और अन्य वैधानिक अनुमोदन की अनुमति के लिए 30 दिन के भीतर एकल खिड़की (सिंगल विंडो) प्रणाली का पालन करेंगे, जिसके बाद प्रस्तावित परियोजना को निर्माण के लिए अनुमोदित परियोजना के रूप में माना जाएगा।
 - ख. परियोजना स्थल तक सड़क, स्वच्छता सेवाएं, पानी, सीवरेज/ सेप्टेज, जल निकासी, बिजली आदि जैसी आवश्यक बुनियादी सुविधाओं को कंसेसनियर को बिना किसी अतिरिक्त लागत के राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों/ पैरास्टेटल द्वारा प्रदान किया जाएगा।
 - ग. एआरएचसी के संचालन के लिए जल आपूर्ति, बिजली, आवास/ संपत्ति कर, सीवरेज/ सेप्टेज प्रभार इत्यादि जैसी म्यूनिसिपल सेवाओं के लिए आवासीय परियोजनाओं के अनुसार प्रभार/ शुल्क लिया जायेगा।
- xvi. राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र/ यूएलबी/ पैरास्टेटल्स जो स्वयं के कोष से निर्मित अपने खाली ईडब्ल्यूएस/ एलआईजी आवास परिसरों का उपयोग पीपीपी मोड के तहत कंसेसनियर या सार्वजनिक एजेंसियों के माध्यम से एआरएचसी में परिवर्तित करके करते हैं, वे मॉडल-1 के समान ही प्रोत्साहन/ लाभ के पात्र होंगे।



ख. मॉडल-2: निजी संस्थाओं (उद्योग, औद्योगिक संपदा, संस्थाएँ और संघ)/ सार्वजनिक एजेंसियों द्वारा स्वयं की खाली उपलब्ध भूमि पर एआरएचसी का निर्माण, संचालन और अनुरक्षण।

- i. एआरएचसी का निर्माण, संचालन और अनुरक्षण संस्थाओं द्वारा स्वयं की खाली भूमि पर 25 वर्षों के लिए किया जाएगा।
- ii. संस्थाएं, भूमि व्यवस्था, परियोजना वित्त पोषण, कार्यान्वयन और संचालन व अनुरक्षण के लिए अन्य संस्थाओं के साथ भागीदार या संबद्ध हो सकती है।
- iii. इस मॉडल के अंतर्गत निर्मित एआरएचसी में आवासीय इकाइयां (प्रत्येक डीयू 30/60 वर्गमीटर कारपेट क्षेत्र तक) और 4/6 बेड का डॉरमेट्री (10 वर्गमीटर कारपेट क्षेत्र तक) मिश्रित प्रकार की होंगी जिसमें सभी सामान्य सुविधाओं का प्रावधान होगा। आवास इकाइयों (एक/दो शयनकक्ष) और डॉरमेट्री का न्यूनतम आकार नेशनल बिल्डिंग कोड (एनबीसी) और राज्य/स्थानीय प्राधिकरण मानदंडों की आवश्यकता के अनुरूप होगा।
- iv. एआरएचसी के एक प्रोजेक्ट में कम से कम 40 डीयू (दो शयनकक्ष/ एक शयनकक्ष) या समतुल्य डॉरमेट्री बेड (एक शयनकक्ष वाली आवासीय इकाई जो की 30 वर्गमीटर कारपेट एरिया तक की हो उसे 3 डॉरमेट्री बेड के बराबर माना जाएगा) होंगे। निजी/ सार्वजनिक संस्थाओं को मिश्रित एकल शयनकक्ष/दो शयनकक्ष और डॉरमेट्री (4/6 इकाइयाँ) अपनी स्वेच्छानुसार चयनित करने का अधिकार होगा। साथ ही, यह सुनिश्चित करने के लिए कि इस प्रकार के परिसरों का उपयोग ईडब्ल्यूएस/ एलआईजी श्रेणी के शहरी प्रवासी/ गरीबों के लिए ही हो तथा इनका किसी अन्य उद्देश्यों के लिए दुरुपयोग नहीं हो, एआरएचसी परियोजना में दो शयनकक्ष वाली अधिकतम 1/3 आवासीय इकाइयों (33%) का प्रावधान किया गया है। उदाहरण के लिए, यदि एक परियोजना में इकाइयों की कुल संख्या 120 है, संस्था एक शयनकक्ष/दो शयनकक्ष/डॉरमेट्री का कोई भी संयोजन कर एआरएचसी का निर्माण कर सकता है, परंतु दो शयनकक्ष की संख्या 40 से अधिक नहीं हो सकती है। संभावित एजेंसियां/ संस्थाएँ निम्नानुसार डीयू/ डॉरमेट्री का प्रस्ताव कर सकती हैं:

डीयू का प्रकार	कारपेट क्षेत्र (वर्ग मीटर में)	इकाई संरचना	एआरएचसी के तहत अनुपात
एकल शयनकक्ष	30 तक	1 शयनकक्ष, बैठक कक्ष, रसोईघर, स्नानघर, शौचालय आदि।	परियोजना की आवश्यकतानुसार आवासीय इकाइयों और डॉरमेट्री का अनुपात अलग-अलग हो सकता है।
डॉरमेट्री	10 तक	अलग बिस्तर, साइड टेबल, अलमारी, लॉकर और सामान्य सुविधाएं जैसे रसोईघर, शौचालय आदि।	
दो शयनकक्ष	60 तक	2 शयनकक्ष, बैठक कक्ष, रसोईघर, स्नानघर, शौचालय आदि।	परियोजना में कुल आवासीय इकाइयों का अधिकतम एक तिहाई (33%) एआरएचसी के रूप में अनुमेय।

- v. एआरएचसी के अंतर्गत आवासीय इकाइयां और डॉरमेट्री का डिजाइन और निर्माण एनबीसी एवं अन्य संगत भारतीय मानक ब्यूरो एवं स्थानीय उपनियमों सहित भूकंप, बाढ़, चक्रवात, भूस्खलन आदि से अवसंरचनात्मक सुरक्षा के अनुसार होना चाहिए।
- vi. एआरएचसी परियोजनाओं में बुनियादी नागरिक सुविधाएं जैसे पानी, स्वच्छता, सीवरेज/ सेप्टेज, जल निकासी, सड़क, बिजली आदि के साथ आवश्यक सामाजिक/ व्यावसायिक अवसंरचना भी होनी चाहिए। परियोजना के डिजाइन में नवीकरणीय संसाधन जिनमें वर्षा जल संचयन की नई प्रणाली, अपशिष्ट जल प्रबंधन तथा विशेषतः सौर ऊर्जा शामिल हो सकते हैं।



- vii. आरंभ में, एआरएचसी हेतु किफायती किराया स्थानीय सर्वेक्षण के अनुसार संस्था द्वारा तय किया जाएगा। तत्पश्चात्, किराया 8% की दर से द्विवार्षिक रूप से बढ़ाया जा सकता है, जो अनुबंध पर हस्ताक्षर करने की तारीख से प्रभावी होकर 5 वर्ष की अवधि में कुल मिलाकर अधिकतम 20% की वृद्धि की शर्त के अध्याधीन होगा। कन्सेशनअवधि यानी 25 साल के दौरान इसी प्रक्रिया का पालन किया जाएगा।
- viii. संस्था एआरएचसी का उपयोग स्वयं के कर्मियों/ श्रमिकों के लिए आवास उपलब्ध कराने तथा साथ ही निकट की अन्य संस्थाओं की आवश्यकता को पूरा करने के लिए भी कर सकती है।
- ix. सतत अधिग्रहण एवं निरंतर राजस्व के लिए, संस्था अन्य संस्थाओं/ संगठनों से समझौता कर या एग्रीगेटरों के माध्यम से प्रवासी मजदूर/ शहरी गरीब को आवास प्रदान कर सकती है। ऐसी एजेंसियां किराए की प्राप्ति किरायेदारों के वेतन/ शुल्क/ अन्य प्रकार के पारिश्रमिक इत्यादि से सीधे कटौती के द्वारा कर सकती हैं।
- x. आवश्यकता होने पर संस्था, स्वयं या संबंधित संस्थाओं/ संघों के माध्यम से उचित दर पर एक स्थल से दूसरे स्थल पर जाने के लिए परिवहन की व्यवस्था कर सकती है। इसके लिए व्यय किफायती दर पर किराएदार से लिया जाएगा।
- xi. एआरएचसी के अंतर्गत परियोजनाओं का उपयोग न्यूनतम 25 वर्ष की अवधि के लिए पूर्व कथित लाभार्थियों हेतु किराया आवास के प्रयोजन के लिए ही किया जाएगा।
- xii. हितधारकों के हित की सुरक्षा और विवाद/ जटिलता से बचने के लिए, एआरएचसी को राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों द्वारा वर्तमान राज्य किराया नियमों के दायरे से बाहर रखा जाएगा। इसके शीघ्र समाधान हेतु एआरएचसी को आदर्श किरायेदारी अधिनियम (एमटीए) या इस अधिनियम के अनुसार उनके वर्तमान नियमों में संशोधन द्वारा शासित किया जाएगा।
- xiii. एआरएचसी को प्रचालन में लाने हेतु सार्वजनिक/निजी संस्थाओं को बढ़ावा देने के लिए भारत सरकार द्वारा निम्न प्रोत्साहनों का प्रस्ताव रखा गया है:
 - क. सार्वजनिक/ निजी संस्थायें आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 80-आईबीए के तहत 'किफायती आवास' के अनुरूप एआरएचसी के संचालन से अर्जित किसी भी लाभ/ फायदे पर आयकर छूट पाने के लिए पात्र होगी।
 - ख. सार्वजनिक/ निजी संस्थायें 28 जून, 2017 को जारी अधिसूचना संख्या 2017 की धारा 12 – केंद्रीय कर (दर) के अंतर्गत एआरएचसी के आवासीय परिसरों के किराया सेवा के अनुसार संचालन से अर्जित किसी लाभ/ फायदे पर जीएसटी से छूट पाने के लिए हकदार होगी।
 - ग. सार्वजनिक/निजी संस्थायें किफायती आवास की तर्ज पर अनुरूपित मास्टर सूची (एचएमएल) में एआरएचसी को शामिल करके आवास वित्त कंपनियों (एचएफसी) और प्राथमिक क्षेत्र के ऋणदाता वाणिज्य बैंकों से किफायती आवासीय निधियों के तहत रियायत विंडों के माध्यम से कम ब्याज दर पर परियोजना वित्त/ ऋण प्राप्त करेगी।
 - घ. सार्वजनिक/ निजी संस्थाओं को विशेषतः नवीन निर्माण प्रणालियों का उपयोग करना चाहिए जो तेजी से निर्माण, बेहतर संरचनात्मक और कार्यात्मक प्रदर्शन में मदद करती हैं। नवीन निर्माण प्रौद्योगिकियों के सीमित पैमाने पर निर्माण में अधिक लागत के प्रभाव को कम करने के लिए टेक्नोलॉजी इनोवेशन ग्रांट (टीआईजी) का प्रावधान किया गया है। टीआईजी पीएमएवाई (यू) के प्रौद्योगिकी उप-मिशन (टीएसएम) के तहत वित्तीय अनुदान होगा।
- xiv. उपर्युक्त प्रोत्साहनों के अतिरिक्त, संस्थाओं को राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों/ शहरी स्थानीय निकायों/ पैरास्टेटल्स के माध्यम से निम्न प्रस्तावित लाभ प्राप्त होंगे:



- i. संबंधित राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र आवश्यकतानुसार खाली भूमि पर आवासों हेतु "उपयोग अनुमति" (यूज परमिशन) की व्यवस्था करेंगे।
- ii. राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र स्थानीय योजना एवं विकास नियंत्रण विनियमों (डीसीआर) में आवश्यक परिवर्तन करके 50% अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र अनुपात (एफएआर)/ फर्शी क्षेत्र सूचकांक (एफएसआई) की निःशुल्क व्यवस्था भी कर सकते हैं।
- iii. राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र/ शहरी स्थानीय निकाय/ पैरास्टेटल्स, डिजाइन/ ड्राइंग और अन्य सांविधिक अनुमोदन की अनुमति के लिए 30 दिन के भीतर एकल खिड़की (सिंगल विंडो) प्रणाली का पालन करेंगे, इस अवधि पश्चात् प्रस्तावित परियोजना को निर्माण के लिए अनुमोदित परियोजना माना जाएगा।
- iv. परियोजना स्थल तक सड़क, स्वच्छता सेवाएं, पानी, सीवरेज/ सेप्टेज, जल निकासी, बिजली आदि जैसी आवश्यक बुनियादी सुविधाओं को संस्था को बिना किसी अतिरिक्त लागत के राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों/ पैरास्टेटल्स द्वारा प्रदान किया जाएगा।
- v. एआरएचसी के संचालन के लिए जल आपूर्ति, बिजली, आवास/ संपत्ति कर, सीवरेज/ सेप्टेज प्रभार इत्यादि जैसी म्यूनिसिपल सेवाओं के लिए आवासीय परियोजनाओं के अनुसार प्रभार लिया जायेगा।
- vi. संस्थायें अपनी इच्छानुसार स्थानीय विनियमों के तहत निर्मित व्यावसायिक क्षेत्र किराए पर दे सकती हैं अथवा बेच सकती हैं।

7. कार्यान्वयन विधि

- क) राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र, एआरएचसी के कार्यान्वयन के लिए आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के साथ समझौता ज्ञापन (एमओए) पर हस्ताक्षर करेंगे और एआरएचसी दिशानिर्देशों के पैरा 6 में उल्लिखित प्रोत्साहन (इन्सेंटिव) देंगे। समझौता ज्ञापन (एमओए) की एक प्रति अनुलग्नक-1 पर दी गई है।
- ख) एआरएचसी केवल उन राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों में लागू किए जाएंगे जिन्होंने आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के साथ समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर किए हैं।
- ग) राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के साथ समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर करने के पश्चात् संस्थाओं/ कंसेसनियर को सभी अपेक्षित प्रोत्साहन/ लाभ देने के लिए संबंधित विभागों को आवश्यक दिशानिर्देश जारी करेंगे ताकि एआरएचसी का सुचारू रूप से कार्यान्वयन किया जा सके।
- घ) योजना की आवश्यकता को पूरा करने वाला कोई भी संस्थान इस योजना में भाग लेने के लिए पात्र होगा और वह शहरी स्थानीय निकाय या एआरएचसी वेब पोर्टल के माध्यम से आवेदन कर सकता है।
- ङ.) कंसेसनियर/ संस्था, स्थानीय उद्योग/ निर्माताओं/ सेवा प्रदाताओं/ शैक्षणिक/ स्वास्थ्य संस्थानों/ बाजार संघों/ शहरी प्रवासियों/ गरीबों को रोजगार देने वाली अन्य संस्थाओं के साथ जुड़ सकते हैं ताकि उन्हें ब्लॉक में आवास उपलब्ध कराया जा सके और यथासंभव उनके वेतन/ शुल्क/ अन्य प्रकार के पारिश्रमिक में से सीधे कटौती कर किराये की प्राप्ति की जा सके। ऐसे खाली आवास जो कम संख्या में विभिन्न जगहों में फैले हुये हैं उन्हें एआरएचसी में शामिल नहीं किया जाएगा।
- च) इन किराया आवास परिसरों को समूहकों (एग्रीगेटर्स) के साथ भागीदारी के माध्यम से चलाया जा सकता है।
- छ) ईडब्ल्यूएस/ एलआईजी श्रेणियों के शहरी प्रवासियों/ गरीबों को किराए पर एआरएचसी दिया जाएगा, जैसा कि एआरएचसी दिशानिर्देशों के पैरा 5 में विस्तृत रूप से दिया गया है।
- ज) इस योजना को लागू करने में आने वाली विभिन्न हितधारकों की शिकायतों को दूर करने के लिए राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र और शहर दोनों स्तरों पर उपयुक्त शिकायत निवारण प्रणाली स्थापित की जानी चाहिए।
- झ) शहरी प्रवासियों/ गरीबों (लाभार्थियों) को किराए पर आवास के आवंटन की जिम्मेदारी पीपीपी भागीदारों



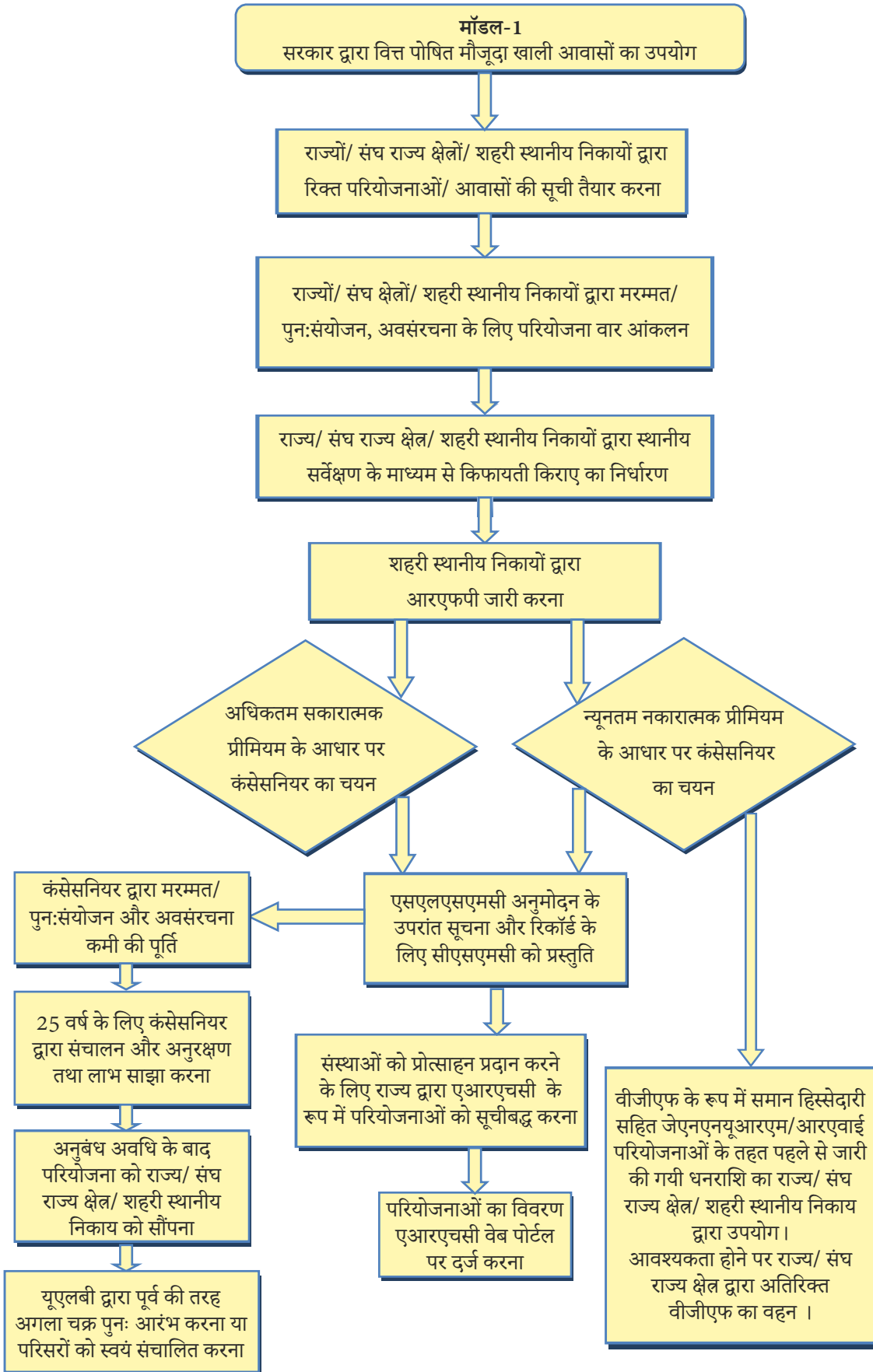
(निजी/ सार्वजनिक) के माध्यम से राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों/ पैरास्टेटल की है। सरकार द्वारा जारी आधार या अनुमोदित किसी अन्य पहचान संबंधी दस्तावेज का उपयोग अनिवार्य होगा।

- ज) एआरएचसी में आंतरिक सड़कें, पथ मार्ग, हरित स्थान, चारदीवारी, जल आपूर्ति, सीवरेज/ सेप्टेज, जल निकासी, बाहरी विद्युतीकरण जैसे ऑन-साइट अवसंरचना सम्बन्धी विकास शामिल होंगे ताकि इन्हें रहने योग्य बनाया जा सके। आवसीय इकाइयों में अनिवार्य रूप से जलापूर्ति, बिजली, रसोई और शौचालय तथा डॉरमेट्री में अलग बिस्तर/ साइड टेबल, अलमारियां, लॉकर, रसोई और शौचालय की सामान्य सुविधायें शामिल होंगी।
- ट) एआरएचसी के तहत सभी परियोजनाओं को न्यूनतम 25 वर्ष की अवधि के लिए केवल किराये के आवास के रूप में पूर्वोक्त लाभार्थियों के लिए उपयोग किया जाएगा। यदि इस योजना के तहत किराये के अलावा किसी अन्य प्रयोजन के लिए एआरएचसी का उपयोग किया जा रहा है, तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा लागू कानूनों के अनुसार, संस्था के खिलाफ उचित कार्रवाई की जाएगी। इसके अलावा, संस्था द्वारा प्राप्त सभी प्रोत्साहन/ लाभ लागू ब्याज के साथ वसूल किए जाएंगे।

ठ. मॉडल-1 के लिए निम्नलिखित प्रक्रिया का पालन किया जाएगा:

- i. आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय एक मॉडल आरएफपी तैयार कर सभी राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों को भेजेगा। राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र इस आरएफपी को अपनी आवश्यकतानुसार परिवर्तन कर कंसेसनियर के चयन हेतु राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों के ई-प्रक्योरमेंट पोर्टल/ भारत सरकार के ई-प्रक्योरमेंट पोर्टल के माध्यम से प्रकाशित करेगा। सामान्य वित्तीय नियमों (जीएफआर)-2017/ राज्य वित्तीय नियमों के अनुसार सभी आवश्यक निर्देशों का अनुपालन राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों द्वारा किया जाएगा।
- ii. राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र आरएफपी जारी करने से पहले स्वीकृत डीपीआर के अनुसार निर्माण से संबंधित मामले या किसी भी प्रकार के मुद्दों के लिए मौजूदा ठेकेदारों/ डवलपर्स (यदि कोई हो) के साथ ही लाभार्थियों के सभी मुद्दों का पारदर्शी तरीके से समाधान करेंगे। खाली मकानों की उपलब्धता के संबंध में किसी भी विवाद के समाधान की जिम्मेदारी संबंधित राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र/ यूएलबी/ पैरास्टेटल की होगी।
- iii. राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र, एआरएचसी के सम्बन्ध में सूचना और रिकॉर्ड हेतु पीएमएवाई-यू के तहत गठित राज्य स्तरीय स्वीकृति और निगरानी समिति (इसमें इसके बाद एसएलएसएमसी के रूप में संदर्भित) से अनुमोदन प्राप्त करने के पश्चात् केंद्रीय स्वीकृति और निगरानी समिति (इसमें इसके बाद सीएसएमसी के रूप में संदर्भित) का मूल्यांकन करेंगे।
- iv. इस स्कीम के तहत सभी परियोजनाओं को राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों द्वारा "एआरएचसी परियोजनाओं" के रूप में सूचीबद्ध किया जाना आवश्यक है। एआरएचसी परियोजनाओं का विवरण (दोनों मॉडल के लिए) एसएलएसएमसी द्वारा अनुमोदन के लिए एसएलएनए को भेजा जाएगा और इसे एआरएचसी वेब-पोर्टल पर संबंधित यूएलबी द्वारा अपलोड किया जाएगा।
- v. एआरएचसी परियोजनाओं को सूचीबद्ध करने से संस्था को केंद्र सरकार और राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र सरकारों द्वारा प्रदान की गई छूट और प्रोत्साहन/ लाभों का दावा करने में सक्षम बनाएगा, जैसा कि पैरा 6 में उल्लेखित है।
- vi. अनुबंध पर हस्ताक्षर करने के पश्चात् राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र/ यूएलबी/ पैरास्टेटल 25 वर्षों की अवधि के लिए एआरएचसी की मरम्मत/ पुनःसंयोजन, विकास और संचालन के लिए कंसेसनियर को मौजूदा खाली मकान/ भवन सौंपेंगे।
- vii. मॉडल-1 के माध्यम से एआरएचसी के कार्यान्वयन हेतु किए जाने वाले कार्य निम्न फ्लोचार्ट में दर्शाये गए हैं:



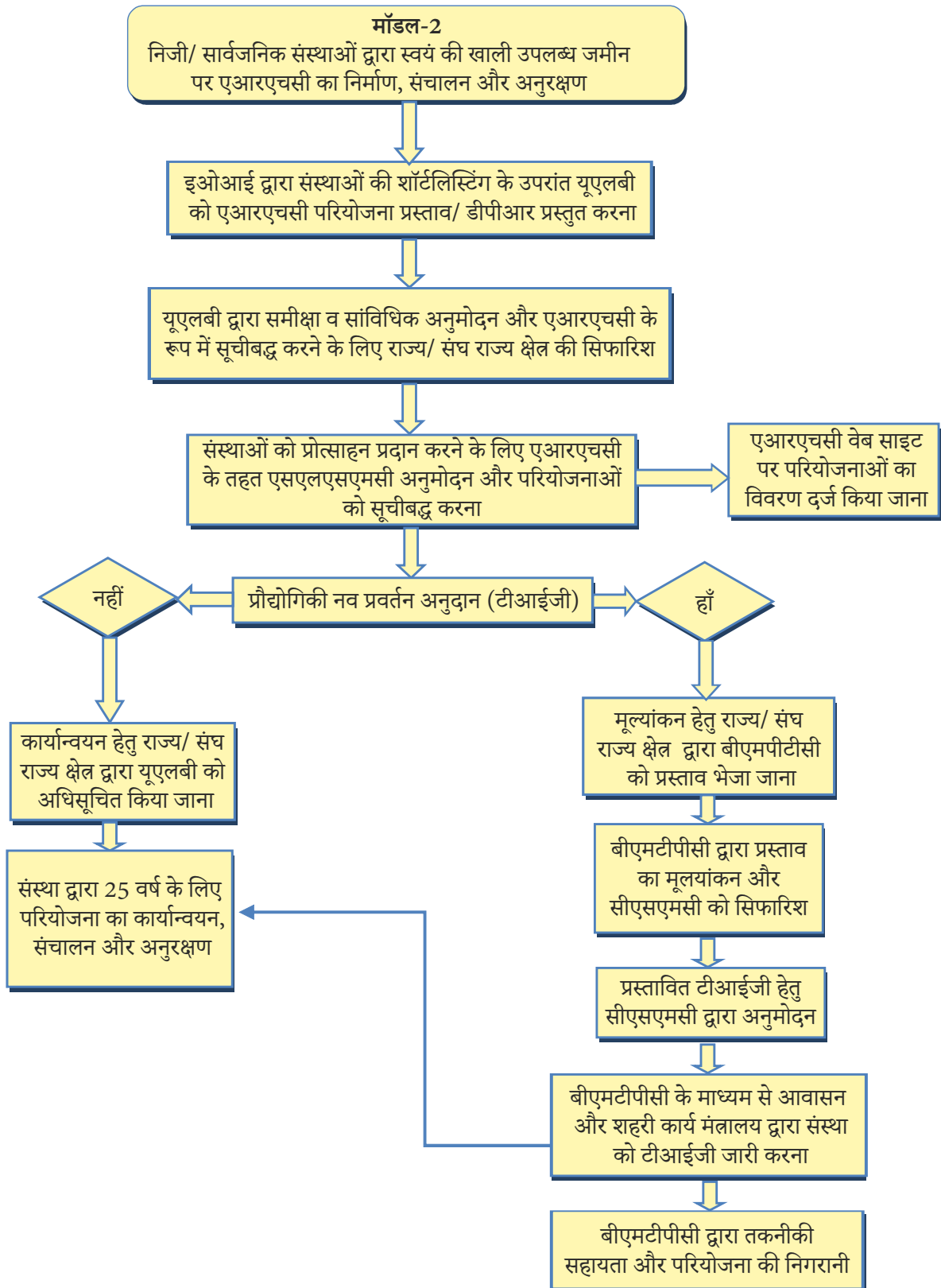




ड. मॉडल-2 के लिए निम्नलिखित प्रक्रिया अपनायी जाएगी:

- i. प्रारंभ में, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा अभिरुचि की अभिव्यक्ति (इओआई) जारी की जाएगी जहां संस्थाएं एआरएचसी के वेब पोर्टल पर आवश्यक दस्तावेजों के साथ अपना आवेदन प्रस्तुत करेंगी। ईओआई दस्तावेज में परिभाषित पात्रता मानदंडों के आधार पर संस्थाओं को शॉर्टलिस्ट करने के लिए संबंधित राज्यों/ केंद्रशासित प्रदेशों/ यूएलबी द्वारा आवेदन पत्र डाउनलोड किए जाएंगे।
- ii. शॉर्टलिस्टेड संस्थायें आगे की प्रक्रिया के लिए संबंधित निकाय को विस्तृत परियोजना रिपोर्ट (डीपीआर) प्रस्तुत करेंगी और डीपीआर की एक प्रति एआरएचसी वेबसाइट पर अपलोड करेंगी।
- iii. राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र मूल ब्यौरे के साथ लिस्टेड परियोजना को संलग्न प्रारूप अर्थात अनुलग्नक-2 के अनुसार आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय को प्रस्तुत करेंगे।
- iv. संबंधित शहरी स्थानीय निकाय, सभी दस्तावेजी आवश्यकताओं की समीक्षा और जाँच करने के पश्चात् एसएलएसएमसी के अनुमोदन हेतु एसएलएनए को सिफारिशें भेजेंगे।
- v. संस्थायें, संबंधित अनुमोदन अधिकारियों की आवश्यकता के अनुसार आवश्यक सहायक दस्तावेजों के साथ लेआउट/ भवन योजना के अनुमोदन के लिए आवेदन करेगी। यूएलबी समयबद्ध अवधि के भीतर अर्थात् ऑनलाइन या व्यक्तिगत प्रस्तुति के माध्यम से आवेदन प्राप्त होने की तारीख से 30 दिन के भीतर वैधानिक अनुमोदन प्रदान करेगा। आवास इकाई और डॉरमेट्री का एक सांकेतिक डिज़ाइन अनुलग्नक-3 में दिया गया है।
- vi. एसएलएसएमसी और अन्य सांविधिक अनुमोदन के पश्चात् राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र द्वारा परियोजना को एआरएचसी परियोजना के रूप में 'सूचीबद्ध' किया जाएगा। इसके तत्पश्चात्, राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र का आवासन/ शहरी विकास विभाग संबंधित शहरी स्थानीय निकाय को योजना के अंतर्गत प्रोत्साहन/ लाभ प्रदान करने के लिए आवश्यक दिशा-निर्देश जारी करेंगे।
- vii. नवीन प्रौद्योगिकी को अपनाने और टीआईजी की आवश्यकता के मामले में, राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र एसएलएसएमसी द्वारा अनुमोदन के पश्चात् डीपीआर को विचार हेतु आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय को भेजेंगे। इसके अतिरिक्त, बीएमटीपीसी डीपीआर का मूल्यांकन करेगा और टीआईजी के अनुमोदन हेतु सीएसएमसी के समक्ष प्रस्तुत करेगा। सीएसएमसी/ एसएलएसएमसी की संरचना अनुलग्नक-4 में दी गयी है।
- viii. एआरएचसी के तहत एक नई इमारत के निर्माण पर नई प्रौद्योगिकी के उपयोग के लिए ही टीआईजी लागू होगा। मौजूदा इमारतों के विस्तार के लिए टीआईजी के तहत कोई अनुदान नहीं दिया जाएगा।
- ix. मॉडल-2 के माध्यम से एआरएचसी के कार्यान्वयन हेतु किए जाने वाले कार्य निम्न फ्लोचार्ट में दर्शाए गए हैं:







8. भूमिकाएं और जिम्मेदारियां

एआरएचसी का कार्यान्वयन आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों/ शहरी स्थानीय निकायों/ पैरास्टैटल्स और संस्थाओं/ कंसेसनियर द्वारा किया जाएगा जिनकी भूमिकाएं और जिम्मेदारियां निम्नलिखित हैं:

मॉडल-1 के लिए

भारत सरकार

- क) योजना के सुचारु कार्यान्वयन के लिए आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा एआरएचसी के संचालन सम्बन्धी दिशानिर्देशों का प्रसार करना।
- ख) एआरएचसी की मरम्मत/ पुनःसंयोजन, विकास, संचालन और हस्तांतरण (आर-डी-ओ-टी) के लिए कंसेसनियर के चयन हेतु आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा, मॉडल आरएफपी तैयार कर सभी राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों को भेजना तथा इस आरएफपी को अपनी आवश्यकता अनुसार परिवर्तन कर शहरी स्थानीय निकायों द्वारा जारी किया जाना।
- ग) सीएसएमसी द्वारा परियोजना की निगरानी करना।

राज्य / संघ राज्य क्षेत्र/ शहरी स्थानीय निकाय

- क) एआरएचसी के रूप में परिवर्तित करने के लिए उपलब्ध आवासों की परियोजना सूची तैयार करना।
- ख) आरएफपी जारी करने से पूर्व व्यवहार्यता के लिए पुनःसंयोजन और मरम्मत लागत का परियोजनावार आकलन करना।
- ग) आरएफपी जारी करने से पूर्व स्थानीय सर्वेक्षण के आधार पर प्रारंभिक किफायती किराया तय किया जाना।
- घ) ऑनलाइन टेंडर प्रक्रिया का पालन करते हुये आरएफपी के माध्यम से 25 वर्ष की अवधि के लिए कंसेसनियर का चयन।
- ङ) एआरएचसी की मरम्मत/ पुनःसंयोजन, विकास और संचालन के लिए मौजूदा खाली मकानों/ इमारतों को कंसेसनियर को सौंपना।
- च) व्यवसाय और निरंतर राजस्व सुनिश्चित करने हेतु किराये के आवास की आवश्यकता वाली फ़ैक्ट्रियों, उद्योगों/ संस्थानों में प्रवासियों के लिए संस्था और सार्वजनिक/ निजी निकायों के बीच तालमेल की सहायता प्रदान करना।
- छ) बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के परियोजना स्थल तक सड़क, स्वच्छता सेवाओं, जल, सीवरेज/ सेप्टेज, जल निकासी आदि जैसी आवश्यक अवसंरचना संबंधी सुविधाएं प्रदान करना।
- ज) मौजूदा खाली आवासों की मरम्मत/ पुनः संयोजन, अवसंरचनात्मक विकास का गुणवत्ता सुनिश्चित करना।
- झ) एसएलएसएमसी द्वारा परियोजना की निगरानी करना।

कंसेसनियर

- क) एआरएचसी को रहने योग्य बनाने के लिए अवसंरचना सहित एआरएचसी की मरम्मत/ पुनःसंयोजन/ विकास करना।
- ख) आवासों के उपयोग हेतु स्थानीय कारखानों/ संस्थानों/ संघ आदि के साथ समझौता किया जाना।
- ग) एआरएचसी का संचालन और रखरखाव 25 वर्ष के लिए किया जाना।
- घ) अनुबंध अवधि के पश्चात् परियोजना को राज्य/ शहरी स्थानीय निकाय को सौंपा जाना।



मॉडल-2 के लिए

भारत सरकार

- क) आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा, योजना के सुचारू कार्यान्वयन के लिए एआरएचसी के संचालन सम्बन्धी दिशानिर्देशों का प्रसार करना।
- ख) आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा एआरएचसी परियोजनाओं के प्रलेखन, ज्ञान साझा करने और प्रबंधन के लिए ऑनलाइन एआरएचसी वेब पोर्टल विकसित करना।
- ग) एआरएचसी में चिन्हित नवीन प्रौद्योगिकी के उपयोग का प्रस्ताव करने पर सीएसएमसी द्वारा परियोजना का अनुमोदन करना।
- घ) टीआईजी का उपयोग करने वाली परियोजनाओं के लिए बीएमटीपीसी के माध्यम से तकनीकी सहायता और थर्ड पार्टी निरीक्षण एवं निगरानी करना।
- ङ) सीएसएमसी द्वारा परियोजना की निगरानी करना।

राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र/ शहरी स्थानीय निकाय

- क) खाली भूमि वाली सार्वजनिक/ निजी संस्था की पहचान करना और उसे आमंत्रित करना।
- ख) आवश्यकता होने पर आवास के लिए "उपयोग अनुमति" का प्रावधान करना।
- ग) वर्तमान से 50% अतिरिक्त एफएआर/एफएसआई का अनुमोदन, निःशुल्क करना।
- घ) स्थानीय सर्वेक्षण के आधार पर किफायती किराए का निर्धारण करना।
- ङ) अतिरिक्त शुल्क के बिना परियोजना स्थल तक सड़क, सफाई सेवाओं, पानी, सीवरेज/सेप्टेज, जल निकासी आदि जैसी आवश्यक अवसंरचना सुविधाएँ प्रदान करना।
- च) डिजाइन/ड्राइंग की स्वीकृति सिंगल विंडो के तहत 30 दिन में करना।
- छ) एआरएचसी के रूप में परियोजनाओं का सूचीकरण करना।
- ज) एसएलएसएमसी के माध्यम से परियोजना की निगरानी करना।

संस्थाएं

- क) स्वयं की खाली उपलब्ध भूमि पर एआरएचसी का निर्माण करना।
- ख) प्रवासियों को रोजगार देने वाली एजेंसियों, छात्रों या एग्रीगेटरों तथा शहरी प्रवासियों/ गरीबों के लिए मध्यम से दीर्घकालिक प्रवास की आवश्यकताओं को पूरा करने वाले संस्थानों के साथ ताल मेल करना।
- ग) 25 वर्ष के लिए एआरएचसी का संचालन और रखरखाव करना।



“ घर का अर्थ सिर्फ ईंट और सीमेंट से चारदीवारी खड़ी कर देना नहीं है। यह वह जगह होती है, जहां हमारे सपने आकार लेते हैं और हमारी आकांक्षाएं उड़ान भरती हैं... ”

- नरेन्द्र मोदी





9. संचालन और रखरखाव

- क) कंसेसनियर/ संस्था एआरएचसी परियोजनाओं के सभी वित्तीय लेन-देन के लिए एक समर्पित एस्करो खाता खोलेंगे। इन परियोजनाओं से किराए के रूप में अर्जित आय को संबंधित संस्था द्वारा अनुरक्षित एक अलग खाते में रखा जाएगा। खाते का प्रबंधन निर्धारित लेखांकन प्रणाली के अनुसार किया जाएगा।
- ख) एआरएचसी में उपयोग की जाने वाली वस्तुओं की सामान्य टूट-फूट से उत्पन्न सभी नियमित और दैनिक रखरखाव के मुद्दों का निस्तारण संबंधित संस्था की जिम्मेदारी होगी और इसका व्यय किराये के माध्यम से जुटाए गए राजस्व से पूरा किया जाएगा।

10. वित्तपोषण पद्धति

विस्तृत रूप में दोनों मॉडलों के लिए वित्तपोषण प्रणाली निम्नानुसार है:

मॉडल-1:

- क) कंसेसनियर आवश्यकतानुसार निवेश करेगा, जिसकी वसूली कंसेसन अवधि अर्थात् 25 वर्ष के दौरान किराये से प्राप्त आय से की जाएगी।
- ख) एआरएचसी के वित्तीय व्यवहार्यता विश्लेषण से पता चलता है कि वीजीएफ (अनुलग्नक-5 पर ब्यौरा) के रूप में धनराशि की कोई आवश्यकता नहीं है। इसलिए, भारत सरकार द्वारा किसी अतिरिक्त वित्तीय सहायता का प्रावधान नहीं किया गया है। परियोजनाओं के लिए सभी स्वीकृत केंद्रीय अंशदान जारी किए जा चुके हैं।
- ग) यदि वीजीएफ की आवश्यकता हो, तो राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र अपने हिस्से की राशि के साथ-साथ जेएनएनयूआरएम/ आरएवाई परियोजनाओं के तहत जारी केंद्रीय सहायता का उपयोग करेंगे। यदि वीजीएफ के रूप में अतिरिक्त धनराशि की आवश्यकता होती है, तो राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र उसका वहन अपने संसाधनों से करेंगे।
- घ) यदि वीजीएफ की आवश्यकता नहीं है, तो राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र, जारी किया गया पूरा अप्रयुक्त केंद्रीय अंशदान, ब्याज सहित आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय को वापस कर देंगे।
- ङ) यदि वीजीएफ की अपेक्षित राशि, केंद्रीय अंशदान और तदनुसार राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र के हिस्से से कम है, तो केंद्रीय अंशदान की शेष अनुपयोगी राशि, ब्याज के साथ आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय को वापस करना होगा।

मॉडल-2:

- क) संस्थायें आवश्यक निवेश करेंगी, जिसकी वसूली 25 वर्ष की परियोजना अवधि के दौरान किराये की आय के माध्यम से की जाएगी।
- ख) आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने तीव्र, सतत, संसाधन कुशल और आपदारोधी निर्माण के लिए नवीन और वैकल्पिक प्रौद्योगिकी का उपयोग करते हुए इस परियोजना के लिए टीआईजी के रूप में एक अतिरिक्त अनुदान का प्रावधान किया है।



- ग) पीएमएवाई-यू के टीएसएम के तहत आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा बीएमटीपीसी के माध्यम से संस्थाओं को प्रति डबल बेडरूम इकाई (60 वर्गमीटर कारपेट क्षेत्र तक) के लिए 1,00,000/- रु., प्रति एकल बेडरूम इकाई (30 वर्गमीटर कारपेट क्षेत्र तक) के लिए 60,000/- रु. और प्रति डॉरमेट्री बेड (10 वर्गमीटर कारपेट क्षेत्र तक) के लिए 20,000/- रु. टीआईजी के रूप में जारी की जाएगी।
- घ) टीआईजी केवल पीएमएवाई-यू मिशन अवधि (मार्च 2022) के दौरान स्वीकृत नवीन और वैकल्पिक प्रौद्योगिकियों का उपयोग करने वाली परियोजनाओं पर लागू होगा। ऐसी परियोजनाओं को सभी वैधानिक अनुमोदन प्राप्त करने के बाद 18 महीनों के भीतर पूर्ण करना आवश्यक होगा।
- ङ) एआरएचसी परियोजनाओं के लिए निधि जारी करने की क्रियाविधि पीएमएवाई-यू के मौजूदा दिशानिर्देशों के अनुसार होगी। आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के अनुमोदन के पश्चात् बीएमटीपीसी एआरएचसी की निर्माण अवस्था और प्रगति के अनुसार संस्थाओं को धनराशि जारी करेगा। बीएमटीपीसी संस्थाओं को अंतिम किस्त जारी करने से पहले आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय को परियोजना पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत करेगा।
- च) आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय बीएमटीपीसी को 50:50 के अनुपात में दो किस्तों में टीआईजी जारी करेगा, जिसका ब्यौरा नीचे दिया गया है:
- i. सीएसएमसी द्वारा परियोजना के अनुमोदन पर बीएमटीपीसी को 50% की पहली किस्त जारी की जाएगी।
 - ii. बीएमटीपीसी को 50% की दूसरी और अंतिम किस्त जीएफआर 2017 के अनुसार निर्धारित प्रारूप (अनुलग्नक-6) में 70% की पूर्व किस्त के उपयोग और उसके अनुरूप भौतिक व वित्तीय प्रगति के आधार पर जारी की जाएगी।
- छ) इसके अतिरिक्त, बीएमटीपीसी संस्थाओं को निम्नानुसार दो किस्तों में टीआईजी जारी करेगा:
- i. परियोजना की ग्राउंडिंग के बाद 50% की पहली किस्त जारी की जाएगी।
 - ii. दूसरी और अंतिम किस्त परियोजना पूर्णता रिपोर्ट एवं पूर्व जारी की गई समस्त धनराशियों के जीएफआर 2017 के अनुसार निर्धारित प्रारूपों (अनुलग्नक-7) में उपयोगिता प्रमाण-पत्रों के साथ परियोजना के सभी प्रकार से पूर्ण होने के बाद जारी की जाएगी।
- ज) किसी भी परिस्थिति में, यदि संस्था योजना के दिशानिर्देशों उससे संबंधित हस्ताक्षरित अनुबंध में निर्धारित किसी भी दायित्व को पूरा करने में विफल रहती है अथवा सहमत समय-सीमा के भीतर सभी संबंधित लागू कानूनों के अनुसार एआरएचसी परियोजना को पूरा करने में असमर्थ होती है तो संस्था से पहले जारी की गई समस्त धनराशि उपार्जित ब्याज सहित वसूल की जाएगी।
- झ) टीआईजी का वहन पीएमएवाई-यू मिशन के केंद्रीय क्षमता निर्माण बजट मद से बीएमटीपीसी के माध्यम से किया जाएगा।

11. प्रशासनिक संरचना

- क. प्रशासनिक और वित्तीय मामलों (आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय से संबंधित) के संबंध में सभी आवश्यक अनुमोदन सीएसएमसी द्वारा किये जाएंगे।
- ख. आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय एवं संबंधित राज्य/संघ राज्य क्षेत्र सीएसएमसी और एसएलएसएमसी



के माध्यम से इस योजना से संबंधित सभी प्रशासनिक निर्णय लेंगे और योजना के सुचारु कार्यान्वयन के लिए उपयुक्त उपाय करेंगे।

- ग. आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा योजना को राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र के माध्यम से पीएमएवाई-यू दिशानिर्देशों के अनुरूप संचालित किया जाएगा। संयुक्त सचिव और मिशन निदेशक (सबके लिए आवास), आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, एआरएचसी की निगरानी के लिए मंत्रालय की ओर से नोडल अधिकारी होंगे।
- घ. राज्य/संघ राज्य क्षेत्र स्तर पर, एआरएचसी योजना के संचालन के लिए नोडल विभाग, संबंधित राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों के प्रमुख सचिव/ सचिव की अध्यक्षता में शहरी विकास/ आवासन विभाग होगा।
- इ. योजना के प्रभावी और कुशल संचालन के हेतु परियोजना के मूल्यांकन और निगरानी, निधि जारी करने, डेडीकेट वेबसाइट का विकास व रखरखाव, अभिलेखों का प्रलेखन व के रख-रखाव, दिशा निर्देशों का मुद्रण एवं अन्य सूचना शिक्षा और संचार (आईईसी) सामग्री आदि के संबंध में बीएमटीपीसी में उपयुक्त संरचना का सृजन किया जाएगा। इस संबंध में किए गए व्यय की प्रतिपूर्ति आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा बीएमटीपीसी को की जाएगी।

12. निगरानी और मूल्यांकन

- क. आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा बीएमटीपीसी के सहयोग से राष्ट्रीय स्तर पर प्रलेखन, ज्ञान साझा करने और निगरानी के प्रयोजन से समर्पित ऑनलाइन एआरएचसी वेबसाइट विकसित किया जाएगा। कंसेसनियर/ संस्था एआरएचसी परियोजना का विवरण, किराया अनुबंध (संस्थानों के साथ), परियोजनावार अधिभोग की स्थिति को समय-समय पर वेबसाइट पर अपलोड करेगा।
- ख. आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय तकनीकी संस्थानों और वास्तुशिल्पीय/ आयोजना/ डिजाइन संस्थानों सहित अन्य प्रतिष्ठित संस्थानों के माध्यम से एआरएचसी की सोशल ऑडिट कराएगा। सोशल ऑडिट का व्यय मौजूदा पीएमएवाई-यू निधियों से पूरा किया जाएगा।
- ग. योजना के दिशानिर्देशों के अनुसार, संबंधित राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र परियोजनाओं के सत्यापन/ जांच के बाद एआरएचसी के रूप में परियोजनाओं को सूचीबद्ध करने के लिए और पूर्वोक्त वेबसाइट पर प्रत्येक परियोजना के लिए यूनिक परियोजना कोड आवंटित करेंगे।
- घ. योजना के दिशानिर्देशों के अनुसार कार्यान्वयन की निगरानी के लिए कंसेसनियर/ संस्था संबंधित यूएलबी को त्रैमासिक आधार पर प्रोजेक्ट अनुपालन रिपोर्ट प्रस्तुत करेंगे।
- ङ. योजना की मध्यावधि (मिड-टर्म) मूल्यांकन आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा मौजूदा दिशानिर्देशों के अनुसार किया जाएगा।
- च. राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र/ शहरी स्थानीय निकाय आवश्यकतानुसार आवधिक आधार पर परियोजना की स्थिति और अनुबंध की शर्तों के अनुसार कार्यान्वयन की समीक्षा करेगा और योजना के सुचारु कार्यान्वयन के लिए उपयुक्त उपाय करेगा।



- छ. एआरएचसी की मौजूदा केंद्र प्रायोजित योजनाओं और शहरी मिशनों जैसे स्मार्ट सिटीज मिशन, अटल नवीकरण और शहरी परिवर्तन मिशन (अमृत), स्वच्छ भारत मिशन (शहरी), राष्ट्रीय शहरी आजीविका मिशन (एनयूएलएम), उज्वला, उजाला, मेक इन इंडिया, अटल इनोवेशन मिशन (एआईएम), कौशल भारत मिशन के साथ प्रासंगिकता और आवश्यकता के आधार पर समाभिरूपता किया जाएगा।
- ज. इसके अतिरिक्त, विभिन्न राज्य प्रायोजित योजनाओं को इस योजना के साथ समाभिरूपता किया जाएगा। इन योजनाओं/ मिशनों के साथ समाभिरूपता करने से सार्वजनिक संसाधनों का प्रभावी और कुशल उपयोग सुनिश्चित होगा।

13. क्षमता संवर्धन

एआरएचसी के कार्यान्वयन में विभिन्न हितधारकों की क्षमता संवर्धन के लिए राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों द्वारा विभिन्न स्तरों पर क्षमता निर्माण कार्यक्रमों जैसे प्रशिक्षण, कार्यशालाएं और अन्य संबन्धित गतिविधियां आयोजित किया जाएगा।

आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय एवं राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र भी सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से विभिन्न हितधारकों के लिए प्रचार और प्रसार सामाग्री विकसित करके एआरएचसी के बारे में जागरूकता उत्पन्न करने के लिए सूचना शिक्षा एवं संचार (आईईसी) संबन्धित गतिविधियों का भी आयोजित करेंगे।

क्षमता संवर्धन और आईईसी गतिविधियों के लिए व्यय मौजूदा पीएमएवाई-यू निधि से किया जाएगा।

14. अपवाद

यदि परिचालन संबंधी दिशानिर्देशों में कोई संशोधन किया जाना या रियायत दिया जाना अपेक्षित हो तो ऐसा आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के संबंधित सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से किया जाएगा। एआरएचसी से संबंधित सभी व्याख्या के लिए दिशानिर्देशों का अंग्रेजी संस्करण मुख्यतः मान्य होगा।





अनुलग्नक-1
(दिशानिर्देशों का पैरा 7-क)

भारत सरकार और राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र के मध्य समझौता ज्ञापन (एमओए) का प्रारूप

समझौता ज्ञापन (एमओए)

यह अनुबंध आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के माध्यम से भारत सरकार, जिसे इसके पश्चात् **प्रथम पक्षकार** के रूप में संदर्भित किया गया है;

और

माननीय राज्यपाल/ प्रशासक के माध्यम से _____ (राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र का नाम) की राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र सरकार जिसे इसके बाद में **द्वितीय पक्षकार** के रूप में संदर्भित किया गया है; के मध्य वर्ष 2020 में आज तारीख _____को _____(माह) को किया जाता है;

इसमें **प्रथम पक्षकार** और **द्वितीय पक्षकार** व्यक्तिगत रूप से "**पक्षकार**" और सामूहिक रूप से "**पक्षकारों**" के रूप में संदर्भित किए गए हैं;

यतः कोविड-19 महामारी से देश भर में श्रमिकों/ शहरी गरीबों का जो शहरी अर्थव्यवस्था में महत्वपूर्ण भूमिका निभाते हैं बड़े पैमाने पर वापसी (रिवर्स) प्रवासन हुआ है;

और यतः शहरी प्रवासी/ गरीब अपने कार्यस्थल के समीप गरिमापूर्ण और सुव्यवस्थित आवास की उपलब्धता के माध्यम से सहजता से जीवनयापन कर सकें इसके लिए प्रथम पक्षकार ने प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी (पीएमएवाई-यू) के तहत अफोर्डेबल रेंटल हाउसिंग कॉम्प्लेक्स उप-योजना (इसके बाद 'एआरएचसी' के रूप में संदर्भित किया गया है) की शुरुआत की है;

और यतः द्वितीय पक्षकार ने प्रथम पक्षकार के समन्वय से शहरी प्रवासियों के लिए एआरएचसी उप-योजना को क्रियान्वित करने और **अनुलग्नक-क** के रूप में संलग्ननित एआरएचसी स्कीम दिशानिर्देश में उल्लिखित अपने उत्तरदायित्वों का निर्वहन करने के लिए सहमति प्रदान की है;

और यतः मॉडल -1 के तहत द्वितीय पक्षकार ने अपने-अपने शहरों में सरकार द्वारा वित्तपोषित मौजूदा विन्हित खाली आवासों को पब्लिक-प्राइवेट पार्टनरशिप (पीपीपी) मोड अथवा सार्वजनिक एजेंसियों के माध्यम से 25 वर्ष की अवधि के लिए पारदर्शी कंसेसन अनुबंध के द्वारा अफोर्डेबल रेंटल हाउसिंग कॉम्प्लेक्स (एआरएचसी) के रूप में परिवर्तित करने, उनकी मरम्मत/ पुनःसंयोजन, संचालन और रखरखाव के लिए सहमति व्यक्त की है;

और यतः मॉडल-2 के तहत, सार्वजनिक/ निजी संस्थाएं अपनी उपलब्ध खाली भूमि पर स्वयं अथवा तृतीय पक्षकार के साथ मिलकर एआरएचसी का निर्माण, संचालन और रखरखाव 25 वर्ष के लिए करेंगे;

और यतः पूर्वोक्त के अनुसरण में इसके पक्षकार समझौता ज्ञापन (एमओए) में एआरएचसी उप-योजना को कार्यान्वित करने के उद्देश्य से अपने परस्पर समझौते की शर्तों को दर्ज करते हैं;



अब, इसलिए, पक्षकार निम्नानुसार साक्ष्यांकित करते हैं:

1. यह कि प्रथम पक्षकार द्वारा जारी किए गए एआरएचसी दिशानिर्देशों और प्रथम पक्षकार के सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से समय-समय पर किए गए तत्संबंधी संशोधनों के अनुसार एआरएचसी का संचालन किया जाएगा।
2. यह कि द्वितीय पक्षकार एआरएचसी का कार्यान्वयन हेतु एआरएचसी उप-योजना के दिशानिर्देशों का पालन करने के लिए सहमत है।
3. यह कि प्रथम पक्षकार ने एआरएचसी परियोजना के विनिर्माण में नवीन और वैकल्पिक प्रौद्योगिकियों के उपयोग पर प्रौद्योगिकी नवाचार अनुदान (टीआईजी) के रूप में अतिरिक्त अनुदान का प्रावधान किया है।
4. यह कि द्वितीय पक्षकार प्रथम पक्षकार द्वारा जारी किए गए एआरएचसी दिशानिर्देशों के अनुसार अपना सहयोग प्रदान करेगा और अपने हिस्से की वित्तीय सहायता का अनुपालन करेगा।
5. यह कि एआरएचसी योजना के प्रभावशाली क्रियान्वयन हेतु द्वितीय पक्षकार यह प्रदान करेगा:
 - क) खाली भूमि पर आवास के लिए "उपयोग अनुमति" परिवर्तन का प्रावधान करेगा;
 - ख) निःशुल्क 50% अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर)/तल स्थान सूचकांक (एफएसआई) प्रदान करेगा;
 - ग) 30 दिनों के भीतर एकल खिड़की प्रणाली (सिंगल विंडो सिस्टम) के माध्यम से निर्माण के लिए आवश्यक वैधानिक अनुमोदन प्रदान करेगा;
 - घ) परियोजना स्थल तक बड़ी इंफ्रास्ट्रक्चर सुविधाएं (जैसे सड़क और सहायकमार्ग, जल, सीवरेज/ सेप्टेज, ड्रेनेज, एसटीपी आदि) देगा;
 - ङ) आवासीय परियोजनाओं के समान प्रभारित की जाने वाली नगर निकाय की सेवाएं जैसे जलापूर्ति, बिजली, आवास/ संपत्ति कर, सीवरेज/ सेप्टेज कर इत्यादि प्रदान करेगा।
6. यह कि अनुबंध के दोनों पक्षकार यह भी प्रसंविदा करते हैं कि पक्षकारों के बीच किसी विवाद के मामले को परस्पर विचार-विमर्श के माध्यम से सुलझाया जाएगा।

इसके साक्ष्य में, इससे संबंधित पक्षकारों ने गवाहों की उपस्थिति में इस अनुबंध ज्ञापन पर हस्ताक्षर किए हैं।

आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय
के माध्यम से भारत सरकार के लिए

राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र सरकार के लिए

(प्रथम पक्षकार)

(द्वितीय पक्षकार)

गवाह:

1. _____

2. _____



अनुलग्नक-2
(दिशानिर्देश का पैरा 7-ड)

प्रारूप क : 'एआरएचसी' परियोजनाओं के लिए सार्वजनिक/ निजी संस्थाओं से संबंधित प्रारूप

मॉडल-1: सरकार द्वारा वित्तपोषित मौजूदा खाली आवासों का उपयोग
(प्रारूप शहरी स्थानीय निकाय (यूएलबी) द्वारा भरा जाएगा और राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र द्वारा आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय को भेजा जाएगा)

क्रम सं.	मद	विवरण				
1	राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र का नाम					
2	शहर/ कस्बा का नाम					
3	परियोजना का नाम					
4	परियोजना कोड					
5	राज्य स्तरीय नोडल एजेंसी					
6	क्रियान्वयन एजेंसी					
7	एसएलएसएमसी अनुमोदन तिथि					
जेएनएनयूआरएम/ आरएवाई के तहत स्वीकृत परियोजना का विवरण						
8	परियोजना का नाम					
9	जेएनएनयूआरएम या राजीव आवास योजना					
10	सीएसएमसी अनुमोदन तिथि					
11	स्वीकृत आवासों की संख्या					
12	पूर्ण आवासों की संख्या					
13	वित्तीय विवरण (रुपये लाख में)	जारी की गई केंद्रीय सहायता	उपयोग की गई केंद्रीय सहायता	क्रियान्वयन एजेंसी को जारी किया गया राज्य का हिस्सा	उपयोग किया गया राज्य का हिस्सा	राज्य एवं शहरी स्थानीय निकायों के पास शेष उपलब्ध निधि
		1	2	3	4	5
14	भौतिक विवरण					
	i. ब्लॉकों की संख्या					
	ii. प्रत्येक ब्लॉक में फ्लोर की संख्या					
	iii. प्रत्येक फ्लोर में आवासों की संख्या					
15	आवासीय इकाई का क्षेत्र (वर्ग मीटर में)	कारपेट एरिया			निर्मित क्षेत्र	
16	अवसंरचना की वास्तविक स्थिति	स्वीकृत डीपीआर के अनुसार			स्थिति	
	i. जलापूर्ति					



क्रम सं.	मद	विवरण	
	ii. सीवरेज		
	iii. सड़क		
	iv. वर्षा जल निकासी		
	v. बाह्य विद्युतीकरण		
	vi. ठोस अपशिष्ट प्रबंधन		
	vii. सौर प्रणाली		
	viii. वर्षा जल संचयन प्रणाली		
	xi. कोई अन्य, निर्दिष्ट करें		
17	परियोजना पूर्णता की स्थिति	आवास (% में)	अवसंरचना (% में)
एआरएचसी के तहत नए प्रस्ताव का विवरण			
18	क. आवास विवरण:		
	i. एआरएचसी हेतु प्रस्तावित खाली आवासों की संख्या		
	ii. आवश्यक मरम्मत/ पुनःसंयोजन (वस्तुओं की सूची प्रस्तुत करें) हेतु खाली आवासों की संख्या		
	iii. प्लास्टर		
	iv. पेंटिंग		
	v. दरवाजे/ खिड़कियां		
	vi. नल-साजी (प्लम्बिंग)/ हार्डवेयर/ स्वच्छता (सेनेटरी)		
	vii. बिजली		
	viii. फ्लोरिंग (फर्श)/ टाइलिंग		
	ix. कोई अन्य, निर्दिष्ट करें		
	ख. अवसंरचना का विवरण:		(हां/ नहीं)
	क. आंतरिक अवसंरचना- नई/ कमी पूर्ति		
	i. सड़कें		
	ii. ड्रेनेज		
	iii. बिजली		
	iv. वर्षा जल निकासी		
	v. कोई अन्य, निर्दिष्ट करें		
	ख. सामाजिक अवसंरचना (सोशल इन्फ्रास्ट्रक्चर)- नई/ कमी पूर्ति		(हां/ नहीं)
	i. स्वास्थ्य केंद्र		



क्रम सं.	मद	विवरण		
	ii. आंगनवाड़ी			
	iii. शिशु गृह (क्रेच)			
	iv. सामुदायिक केंद्र			
	v. कोई अन्य, निर्दिष्ट करें			
	ग. आस-पास के वाणिज्यिक प्रतिष्ठान (नेबरहुड कमर्शियल)- नई/ कमी पूर्ति	(हां/ नहीं)		
	i. स्ट्रीट शॉप/ दुकानें			
	ii. किराने की दुकान			
	iii. मेडिकल दुकानें			
	iv. दुग्ध/ मिल्क बूथ			
	v. एटीएम			
	vi. कोई अन्य, निर्दिष्ट करें			
	घ. बाह्य अवसंरचना और आंतरिक अवसंरचना से कनेक्टिविटी	(हां/ नहीं)		
	i. जलापूर्ति			
	ii. सीवरेज			
	iii. सड़क			
	iv. वर्षा जल निकासी			
	v. बाह्य विद्युतीकरण			
	vi. टोस अपशिष्ट प्रबंधन			
	vii. कोई अन्य, निर्दिष्ट करें			
19	परियोजना लागत (रुपये लाख में)	आवासीय घटक	अवसंरचना	कुल
20	आरएफपी जारी करने की तारीख			
21	कंसेसन अनुबंध की दिनांक			
22	कंसेसनियर का नाम और पता			
23	निर्धारित प्रति इकाई किफायती आवास किराया (प्रति माह रुपये में)			
24	सकारात्मक/ नकारात्मक प्रीमियम			
	i. यदि सकारात्मक प्रीमियम, राज्य/ स्थानीय शहरी निकाय (यूएलबी) और कंसेसनियर के बीच सांझा किए जाने वाला लाभ (रुपये लाख में)	राज्य/ शहरी स्थानीय निकाय	कंसेसनियर	कुल
	ii. यदि नकारात्मक प्रीमियम, वीजीएफ अपेक्षित हो (रुपये लाख में)	पूर्व में जारी की गई केंद्रीय सहायता	राज्य का समनुरूपी एवं अतिरिक्त हिस्सा	कुल



क्रम सं.	मद	विवरण
25	क्या अन्य केन्द्रीय/ राज्य योजनाओं के साथ अभिसरण सुनिश्चित किया गया है? विवरण प्रस्तुत करें। क. स्वच्छ भारत मिशन (शहरी) ख. अमृत ग. स्मार्ट सिटीज मिशन घ. राष्ट्रीय शहरी आजीविका मिशन ड. अन्य कोई केन्द्रीय/ राज्य योजना	
26	एआरएचसी के प्रारम्भ होने की संभावित तारीख	
27	मौजूदा परियोजना की फोटोग्राफ्स संलग्न करें	

हस्ताक्षर
(अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, शहरी स्थानीय निकाय)

हस्ताक्षर
(आयुक्त/ कार्यकारी अधिकारी, शहरी स्थानीय निकाय)

हस्ताक्षर
(राज्य स्तरीय नोडल अधिकारी)

हस्ताक्षर
(प्रमुख सचिव/ सचिव, संबंधित विभाग)





मॉडल-2: निजी/ सार्वजनिक संस्थाओं द्वारा उनकी खाली उपलब्ध जमीन पर एआरएचसी का निर्माण, संचालन और रखरखाव

(संस्थाओं द्वारा भरे जाने वाला और राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र/ यूएलबी द्वारा आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय को अग्रेषित किए जाने वाला प्रारूप)

क्र.सं.	मद	विवरण			
1	राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र का नाम				
2	शहर का नाम				
3	परियोजना का नाम				
4	परियोजना कोड				
5	राज्य स्तरीय नोडल एजेंसी				
6	कार्यान्वयन एजेंसी				
7	एसएलएसएमसी स्वीकृति तिथि				
8	कवर किए जाने वाले लाभार्थियों की संख्या				
9	लाभार्थियों की श्रेणी				
10	क्या लाभार्थी एआरएचसी के दिशानिर्देशों के अनुसार हैं?				
11	सार्वजनिक भूमि/ निजी भूमि पर प्रस्तावित परियोजना				
12	क्या " उपयोग की अनुमति " आवश्यक है?				
13	संस्था का प्रकार: (सार्वजनिक/ निजी)				
14	संस्था का नाम				
15	भूमि क्षेत्र (हेक्टेयर में)				
16	अनुमेय बेसिक एफएआर/ एफएसआई				
17	अनुमेय बढ़ाए गए एफएआर/ एफएसआई				
18	उपयोग की गई एफएआर/ एफएसआई				
19	डीयू/ डॉरमेट्री की संख्या	एक कमरे का शयनगृह (%)	दो कमरों का शयनगृह (%)	डॉरमेट्री की संख्या (%)	कुल
20	यूनिट क्षेत्र (वर्गमीटर में)	कारपेट क्षेत्र		निर्मित क्षेत्र	
		डीयू (एक/ दो कमरे का शयनगृह)	डॉरमेट्री	डीयू (एक/ दो कमरे का शयनगृह)	डॉरमेट्री



क्र.सं.	मद	विवरण					
21	कुल निर्मित क्षेत्र (वर्गमीटर में)	डीयू (एक / दो कमरे का शयनगृह)	डॉरमेट्री	कुल			
22	अवसंरचना का प्रकार	डीयू			डॉरमेट्री		
	(i) पलोर की संख्या						
	(ii) ब्लॉकों की संख्या						
23	निर्धारित किफायती किराया प्रति डीयू/ डॉरमेट्री (रु. प्रति माह)						
24	परियोजना लागत	परियोजना लागत (लाख रु. में)				लागत (प्रति वर्गमीटर)	
		डीयू	डॉरमेट्री	अवसंरचना	कुल	डीयू	डॉरमेट्री
25	क्या टीआईजी की अनुमति है (हाँ / नहीं)						
26	प्रस्तावित टीआईजी (लाख रु. में)	डीयू		डॉरमेट्री		कुल	
27	प्रस्तावित चिह्नित स्वीकृत अभिनव प्रौद्योगिकी						
	(क) प्रौद्योगिकी का नाम						
28	(ख) द्वारा अनुमोदित: केंद्रीय लोक निर्माण विभाग / जीएचटीसी के तहत आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय / बीएमटीपीसी द्वारा पीएसीएस या अन्य						
29	क्या डीयू और डॉरमेट्री का डिजाइन एआरएचसी के दिशा-निर्देशों / प्रतिमान के अनुसार है? (हाँ / नहीं)						
30	क्या प्रासंगिक भारतीय मानकों के अनुसार आपदा प्रतिरोधी विशेषताओं और संरचना का स्थायित्व सुनिश्चित किया जा रहा है? (हाँ / नहीं)						
31	क्या आईआईटी / एनआईटी द्वारा संरचना डिजाइन की पुनरीक्षा की गई है? (हाँ / नहीं)						
32	निर्माण की अवधि (महीनों में)						
33	निर्माण शुरू होने की संभावित तिथि?						



क्र.सं.	मद	विवरण
34	क्या अन्य केन्द्रीय/ राज्य योजनाओं के साथ अभिसरण सुनिश्चित किया गया है? विवरण प्रस्तुत करें। (क) स्वच्छ भारत मिशन (शहरी) (ख) अमृत (ग) स्मार्ट सिटीज मिशन (घ) राष्ट्रीय शहरी आजीविका मिशन (ई) कोई अन्य केंद्रीय/ राज्य योजना, निर्दिष्ट करें	
35	क्या वर्षा जल संचयन का प्रावधान है? (हाँ/ नहीं)	
36	क्या सौर प्रणाली की व्यवस्था की गई है? (हाँ/ नहीं)	
37	कोई अन्य सतत/ हरित प्रैक्टिस को अपनाया जा रहा है। कृपया निर्दिष्ट करें।	
38	क्या नागरिक अवसंरचना का प्रावधान लागू राज्य मानकों/ सीपीएचईईओ मानकों/ एनबीसी/ आईएस कोड के अनुसार किया गया है। कृपया निर्दिष्ट करें।	
39	अवसंरचना विवरण:	
	क. आंतरिक अवसंरचना (कृपया निर्दिष्ट करें)	
	i) सड़क	
	ii) नाली	
	iii) बिजली	
	iv) वर्षा जल निकासी	
	v) कोई अन्य, निर्दिष्ट करें	
	ख. सामाजिक अवसंरचना (कृपया निर्दिष्ट करें)	
	i) स्वास्थ्य केंद्र	
	ii) आंगनवाड़ी	
	iii) क्रेच	
	iv) सामुदायिक केंद्र	
	v) कोई अन्य, निर्दिष्ट करें	
	ग. नेबरहुड कमर्शियल (कृपया निर्दिष्ट करें)	
	i) स्ट्रीट शॉप/ दुकानें	
	ii) किराने की दुकान	
	iii) मेडिकल दुकानें	
	iv) दुग्ध (मिल्क) बूथ	
	v) एटीएम	
	vi) कोई अन्य, निर्दिष्ट करें	
	घ. बाहरी अवसंरचना और आंतरिक अवसंरचना के साथ इसकी कनेक्टिविटी (निर्दिष्ट करें)	



क्र.सं.	मद	विवरण
	i) पानी की आपूर्ति	
	ii) सीवरेज	
	iii) सड़क	
	iv) वर्षा जल निकासी	
	v) बाहरी विद्युतीकरण	
	vi) ठोस अपशिष्ट प्रबंधन	
	vii) कोई अन्य, निर्दिष्ट करें	
40	गुणवत्ता आश्वासन प्रणाली	

हस्ताक्षर
(अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, संस्था)

हस्ताक्षर
(आयुक्त / कार्यकारी अधिकारी, शहरी स्थानीय निकाय)

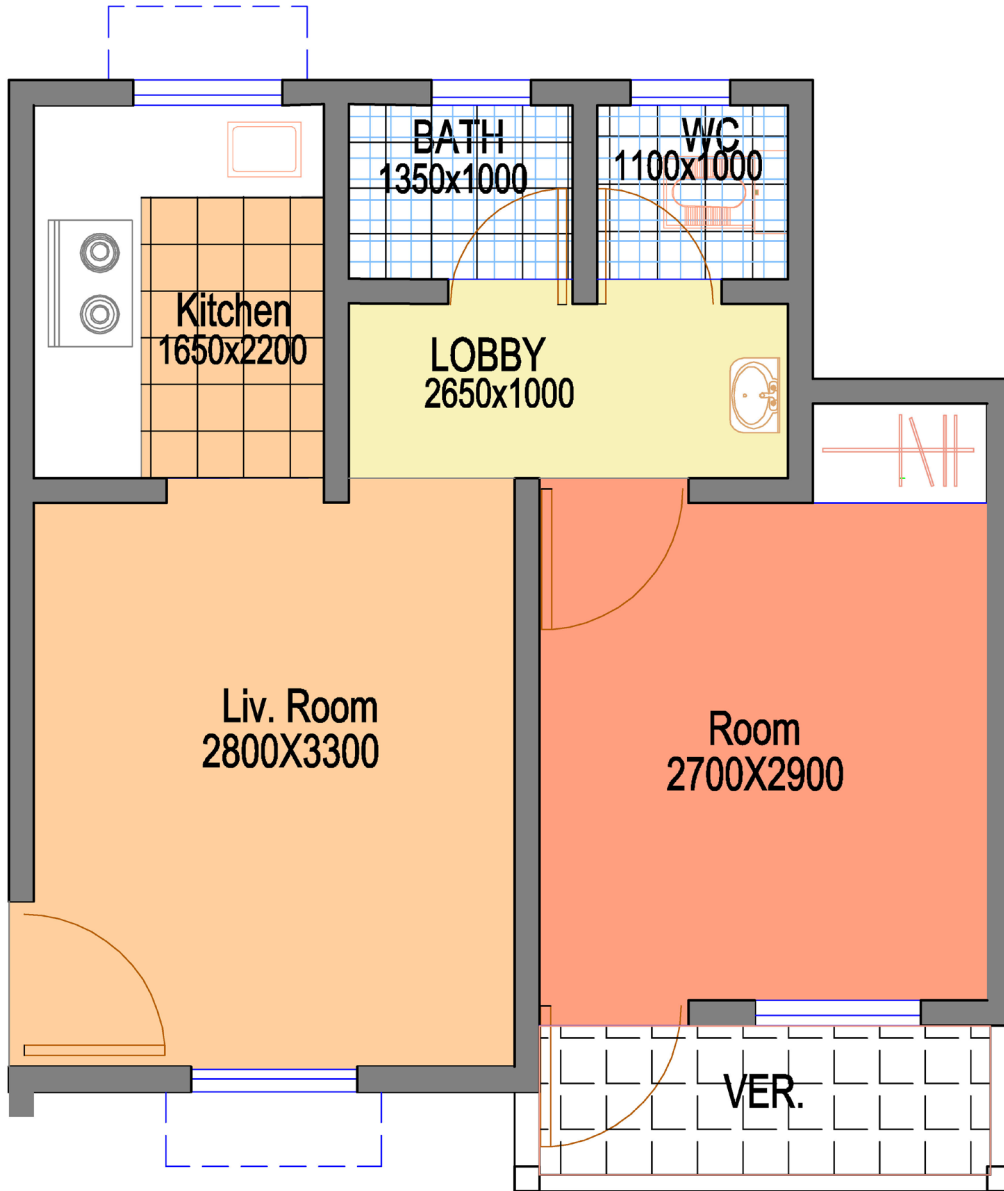
हस्ताक्षर
(राज्य स्तरीय नोडल अधिकारी)

हस्ताक्षर
(प्रमुख सचिव / सचिव, संबंधित विभाग)



आवास इकाई (डीयू) और डॉरमेट्री का सांकेतिक डिजाइन

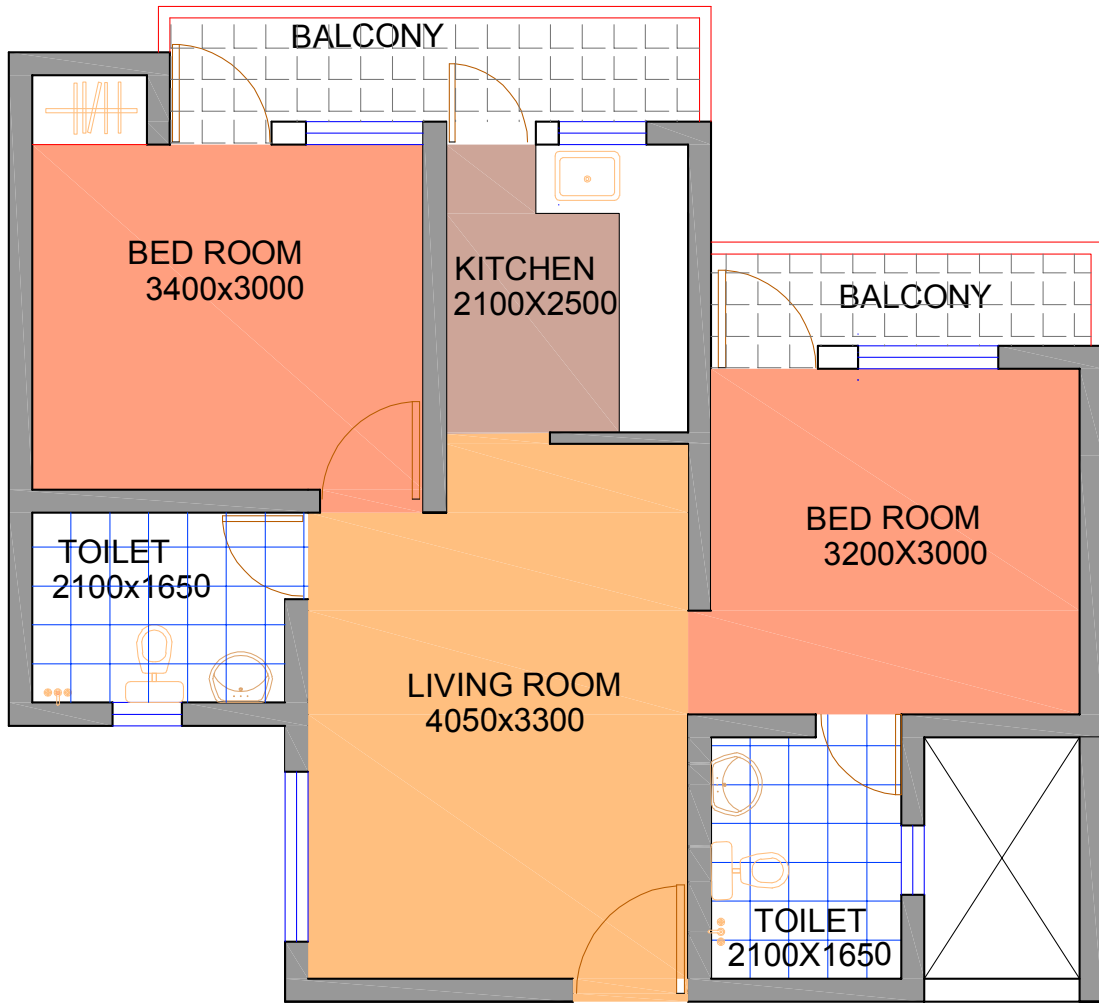
आवास इकाई (डीयू) प्लान - एकल शयनकक्ष



DWELLING UNIT -1 BED ROOM



आवास इकाई (डीयू) प्लान - दो शयनकक्ष



DWELLING UNIT PLAN -2 BED ROOM



डॉरमेट्री हॉल प्लान



शामिल की जाने वाली सुविधाएं इस प्रकार हैं:

- लॉकर सुविधा के साथ व्यक्तिगत अलमारी
- साइड टेबल
- रसोई और स्टोर के साथ सामान्य भोजन कक्ष
- मनोरंजन गतिविधि के लिए कक्ष
- आगंतुक कक्ष
- चिकित्सा कक्ष
- कार्यालय कक्ष



अनुलग्नक-4
(दिशानिर्देशोंका पैरा 7-ड)

”सब के लिए आवास” मिशन के लिए केंद्रीय स्वीकृति
एवं निगरानी समिति (सीएसएमसी):

गठन

1	सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय	अध्यक्ष
2	अति. सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय	सदस्य
3	सचिव, वित्त मंत्रालय (व्यय विभाग)	सदस्य
4	सचिव, सामाजिक न्याय और अधिकारिता मंत्रालय	सदस्य
5	सचिव, स्वास्थ्य और परिवार कल्याण मंत्रालय	सदस्य
6	सचिव, बैंकिंग विभाग, वित्त मंत्रालय	सदस्य
7	सचिव, श्रम एवं रोजगार मंत्रालय	सदस्य
8	सचिव, अल्पसंख्यक मामले के मंत्रालय	सदस्य
9	संयुक्त सचिव (एनयूएलएम), आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय	सदस्य
10	संयुक्त सचिव (आवासन), आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय	सदस्य
11	संयुक्त सचिव और वित्तीय सलाहकार, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय	सदस्य
12	मिशन निदेशक (स्मार्ट सिटीज), आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय	सदस्य
13	संयुक्त सचिव और मिशन निदेशक प्रभारी प्रधानमंत्री आवास योजना – सब के लिए आवास (शहरी), आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय	सदस्य

”सब के लिए आवास” मिशन के लिए राज्य स्तरीय स्वीकृति
और निगरानी समिति (एसएलएसएमसी)

गठन

1	मुख्य सचिव	अध्यक्ष
2	सचिव, शहरी विकास / नगरपालिका प्रशासन / स्थानीय स्वशासन / आवासन जो पीएमएवाई-एचएफए (यू) मिशन का कार्यान्वयन कर रहे हैं	उपाध्यक्ष
3	सचिव, शहरी विकास / नगरपालिका प्रशासन / स्थानीय स्वशासन / आवासन	सदस्य
4	सचिव, राज्य वित्त विभाग	सदस्य
5	सचिव, राजस्व / भूमि प्रशासन	सदस्य
6	सचिव (आवासन), राज्य सरकार	सदस्य
7	राज्य सरकार के पर्यावरण के प्रभारी सचिव	सदस्य
8	संयोजक, राज्य स्तरीय बैंकर समिति	सदस्य
9	राज्य नोडल अधिकारी, पीएमएवाई-एचएफए (यू)	सदस्य



अनुलग्नक-5
(दिशानिर्देशों का पैरा 10-ख)

एआरएचसी की वित्तीय व्यवहार्यता विश्लेषण के उदाहरणात्मक मॉडल

मॉडल-1: सरकार द्वारा वित्तपोषित मौजूदा खाली आवासों का उपयोग

- सरकार द्वारा वित्तपोषित मौजूदा खाली आवासों का एआरएचसी के रूप में उपयोग करने के लिए विभिन्न क्षेत्रों के 7 शहरों का व्यवहार्यता विश्लेषण किया गया है।
- राज्यों/ संघ राज्य क्षेत्रों से इन आवासों को रहने योग्य बनाने के लिए मरम्मत/ पुनःसंयोजन करने हेतु प्रति यूनिट अनुमानित राशि और प्रचलित किराए की जानकारी मांगी गई।
- वित्तीय व्यवहार्यता की गणना निम्नलिखित निर्धारित मापदंडों के आधार पर की गई है:
 - किराए के लिए उपलब्ध आवासों की संख्या
 - प्रत्येक आवास/ परिसर की, मरम्मत/ पुनःसंयोजन/ विकास की लागत
 - 90% उपयोग के साथ वार्षिक किराया संग्रह क्षमता
 - व्यय के रूप में वार्षिक प्रमुख संचालन एवं रख रखाव शुल्क की लागत
- इन निर्धारित मापदंडों और अन्य सभी व्ययों को मद्देनजर रखते हुए, यह अनुमान है कि संस्था औसतन 6 से 9 साल की अवधि में ऐसी परियोजनाओं में किए गए निवेश की वसूली कर लेगी। हालांकि, ये अनुमान उदाहरणात्मक हैं और स्थान और परियोजना के आकार के आधार पर भिन्न हो सकते हैं।
- संस्था द्वारा किए गए निवेश की वसूली के बाद एआरएचसी के माध्यम से अर्जित लाभ को कंसेशन अनुबंध के अनुसार संस्था और संबंधित शहरी स्थानीय निकाय/ पैरास्टेटल के बीच साझा किया जाएगा।
- एआरएचसी के 'स्कीम दिशानिर्देश' में लाभ साझा करने की विधि को सविस्तार बताया जाएगा जो कि कंसेशन अनुबंध का हिस्सा होगा।
- देश के विभिन्न क्षेत्रों के चुनिन्दा शहरों की वित्तीय व्यवहार्यता विश्लेषण की उदाहरणात्मक गणना नीचे दी गई है:

उदाहरणात्मक- व्यवहार्यता विश्लेषण - जवाहर लाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी नवीकरण मिशन/राजीव आवास योजना के आवास							
संकेतक	एर्नाकुलम	फरीदाबाद	लुधियाना	दिल्ली	देहरादून	कोहिमा	आगरा
कुल आवासीय इकाईयों की संख्या	120	2,545	1,008	14,500	148	1,152	240
प्रति इकाई मरम्मत की लागत (रु.)	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000
निवेश (रु.करोड़ में)	1.08	22.91	9.07	130.50	1.33	10.37	2.16
ऋण धन राशि (रु. करोड़ में)	1.08	22.91	9.07	130.50	1.33	10.37	2.16
किराया प्रति माह (रु.)	3,000	3,000	3,000	3,500	2,500	2,500	3,000
20 वर्ष में दिये जाने वाला कुल ब्याज (8% की दर से)	1.08	23.07	9.13	131.47	1.34	10.44	2.17
25 वर्ष के लिए रख-रखाव लागत (1 रु. प्रति वर्ग फीट)	1.26	26.72	10.58	152.25	1.55	12.10	2.52
25 वर्ष में कुल व्यय (रु. करोड़ में)	3.42	72.70	28.79	414.22	4.23	32.90	6.85
25 वर्ष के बाद कुल आय (रु. करोड़ में)	16.52	350.33	138.75	2,329.20	16.95	132.07	33.04
25 वर्ष में कुल निवल आय (रु. करोड़ में)	13.10	277.63	109.96	1,914.98	12.72	99.17	26.19
वसूली अवधि (माह)	86	86	87	76	102	102	83
वसूली अवधि (वार्षिक)	7	7	7	6	9	9	7

नोट:

- आवासीय इकाईयों की उपयोग क्षमता 90% अनुमानित किया गया है।
- मरम्मत लागत प्रति इकाई औसतन रु. 90,000 अनुमानित है जो कि परियोजना की आवश्यकता के अनुसार भिन्न हो सकती है।
- ऋण अवधि 20 वर्ष मानी गई है। यदि कंसेसनियर 20 साल से पहले ऋण का भुगतान करता है, तो लाभ दर तदानुसार बदल जाएगी।
- भवन के मूल्यहास की गणना नहीं की गयी क्योंकि कंसेसनियर के पास भवन का स्वामित्व नहीं है। रियायत अवधि के बाद इसे नगरीय निकाय को लौटा दिया जाएगा।



मॉडल-2: स्वयं की खाली उपलब्ध जमीन पर एआरएचसी का निर्माण, संचालन और रखरखाव के लिए सार्वजनिक/ निजी निकायों (इसके बाद संस्थाओं के रूप में संदर्भित) को प्रोत्साहित करना।

1. संस्थाओं द्वारा अपनी खाली उपलब्ध जमीन पर एआरएचसी का निर्माण किया जाएगा और 25 वर्षों तक इसका संचालन किया जाएगा, इसमें 18 महीने की निर्माण अवधि शामिल नहीं है। उदाहरण के लिए, यदि निर्माण कार्य जुलाई 2020 में आरंभ होता है और 18 महीने की निर्माण अवधि के साथ दिसंबर 2021 में समाप्त होता है, तो एआरएचसी जनवरी 2022 से 25 वर्ष की अवधि तक किराये के लिए उपलब्ध होंगे।

2. 1 हेक्टेयर भूमि में 1.5 की मौजूदा एफएआर/ एफएसआई पर 50% का अतिरिक्त एफएआर/ एफएसआई को मानते हुए एआरएचसी के कुल निर्मित क्षेत्र में 40:60 के अनुपात में आवासीय इकाइयां और डॉरमेट्री बेड की निम्नलिखित गणना की गई है:

- i. 231 आवास इकाइयाँ (प्रत्येक का लगभग 30 वर्ग मी. कारपेट एरिया)
- ii. 868 डॉरमेट्री बेड (प्रत्येक का लगभग 10 वर्ग मी. कारपेट एरिया)
- iii. 2,250 वर्ग मी. वाणिज्यिक क्षेत्र

3. इसके अतिरिक्त, यह अनुमानित है कि संस्था द्वारा उपलब्ध करायी गई भूमि को इक्विटी के रूप में माना जाएगा। निर्माण लागत से टीआईजी (निर्माण लागत का 10%) कम करने के बाद निर्माण लागत को 8% प्रति वर्ष की औसत रियायती ब्याज दर के तहत 18 माह की स्थगन अवधि और 20 वर्ष की पुनर्भुगतान अवधि के साथ बैंक या आवास वित्त कंपनियों से ऋण के रूप में समझा गया है।

4. 38.23 करोड़ रुपये (1600 रुपये/ वर्ग फुट) की निर्माण लागत का अनुमान करते हुए, कुल परियोजना लागत 57.47 करोड़ रुपये आंकी गई है जिसमें 41.60 करोड़ रुपये के बैंक/ एचएफसी से ऋण और 3.12 करोड़ रुपये के टीआईजी सम्मिलित हैं। 90% अधिग्रहण की दर के आधार पर, औसत मासिक किराया आय 25 साल की अवधि के लिए 1.36 करोड़ रुपये परिकलित की गई है जिसमें निर्माण लागत की 60% अवशिष्ट भवन मूल्य और 25 वर्ष के बाद प्रारम्भिक 4 गुना भूमि लागत पर 50.97 करोड़ रुपये सम्मिलित हैं। ये पूर्वानुमान उदाहरणात्मक हैं तथा स्थान और परियोजना के आधार पर अलग-अलग हो सकते हैं।

5. आवासीय इकाई के लिए 6,000 रुपये प्रति माह, डॉरमेट्री बेड के लिए 3,000 रुपये प्रति माह और वाणिज्यिक क्षेत्र के लिए 1,300 रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से प्रारंभिक किराया अनुमानित किया गया है, जो प्रत्येक 2 वर्ष के बाद क्रमशः 8%, 8% और 10% वृद्धि के साथ बढ़ाया गया है।

6. जल, बिजली, आवास/ संपत्ति कर और अन्य उपयोगकर्ता रख रखाव शुल्क का भुगतान वास्तविक आधार पर निवासियों द्वारा किया जाएगा। इसके अतिरिक्त प्रमुख मरम्मत और रख रखाव व्यय, परियोजना निर्माण लागत के 4% की दर से अनुमानित किया गया है।

7. परियोजना राजस्व पर कोई जीएसटी और आयकर देय नहीं होगा, यह मानते हुए संस्था के लिए सृजित औसत मासिक अधिशेष 1.03 करोड़ रुपये (ईएमआई की कटौती के पश्चात्) (0.35 करोड़ रुपये), प्रशासनिक, प्रबंधन और बीमा व्यय (0.02 करोड़ रुपये) प्रमुख मरम्मत और रख रखाव व्यय (0.01 करोड़ रुपये) और जोखिम निधि (रिस्क फंड) (0.02 करोड़ रुपये) गणना की गयी है।

8. यह अनुमानित है कि 6.38 करोड़ रुपये का जोखिम निधि (रिस्क फंड) – किराया आय का 2%, 6.38 करोड़ रुपये का प्रशासनिक, प्रबंधन और बीमा व्यय किराया आय का 2% और 1.53 करोड़ रुपये का प्रमुख मरम्मत और रख रखाव खर्च – कुल निर्माण लागत का 2% है, एवं औसत ऋण शोधन कवरेज अनुपात (डीएससीआर) 2.71



(ऋण भुगतान अवधि के दौरान) और आंतरिक दर का रिटर्न (आईआरआर) 14.67% की गणना की गई है, जिसमें निर्माण लागत के 60% पर अवशिष्ट भवन मूल्य (परियोजना अवधि के लिए 40% मूल्य ह्रास के बाद) और 25 वर्ष के बाद भूमि मूल्य प्रारंभिक भूमि लागत के 4 गुना पर 50.97 करोड़ रुपये शामिल है।

व्यवहार्यता और वित्तीय सार नीचे प्रस्तुत किया गया है:

क. परियोजना-सार

क्र. सं.	विवरण	ब्यौरा	टिप्पणी
1	क्षेत्र		
1.1	भूमि (वर्ग मीटर)	10,000	
1.2	स्वीकार्य एफएआर	2.25	1.5 + 50% अतिरिक्त एफएआर 1.5 पर
2	स्वीकार्य निर्मित क्षेत्र (निर्मित क्षेत्र वर्ग मीटर)	22,500	1.1 x 1.2
2.1	वाणिज्यिक क्षेत्र	2,250	2.1 का 10%
2.2	आवासीय इकाईयों की कुल संख्या	8100	231 यूनिट
2.3	डॉरमेट्री बेड की कुल संख्या	12,150	868 यूनिट
3	परियोजना परिव्यय (करोड़ में)	57.47	
3.1	भूमि लागत (प्रमोटर की इक्विटी) (रु. करोड़ में)	12.74	3.2 का 33.33%
3.2	निर्माण लागत (रु. करोड़ में)	38.23	गेट के साथ बाउंड्री दीवार, आंतरिक सड़कें, बोरिंग, पार्क विकास, सीवर कनेक्शन, वर्षा जल संचयन, बाह्य बिजली सहित
3.3	परियोजना अवधि व्यय (रु. करोड़ में)	1.91	3.2 का 5% (जीएसटी, श्रम उपकार, परियोजना का परिरूप)
3.4	निर्माण अवधि ब्याज (रु. करोड़ में)	3.82	3.2 का 10% (18 महीने का ब्याज)
3.5	लागत वृद्धि, इत्यादि (रु. करोड़ में)	0.77	3.2 का 2%
4	निर्माण लागत (रु. में)		
4.1	वाणिज्यिक क्षेत्र प्रति वर्ग मीटर (रु. में)	21,250	
4.2	लागत प्रति आवास (रु. में)	6,00,000	
4.3	लागत प्रति डॉरमेट्री (रु. में)	2,25,000	

ख. वित्तीय सार

क्र. सं.	विवरण	राशि रु. में	यूनिट / लिक
1	परियोजना परिव्यय	57,47,54,400	
1.1	भूमि लागत (प्रमोटर की इक्विटी)	12,74,40,000	33.33% 1.2 का
1.2	निर्माण लागत	38,23,20,000	
1.3	परियोजना अवधि व्यय	1,91,16,000	5% 1.2 का
1.4	निर्माण अवधि ब्याज	3,82,32,000	10% 1.2 का
1.5	लागत वृद्धि, इत्यादि	76,46,400	2% 1.2 का
2	परियोजना योगदान	57,47,54,400	
2.1	प्रमोटर की इक्विटी (भूमि)	12,74,40,000	
2.2	ऋण	41,60,94,400	
2.3	प्रौद्योगिकी नवाचार अनुदान (टीआईजी)	3,12,20,000	
3	परियोजना अवधि राजस्व (25 वर्ष) – कमाई	409,00,43,922	
3.1	25 वर्ष के लिए किराया आय	319,13,25,640	



3.2	25 वर्ष के लिए अन्य आय	15,95,66,282	5%	3.1 का
3.3	25 वर्ष के पश्चात् भूमि का मूल्य	50,97,60,000	400%	1.1 का
3.4	25 वर्ष के पश्चात् अवशिष्ट भवन का मूल्य (परियोजना अवधि के लिए 40% मूल्य ह्रास के बाद)	22,93,92,000	60%	1.2 का
4	परियोजना अवधि व्यय (25 वर्ष)	97,82,37,094		
4.1	20 वर्ष के लिए ऋण का पुनर्भुगतान	83,52,91,269		
4.2	प्रशासनिक, प्रबंधन और बीमा लागत	6,38,26,513	2%	3.1 का
4.3	प्रमुख मरम्मत और रख रखाव व्यय	1,52,92,800	4%	1.2 का
4.4	जोखिम निधि (रिस्क फंड)	6,38,26,513	2%	3.1 का
5	परियोजना अवधि अधिशेष	311,18,06,828	3 कम 4 में से	
6	परियोजना पुर्वानुमान			
6.1	अधिकतम निर्माण अवधि	18	माह	
6.2	आवास इकाईयों की संख्या	231	इकाई	
6.3	डॉरमेट्री बेड की संख्या	868	इकाई	
6.4	वाणिज्यिक स्थान का क्षेत्र	2,250	वर्ग मीटर	
6.5	काबिज़ – आवासीय इकाई	90%		
6.6	काबिज़ – डॉरमेट्री बेड	90%		
6.7	काबिज़ – वाणिज्यिक	90%		
6.8	मासिक किराया – आवासीय इकाई	6,000	प्रति इकाई	
6.9	मासिक किराया – डॉरमेट्री बेड	3,000	प्रति इकाई	
6.10	मासिक किराया – वाणिज्यिक	1,300	प्रति वर्ग मीटर	
7	ऋण की शर्तें			
7.1	ऋण पुनर्भुगतान अवधि	20	वर्ष	
7.2	प्रतिवर्ष भुगतान	12	माह	
7.3	ब्याज की औसत दर	8%	प्रति वर्ष	
7.4	ईएमआई	34,80,380		
8	8% की दर से छूट प्राप्त बाधा दर गणना			
8.1	8% की दर से छूट प्राप्त कुल अंतर्वाह	112,41,47,719		
8.2	8% की दर से छूट प्राप्त परियोजना परिव्यय	-54,90,91,847		
8.3	8% की दर से छूट प्राप्त कुल अधिशेष	57,50,55,872		
9	आईआरआर	14.67%		
9.1	परियोजना परिव्यय का वर्तमान मूल्य	-52,93,32,741		
9.2	अंतर्वाहों का वर्तमान मूल्य	52,93,13,564		
9.3	एनपीवी	19,177		
10	औसत ऋण शोधन कवरेज अनुपात (डीएससीआर)	2.71		

नोट:

1. आवासीय इकाई और डॉरमेट्री का 8% की दर से और वाणिज्यिक का 10% की दर से प्रति 2 वर्ष में किराया वृद्धि।
2. अधिग्राही से नियमित मरम्मत और रख रखाव व्यय शुल्क, जल प्रभार, विद्युत प्रभार, संपत्ति/ आवास कर आदि वास्तविक आधार पर लिए जाएंगे। यदि कोई शुल्क/ प्रभार में कमी आती है तो इसे जोखिम निधि (रिस्क फंड) से पूरा किया जाएगा, जो की 4.4 में उल्लेखित है।
3. अवशिष्ट भवन का मूल्य ह्रास (25 वर्ष पश्चात्) का आंकलन निर्माण लागत का 40% पर किया गया है।



अनुलग्नक - 6
(दिशानिर्देशों का पैरा 10-च)

जीएफआर 12 - ग
(नियम 239 देखें)

उपयोगिता प्रमाण-पत्र का प्रपत्र

प्रमाणित किया जाता है कि..... रु. वर्ष..... में इस मंत्रालय/ विभाग के नीचे दी गई तालिका में दिये गये पत्र संख्या द्वारा..... के पक्ष में स्वीकृत अनुदान और पिछले वर्ष की अप्रयुक्त शेष राशि रु. का उपयोग..... के प्रयोजन के लिए किया गया है, जिसके लिए इसे स्वीकृति प्रदान की गई थी और वर्ष के अंत में अप्रयुक्त शेष रु. की राशि सरकार को सौंप दी गई हैं (पत्र सं. दिनांक.....)/ अगले वर्ष..... के दौरान देय अनुदान में समायोजित किया जाएगा।

क्र.सं.	पत्र क्रमांक और दिनांक	राशि
	कुल	

2. प्रमाणित किया जाता है कि मैं इस बात से संतुष्ट हूँ कि जिन शर्तों पर अनुदान सहायता स्वीकृत की गई थी, वे विधिवत रूप से पूरी हो गई हैं/ पूरी की जा रही हैं और मैंने यह देखने के लिए निम्नलिखित जांचें की हैं कि धनराशि का वास्तव में उस उद्देश्य के लिए उपयोग किया गया था, जिसके लिए इसे स्वीकृत किया गया था।

3. परियोजनाओं की वास्तविक प्रगति, जहां भारत सरकार के अनुदान का उपयोग किया गया है, संलग्न है।

निम्न द्वारा जांच और हस्ताक्षरित किया गया:

1. नगरीय निकाय के अधिकारी
2. परियोजना संस्था
3. परियोजना अभियंता
4. बीएमटीपीसी अधिकारी द्वारा प्रतिहस्ताक्षर

दिनांक -----



अनुलग्नक-7
(दिशानिर्देशों का पैरा 10-छ)
(बीएमटीपीसी द्वारा भरा जाना है)

जीएफआर 12 - क
(नियम 238 (1) देखें)

उपयोगिता प्रमाण-पत्र का प्रपत्र
अनुदान प्राप्त संगठन के स्वायत्त निकायों के लिए

उपयोगिता प्रमाणपत्र आवर्ती/ गैर-आवर्ती अनुदान-सहायता/ वेतन/ पूंजीगत परिसंपत्तियों का निर्माण के संबंध में वर्ष के लिए

1. योजना का नाम
2. आवर्ती या गैर-आवर्ती अनुदान
3. वित्तीय वर्ष के प्रारम्भ में अनुदान की स्थिति
 - (i) रोकड़ शेष / बैंक
 - (ii) असमायोजित अग्रिम
 - (iii) कुल
4. प्राप्त अनुदानों, खर्च और जमा शेष का विवरण: (वास्तविक)

प्राप्त अनुदान के अव्ययित शेष वर्ष (आंकड़ा नंबर 3 (iii) के अनुसार)	उस पर अर्जित ब्याज	सरकार को वापस जमा किया गया ब्याज	वर्ष के दौरान प्राप्त अनुदान			कुल उपलब्ध निधि (1+2-3+4)	किया गया व्यय	जमा शेष (5-6)
1	2	3	4			5	6	7
			स्वीकृति संख्या (i)	दिनांक (ii)	राशि (iii)			

अनुदान का घटकवार उपयोग:

अनुदान सहायता- सामान्य	अनुदान सहायता- वेतन	अनुदान सहायता-पूंजीगत परिसंपत्तियों का निर्माण	कुल

वर्ष के अंत में अनुदान की स्थिति का विवरण

- (i) रोकड़ शेष / बैंक
- (ii) असमायोजित अग्रिम
- (iii) कुल



यह प्रमाणित किया जाता है कि मैंने स्वयं को संतुष्ट किया है कि जिन शर्तों पर अनुदान स्वीकृत किए गए थे, वे विधिवत रूप से पूरे हो गए हैं/ पूरे किए जा रहे हैं और मैंने यह देखने के लिए निम्नलिखित जांचों का उपयोग किया है कि जिन उद्देश्यों के लिए धन स्वीकृत किया गया था, वास्तव में उन्हीं उद्देश्यों के लिए इसका उपयोग किया है।

- i. मुख्य खाते और अन्य सहायक खाते और रजिस्टर (संपत्ति रजिस्टर सहित) संबंधित अधिनियमों/ नियमों/ स्थायी निर्देशों (अधिनियम/ नियमों का उल्लेख) में स्थापित किए गए हैं और लेखा परीक्षकों द्वारा विधिवत लेखा अंकेषित किए गए हैं। वित्तीय विवरणों/ खातों में उल्लिखित अंकेषित आंकड़ों के साथ आंकड़े ऊपर दिए गए हैं।
- ii. सार्वजनिक निधियों/ संपत्ति की सुरक्षा, वित्तीय आदानों के विरुद्ध भौतिक लक्ष्यों के परिणामों और उपलब्धियों को देखने, संपत्ति निर्माण में गुणवत्ता सुनिश्चित करने आदि के लिए आंतरिक नियंत्रण मौजूद हैं और उनकी प्रभावशीलता सुनिश्चित करने के लिए आंतरिक नियंत्रणों का आवधिक मूल्यांकन किया जाता है।
- iii. हमारे ज्ञान और विश्वास के अनुसार, कोई लेन-देन दर्ज नहीं किया गया है जो प्रासंगिक अधिनियम/ नियमों/ स्थायी निर्देशों और योजना दिशानिर्देशोंका उल्लंघन है।
- iv. योजना के निष्पादन के लिए प्रमुख पदाधिकारियों के बीच जिम्मेदारियां स्पष्ट शब्दों में सौंपी गई हैं और एक समान प्रकृति की नहीं हैं।
- v. इसका लाभ अभीष्ट लाभार्थियों को दिया गया था और केवल ऐसे क्षेत्रों/ जिलों को शामिल किया गया था जहां इस योजना का संचालन करना था।
- vi. योजना के विभिन्न घटकों पर व्यय योजना के दिशानिर्देशों और अनुदानों के नियमों और शर्तों के अनुसार प्राधिकृत अनुपात में था।
- vii. यह सुनिश्चित किया गया है कि.....(योजना का नाम) के तहत भौतिक और वित्तीय प्रगति, भारत सरकार द्वारा जारी दिशानिर्देशोंके अनुसार आवश्यकताओं के अनुरूप किया गया है, और उस वर्ष के लिए प्रगति/ लक्ष्यों का विवरण, निधि जिसका उपयोग किया गया है का विवरण अनुलग्नक-I में विधिवत संलग्न है।
- viii. फंड के उपयोग के परिणामस्वरूप अनुलग्नक-II में विधिवत संलग्न (मंत्रालय/ संबंधित विभाग द्वारा उनकी आवश्यकताओं/विशिष्टताओं के अनुसार तैयार किया जाना) परिणाम दिए गए।
- ix. एजेंसी द्वारा एक ही मंत्रालय या अन्य मंत्रालयों से प्राप्त अनुदान-सहायता के माध्यम से निष्पादित विभिन्न योजनाओं का ब्यौरा अनुलग्नक-II (संबंधित मंत्रालय/ विभाग द्वारा उनकी आवश्यकताओं/ विशिष्टताओं के अनुसार तैयार किया जाना) में संलग्न है।

दिनांक:

स्थान:

हस्ताक्षर

नाम.....

मुख्य वित्त अधिकारी

(वित्त प्रमुख)

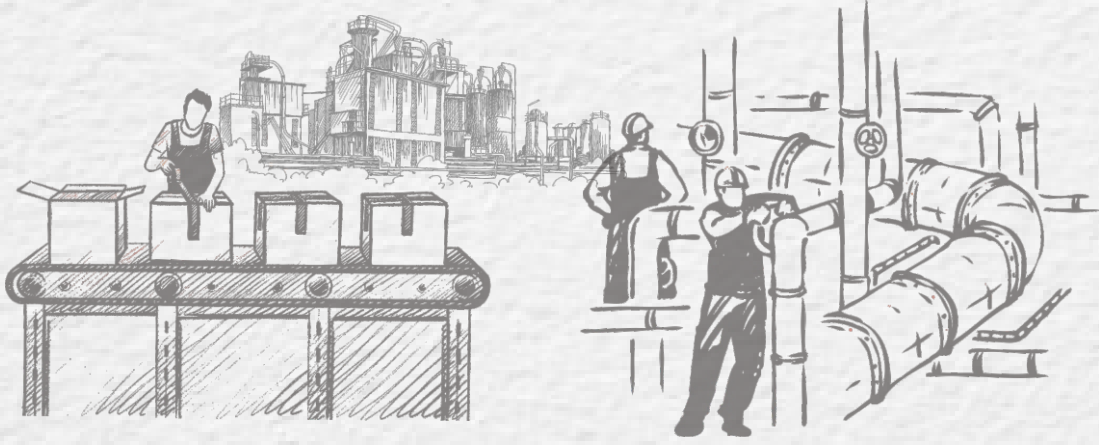
हस्ताक्षर

नाम.....

संस्था प्रमुख







संयुक्त सचिव एवं मिशन निदेशक (सबके लिए आवास)
आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय
भारत सरकार

कमरा नंबर 116, जी-विंग, निर्माण भवन, नई दिल्ली

दूरभाष: 011-23061419, फ़ैक्स: 011-23061420

ई-मेल: jshfa-mhupa@gov.in

वैबसाइट: <https://www.arhc.mhua.gov.in>

