लखनऊ ओमैक्स सिटी रेजिडेंट्स एंड अलॉटीज एसोसिएशन (LORAA)

फर्स्ट फ्लोर, ओमैक्स क्लब, ओमैक्स सिटी, बिजनौर रोड, लखनऊ – 226025
पंजीयन संख्या / Reg. No: 1-161562 | admin@loraa.in

नवीन निर्माण, संपत्ति बिक्री/हस्तांतरण एवं किरायेदार सत्यापन हेतु 'नो ऑब्जेक्शन प्रमाणपत्र (NOC)' नीति एवं मानक प्रक्रिया

संदर्भ संख्या: LORAA/NOC-नीति/2026-27/01
दिनांक: 16 अगस्त 2026 | स्वीकृति हेतु: कार्यकारिणी समिति (Executive Committee)

0. प्रस्तावना (उद्देश्य)

ओमैक्स सिटी, लखनऊ में विगत समय में यह देखा गया है कि कुछ भूखंड/मकान मालिक तथा उनकी ओर से कार्य करने वाले संपत्ति दलाल (ब्रोकर), स्थानीय प्राधिकरण (लखनऊ विकास प्राधिकरण – LDA) के भवन उपविधियों (Building Bye-laws) एवं सोसाइटी के नियमों का पालन किए बिना ही निर्माण कार्य आरंभ कर देते हैं अथवा भूखंड/मकान की बिक्री कर देते हैं। इसी प्रकार, किरायेदारों की पुलिस सत्यापन एवं किरायानामा (रेंट एग्रीमेंट) की औपचारिकताएँ भी अनेक बार पूर्ण नहीं की जातीं, जिससे सोसाइटी की सुरक्षा व्यवस्था प्रभावित होती है।

इस नीति एवं मानक प्रक्रिया (SOP) का उद्देश्य है — LORAA कार्यकारिणी समिति द्वारा एक पारदर्शी, सुसंगत एवं दस्तावेज़ीकृत प्रक्रिया स्थापित करना, जिसके अंतर्गत (क) नए निर्माण/नवीनीकरण, (ख) भूखंड/मकान की बिक्री-खरीद में दलाल एवं विक्रेता का अनुपालन, तथा (ग) किरायेदार सत्यापन एवं पंजीकरण — इन तीनों क्षेत्रों में उचित सूचना, दस्तावेज़ीकरण, सुरक्षा जमा राशि एवं जवाबदेही सुनिश्चित की जा सके।

1. कानूनी आधार एवं महत्वपूर्ण सीमाएँ (कृपया ध्यान से पढ़ें)

यह नीति निम्नलिखित सामान्य विधिक ढाँचे पर आधारित है:

- लखनऊ विकास प्राधिकरण (LDA) भवन उपविधियाँ 2008 (संशोधित 2018/2023) — जिसके अंतर्गत किसी भी नए निर्माण से पूर्व स्वीकृत नक़्शा (Sanctioned Map) अनिवार्य है, निर्माण स्थल पर स्वीकृति विवरण अंकित बोर्ड लगाना आवश्यक है, तथा निर्माण पूर्ण होने पर अधिभोग प्रमाणपत्र (Completion/Occupancy Certificate) UPOBPAS के माध्यम से प्राप्त करना अनिवार्य है।
- बड़े/बहुमंज़िला भवनों हेतु अग्नि सुरक्षा NOC (Fire NOC) भी नक़्शा स्वीकृति के साथ अनिवार्य किया गया है।
- उत्तर प्रदेश पुलिस के दिशा-निर्देशों के अनुसार किरायेदार सत्यापन (Tenant Verification) प्रत्येक मकान मालिक के लिए अनिवार्य है; यह UP Police Citizen Services पोर्टल/ऐप के माध्यम से अथवा निकटतम थाने में ऑफ़लाइन फॉर्म भरकर किया जा सकता है।
- सहकारी आवासीय सोसाइटियों (Cooperative Housing Societies) में शेयर सर्टिफिकेट हस्तांतरण हेतु सोसाइटी NOC की प्रथा प्रचलित है।

महत्वपूर्ण विधिक स्पष्टीकरण: LORAA सोसाइटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम (Societies Registration Act) के अंतर्गत पंजीकृत एक निवासी कल्याण संघ (RWA) है, सहकारी आवासीय सोसाइटी (Co-operative Housing Society) नहीं। इस अंतर का सीधा असर यह है कि LORAA स्वयं भूखंडों की मूल स्वामित्व-उपाधि (Title) नहीं रखती और न ही सदस्यों को शेयर सर्टिफिकेट जारी करती है — प्रत्येक निवासी अपने भूखंड/मकान का स्वतंत्र, सीधा रजिस्ट्रीकृत विक्रय-पत्र (Registered Sale Deed) रखता है। अतः LORAA को किसी वैध स्वामित्व वाले भूखंड/मकान की बिक्री, रजिस्ट्री अथवा नामांतरण को कानूनी रूप से 'रोकने' का अधिकार नहीं है — यह अधिकार केवल उप-निबंधक (Sub-Registrar) तथा सक्षम प्राधिकरण के पास है। (ध्यान रहे — सोसाइटी की सड़कों, नालियों, स्ट्रीट-लाइट आदि की देखभाल का उत्तरदायित्व किसी समय नगर निगम को हस्तांतरित होना अथवा न होना एक पृथक 'सिविक सेवा' प्रश्न है; इसका भूखंडों के स्वामित्व/फ्रीहोल्ड स्वरूप पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता।) अतः इस नीति के अंतर्गत जारी किया जाने वाला दस्तावेज़ बिक्री हेतु 'अनापत्ति' न होकर — निर्माण-कार्य, सोसाइटी परिसर में वाहन/श्रमिक प्रवेश, कॉमन एरिया के उपयोग एवं सुरक्षा-अनुपालन हेतु 'अनापत्ति/अनुमति' के रूप में तैयार किया गया है। इसे कानूनी रूप से सुदृढ़ बनाने हेतु अनुशंसा है कि यह नीति साधारण सभा (General Body) के प्रस्ताव द्वारा पारित कर सोसाइटी के नियमावली (Bye-laws/Rules) में सम्मिलित की जाए, तथा किसी अधिवक्ता से एक बार विधिक परामर्श अवश्य लिया जाए।

2. प्रयोज्यता (यह नीति किन पर लागू होती है)

- सोसाइटी के सभी सदस्य/निवासी भूखंड स्वामी, जो निर्माण, पुनर्निर्माण अथवा विस्तार करवाना चाहते हैं।
- भूखंड/मकान बेचने वाले सभी विक्रेता (चाहे वे सोसाइटी के निवासी हों या न हों)।
- सोसाइटी में अथवा सोसाइटी के बाहर से कार्य करने वाले सभी संपत्ति दलाल/ब्रोकर, जो ओमैक्स सिटी में किसी भूखंड/मकान की बिक्री में मध्यस्थता करते हैं।
- नए क्रेता (Buyers), जो सोसाइटी में भूखंड/मकान खरीदना चाहते हैं।
- सभी मकान मालिक, जो अपनी संपत्ति किराए पर देते हैं, तथा उनके किरायेदार।

भाग-अ: नए निर्माण / नवीनीकरण हेतु NOC प्रक्रिया

अ.1 — NOC कब अनिवार्य है

- नए मकान का निर्माण।
- मौजूदा मकान में विस्तार, अतिरिक्त मंज़िल, बाउंड्री वॉल, अथवा संरचनात्मक परिवर्तन।
- किसी भी प्रकार का निर्माण सामग्री/वाहन का सोसाइटी परिसर में प्रवेश।
- ग्रीन बेल्ट, पार्क अथवा सार्वजनिक उपयोगिता क्षेत्र (Public Utility Area) से सटे भूखंडों पर कोई भी निर्माण/अतिक्रमण गतिविधि।

अ.2 — आवश्यक दस्तावेज़ (आवेदक द्वारा प्रस्तुत करने हेतु)

क्र.सं.	दस्तावेज़ / विवरण
1	स्वामित्व प्रमाण (रजिस्ट्री/विक्रय पत्र/भूखंड आवंटन पत्र) की प्रति
2	लखनऊ विकास प्राधिकरण (LDA) से स्वीकृत नक़्शा (Sanctioned Building Map) की प्रति
3	आर्किटेक्ट/स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा संरचनात्मक स्थिरता प्रमाणपत्र
4	यह वचन-पत्र (Undertaking) कि निर्माण ग्रीन बेल्ट/पार्क/सार्वजनिक उपयोगिता क्षेत्र अथवा सेटबैक क्षेत्र में नहीं किया जाएगा
5	भवन उपविधि अनुसार अग्नि सुरक्षा NOC (जहाँ लागू हो)
6	आवेदक का पहचान प्रमाण (आधार कार्ड) एवं संपर्क विवरण
7	ठेकेदार (Contractor) का नाम, पता, मोबाइल नंबर एवं श्रमिकों की सूची व फोटो पहचान-पत्र
8	पड़ोसी भूखंड स्वामी की सहमति (यदि साझा दीवार/सीमा प्रभावित हो)
9	प्रस्तावित निर्माण अवधि एवं कार्य समय-सारणी (Work Schedule)
10	निर्माण वाहन प्रवेश हेतु अनुरोध सूची (वाहन नंबर सहित)
11	रिफंडेबल सुरक्षा राशि जमा करने की रसीद (राशि — कार्यकारिणी समिति द्वारा निर्धारित)

अ.3 — रिफंडेबल सुरक्षा राशि (Refundable Security Deposit)

निर्माण कार्य से सोसाइटी की सामान्य संपत्ति (सड़क, नाली, हरित क्षेत्र, कॉमन वॉल आदि) को होने वाली किसी भी संभावित क्षति की भरपाई सुनिश्चित करने हेतु एक रिफंडेबल सुरक्षा राशि जमा करना अनिवार्य होगा।

> *सुरक्षा राशि: ₹ _____ (राशि कार्यकारिणी समिति की बैठक में निर्धारित कर परिशिष्ट में अद्यतन की जाएगी)। निर्माण पूर्ण होने पर अंतिम निरीक्षण में कोई क्षति न पाए जाने पर संपूर्ण राशि 100% वापस की जाएगी; क्षति पाए जाने की स्थिति में मरम्मत लागत राशि में से समायोजित कर शेष राशि वापस की जाएगी।*

अ.4 — प्रक्रिया के चरण (Step-by-Step)

1. आवेदक द्वारा निर्धारित आवेदन फॉर्म (परिशिष्ट-A) एवं समस्त दस्तावेज़ LORAA कार्यालय/ईमेल पर जमा करना।
2. LORAA कार्यालय द्वारा 3 कार्यदिवसों के भीतर दस्तावेज़ों की प्रारंभिक जाँच।
3. रिफंडेबल सुरक्षा राशि का जमा किया जाना (चेक/ऑनलाइन ट्रांसफर, नकद स्वीकार्य नहीं)।
4. महासचिव एवं कोषाध्यक्ष द्वारा संयुक्त रूप से आवेदन की समीक्षा एवं अनुमोदन/अस्वीकृति।

5. अनुमोदन उपरांत 'निर्माण NOC / प्रवेश अनुमति-पत्र' (परिशिष्ट-B प्रारूप में) जारी करना — इसकी एक प्रति सुरक्षा गार्ड कक्ष में भी रखी जाएगी।
6. NOC प्राप्त होने के पश्चात ही निर्माण सामग्री एवं वाहनों को सोसाइटी गेट पर प्रवेश की अनुमति दी जाएगी।
7. निर्माण अवधि के दौरान LORAA द्वारा आवधिक निरीक्षण (Periodic Inspection) किया जाएगा।
8. निर्माण पूर्ण होने पर आवेदक द्वारा 'निर्माण पूर्णता सूचना' दी जाएगी; इसके उपरांत 7 दिनों के भीतर अंतिम निरीक्षण कर सुरक्षा राशि वापसी/समायोजन की कार्यवाही होगी।

अ.5 — वैधता एवं नवीनीकरण

जारी की गई NOC/प्रवेश अनुमति सामान्यतः 6 माह अथवा घोषित निर्माण अवधि (जो भी पहले हो) के लिए वैध होगी। इस अवधि के पश्चात कार्य पूर्ण न होने पर पुनः आवेदन/नवीनीकरण आवश्यक होगा।

अ.6 — अनुपालन न करने पर कार्यवाही

- बिना NOC के निर्माण सामग्री/वाहन को सोसाइटी गेट पर प्रवेश से रोका जाएगा।
- यदि बिना अनुमति निर्माण कार्य पाया जाता है, तो कार्य तत्काल रोकने हेतु लिखित सूचना दी जाएगी तथा आवश्यकतानुसार संबंधित प्राधिकरण (LDA/नगर निगम) को सूचित किया जा सकता है।
- वचन-पत्र का उल्लंघन (जैसे ग्रीन बेल्ट/सार्वजनिक क्षेत्र में अतिक्रमण) पाए जाने पर सुरक्षा राशि पूर्णतः ज़ब्त की जा सकती है तथा विधिक कार्यवाही की जा सकती है।

भाग-ब: भूखंड/मकान की बिक्री-खरीद एवं दलाल (ब्रोकर) अनुपालन

ब.1 — पृष्ठभूमि एवं दायरा

यह देखा गया है कि कुछ बाहरी दलाल, जो स्वयं सोसाइटी के सदस्य/निवासी नहीं हैं, सोसाइटी में भूखंड/मकान की बिक्री में मध्यस्थता करते समय LORAA अथवा स्थानीय प्राधिकरण की प्रक्रियाओं का पालन नहीं करते। यह नीति सभी विक्रेताओं (सदस्य अथवा गैर-सदस्य) एवं सभी दलालों पर समान रूप से लागू होती है।

ब.2 — पूर्व-सूचना एवं दस्तावेज़ आवश्यकताएँ

क्र.सं.	दस्तावेज़ / अपेक्षा
1	बिक्री से पूर्व LORAA कार्यालय को लिखित पूर्व-सूचना (परिशिष्ट-C फॉर्म) — विक्रेता अथवा दलाल द्वारा
2	दलाल पंजीकरण विवरण: नाम, फर्म का नाम, पता, मोबाइल नंबर, RERA पंजीकरण संख्या (यदि लागू)
3	विक्रेता का स्वामित्व प्रमाण एवं पिछला अनुमोदित नक़्शा (यदि भवन निर्मित है)
4	LORAA का 'नो-ड्यूज़ सर्टिफिकेट' (यह प्रमाणित करते हुए कि विक्रेता पर कोई अनुरक्षण शुल्क बकाया नहीं है)
5	क्रेता से वचन-पत्र कि वे सोसाइटी नियमों, LDA भवन उपविधियों तथा इस NOC नीति का पालन करेंगे
6	यदि भूखंड खाली है और नया निर्माण प्रस्तावित है — भाग-अ अनुसार पृथक निर्माण-NOC आवश्यक होगी

ब.3 — महत्वपूर्ण स्पष्टीकरण

> *LORAA किसी वैध स्वामित्व वाली फ्रीहोल्ड संपत्ति की बिक्री/रजिस्ट्री को कानूनन नहीं रोक सकती। यह प्रक्रिया केवल इसलिए है ताकि: (1) सोसाइटी को समय रहते सूचना मिले, (2) नए मालिक/किरायेदार को सोसाइटी नियमों की जानकारी दी जा सके, (3) दलालों की जवाबदेही सुनिश्चित हो, तथा (4) भविष्य में किसी भी अनधिकृत निर्माण को रोका जा सके। दलाल/विक्रेता द्वारा असहयोग की स्थिति में LORAA सोसाइटी परिसर में उस दलाल के प्रवेश, प्रचार-सामग्री लगाने, अथवा साइट-विज़िट की सुविधा को नियंत्रित/अस्वीकार कर सकती है — किंतु विक्रय हेतु पंजीकरण/रजिस्ट्री की कार्यवाही में बाधा नहीं डाल सकती।*

ब.4 — प्रक्रिया के चरण

9. विक्रेता/दलाल द्वारा परिशिष्ट-C फॉर्म एवं दस्तावेज़ जमा करना।
10. LORAA कार्यालय द्वारा बकाया राशि एवं दस्तावेज़ों की जाँच।
11. महासचिव द्वारा 'सूचना स्वीकृति एवं अनापत्ति पत्र (जानकारी हेतु)' जारी करना — 5 कार्यदिवसों के भीतर।
12. नए क्रेता के सोसाइटी में प्रवेश/सदस्यता रिकॉर्ड अद्यतन हेतु क्रेता द्वारा पृथक रूप से 'नया निवासी पंजीकरण फॉर्म' जमा करना।
13. यदि नए निर्माण की योजना है, तो भाग-अ अनुसार पृथक निर्माण-NOC प्रक्रिया अपनाई जाएगी।

भाग-स: किरायेदार सत्यापन एवं पंजीकरण

स.1 — कानूनी आवश्यकता

उत्तर प्रदेश पुलिस के दिशा-निर्देशों के अनुसार प्रत्येक मकान मालिक के लिए अपने किरायेदार का पुलिस सत्यापन कराना अनिवार्य है। यह UP Police Citizen Services पोर्टल/मोबाइल ऐप के माध्यम से ऑनलाइन अथवा निकटतम थाने में ऑफ़लाइन फॉर्म भरकर किया जा सकता है। सत्यापन न कराए जाने की स्थिति में मकान मालिक के विरुद्ध कानूनी कार्यवाही हो सकती है।

स.2 — आवश्यक दस्तावेज़

क्र.सं.	दस्तावेज़ / विवरण
1	पुलिस सत्यापन आवेदन की पावती (ऑनलाइन पोर्टल/ऐप अथवा थाने से प्राप्त रसीद)
2	पंजीकृत/नोटरीकृत किरायानामा (Rent Agreement) की प्रति
3	किरायेदार का पहचान प्रमाण (आधार/पासपोर्ट/ड्राइविंग लाइसेंस) एवं फोटो
4	मकान मालिक का स्वामित्व प्रमाण एवं संपर्क विवरण
5	किरायेदार के परिवार के सदस्यों/सहनिवासियों की सूची एवं आपातकालीन संपर्क
6	किरायेदार के वाहन का विवरण (यदि लागू हो) — सोसाइटी गेट पास हेतु

स.3 — प्रक्रिया के चरण

14. मकान मालिक द्वारा किरायेदार को परिसर में प्रवेश देने से पूर्व परिशिष्ट-D फॉर्म एवं उपरोक्त दस्तावेज़ LORAA कार्यालय को जमा करना।
15. मकान मालिक द्वारा UP Police पोर्टल/थाने में पुलिस सत्यापन हेतु आवेदन करना एवं पावती LORAA को प्रस्तुत करना।
16. LORAA द्वारा किरायेदार का विवरण सोसाइटी रिकॉर्ड (रजिस्टर/डेटाबेस) में दर्ज करना।
17. सुरक्षा गार्ड को किरायेदार का विवरण एवं फोटो उपलब्ध कराना तथा गेट पास जारी करना।
18. किरायानामा की अवधि समाप्त होने पर मकान मालिक द्वारा नवीनीकरण की सूचना एवं अद्यतन दस्तावेज़ जमा करना अनिवार्य होगा।

स.4 — अनुपालन न करने पर परिणाम

- बिना सत्यापन दस्तावेज़ों के नए किरायेदार को सोसाइटी में स्थायी प्रवेश पास जारी नहीं किया जाएगा।
- किसी भी सुरक्षा घटना की स्थिति में असत्यापित किरायेदार से संबंधित संपूर्ण उत्तरदायित्व मकान मालिक का होगा।
- बार-बार अनुपालन न करने की स्थिति में मामला कार्यकारिणी समिति के समक्ष रखा जाएगा।

3. उत्तरदायित्व एवं अनुमोदन प्राधिकार

क्र.सं.	भूमिका / उत्तरदायित्व
1	महासचिव (General Secretary) — आवेदन प्राप्ति, दस्तावेज़ सत्यापन, NOC पर हस्ताक्षर
2	कोषाध्यक्ष (Treasurer) — सुरक्षा राशि प्राप्ति/वापसी, नो-ड्यूज़ सत्यापन, NOC पर सह-हस्ताक्षर
3	अध्यक्ष (President) — अपील एवं विवाद की स्थिति में अंतिम निर्णय
4	सुरक्षा प्रभारी/गेट स्टाफ — NOC/पास के बिना वाहन-सामग्री-व्यक्ति को प्रवेश न देना
5	कार्यकारिणी समिति — नीति की वार्षिक समीक्षा, सुरक्षा राशि की दरें निर्धारित करना

4. शुल्क एवं सुरक्षा राशि (कार्यकारिणी समिति द्वारा निर्धारित की जानी है)

प्रयोजन	प्रकार	राशि (₹)
नए निर्माण हेतु सुरक्षा जमा	रिफंडेबल	_____ (EC द्वारा निर्धारित)
बड़े विस्तार/नवीनीकरण हेतु सुरक्षा जमा	रिफंडेबल	_____ (EC द्वारा निर्धारित)
दलाल पंजीकरण शुल्क (वार्षिक)	नॉन-रिफंडेबल	_____ (EC द्वारा निर्धारित)
किरायेदार पंजीकरण शुल्क	नॉन-रिफंडेबल	_____ (EC द्वारा निर्धारित)

5. कार्यान्वयन

यह नीति LORAA कार्यकारिणी समिति के प्रस्ताव संख्या _____ दिनांक _____ द्वारा अनुमोदित होने पर तथा साधारण सभा (General Body) में सूचित/पारित किए जाने के पश्चात प्रभावी होगी। इसकी एक प्रति सोसाइटी के सूचना पटल एवं NoBrokerHood ऐप पर सभी निवासियों की जानकारी हेतु प्रसारित की जाएगी।

6. परिशिष्ट (Annexures) — सूची

- परिशिष्ट-A: निर्माण/नवीनीकरण NOC हेतु आवेदन फॉर्म
- परिशिष्ट-B: निर्माण NOC / प्रवेश अनुमति-पत्र (प्रारूप) — पृथक वर्ड दस्तावेज़ के रूप में संलग्न
- परिशिष्ट-C: बिक्री हेतु पूर्व-सूचना एवं दलाल पंजीकरण फॉर्म
- परिशिष्ट-D: किरायेदार पंजीकरण एवं सत्यापन फॉर्म

आभा सिंह
महासचिव / General Secretary — LORAA

यौधिष्ठिर सिंह
अध्यक्ष / President — LORAA