

राजस्थान आवासन मण्डल : जयपुर.

क्रमांक :- एफ.2(3)लागत/1018/2013/384

दिनांक :- 24/9/13

परिपत्र

प्रायः यह देखा गया है कि आवासों/फ्लेट्स की अन्तिम लागत तथा भूमि व विकास दर निर्धारण सम्बन्धी प्रपत्रों में, सम्पूर्ण सूचनाओं का अंकन किये बिना, सम्बन्धित आवासीय अभियन्ता/उप आवासन आयुक्त द्वारा अपूर्ण प्रस्ताव, सम्बन्धित अतिरिक्त मुख्य अभियन्ता के माध्यम से, मुख्यालय को प्रेषित कर दिये जाते हैं। खेदजनक स्थिति यह है कि उप आवासन आयुक्त एवं अतिरिक्त मुख्य अभियन्ता के कार्यालय में ऐसे प्रस्तावों का एतद्विषयक नियमों एवं दिशा-निर्देशों के परिपेक्ष में, गम्भीरता से परीक्षण भी नहीं किया जाता है, जिसके कारण लागत प्रकोष्ठ में उनका समयबद्ध निस्तारण सम्भव नहीं हो पाता है। आवासों/फ्लेट्स की अन्तिम लागत समय पर निर्धारित नहीं होने के कारण, ऐसी सम्पदाओं के आवण्टन पत्र/कब्जा पत्र जारी होने की प्रक्रिया भी विलम्बित होने के परिणामस्वरूप, न केवल मण्डल को यथासमय राजस्व की प्राप्ति हो पाती है, बल्कि आमजन में मण्डल की छवि भी अन्यथा रूप से प्रभावित होती है।

अन्तिम लागत तथा भूमि व विकास दर के निर्धारण की प्रक्रिया को गति दिये जाने के बारे में, अधोहस्ताक्षरकर्ता द्वारा दिनांक 27/08/2013 को वित्तीय सलाहकार, वरिष्ठ लेखाधिकारी एवं लेखाधिकारी (लागत) के साथ की गई चर्चा के दौरान, यह सामने आया कि इस सम्बन्ध में, वित्तीय सलाहकार द्वारा जारी पूर्व पत्रांक एफ.2(3)लागत/1018/391 दिनांक 19/11/1997, एफ.2(3)लागत/1018/233 दिनांक 03/08/1998 एवं एफ.2(3)लागत/1024/661 दिनांक 05/04/2004 में दिये गये निर्देशों की समुचित पालना नहीं की जा रही है एवं लागत प्रपत्रों में आधी अधूरी सूचनाएं प्रेषित की जा रही हैं, जो कि वास्तविक रूप से गम्भीर स्थिति को परिलक्षित करता है। लागत निर्धारण सम्बन्धी उक्त परिपत्र मण्डल की वेबसाईट पर अपलोडेड करने के साथ ही इस परिपत्र के साथ अधोवर्णित प्रपत्र/चैक स्लिप सभी सम्बन्धित अधिकारियों को भिजवाये जा रहे हैं :-

1. चैक स्लिप.
2. आवास/फ्लेट की निर्माण लागत का विवरण पत्र (प्रोफॉर्मा-ए).
3. आवास/फ्लेट की निर्माण लागत का संकलित विवरण पत्र (प्रोफॉर्मा-ए.1).
4. भूमि एवं विकास लागत का विवरण पत्र (प्रोफॉर्मा-बी).
5. भूमि एवं विकास लागत के विश्लेषण का विवरण पत्र (प्रोफॉर्मा-बी.1).
6. निर्धारित निर्माण लागत एवं वास्तविक निर्माण लागत के अन्तर का विवरण पत्र (प्रोफॉर्मा-सी).
7. निर्धारित भूमि एवं विकास लागत और वास्तविक भूमि एवं विकास लागत के अन्तर का विवरण पत्र (प्रोफॉर्मा-सी.1).
8. निर्धारित भूमि एवं विकास लागत और वास्तविक भूमि एवं विकास लागत का विवरण पत्र (प्रोफॉर्मा-सी.2).
9. लॉटरी में शामिल किये जाने वाले आवासों/फ्लेट्स की स्थिति/लागत का विवरण पत्र (प्रोफॉर्मा-डी).



अतः समस्त उप आवाजन आयुक्त एवं आवासीय अभियन्ताओं को एतद् द्वारा निर्देशित किया जाता है कि अन्तिम लागत निर्धारण तथा भूमि एवं विकास दर निर्धारण हेतु पूर्व में जारी दिशा-निर्देशों, जो सुलभ सन्दर्भ हेतु मण्डल की वेबसाईट पर अपलोड कर दिये गये हैं, की अक्षरशः पालना करते हुए, इस परिपत्र के साथ संलग्न कुल 08 प्रपत्रों में सम्पूर्ण सूचनाएं अंकित करते हुए, सभी सम्बन्धित अधिकारियों / कर्मचारियों द्वारा निर्दिष्ट स्थान पर हस्ताक्षर उपरान्त ही इस आशय के प्रस्ताव मुख्यालय को प्रेषित करें। सम्बन्धित उप आवासन आयुक्त एवं वृत्त कार्यालय में पदस्थापित लेखाधिकारी / सहायक लेखाधिकारी द्वारा लागत प्रपत्रों के प्रत्येक पृष्ठ पर यह प्रमाणीकरण किया जायेगा कि लागत आंकड़ें उनके द्वारा जांच लिये गये हैं एवं प्रपत्रों में किसी भी प्रविष्टि को रिक्त नहीं छोड़ा गया है।

उक्त निर्देशों की पालना में किसी भी प्रकार की शिथिलता पाये जाने पर, सम्बन्धित अधिकारी के विरुद्ध अनुशासनात्मक कार्यवाही प्रारम्भ कर दी जायेगी।

21/05/2013

(डॉ. आर.वेंकटेश्वरन)
आवासन आयुक्त

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

- 1- निजी सचिव-अध्यक्ष/आवासन आयुक्त/वित्तीय सलाहकार, रा.आ.म., जयपुर।
- 2- मुख्य अभियन्ता/सचिव, रा.आ.म., जयपुर।
- 3- अति.मु. अभियन्ता, प्रथम/तृतीय एवं अध्यक्ष अवसायन समिति, रा.आ.म., जयपुर।
- 4- अति.मु. अभियन्ता, द्वितीय, रा.आ.म., जोधपुर/OSD/CEM/जयपुर।
- 5- उप आवासन आयुक्त, वृत्त-I/II/III, जयपुर/जोधपुर -I/II/ उदयपुर/कोटा/ अलवर/ बीकानेर।
- 6- संयुक्त निदेशक, कम्प्यूटर प्रकोष्ठ, रा.आ.म., जयपुर।
- 7- आवासीय अभियन्ता, खण्ड-I/II/III/IV/V/VI/VII/VIII/IX/X/XI/XII/XIII, रा.आ.म., जयपुर /PHE-I/II, जयपुर/जोधपुर-I/II/III/ उदयपुर-I/II/विद्युत खण्ड,जयपुर/ अजमेर/भित्नाड़ी/भरतपुर/झुन्झूतू/डुंगरपुर/जैसलमेर/नागौर/बीकानेर/कोटा/ अलवर/पाली/बारां/दौसा/हनुमानगढ़/चित्तौड़गढ़।
- 8- सहायक लेखाधिकारी वृत्त- I/II/III, जयपुर/जोधपुर-I/II/उदयपुर/कोटा/ अलवर/ बीकानेर।
- 9- सम्बन्धित पत्रावली।
- 10- रक्षित फाईल।

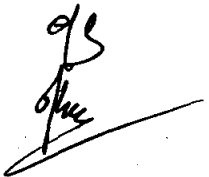
(डी.सी. चौधरी)
वित्तीय सलाहकार

राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।

--: चैक लिस्ट :-

कार्य का नाम:-

क्रम संख्या	नव निर्मित आवासों की लागत के संदर्भ में:-	विवरण
01	विवरण पत्र (प्रोफार्मा) A, A-1, B, B-1, C, C-1, C-2, D) नियमानुसार पूर्ण कर दिये गये हैं / नहीं का उल्लेख करे ? नहीं करने पर विस्तृत एवं स्पष्ट कारण लिखें।	
02	Principles of Costing - 2010 नियम 12.1 पालना कर दी गई है। हॉ / नहीं का उल्लेख करे ? नहीं करने पर विस्तृत एवं स्पष्ट कारण लिखें।	
03	क्या अपेक्षित व्यय 10 प्रतिशत से अधिक है ? यदि हॉ तो उनके विस्तृत एवं स्पष्ट कारण लिखें।	
04	क्या सभी आवासों का आवंटन कर दिया गया है ?	
05	एक ही वर्ग के बराबर प्लिंथ के आवासों की लागत में भिन्नता है तो Principles of Costing - 2010 नियम 12.2 पालना कर दी गई है। तो हॉ / नहीं का उल्लेख करने पर विस्तृत एवं स्पष्ट कारण लिखें।	
06	एक ही वर्ग के बराबर प्लिंथ एवं डिजायन के आवासों की लागत में भिन्नता है तो Principles of Costing - 2010 नियम 12.3 पालना कर दी गई है। तो हॉ / नहीं का उल्लेख करने पर विस्तृत एवं स्पष्ट कारण लिखें।	
07	क्या लागत निर्धारण के तीन माह में सभी आवासों का कब्जा दिया जा सकता है, यदि नहीं तो क्यों ?	
08	आवास पूर्ण है अर्द्धनिर्मित है अथवा प्लिंथ स्तर का है कृपया स्पष्ट रूप से अंकित करें।	
09	आवासों के आवंटन की सूची कमवार संलग्न करें।	



लेखाकार आवासीय अभियन्ता सहा.लेखाधिकारी उप आवासन आयुक्त



—: चैक 1

कार्य का नाम:—

क्रम संख्या	अवशिष्ट आवासों की लागत के संदर्भ में:—
01	पूर्व स्वीकृत लागत का क्रमांक एवं दिनांक अवश्य अंकित करें।
	पूर्व स्वीकृति लागत के समय उल्लेखित आवास / प्लेट हेतु लागत निर्धारित के समय पूर्व आवंटन के पश्चात् अन्य को आवंटन होने की स्थिति में पूर्व आवंटित आवास / पंजीकरण निरस्तीकरण आदेश की प्रति प्रस्तुत कर दी गयी है। हाँ / ना
02	एक माह में एक ही बार अवशिष्ट आवासों की लागत चाहें ताकि स्वीकृति की पूर्ण प्रक्रिया में समय बर्बाद न हो।
03	क्या सभी आवास अवशिष्ट आवास है।
04	सभी अवशिष्ट आवासों का वर्गानुसार किसी प्रकार की भिन्नता है। यदि हाँ तो कृपया भिन्नता के बारे में स्पष्ट सूचना संलग्न करावें।
05	क्या सभी आवास आवंटित है ?
06	आवंटित आवासों की क्रमवार सूची संलग्न कर दी गई है।
07	आवासों के निर्माण उपरान्त आवासों पर किसी प्रकार का खर्चा किया गया है। यदि हाँ तो सूचित करावें।
08	अवशिष्ट आवासों को आवंटित करने की सक्षम स्वीकृति प्राप्त कर ली गई है।
09	यदि आवासों का आवंटन खुली बिक्री / नीलामी द्वारा किया जाना है तो क्या खुली बिक्री / नीलामी हेतु सक्षम अधिकारी की स्वीकृति की आदेश की प्रति संलग्न कर दी गयी है। हाँ / नहीं
10	क्या लागत की प्रथम स्वीकृति संदर्भ अंकित कर दिया गया है।

eps
/

लेखाकार

आवासीय अभियन्ता सहा.लेख

री

आवासन

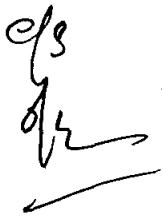
राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।

--: चैक लिस्ट :-

कार्य का नाम:-

क्रम संख्या	एस.एफ.एस. आवासों की लागत के संदर्भ में-	विवरण
01	स्ववित्त पोषित योजना की पुस्तिका संलग्न कर दी गयी है। हाँ / ना	
02	स्ववित्त पोषित योजना के आरक्षण पत्र कार्यादेश जारी दिनांक के साथ ही आरक्षण पत्र जारी कर दिये गये है। हाँ / ना। नहीं तो उल्लेख करने पर उसका स्पष्ट उल्लेख करे।	
03	क्या लागत आंकड़ों के साथ आरक्षण पत्र की प्रति आवास संख्या अंकित कर प्रति संलग्न हैं।	
04	क्या सभी आवास उन्हीं आवंटियों को दिये गये है जिनके लिये निर्माण किया गया है यदि नहीं तो कारण सूचित करावें।	
05	क्या अपेक्षित व्यय 10 प्रतिशत से अधिक है, यदि हाँ तो क्यों ?	
06	अनुमानित निर्माण लागत से वास्तविक निर्माण लागत अधिक / कम हो तो विस्तृत एवं स्पष्ट कारण बतावें।	
07	क्या पुस्तिका में अनुमानित लागत अंकित की गई है उसकी स्वीकृति आदेश की प्रति संलग्न कर दी गई है। हाँ / ना। नहीं तो उल्लेख करने पर उसका स्पष्ट उल्लेख करे।	

लेखाकार आवासीय अभियन्ता सहा.लेखाधिकारी उप आवासन आयुक्त





राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।

--: चैक लिस्ट :-

कार्य का नाम:-

क्रम संख्या	न्यायालय द्वारा पारित आदेशों के आवासों की लागत निर्धारित कराने के संदर्भ में:-	विवरण
01	न्यायालय आदेश के खिलाफ उच्च न्यायालय में अपील ना करने के निर्णय की सक्षम स्वीकृति की प्रति।	
02	न्यायालय के निर्णयानुसार कार्यवाही करने की सक्षम स्वीकृति की प्रति।	
03	न्यायालय के निर्णय की प्रति।	
04	न्यायालय के निर्णयानुसार आवास आवंटन की जिला आवंटन समिति / सम्पत्ति आवंटन समिति के निर्णय की प्रति।	
05	न्यायालय के निर्णयानुसार यदि आवास की लागत पिछले वर्षों की जानी है तो आवास के निर्माण का वर्ष सुनिश्चित कर लिया जावें।	
06	क्या आवास अवशिष्ट आवास है ? यदि हाँ तो उसका प्रथम लागत संदर्भ।	
07	यदि आवास अवशिष्ट है तो निर्माण पश्चात् उस पर किये गये व्यय की सूचना।	

es
/

लेखाकार आवासीय अभियन्ता सहा.लेखाधिकारी उप आवासन आयुक्त

RAJASTHAN HOUSING BOARD:

Proforma - 'A'

STATEMENT FOR COST OF CONSTRUCTION OF HOUSES

01. Name of Scheme
02. HUDCO / NON - HUDCO (Board Fund)/ SFS/ SRS/
03. Plot Size **Mtr. Category :** EWS /LIG/MIG-I/MIG-II/HIG
04. **Plinth Area** M 2 (**Building Plan** showing constructed area to be attached)
05. Total No. of houses : **Plinth Area rates** Rs..... (List of houses to be attached)
06. Cost of construction as per A & F estimates : Rs..... Total cost of construction. (Rs. in lacs)
07. (a) **Date of commencement** as per Actual :
- (b) **Date of completion** Scheme
08. Project period (a) Work Order (b) As per Actual (c) Stipulated / Actual dt..... of completion.....

Sr.No.	Particulars	Name of agency	Work order no & date	As per G-Schedule BSR.....		Expenditure incurred as per work Register	Anticipated exp. to be done for completion	Total Cost	Cost per House
				TP	W/o Amt.				
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
a	Building work with allied work								
b	Escalation								
c	Consultancy / Research & Investigation								
d	Others Misc. works								
Total									

To be enclosed :- work order copy, detail of expenditure incurred Ist R, Bill to upto & likely to be incurred.

P.E. Sr.
Div.

Acct.
Div.

R.E.
Div.

AAO
Circle

Dy.H.C.
Circle

9/3
The
1991/3

RAJASTHAN HOUSING BOARD:

Proforma - 01

STATEMENT OF LAND AND DEVELOPMENT WORK COST

01. Name of Scheme
02. HUDCO/ NON - HUDCO (Board Fund)/ SFS/ SRS/
03. Total Scheme area in Hect
04. Saleable area in Hect : (*) As per proforma B1
05. Total cost of land acquisition as per HUDCO estimates : Rs. in lacs) : Gross rate at the rate of per Sqm.
06. Total cost of land acquisition actually paid (Rs. in lacs) Rs. Gross rate @ Rs. Rs. per Sqm.
07. Date of payment for land Cost :
08. Total cost of development as per A & F estimates : Rs. in lacs) Rs.
- * Supported by numbered layout plan marked with scheme boundary and houses included in costing showing their latest stage of construction :

Sr.No.	Particulars	Name of Agency	Work order no & date	Cost as per G-Schedule BSR.....		Actual Expenditure as per work Register	Anticipated exp. to be made for completion	Total
				TP	W/o Amt.			
01	02	03	04	05	06	07	08	09
i	Cost of land acquisition							
ii	Site leveling /SBC Testing / Survey							
iii	Roads (WBM & Other)							
iv	Water Supply							
v	Sewerage							
vi	Storm water drains							
vii	Electrification							
viii	Land scrapping & Arboriculture							
ix	Others							
Total								

Cost of land & development to be charged on saleable area :

Total cost as per column --9

= Rs. per M2

Total saleable area

P.E. Sr.
Div.

Acct.
Div.

R.E.
Div.

AAO
Circle

Dy.H.C.
Circle

Rajasthan Housing Board Div.-.....

Performa B-I

Statement showing land use analysis

1. Name of Scheme:.....

S.No.	LAND USE	TOTAL IN PROJECT AS PER RHB SCHEME			TOTAL IN PROJECT AS PER ACTUAL			REMARKS
		NOS.	PLOT SIZE	AREN IN (M2)	NOS.	PLOT SIZE	AREN IN (M2)	
01	RESIDENTIAL (A) (A) EWS (B) SHEL TERLESS (C) MIG-I (D) MIG-II (E) HIG							
	TOTAL AREA (A)							
02	COMMERCIAL (B) (A) (B) (C)							
	TOTAL AREA (B)							
03	COMMUNITY CENTRE (C)							
	TOTAL SALEABLE (A+B+C)							
04	ROADS							
05	PARKS & OPEN SPACE (A) (B) (C) (D)							
06	TOTAL AREA OF SCHEME IN M2							

P.E. Sr.
Div.

Acct.
Div.

R.E.
Div.

AAO
Circle

Dy.H.C.
Circle

eps
of me

Rajasthan Housing Board Div.-.....

Performa A-1

Abstract for cost of construction of houses

Name of Scheme:.....

Category of houses :.....

Plot Size :.....

Sr.No.	Sub Head	Building Work with add. work	Escalation	Consultancy	Research & Investigation	Others	Total
01	Estimated amount (as per work order)						
02	Actual expenditure upto						
03	Anticipated expenditure for completion						
04	Grand total (2+3)						
05	Cost of construction of a ordinary house.						

P.E. Sr.
Div.

Acct.
Div.

R.E.
Div.

AAO
Circle

Dy.H.C.
Circle

43
Shree

Rajasthan Housing Board Div.-.....

Performa 'C'

STATEMENT SHOWING COSTING INFORMATION AS PAR A & F SANCTIONED SCHEME AND AS PER ACTUAL

1. Name of Scheme:.....

2. Name of City :.....

3. Date of Draw :.....

4. Description as per Board Fund / SFS sanctioned scheme

As per Sanctioned Scheme									As per Actual							
Sr. No.	Category	Nos.	Plot size	Plot area in Sqm.	Plinth area in Sqm.	Cost of Construction	Cost of land & development	Project cost	Nos.	Plot size	Plot area in Sqm.	Plinth area in Sqm.	Cost of construction	Cost of land & development @ Rs/sqm.	Project cost	Remarks
01	02	03	04	05	06	07	08	09	01	02	03	04	05	06	07	08
01	EWS															
02	LIG															
03	MIG-I															
04	MIG-II															
05	HIG															
06	SHOPS															

Cost of construction as per Performa 'C'

Cost of land of development as per Performa C-2

P.E. Sr.
Div.

Acct.
Div.

R.E.
Div.

AAO
Circle

Dy.H.C.
Circle

Rajasthan Housing Board Div.-.....

Performa C-1

costing of construction as per sanction scheme & as per actual

Name of Scheme:.....

Type of houses :.....

No. of houses :.....

Sr.No.	Name of Work	Cost as per Scheme	Cost as per actual (*)	Difference of cost	Reasons for variation (*)
01	Building work with allied work				
02	Escalation				
03	Consultancy / Research & Investigation				
04	Others Misc. works				
Total					

(*) Cost taken from Performa A-I

(**) Separate sheet may be attached if needed.

P.E. Sr.
Div.

Acct.
Div.

R.E.
Div.

AAO
Circle

Dy.H.C.
Circle

Rajasthan Housing Board Div.-.....

Performa 'B'

Statement Showing costing of land and development as per sanction scheme & as per actual

Name of Scheme

Total scheme area in hact.

Total saleable area in hact.

Cost of land & development

Sr.No.	Particulars	Cost as per Scheme in Rs. (lacs)	Cost as per actual in Rs. (lacs) (*)	Difference of cost	Reasons for variation (**)
	(A) Cost of land acquisition				
	(B) Cost of Development				
(a)	Site leveling				
(b)	Roads.				
(c)	Water supply				
(d)	Sewerage				
(e)	Storm water drains				
(f)	Electrification				
(g)	Landscaping & Arboriculture				
	Total (A+B)				

Handwritten signature/initials

Cost per sqm on saleable area.

(*) Cost taken from Performa 'B'

(**) Separate sheet may be attached if needed

P.E. Sr.
Div.

Acct.
Div.

R.E.
Div.

AAO
Circle

Dy.H.C.
Circle

Rajasthan Housing Board Div.-.....

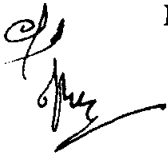
Performa 'D'

Cost of tenements to be included reservation lottery

1. Name of Scheme:.....

Sr. No.	Category of houses	Plot size in Mtr.	With or Without Stairs	Total Nos. of Ts.	Break up tenement / Flat			Const. of land & Development for an ordinary/ Flat	Cost of Const.	Total Cost	Remarks
					DC	SDC	Ordinary				
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
01											
02											
03											

Enclosed :- PAC/DAC/with sing. List



P.E. Sr.
Div.

Acct.
Div.

R.E.
Div.

AAO
Circle

Dy.H.C.
Circle