

## जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

क्रमांक प.3( )जविप्रा/आर.एम.एण्ड सी./एएचपी/2018-19/डी- 95

दिनांक: 14/5/2018

### कार्यालय आदेश

अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 फेज-प्रथम, मॉडल-2 के अन्तर्गत जविप्रा क्षेत्राधिकार में आठ प्रोजेक्ट एवं फेज-द्वितीय में एक प्रोजेक्ट राविल (रूडसिको) द्वारा स्वीकृत किये गये हैं। तत्कालीन राविल (रूडसिको), जविप्रा एवं विकासकर्ता के मध्य निष्पादित त्रिपक्षीय अनुबन्ध के बिन्दु सं. 44(11) के अनुसार परियोजना में प्रदत्त सुविधाओं के रख-रखाव हेतु रेजीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी (RWA) का गठन किया जावेगा। जिसके अनुसार आवंटियों से ली गयी मेन्टीनेन्स फण्ड की राशि अलग खाते में रखी जाकर RWA को सम्भलाई जायेगी। RUDFICO द्वारा अफोर्डेबल हाउसिंग फ्लैट के पेटे प्राप्त केन्द्रीय सहायता की राशि फेज-प्रथम के 08 एस्करो खातों में जमा की गयी है। इस संबंध में अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग की अध्यक्षता में State Level Sanctioning and Monitoring Committee की बैठक दिनांक 03.07.2015 (कार्यवाही विवरण जारी दिनांक 15.07.2015) के अनुसार भारत सरकार से प्राप्त सब्सिडी की राशि Project Resident Welfare Society For Maintenance Works के खाते में जमा की जावेगी।

तत्कालीन राविल (रूडसिको) द्वारा कार्यालय आदेश क्रमांक: 287, दिनांक 21.04.2015 द्वारा उक्त सहभागिता आवास योजना की आवासीय परिसर में प्रदत्त सुविधाओं के रख-रखाव हेतु समिति के गठन से पूर्व पालनार्थ दिशा-निर्देश प्रसारित किये हैं। तत्कालीन राविल (रूडसिको) एवं राज्य सरकार द्वारा RWA को फण्ड हस्तान्तरण एवं उपयोग के संबंध में उपरोक्त के अलावा इस संबंध में अलग से दिशा-निर्देश प्रसारित नहीं किए गये हैं। अतः इस सम्बन्ध में रूडसिको एवं गठित RWA के पदाधिकारी एवं सम्बन्धित पक्षकारों से चर्चा के पश्चात इस सम्बन्ध में उक्त राशि के उपयोग एवं उपयोग की विधि हेतु निम्न प्रकार से विस्तृत आदेश प्रसारित किये जाते हैं :-

1. सम्बन्धित जोन उपायुक्त परियोजना के ईडब्ल्यू.एस., एलआईजी, एमआईजी-ए की एक संयुक्त रेजीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी (RWA) के गठन हेतु परियोजना स्थल पर जाकर फ्लैट आवंटियों/विकासकर्ता का सहयोग/प्रेरित कर रेजीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी का गठन एवं पंजीयन राजस्थान संस्था रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1958 के अन्तर्गत करवायेंगे। एक परियोजना की ईडब्ल्यू.एस./एलआईजी एवं एमआईजी-ए आवंटियों की संयुक्त रूप से एक ही रेजीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी (RWA) गठित की जावेगी।

11/5/2018

2. परियोजना की गारण्टी अवधी में सार्वजनिक सुविधाओं का रख-रखाव सम्बन्धित विकासकर्ता द्वारा निष्पादित ट्रीपार्टिड एग्रीमेंट की शर्तों के अनुसार किया जावेगा एवं क्षेत्रीय जोन उपायुक्त द्वारा रेजीडेन्ट वलफेयर सोसायटी के गठन एवं पंजीयन पश्चात सार्वजनिक सुविधाओं का रख रखाव RWA (सोसायटी) द्वारा किया जावेगा।
3. RWA के पंजीयन पश्चात परियोजना में सामुदायिक सम्पत्तियां RWA को सम्भलाने हेतु एवं उनके रख रखाव हेतु RWA की पत्रावली तैयार कर जोन उपायुक्त द्वारा संसाधन विकास एवं समन्वय प्रकोष्ठ को भिजवाने पर संसाधन विकास एवं समन्वय प्रकोष्ठ द्वारा इस संबंध में सक्षम स्तर से RWA को सामुदायिक सम्पत्तियां को क्षेत्रीय अधिशाषी अभियन्ता-विद्युत, पीएचई, सिविल द्वारा भौतिक कब्जा सम्भलवाने का आदेश जारी करवाया जावेगा। जिसकी पालना में पंजीकृत RWA के अधिकृत प्रतिनिधियों द्वारा सामुदायिक सम्पत्तियों का भौतिक कब्जा लिया जावेगा।
4. परियोजनगत सार्वजनिक सुविधाएँ यथा कम्प्यूनिटी सेन्टर, ट्यूबवेल, आन्तरिक स्ट्रीट लाईट, एस.टी.पी., मोटर पम्प इत्यादि हेतु विद्युत कनेक्शन पंजीकृत RWA के नाम से सोसायटी द्वारा लिया जायेगा।
5. परियोजना के एस्करो खाते में जमा निम्न राशि RWA के बैंक खाते में हस्तान्तरित की जावेगी:-
  - 5(i) आवंटन के साथ जमा मेन्टीनेन्स फण्ड की राशि ई.डब्ल्यू.एस. आवंटित प्रति फ्लैट 2000/- रूपये, एल.आई.जी. आवंटित प्रति फ्लैट 3000/- रूपये एवं एम.आई.जी. -ए आवंटित प्रति फ्लैट 10,000/- रूपये।
  - 5(ii) केन्द्रीय सहायता की राशि जो सीधे ही संबंधित परियोजना के एस्करो खाते में रुडसिको द्वारा हस्तान्तरण की गयी है।
  - 5(iii) विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत निर्माण बिलों में से काटे गए ई.डब्ल्यू.एस., एल.आई.जी. व एम.आई.जी-ए के पेटे प्रति फ्लैट 5000/- रूपये कॉरपस फण्ड (Corpus Fund) के पेटे
6. RWA को ट्रांसफर किए गए फण्ड का उपयोग सोसायटी द्वारा निम्न प्रकार किया जाएगा :-
  - i. परियोजना के मुख्य द्वार/उपयुक्त स्थान पर सम्पूर्ण परिसर की सुरक्षा हेतु चौकीदार की तैनाती।
  - ii. परियोजना के चारदीवारी के अन्दर स्ट्रीट लाईट बिल का भुगतान
  - iii. परियोजना में पार्क, खेल का मैदान आदि को विकसित एवं सुचारु रूप से चलाने, स्वच्छ रखने आदि का व्यय
  - iv. परियोजना में STP (Sewerage Treatment Plant) के परिचालन (Operation) व मेन्टीनेंस का व्यय

- v. RWA सदस्यों के लिए हैल्थ चैक अप कैंप का व्यय
- vi. परियोजना क्षेत्र में साफ-सफाई पर व्यय
- vii. STP (Sewerage Treatment Plant) सीवरेज टैंक्स की मेंटीनेन्स
- viii. योजना के कॉमन क्षेत्रों के लिए किसी सरकारी कार्यालय को देय राशि।

पंजीकृत रेजीडेन्ट वेलफेयर ऐशोशिएशन के पंजीकृत उद्देश्यों के साथ-साथ उक्त बिन्दु संख्या-6 में वर्णित बिन्दुओं को प्रशासनिक दृष्टि में उद्देश्यों में शामिल माना जावेगा।

7. RWA को ट्रान्सफर किये गये फण्ड का उपयोग आवंटियों के व्यक्तिगत बिजली के कनेक्शन के भुगतान, आवंटियों के मनोरंजन यथा दीपावली, होली, ईद, नववर्ष कार्यक्रमों पर व्यक्तिगत कार्यों के लिए भुगतान पर व्यय की अनुमति नहीं होगी। समिति कार्यालय का व्यय यथा लिपिक, स्टेशनरी, फर्नीचर इत्यादि पर व्यय RWA के आवंटी सदस्यों से प्राप्त मासिक/वार्षिक शुल्क में से किया जा सकेगा।
8. RWA को एस्करो खाते से उपरोक्त प्रकार से हस्तान्तरित की जा रही राशि के अलावा RWA द्वारा आवंटियों से नियमित मासिक या वार्षिक सदस्यता शुल्क, सेवा शुल्क, अनुदान इत्यादि से भी अपने संसाधन जुटाये जायेंगे एवं उक्त प्रकार से संचित राशि किसी भी शिड्यूल्ड बैंक (राष्ट्रीकृत बैंक) में संरक्षित की जायेगी।
9. रूडसिको द्वारा जारी कार्यालय आदेश क्रमांक 287 दिनांक 21.04.2015 द्वारा समिति कौष का संचालन निम्नानुसार किया जाएगा :-
  1. 1000/-रु० से अधिक का भुगतान रेखांकित चेक द्वारा ही होगा।
  2. बैंक में लेनदेन अध्यक्ष/सचिव में से किसी एक व कोषाध्यक्ष के संयुक्त हस्ताक्षर से ही किया जा सकेगा।
  3. विशेष परिस्थितियों में समिति के हित में तथा कार्य व समय की आवश्यकता अनुसार निम्न पदाधिकारी समिति की निम्नांकित राशि व्यय हेतु स्वीकृत कर सकेंगे।
    - (अ) अध्यक्ष-20000/-रु. मात्र
    - (ब) सचिव-10000/-रु. मात्र
    - (स) कोषाध्यक्ष-5000/-रु. मात्र

परन्तु उसे व्यय का अनुमोदन प्रबन्धकारिणी से प्रबन्धकारिणी की आगामी बैठक में कराया जाना आवश्यक होगा।

  4. 20000/ रु. से अधिक व्यय के (नियमित मासिक खर्चों के अतिरिक्त) लिये प्रबंधकारणी की दो-तिहाई बहुमत की पूर्व स्वीकृति आवश्यक होगी।
10. RWA द्वारा व्यय का उचित एवं पारदर्शी लेखा-जोखा रखा जावेगा।



11. समिति के समस्त लेखों का वार्षिक अंकेक्षण चार्टर्ड अकाउन्टेन्ट से कराया जायेगा। चार्टर्ड अकाउन्टेन्ट की नियुक्ति का फैसला प्रबंधकारिणी की बैठक में दो-तिहाई बहुमत से होगा। चार्टर्ड अकाउन्टेन्ट में परिवर्तन विशेष सभा को आयोजित कर उसमें उपस्थित सदस्यों के दो-तिहाई बहुमत से किया जा सकेगा। चार्टर्ड अकाउन्टेन्ट को देय पारिश्रमिक RWA फण्ड में से किया जावेगा।
12. यदि समिति का विघटन आवश्यक हुआ तो समिति की समस्त चल व अचल सम्पत्ति समान उद्देश्य वाली किसी अन्य समिति को हस्तांतरित कर दी जावेगी, लेकिन उक्त समस्त कार्यवाही राजस्थान समिति रजिस्ट्रीकरण अधिनियम 1958 की धारा 13 व 14 के अनुरूप होगी।
13. **समिति के लेखों एवं रिकॉर्ड निरीक्षण-**  
सम्बन्धित जोन उपायुक्त एवं रजिस्ट्रार (समितियां), जयपुर को समिति के रिकॉर्ड निरीक्षण करने का पूर्ण अधिकार होगा व उनके द्वारा दिये गये सुझावों की RWA द्वारा पूर्ति की जावेगी।
14. राज्य सरकार द्वारा पारित राजस्थान अपार्टमेन्ट ऑनरशिप बिल 2015 भविष्य में फोर्स में आने पर इन परियोजनाओं पर भी प्रभावी होगा।
15. राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.2 (18)नविवि/15/2009 पार्ट VII दिनांक 23.02.2016 द्वारा अफोर्डेबल परियोजना में फ्लैट का विक्रय आवंटन तिथि से 10 वर्ष तक निषेध है। अतः जविप्रा रिकॉर्ड में दर्ज आवंटी ही RWA के सदस्य रहेंगे। अन्य व्यक्ति RWA का सदस्य नहीं होगा।
16. परियोजना के एस्करो खाते से RWA के बैंक खाते में हस्तान्तरित राशि में से सोसायटी (RWA) द्वारा लगभग 6 माह का अनुमानित व्यय सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक में सामान्य बैंक खाते में रखकर शेष राशि उक्त बैंक में स्थायी जमा (Fixed Deposit) करवायी जायेगी। उक्त स्थायी जमा राशि से 6 माह बाद प्रति माह के ब्याज से RWA द्वारा मासिक व्यय किया जायेगा। अर्थात् स्थायी जमा (Fixed Deposit) के 6 माह पश्चात प्रतिमाह स्थायी जमा का ब्याज RWA के खाते में जमा किया जावेगा। जिसे RWA के मासिक व्यय के काम में लिया जावेगा। स्थायी जमा स्थायी जमा (Fixed Deposit) को क्षेत्रीय उपायुक्त की लिखित सहमति के वगैर RWA द्वारा नहीं तुडवाया जा सकेगा।
17. RWA के अंकेक्षित लेखों की एक प्रति प्रतिवर्ष 30 सितम्बर तक क्षेत्रीय उपायुक्त जोन कार्यालय में RWA द्वारा जमा करवायी जावेगी।



18. क्षेत्रीय उपायुक्त जोन RWA के संरक्षक रहेंगे एवं भविष्य में अनिर्धारित नया विषय उत्पन्न होने पर RWA द्वारा उपायुक्त जोन को लिखित प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर ऐसे विषय पर मार्गदर्शन प्राप्त कर सकेगी।
19. परियोजना में स्थित सामुदायिक केन्द्र के परिचालन (Operation) हेतु RWA प्रन्धकारिणी के दो तिहायी बहुमत से एक उप समिति नियुक्त कर सकेगी। सामुदायिक केन्द्र की आय, व्यय का अलग से लेखा-जोखा रखा जावेगा। सामुदायिक केन्द्र की बुकिंग में परियोजना के आवंटी समिति सदस्यों की प्राथमिकता रहेगी। समिति अपने स्तर पर सामुदायिक केन्द्र के बुकिंग चार्ज तय कर सकेगी। बुकिंग में प्राप्त आय वर्तमान में सामुदायिक केन्द्र में उपलब्ध सुविधाओं में बढोत्तरी के काम में ली जावेगी। अधिशेष राशि का उपयोग समिति परियोजना की सामुदायिक सम्पत्तियों के रख-रखाव में एवं सदस्यों के सार्वजनिक हित में कर सकेगी। सामुदायिक केन्द्र के क्रिया-कलापों एवं परिचालन पर सोसायटी का पूर्ण नियंत्रण रहेगा। सामुदायिक केन्द्र से प्राप्त आय-व्यय RWA के सार्वजनिक बैंक में खुले उपरोक्त खाते से ही किया जावेगा।
20. राज्य सरकार द्वारा जनहित में समय-समय पर लागू निशुल्क योजनाएं यथा वृक्षारोपण, हेल्थ चैक, उर्जा संरक्षण इत्यादि का RWA का लाभ उठाकर समिति संसाधनों की बचत की जावेगी।
21. RWA को परियोजना की सामुदायिक सम्पत्तियों के रख-रखाव हेतु (Maintenance) हेतु उक्त राशि हस्तान्तरित की जा रही है। अतः उक्त राशि में स्थायी प्रकृति के कार्य नहीं करवाये जा सकेंगे। लेकिन सोसायटी सदस्यों के व्यापक हित में कोई स्थाई प्रकृति का कार्य करवाया जाना आवश्यक होना पाये जाने पर सोसायटी ऐसे कार्य करवाने की लिखित में क्षेत्रीय उपायुक्त से अनुमति लेगी। उपायुक्त जोन सोसायटी आवेदन का परीक्षण कर RWA के पास उपलब्ध फण्ड की स्थिति ज्ञात कर ऐसी अनुमति स्वीकार/अस्वीकार कर सकेंगे।
22. RWA का गठन राजस्थान संस्था रजिस्ट्रीकरण अधिनियम 1958 के अन्तर्गत किया गया है। अतः RWA द्वारा उक्त अधिनियम एवं अधिनियम के अन्तर्गत समय-समय पर होने वाले संशोधन, प्रावधान, निर्देशों की पूर्ण पालना की जावेगी।
23. राज्य सरकार, जयपुर विकास प्राधिकरण एवं रूडसिको समय-समय पर आवंटियों के हित में RWA को दिशा-निर्देश जारी कर सकेंगे। RWA द्वारा दिशा-निर्देशों की पूर्ण पालना की जावेगी।

24. इस कार्यालय आदेश के अनुरूप RWA को फण्ड ट्रांसफर हेतु आदेश की पालना का RWA द्वारा प्रस्ताव पारित कर क्षेत्रीय जोन उपायुक्त को पारित प्रस्ताव की प्रति उपलब्ध करायी जायेगी। तत्पश्चात RWA एवं क्षेत्रीय उपायुक्त के मध्य इस कार्यालय आदेश के अनुरूप Memorandum of understanding (MOU) हस्ताक्षर किया जायेगा।
25. Memorandum of understanding (MOU) हस्ताक्षर पश्चात RWA के खाते में सक्षम स्तर से अनुमोदन पश्चात फण्ड ट्रांसफर की कार्यवाही की जावेगी। फण्ड के उपयोग के सम्बन्ध में नियमों की पालना हेतु समिति पदाधिकारी पूर्णतः उत्तरदायी रहेंगे।

  
(वैभव मालरिया)  
आयुक्त

१८  
जयपुर विकास प्राधिकरण  
जयपुर।

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ प्रेषित है:-

1. निजी सचिव, आयुक्त जविप्रा।
2. निजी सचिव, सचिव जविप्रा।
3. संयुक्त शासन सचिव-प्रथम, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
4. श्री प्रदीप कपूर, सलाहकार, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:-

1. वन संरक्षक, जविप्रा, जयपुर।
2. निदेशक (आयोजना/वित्त/विधि/अभियांत्रिकी-1, II), जविप्रा।
3. अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन/पूर्व/पश्चिम/भूमि/एल.पी.सी, पीआरएन, पुनर्वास) जविप्रा
4. संयुक्त आयुक्त (संसाधन विकास एवं समन्वय/सिस्टम मैनेजमेन्ट) जविप्रा।
5. मुख्य नियन्त्रक (प्रवर्तन), जविप्रा, जयपुर।
6. परियोजना निदेशक (हाउसिंग)
7. विशेषाधिकारी (आर.एम.) जविप्रा, जयपुर।
8. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक बीपीसी (बी.पी./एल.पी./एम.पी.) जविप्रा, जयपुर।
9. समस्त अधीक्षण अभियन्ता, जविप्रा, जयपुर।
10. सिस्टम एनालिस्ट जविप्रा, जयपुर।
11. उपायुक्त जोन-1 से 14, पीआरएन-उत्तर I,II, दक्षिण-I,II, जविप्रा, जयपुर।
12. अधिशाषी अभियन्ता जोन-1 से 14, पीआरएन-उत्तर I, II, दक्षिण-I, II, जविप्रा, जयपुर।
13. प्रभारी नागरिक सेवा केन्द्र/कॉल सेन्टर, जविप्रा, जयपुर।
14. संबंधित विकासकर्ता .....
15. संबंधित RWA .....
16. रक्षी पत्रावली।

  
(दीपक नन्दी)  
सचिव

जयपुर विकास प्राधिकरण  
जयपुर।

