केन्द्र सरकार के कर्मचारियों के लिए गृहनिर्माण अग्रिम राशि

1. केन्द्र सरकार के कर्मचारियों के लिए गृह निर्माण अग्रिम राशि स्कीम सरकारी कर्मचारियों को निर्माण / मकान फ्लैट लेने के लिए सहायता राशि मुहैया कराने के उद्देश्य से बनाई गई है । यह स्कीम सन 1956 में एक कल्याण मापदण्ड के रुप में आरम्भ की गई थी । शहरी विकास एवं गरीबी उपशमन मंत्रालय इसके लिए एक नोडल मंत्रालय के रुप में कार्य करता है ।
2. गृह निर्माण अग्रिम उन सभी अस्थायी कर्मचारियों के लिए भी लागू होगा जिन्होंने 10 वर्ष की लगातार सेवा की है । मंत्रालय/ विभाग गृह निर्माण अग्रिम स्वीकृति देने के लिए गृह निर्माण अग्रिम नियमानुसार अपने कर्मचारियों को शक्तियों का प्रत्यायोजन करते हैं ।
3. गृह निर्माण अग्रिम प्रदान करनेके निम्नलिखित प्रावधान दिनांक 27-11-2008 से आगामी आदेशों तक लागू होंगे :-

(i) नए मकान / फ्लैट के नए निर्माण / खरीद के लिए गृह निर्माण अग्रिम की स्वीकृति प्रदान करने के लिए अधिकतम सीमा पे बैंड में 34 महीनों के वेतन के बराबर, 7.50 लाख रुपए की अधिकतम सीमा या मकान की लागत अथवा भुगतान वापस करने की क्षमता जो भी सबसे कम हो के अध्यधीन होगी ।

(ii) मौजूदा मकान के परिवर्द्धन हेतु गृह निर्माण अग्रिम की अधिकतम सीमा पे बैंड में 34 महीनों के वेतन के समान अधिकतम 1.80 लाख रुपए या परिवर्द्धन की लागत या भुगतान वापस करने की क्षमता जो भी सबसे कम हो, के अध्यधीन होगी ।

(iii) लागत की अधिकतम सीमा पे बैंड में 7.50 लाख रुपए की न्यूनतम राशि के अध्यधीन 134 वेतन के बराबर होगी और 30 लाख रुपए की अधिकतम संशोधित लागत सीमा के अधिकतम 25% तक 30 लाख रुपए की अधिकतम छूट होगी ।

4. ऋण राशि के आधार पर गृह निर्माण अग्रिम की ब्याज दर 5% से 9.5% तक है ।
5. उन सरकारी कर्मचारियों की भुगतान वापसी की क्षमता संशोधित करके वेतन के 35% से 40% कर दी गई है जिनकी 20 वर्ष से अधिक सेवा बची हुई है (वेतन का मतलब पे बैंड में वेतन)
6. गृह निर्माण अग्रिम की मुख्य विशेषताएं निम्नलिखित हैं :-

1. पात्रता

- स्थायी सरकारी कर्मचारी
- अस्थायी सरकारी कर्मचारी जिसने कम से कम 10 वर्ष लगातार सेवा की है ।
- पूरे सेवा काल के दौरान एक बार स्वीकृत किया जाना है ।

यदि पति और पत्नी दोनों भारत सरकार के कर्मचारी है और गृह निर्माण अग्रिम के पात्र हैं, तो यह उनमें से केवल एक के लिए लागू होगा ।

2. उद्देश्य

गृह निर्माण अग्रिम निम्न के लिए दिया जाता है :-

1. कर्मचारी या कर्मचारी की पत्नी / पति द्वारा संयुक्त स्वामित्व वाले प्लॉट पर नए मकान का निर्माण करना ।

2. प्लॉट की खरीद करना और उस पर मकान बनाना ।
3. सहकारी स्कीम के अन्तर्गत प्लॉट की खरीद करना और उस पर मकान का निर्माण करना अथवा सहकारी समूह आवास स्कीम की सदस्यता के जरिए मकान लेना ।
4. स्व-वित्त पोषण स्कीम के अन्तर्गत दिल्ली, बैंगलौर, उत्तर प्रदेश, लखनऊ आदि शहरों में मकान की खरीद/ निर्माण करना
5. फ्लैट हाऊसिंग बोर्ड, विकास प्राधिकारी और अन्य वैधानिक या अर्द्ध सरकारी निकायों और निजी पार्टियों *से भी नए शीघ्र निर्मित मकान की सीधे खरीद
6. कर्मचारी या उसका पति/पत्नी के मौजूदा मकान में रिहायशी स्थल को बढ़ाना । वर्तमान ढांचे(भूमि की लागत को छोडकर) और प्रस्तावित परिवर्द्धन की कुल लागत निर्धारित लागत की अधिकतम सीमा से अधिक नहीं होगी ।
7. ऋण या सरकार अथवा हडको से या निजी स्रोतों से लिए गए अग्रिम की कुछेक शर्तों के अध्यधीन भुगतान वापिसी तब भी जब निर्माण कार्य पहले से ही आरम्भ कर दिया गया है ।
8. प्लाट पर केवल रिहायशी भाग का निर्माण करना जो एक आवासीय कालोनी में दुकान सह-रिहायशी प्लॉट के रुप में चिन्हित है ।

* निजी पार्टी का अर्थ पंजीकृत बिल्डिर से है न कि निजी व्यक्ति से ।

3. **शर्ते :**

(क) आवेदक या पति पत्नी या अवस्यक बच्चे का कस्बे/ शहरों के समूह में पहले से ही अपना मकान नहीं होना चाहिए जहां मकान लेना या निर्माण किया जाना प्रस्तावित है ।

(ख) भूमि का स्वामित्व स्पष्ट होना चाहिए । भूमि :

- सरकारी कर्मचारी या
- सरकारी कर्मचारी और पति पत्नी दोनो के संयुक्त स्वामित्व में हो सकती है ।

(ग) लागत की ऊपसी सीमा

पे बैंड में 134 वेतन के समान न्यूनतम 7.50 लाख रुपए और अधिकतम 30 लाख रुपए के अध्यधीन । प्रशासनिक मंत्रालय, व्यैक्तिक मामले में गुण के आधार पर उपर्युक्त ऊपरी लागत सीमा के 25% लागत की ऊपरी सीमा में छूट दे सकती है ।

(दिनांक 27 नवम्बर 2008 से लागू)

(घ) अग्रिम की राशि

निम्नलिखित में से सबसे कम होगी :-

(i) पे बैंड में 34 वेतन के समान
(ii) निर्माण की लागत**
(iii) 7,50,000/- रुपए ***
(iv) भुगतान वापिसी क्षमता

** ग्रामीण क्षेत्रों में लागत का 80%

** मौजूदा मकान में परिवर्द्धन के मामले में 180,000/- रुपए ।

(ड.) भुगतान वापस करने की क्षमता :-

भुगतान वापस करने की क्षमता की गणना निम्नलिखित आधार पर की जाती है :-

क्र0सं0	**आवेदक की शेष सेवाकाल अवधि**	**भुगतान वापस करने की क्षमता**
1.	20 वर्षों के बाद सेवा निवृत्ति	वेतन का 40%@
2.	10 वर्षों के बाद लेकिन 20 वर्ष से पहले सेवानिवृत्ति	वेतन के 40% में सेवानिवृत्ति अनुदान राशि @ का 65% जोडकर
3.	10 वर्ष के अन्दर सेवा निवृत्ति	वेतन के 50%@ में सेवा निवृत्ति अनुदान राशि का 75% जोडकर

@ वेतन का अर्थ पे बैंड में वेतन

4. अग्रिम का वितरण :-

क्र0सं0	**गृह निर्माण अग्रिम का प्रयोजन**	**वितरण**	
1	**2**	**3**	
(i)	निर्माण / परिवर्द्धन हेतु (एक मंजिला अथवा दो मंजिला)	50* 50*	मॉरगेज डीड निष्पादन होने पर प्लिंथ स्तर तक निर्माण करने पर(भू-तल)
(ii)	भूमि की खरीद और निर्माण हेतु(एक मंजिला)	40% या वास्तविक लागत 30% 30%	जमानती बांड प्रस्तुत करने और करार का निष्पादन होने पर प्लांट की खरीद मॉरगेज डीड का निष्पादन होने पर प्लिंथ स्तर तक निर्माण कार्य होने पर
(iii)	भूमि की खरीद और निर्माण करने हेतु (दो मंजिला)	35% या वास्तविक लागत 32.5% 32.5%	जमानती बांड प्रस्तुत करने और करार का निष्पादन होने पर प्लॉट की खरीद मॉरगेज डीड का निष्पादन होने पर प्लिंथ स्तर तक निर्माण कार्य होने पर

(iv)	शीघ्र निर्मित मकान / फ्लैट की खरीद हेतु	100%	एक मुश्त में
(v)	सहकारी समूह आवासीय समिति से फ्लैट/ मकान लेने हेतु	20% 80%	सोसायटी द्वारा भूमि की खरीद के सम्बन्ध में मांग होने पर उचित किश्तों में (समानुपात आधार पर)
(vi)	विकास प्राधिकरण आदि से एसएफएस के अन्तर्गत फ्लैट की खरीद हेतु		आरम्भिक पंजीकरण जमा हेतु कोई भुगतान नहीं 5 से अधिक किश्तों में जारी नहीं की जाए । लेकिन पांचवी और अन्तिम किश्त 10% से कम नहीं होनी चाहिए और अन्तिम किश्त का भुगतान करने के लिए राशि जारी की जानी है ।