കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ്- 'ഹൗസിംഗ് ഫോർ ഓൾ 2022' പദ്ധതി കേരള സംസ്ഥാനത്ത് നടപ്പാക്കുന്നതിനുള്ള മാർഗ്ഗ നിർദ്ദേശങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിച്ച് ഉത്തരവാകുന്നു.

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ (ഡിസി) വകുപ്പ്

സ.ഉ (സാധാ) നം. 1222/16/തസ്വഭവ **തിരുവനന്തപുരം, തീയതി.08.03.2016**

പരാമർശം : 1. 28.12.2015 തീയതിയിലെ സ.ഉ (സാധാ)നം.3858/2015 തസ്വഭവ നമ്പർ സർക്കാർ ഉത്തരവ്.

2. പ്രധാനമന്ത്രി ആവാസ് യോജന സ്റ്റേറ്റ് ലെവൽ അഡ്വൈസറി കമ്മിറ്റി 19.1.2016- ൽ കൂടിയ യോഗത്തിന്റെ മിനിറ്റ്സ്.

3. അർബൻ ഹൗസിംഗ് മിഷൻ മെമ്പർ സെക്രട്ടറിയുടെ 12.2.2016 തീയതിയിലെ 5476/എൻ/2015/കെ.എസ്.എച്ച്.ഓ നമ്പർ കത്ത്.

ഉത്തരവ്

രണ്ടായിരത്തി ഇരുപത്തിരണ്ടാമാണ്ടോട് കൂടി 'എല്ലാവർക്കും ഭവനം' എന്ന ലക്ഷ്യത്തോടെ ഇന്ത്യ ഗവൺമെന്റ് നടപ്പാക്കിയിട്ടുള്ള പദ്ധതിയാണ് പ്രധാനമന്ത്രി ആവാസ് യോജന. കേരള സംസ്ഥാനത്ത് ഈ പദ്ധതിയുടെ നടത്തിപ്പ് അവലോകനം ചെയ്യുന്നതിനും വേണ്ട മാർഗ്ഗ നിർദ്ദേശങ്ങൾ നൽകുന്നതിലേയ്ക്കുമായി നഗരകാര്യ മന്ത്രി അദ്ധ്യക്ഷനായി ഒരു സ്റ്റേറ്റ് ലെവൽ അഡ്വൈസറി കമ്മിറ്റി (എസ്.എൽ.എ.സി) പരാമർശം ഒന്ന് ഉത്തരവ് പ്രകാരം രൂപീകരിച്ചിരുന്നു. പ്രസ്തുത കമ്മിറ്റി 19.01.2016-ൽ കൂടിയ യോഗത്തിലെടുത്ത തീരുമാനങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പദ്ധതി നടത്തിപ്പ് സംബന്ധമായി താഴെപ്പറയും പ്രകാരം മാർഗ്ഗ നിർദ്ദേശങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിച്ച് ഉത്തരവാകുന്നു:

1. പദ്ധതി പ്രകാരം പരമാവധി നൽകുന്ന ധനസഹായം

പദ്ധതി പ്രകാരമുള്ള ഗുണഭോക്തൃ കേന്ദ്രീകൃത നിർമ്മാണത്തിന് പരമാവധി ധനസഹായം 3 ലക്ഷം രൂപയായിരിക്കുന്നതാണ്. ഭവന വിപുലീകരണത്തിനു നൽകുന്ന പരമാവധി ധനസഹായം ഓരോ ഭവനത്തിന്റെയും വിപുലീകരണ ഘടകത്തിനനുസൃതമായി മാറുന്നതാണ്. ആയതിന്റെ യൂണിറ്റ് നിരക്ക് പിന്നീട് തീരുമാനിക്കുന്നതാണ്.

2. ധനവിഹിത സ്രോതസ്സ് (Fund Sharing Pattern)

പ്രധാനമന്ത്രി ആവാസ് യോജന പദ്ധതിയുടെ നാലാം ഘടകമായ ഗുണഭോക്തൃ കേന്ദ്രീകൃത നിർമ്മാണ-വിപുലീകരണ മാതൃകയ്ക്ക് കീഴിലുള്ള ധനവിഹിതം താഴെപ്പറയും

പ്രകാരമായിരിക്കുന്നതാണ്:

കേന്ദ്രവിഹിതം	സംസ്ഥാന വിഹിതം	നഗരസഭാ വിഹിതം	ഗുണഭോക്തൃ വിഹിതം
50% (1,50,000 രൂപ)	16.66% (50,000 രൂപ)	16.66% (50,000 രൂപ)	16.66% (50,000 രൂപ)

ഭവനവിപുലീകരണത്തിന് യൂണിറ്റ് നിരക്ക് മാറ്റമുണ്ടെങ്കിലും ഫണ്ട് ഷെയറിംഗ് പാറ്റേൺ ഇതേ നിരക്കിലായിരിക്കുന്നതാണ്.

3. **ഗുണഭോക്തൃ വിഹിതം**

ദുർബല വിഭാഗത്തിൽപ്പെട്ട ഗുണഭോക്താക്കൾക്കുള്ള ഗുണഭോക്തൃ വിഹിതം ചുവടെ ചേർത്തിട്ടുള്ള രീതിയിലായിരിക്കുന്നതാണ്:

വിഭാഗം	ഗുണഭോക്തൃവിഹിതം	നഗരസഭാ വിഹിതം
ആശ്രയ	0	33.32% (1,00,000 രൂപ)
പട്ടികജാതി	10% (30,000 രൂപ)	23.32% (70,000 രൂപ)
പട്ടികവർഗ്ഗം	8% (24,000 രൂപ)	25.32% (76,000 രൂപ)

കേന്ദ്ര-സംസ്ഥാന വിഹിതങ്ങൾക്കാനുപാതികമായി ഘട്ടംഘട്ടമായി ഗുണഭോക്തൃ വിഹിതം അടയ്ക്കാനുള്ള അനുമതി നൽകുന്നു.

4. **നഗരസഭാവിഹിതത്തിൻറെ സ്രോതസ്സ്**

പ്രധാനമന്ത്രി ആവാസ് യോജന പദ്ധതി പ്രകാരമുള്ള നഗരസഭാ വിഹിതം നഗരസഭയുടെ വികസന ഫണ്ടിൻറെ സേവന മേഖലയിൽ നിന്ന് കണ്ടെത്താവുന്നതാണ് (13th 14th FC/SCP/TSP ഉൾപ്പെടെ). ഇതിനായി നഗരസഭ വികേന്ദ്രീകൃതാസൂത്രണ പദ്ധതിക്ക് കീഴിൽ പദ്ധതി തയ്യാറാക്കി ജില്ലാ ആസൂത്രണ സമിതി (**DPC**) യുടെ അനുമതി തേടേണ്ടതാണ്. ഡി.പി.സി.യുടെ അനുമതി ലഭിക്കുന്ന മുറയ്ക്ക് വികസന ഫണ്ടിൽ നിന്നും തുക പ്രധാനമന്ത്രി ആവാസ് യോജന പദ്ധതിയുടെ അക്കൗണ്ടിലേയ്ക്ക് മുൻകൂറായി മാറ്റാവുന്നതാണ്. നഗരസഭയുടെ ആനുപാതിക വിഹിതം അടയ്ക്കുന്ന മുറയ്ക്ക് മാത്രമേ കേന്ദ്ര-സംസ്ഥാന വിഹിതങ്ങൾ നഗരസഭയ്ക്ക് നൽകുകയുള്ളൂ.

5. **പദ്ധതിയുടെ നാലാം ഘടകമായ ഗുണഭോക്തൃ കേന്ദ്രീകൃത നിർമ്മാണത്തിന് മാതൃക പ്രകാരമുള്ള സാമ്പത്തിക സഹായം ചെയ്യുന്നതിന്റെ ഘട്ടങ്ങൾ ചുവടെ ചേർക്കുന്നു :**

ഗഡു	വിതരണം ചെയ്യുന്ന ഘട്ടം	വിതരണം ചെയ്യുന്ന തുക (%)	വിലയിരുത്തൽ/ റിപ്പോർട്ട്	നിബന്ധനകൾ
ആദ്യ ഗഡു	കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ടപ്പോൾ	10		• ഗുണഭോക്താവ് സാമ്പത്തികമായി ദുർബല വിഭാഗത്തിൽപ്പെട്ടയാളാണെന്ന് (ഇ.ഡബ്ല്യൂ.എസ്) തെളിയിക്കുന്ന രേഖ • നിർമ്മാണം നടക്കുന്ന സ്ഥലത്തിന്റെ നിയമപരമായ ഉടമസ്ഥത തെളിയിക്കുന്ന രേഖ (പ്രസ്തുത വസ്തുവിൽ നിയമപരമായി നിർമ്മാണത്തിന് അനുമതി നൽകുന്ന രേഖ) • അംഗീകരിക്കപ്പെട്ട പ്ലാൻ (പദ്ധതി മാനദണ്ഡങ്ങൾക്ക് വിധേയമായി) • കൂട്ടുടമസ്ഥതയുള്ള സാഹചര്യങ്ങളിൽ മറ്റ് കുടുംബാംഗങ്ങളുടെ നോട്ടറി അറ്റസ്റ്റ് ചെയ്ത സമ്മതപത്രം • സ്ഥലത്തിന്റെ ഉടമസ്ഥൻ പുരുഷനാണെങ്കിൽ കുടുംബത്തിലെ വനിതാ അംഗത്തിന് കൂടി ഉടമസ്ഥത നൽകുന്ന സമ്മത പത്രം (നോട്ടറി അറ്റസ്റ്റ് ചെയ്തത്) • ഗുണഭോക്താവിന്റെ രണ്ട് പാസ്പോർട്ട് സൈസ് ഫോട്ടോ • വീട് നിർമ്മിക്കാനുദ്ദേശിക്കുന്ന സ്ഥലത്തിന്റെ ഒരു ഫോട്ടോ

രണ്ടാം ഗഡു	അടിത്തറ പൂർത്തിയാക്കുന്ന മുറയ്ക്ക്	40	• ക്ലസ്റ്റർ വികസന സമിതി റിപ്പോർട്ട് അല്ലെങ്കിൽ കുടുംബശ്രീ എഡിഎസ്സിന്റെ ശുപാർശ • അർബൻ ഇൻഫ്രാസ്ടക്ചർ സ്പെഷ്യലിസ്റ്റിനെ നിയമിച്ചിട്ടുള്ള പി.എം.എ.വൈ സെല്ലുകളിൽ പ്രസ്തുത സെല്ലുകളുടെ ശുപാർശ	• അംഗീകരിക്കപ്പെട്ട ഡി.പി.ആറിന് അനുസൃതമായി വിസ്തൃതി, വർക്ക് പ്ലാൻ, ഗുണനിലവാരം എന്നിവ പാലിച്ചുകൊണ്ട് അടിത്തറയുടെ നിർമ്മാണം പൂർത്തീകരിക്കൽ
മൂന്നാം ഗഡു	തറനിരപ്പിന് മുകളിൽ മേൽക്കൂര ഉൾപ്പെടെയുള്ള നിർമ്മാണം പൂർത്തീകരിക്കൽ	40	• ക്ലസ്റ്റർ വികസന സമിതി റിപ്പോർട്ട് അല്ലെങ്കിൽ കുടുംബശ്രീ എഡിഎസ്സിന്റെ ശുപാർശ • അർബൻ ഇൻഫ്രാസ്ടക്ചർ സ്പെഷ്യലിസ്റ്റിനെ നിയമിച്ചിട്ടുള്ള പി.എം.എ.വൈ സെല്ലുകളിൽ പ്രസ്തുത സെല്ലുകളുടെ കൂടി ശുപാർശ (അല്ലാത്ത സ്ഥലങ്ങളിൽ നഗരസഭാ സാങ്കേതിക വിഭാഗത്തിന്റെ റിപ്പോർട്ട്)	• അംഗീകരിക്കപ്പെട്ട ഡി.പി.ആറിന് അനുസൃതമായി വിസ്തൃതി, വർക്ക് പ്ലാൻ, ഗുണനിലവാരം, എന്നിവ പാലിച്ചുകൊണ്ട് മേൽക്കൂര വരെയുള്ള നിർമ്മാണം പൂർത്തീകരിക്കൽ
നാലാം ഗഡു	നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങളുടെ പൂർത്തീകരണം	10	• ക്ലസ്റ്റർ വികസന സമിതി റിപ്പോർട്ട് അല്ലെങ്കിൽ കുടുംബശ്രീ എഡിഎസ്സിന്റെ ശുപാർശ	• നഗരസഭ വീടിന് കെട്ടിട നമ്പർ നൽകിയതിനു ശേഷം അവസാന ഗഡു വിതരണം ചെയ്യുന്നതാണ്.

			• പി.എം.എ.വൈ സാങ്കേതിക സെല്ലിന്റെ ശുപാർശ	• അംഗീകരിക്കപ്പെട്ട ഡി.പി.ആറിന് അനുസൃതമായി വിസ്തൃതി, വർക്ക് പ്ലാൻ, ഗുണനിലവാരം, എന്നിവ പാലിച്ചുകൊണ്ട് അടുക്കള, കുളിമുറി, കക്കൂസ്, വാതിലുകൾ, ജനാലകൾ ഉൾപ്പെടെയുള്ള നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങളുടെ പൂർത്തീകരണം

6. പ്രധാനമന്ത്രി ആവാസ് യോജന പദ്ധതിയുടെ നാലാം ഘടകമായ ഗുണഭോക്തൃ കേന്ദ്രീകൃത നിർമ്മാണ-വിപുലീകരണ മാതൃക പ്രകാരമുള്ള നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾക്കുള്ള നിബന്ധനകൾ:

1) വസ്തുവിന്റെ കൈവശാവകാശ രേഖയുള്ള ഗുണഭോക്താക്കൾക്ക് വേറെ ഭൂമിയില്ലാത്ത പക്ഷം പിഎംഎവൈ പദ്ധതി പ്രകാരം ആനുകൂല്യം നൽകാവുന്നതും വീടുകൾ നിർമ്മിക്കാവുന്നതുമാണ്. പ്രസ്തുത ഗുണഭോക്താവിന് വേറെ ഭൂമിയില്ലാത്ത പക്ഷം നഗരസഭകൾ കൈവശാവകാശ രേഖയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ് നൽകേണ്ടതാണ്.

2) കോർപ്പറേഷനിലും മുനിസിപ്പാലിറ്റികളിലും പദ്ധതിയുടെ നാലാം ഘടകമായ ഗുണഭോക്തൃകേന്ദ്രീകൃത നിർമ്മാണത്തിനു കീഴിൽ വീടുകൾ നിർമ്മിക്കുന്നതിനുള്ള കൈവശ ഭൂമിയുടെ കുറഞ്ഞ സ്ഥല വിസ്തൃതി ഒരു സെൻറായി നിജപ്പെടുത്തുന്നു. ഇത്തരത്തിൽ നിർമ്മിക്കാനുദ്ദേശിക്കുന്ന വീടുകൾക്ക് നഗരസഭകൾ ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ് നൽകേണ്ടതാണ്.

3) കൂട്ടുടമസ്ഥതയിലുള്ള വസ്തുവിൽ പദ്ധതി പ്രകാരം വീട് നിർമ്മിക്കുന്നതിന് മറ്റ് ഉടമസ്ഥരിൽ നിന്നുള്ള നോട്ടറി അറ്റസ്റ്റ് ചെയ്ത നോ-ഒബ്ജക്ഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് മുദ്രപ്പത്രത്തിൽ ഹാജരാക്കേണ്ടതാണ്. ഇത്തരത്തിൽ നിർമ്മിക്കാനുദ്ദേശിക്കുന്ന വീടുകൾക്ക് നഗരസഭകൾ ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ് നൽകേണ്ടതാണ്.

4) പദ്ധതി പ്രകാരം നിർമ്മിക്കുന്ന വീടുകളുടെ ആധാരം ബന്ധപ്പെട്ട നഗരസഭാ സെക്രട്ടറിയുടെ പക്കൽ പദ്ധതിയുടെ അവസാനഘട്ട ആനുകൂല്യം നൽകുന്ന തീയതി മുതൽ 7 വർഷക്കാലത്തേയ്ക്ക് സൂക്ഷിക്കേണ്ടതാണ്. വീടിൻറെ നിർമ്മാണത്തിന് / വിപുലീകരണത്തിന് ബാങ്ക് ലോൺ ആവശ്യമായി വരുന്ന പക്ഷം നഗരസഭയും ഗുണഭോക്താവും ബാങ്കും തമ്മിൽ ത്രികക്ഷി കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ടുകൊണ്ട് ആധാരം ബാങ്കിന് നൽകാവുന്നതാണ്. ലോൺ തിരിച്ചടവ് പൂർത്തിയാകുന്ന മുറയ്ക്ക് ആധാരം തിരികെ നഗരസഭയ്ക്ക് നൽകേണ്ടതാണ്.

7. പ്രധാനമന്ത്രി ആവാസ് യോജന പദ്ധതിയുടെ നാലാം ഘടകമായ

ഗുണഭോക്തൃ കേന്ദ്രീകൃത നിർമ്മാണ-വിപുലീകരണ മാതൃക പ്രകാരമുള്ള ഭവന വിപുലീകരണ പ്രവർത്തനങ്ങൾക്കുള്ള നിബന്ധനകൾ :

ഭവന വിപുലീകരണത്തിനുള്ള സാമ്പത്തിക സഹായം താഴെപ്പറയുന്ന ഘട്ടങ്ങളിൽ വിതരണം ചെയ്യേണ്ടതാണ്:

ഗഡുക്കൾ	വിതരണം ചെയ്യുന്ന തുക (%)	ഘട്ടം
ഒന്നാം ഗഡു	10	കരാറിൽ ഏർപ്പെടുന്ന മുറയ്ക്ക്
രണ്ടാം ഗഡു	65	ലിൻറൽ ലെവൽ വരെയുള്ള നിർമ്മാണം പൂർത്തീകരിക്കുന്ന മുറയ്ക്ക്
മൂന്നാം ഗഡു	25	വിപുലീകരണം പൂർത്തീകരിക്കുന്ന മുറയ്ക്ക്

(ഗവർണ്ണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)
എ പി എം മുഹമ്മദ് ഹനീഷ്
ഗവണ്മെന്റ് സെക്രട്ടറി

നഗരകാര്യ ഡയറക്ടർ, തിരുവനന്തപുരം
മെമ്പർ സെക്രട്ടറി, അർബൻ ഹൗസിംഗ് മിഷൻ
പ്രോജക്ട് ഡയറക്ടർ, കേരള സുസ്ഥിര നഗരവികസന പദ്ധതി, തിരുവനന്തപുരം
ചീഫ് എഞ്ചിനീയർ,തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ്, തിരുവനന്തപുരം
സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ /ഓഫീസ് കോപ്പി

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

Majid

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ