(509)

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांकः–प.3(1061)नविवि/3/2012/पार्ट

जयपुर, दिनांकः– 12 JUL 201

आदेश

राजस्थान सुधार न्यास (नगरीय भूमि का निवर्तन) नियम, 1974 के नियम 3 के उप–नियम (4) तथा नियम 26 के सपठित नियम 3 के उप–नियम (2) के अनुसरण में नगरीय क्षेत्रों में आवासीय अथवा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि के लीज धारक आवंटियों के पट्टा विलेख को चिरकालीन पूर्ण स्वामित्व आधारित पट्टा विलेख में परिवर्तन के लिए चिरकालीन पूर्ण स्वामित्व पट्टा विलेख का प्रारूप राज्य सरकार निम्न प्रकार अनुमोदित करती है :–

.....

चिरकालीन पूर्ण स्वामित्व पट्टा विलेख

(देखे नियम 3(4))

यह करार राजस्थान के राज्यपाल की ओर से ..... विकास प्राधिकरण/नगर सुधार न्यास* के सचिव के माध्यम से ....., जिन्हें इसके बाद "नगर निकाय" या पट्टाकर्ता सम्बोधित किया गया है, (इसके अन्तर्गत उसके उत्तराधिकारी, समनुदेशिती या अन्तरिती भी है, जब तक कि विषय या संदर्भ से ऐसा अपवर्जित या उसके विरूद्ध नहीं है) प्रथम पक्ष और श्री/सुश्री/श्रीमती ..... पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री ..... जाति..... व्यवसाय ..... निवासी .... (आधार नम्बर.....), जिसे इसमें इसके बाद पट्टेदार सबोधित किया गया है (इसके अन्तर्गत उसके उत्तराधिकारी, समनुदेशिती या अन्तरिती भी है, जब तक कि विषय या संदर्भ से ऐसा अपवर्जित या उसके विरूद्ध नहीं है) द्वितीय पक्ष के मध्य ..... (दिनांक) ..... (माह) ..... (वर्ष) ..... को निष्पादित हुआ है।

यतः नगर निकाय की योजना ..... स्थान ..... में भूखण्ड ..... संख्या ..... क्षेत्रफल ..... और जो अपनी सीमा एवं क्षेत्रफल के साथ इसके अन्तर्गत लिखे गये परिशिष्ट में अधिक पूर्णरूपेण वर्णित है तथा जिसका आकार विशेष रूप से इससे संलग्न नक्शे में दिखाया गया है, को आवासीय/वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ 99 वर्ष के लिए .....रू वार्षिक लीज पर विक्रय/आवंटित/नियमित किया जाकर उक्त भूखण्ड/भवन का पट्टाभिलेख उप पंजीयक कार्यालय ..... में पंजीकृत करवाया गया था, जो दिनांक ..... को पुस्तक संख्या ..... जिल्द संख्या ..... के पृष्ठ संख्या ..... क्रम संख्या ..... पर पंजीबद्ध है, और जिसे इसके बाद "भूखण्ड" संबोधित किया गया है ;

एवं**

तदुपरान्त यह भूखण्ड श्री/श्रीमती ..... पुत्र/पुत्री/पत्नी..... निवासी .... को हस्तांतरित होकर इसका विक्रय पत्र/दान पत्र उप पंजीयक कार्यालय, ... में पंजीकृत हुआ है, जो दिनांक ..... को पुस्तक संख्या ....जिल्द संख्या ..... के पृष्ठ संख्या ..... क्रम संख्या .....पर पंजीबद्ध किया गया है ;

और यतः, पट्टेदार ने इस भूखण्ड पर लीज आधारित पट्टे को चिरकालीन पूर्ण स्वामित्व आधारित पट्टे में परिवर्तन के लिए नगरीय निकाय में राजस्थान सुधार न्यास (नगरीय भूमि का निवर्तन) नियम, 1974 के नियम 3 (2) के अंतर्गत आवेदन किया है जिसे नगरीय निकाय के आदेश संख्या .....

दिनाक ..... (जिसे आगे "पट्टा परिवर्तन आदेश" संबोधित किया गया है) के द्वारा स्वीकार कर लिया गया है ;

और यतः, इस भूखण्ड पर देय वार्षिक नगरीय कर (अरबन एसेसमेंट) की दर के अनुसार गणना करते हुए पट्टेदार द्वारा इस भूखण्ड के नगरीय कर निर्धारण (शहरी जमाबन्दी) की एकबारीय राशि रूपये ..... का *आवासीय प्रयोजन के मामले में 1.25 गुणा/*व्यवसायिक प्रयोजन के मामले में 1.50 गुणा राशि रूपये ..... रसीद संख्या ..... दिनांक ..... के द्वारा तथा अन्य बकाया राशि रसीद संख्या ..... दिनांक ..... के द्वारा नगरीय निकाय में अदा कर दी गई है।

अथवा

और यतः इस भूखण्ड पर देय वार्षिक नगरीय कर (अरबन एसेसमेंट) की दर से गणना करते हुए एकबारीय नगरीय कर (अरबन एसेसमेंट) पट्टेदार द्वारा रूपये ..... दिनांक ..... को पूर्व में जमा कराये गये थे और अब पट्टेदार द्वारा उक्त एकबारीय राशि की 25%(यदि भूखण्ड आवासीय है)/50% (यदि भूखण्ड वाणिज्यिक है) राशि रूपये ..... रसीद संख्या .....दिनांक ..... के द्वारा तथा अन्य बकाया राशि रसीद संख्या ..... दिनांक .....के द्वारा नगरीय निकाय को अदा कर दी गई है ;

अतः नगरीय निकाय में अब पट्टेदार का इस भूखण्ड का चिरकालीन पूर्ण स्वामित्व का पट्टा मंजूर करने की दृष्टि से, इस भूखण्ड के संलग्न समस्त प्रसंविदाओं (covenants) और विल्लगमों (encumbrances) तथा उन अधिकारों, जो नगरीय निकाय के उक्त पट्टा परिवर्तन आदेश से तुरन्त पूर्व विद्यमान थे, के साथ ऐसे प्रयोजन के लिए जिसके लिए यह भूखण्ड पूर्व में प्रयुक्त किया जा रहा था, अर्थात् ..... के प्रयोजन के लिए, यह भूखण्ड पट्टेदार को अन्तरित किया जाता है किन्तु प्रत्येक अपवाद, निर्बन्धन, संरक्षण, व्यावृतियों, निबन्धनों और शर्तो के और अध्यधीन रहते हुए, इसके पश्चात् वर्णित रीति में उतराधिकारीय और अंतरणीय अधिकारों सहित उक्त प्रयोजन के लिए पट्टेदार को भूमि के उपयोग का पूर्ण अधिकार होगा।

<u>यह करार निम्नलिखित का साक्षी है :</u>

1. उक्त भूमि केवल उसी प्रयोजन के लिए प्रयुक्त की जायेगी जिसके लिए वह उक्त पट्टा परिवर्तन आदेश से पूर्व प्रयुक्त की जा रहीं थी अर्थात् ..... के प्रयोजन के लिए और पट्टेदार राजस्थान सुधार न्यास अधिनियम, 1959 के प्रावधानों तथा इसके अधीन बनाये गये समस्त नियमों, विनियमों और उप–विधियों और तत्समय प्रवृत किसी अन्य विधि का पालन करेगा।
2. इस पट्टा विलेख के निबन्धों और शर्तों और तत्समय प्रवृत विधि के उपबंधों के अध्यधीन जो ऐसी भूमियों पर लागू है, यह चिरकाल के लिए एक पूर्ण स्वामित्व पट्टा विलेख है।
3. पट्टा विलेख में इसके पश्चात् अन्तर्विष्ट अपवादों, आरक्षणों प्रसंविदाओं और शर्तो के सदैव अध्यधीन रहते हुए अर्थात् पट्टाकर्ता उक्त भूखण्ड में या उसके नीचे स्थित खानों, खनिजों, कोयले, गोल्ड वाशिंग, खनिज तेलों और ,खदानों में अपना पूरा अधिकार और शक्ति अपने लिए आरक्षित रखता है और उसे सभी समय पर ऐसे सभी कार्य और बातें करने का भी पूरा अधिकार होगा जो उनकी तलाश करने, उनके खनन, उनको प्राप्त करने, हटाने और उनका उपभोग करने के प्रयोजन के लिए आवश्यक या समीचीन होगा। उसके लिए यह आवश्यक नहीं होगा कि वह उक्त भूमि के तल के लिए या उस पर तत्समय खडे किसी भवन के लिए कसी उर्ध्वाकार अवलम्ब (खडे सहारे) की व्यवस्था करें या ऐसा अवलम्ब छोडे। किन्तु पट्टाकर्ता इसके द्वारा आरक्षित अधिकारों या उनमें से किसी के प्रयोग से पट्टेदार को सीधे होने वाले नुकसान के लिए उसे सदैव उचित प्रतिकार देगा।
4. पट्टेदार अपने लिए, अपने वारिसों, निष्पादकों, प्रशासकों और समनुदेशितियों के लिए पट्टाकर्ता से निम्नलिखित रूप में प्रसंविदा करता है, अर्थात् :–
   (i) पट्टाकर्ता को तत्समय प्रवृत अर्जन की विद्यमान विधि के अधीन किसी भी लोक प्रयोजन के लिए पट्टा भूमि को अर्जित करने का शाश्वत अधिकार होगा।
   (ii) पट्टेदार केन्द्रीय/राज्य सरकार या किसी अन्य वित्तीय संस्थान जैसे जीवन बीमा निगम, अनुसूचित या राष्ट्रीकृत बैंक या भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा विनियमित किसी अन्य बैंक से ऋण अभिप्राप्त करने के प्रयोजन के लिए पट्टाकृत भूमि को बंधक रख सकेगा।

(iii) जब किसी भूखण्ड में के पट्टेदार का हक, किसी भी रीति से अंतरित किया जाता है, चाहे जो हो, अंतरिती उसमें अंतर्विष्ट समस्त प्रसंविदाओं (Covenants) और शर्तो द्वारा आबद्ध होगा और उसके लिए सभी प्रकार से उत्तारदायी होगा।

(iv) जब कभी भूखण्ड में के पट्टेदार का हक, किसी भी रीति से अंतरित किया जाता है, चाहे जो हो, अंतरिती अंतरण के तीन माह के भीतर, पट्टाकर्ता को ऐसे अन्तरण का लिखित में नोटिस देगा। पट्टेदार की मृत्यु की दशा में, वह व्यक्ति जिस पर मृतक का हक न्यागत (Devolves) होता है, न्यागमन (Devolution) के तीन मास के भीतर, पट्टाकर्त्ता को ऐसे न्यागमन का नोटिस देगा। अंतरिती या, यथास्थिति, वह व्यक्ति जिस पर हक न्यागत होता है, अंतरण या न्यागमन के सबूत के रूप में दस्तावेजों की सत्यापित प्रतियॉ पट्टाकर्ता को प्रदाय करेगा।

(v) पट्टेदार, समय–समय पर और सभी समयों पर हर प्रकार की ऐसी सभी दरों, करों, प्रभारों (charges) और निर्धारणों (assessments) का संदाय और उन्मोचन (discharge) करेगा जो इसके द्वारा पट्टान्तरित भूखण्ड पर या उस पर बनाये जाने वाले किन्हीं भवनों पर या उनके संबंध में भू–स्वामी या अभिधारी (tenant) पर इस समय या इस पट्टे के जारी रहने के दौरान इसके पश्चात् किसी समय निर्धारित (assessed), प्रभारित (charged) या अधिरोपित (imposed) किये गये है या किये जायें।

(vi) इस प्रकार पट्टान्तरित कर और अन्य संदायों के समस्त बकाया उसी रीति से वसूलनीय होंगे जैसे भू–राजस्व की बकाया वसूलनीय होती है।

(vii) पट्टेदार नगरीय निकाय या तत्समय प्रवृत किसी प्राधिकरण के भवन संबंधी, जल निकास संबंधी और अन्य उप–विधियों का सभी प्रकार से अनुपालन करेगा और उनसे आबद्ध होगा। पट्टेदार ऐसे अन्य समस्त निबंधनों और शर्तो का भी पालन करेगा जो समय–समय पर राज्य सरकार द्वार अवधारित की जाये।

(viii) पट्टेदार नगरीय निकाय या अन्य प्राधिकरण की लिखित मंजूरी या अनुज्ञा के बिना भूखण्ड पर किसी भवन का परिनिर्माण या ऐसे भवन में कोई परिवर्तन या परिवर्धन नहीं करेगा।

(ix) पट्टेदार, पट्टाकर्ता की लिखित सहमति के बिना भूखण्ड पर या उस पर बने किसी भवन में उस प्रयोजन से भिन्न किसी प्रयोजन के लिए न तो इसका प्रयोग करेगा या इसके प्रयोग करने की अनुज्ञा देगा जिसके लिए उक्त पट्टा परिवर्तन ओदश से पूर्व ऐसी भूमि प्रयोग में ली जा रही थी या उसका कोई कार्य या बात न तो करेगा या करायेगा, चाहे जो भी हो, जो पट्टाकर्ता की राय में पट्टाकर्ता और पडोस में रहने वाले पड़ोस मे रहने वाले व्यक्तियों को उपताप (nuisance), क्षोभ (annoyance)या विघ्न (disturbance) करता है ;

परन्तु यदि पट्टेदार उक्त पट्टा परिवर्तन आदेश से पूर्व विद्यमान उपयोग से भिन्न प्रयोजन के लिए उक्त भूखण्ड या उस पर के भवन का उपयोग करने की वांछा करता है तो पट्टाकर्ता उपयोग के ऐसे परिवर्तन को, ऐसे प्रभारों या फीस के संदाय को सम्मिलित करते हुए ऐसे निबंधनों और शर्तो पर, अनुज्ञात कर सकेगा जैसा पट्टाकर्ता अपने पूर्ण विवेकाधिकार से अवधारित करें।

(x) पट्टेदार, पट्टाकर्ता को यह समाधान करने के लिए कि इसमें अंतर्विष्ट प्रसंविदा और शर्तो का पालन किया जा रहा है या नही सभी सुसंगत समय पर भूखण्ड पर पहुँच का अधिकार देगा।

(xi) यदि पट्टा विलेख के निष्पादन के पश्चात् यह पाया जाता है कि पट्टा विलेख किसी तथ्य को छिपाकर या दुर्व्यपदेशन (misrepresentation) या कपट या कपटपूर्ण दस्तावेजों के आधार पर, प्रतिरूपण , दुरभिसंधि से या किसी विधि उल्लंघन मे प्राप्त किया गया है या यदि मंजूर की गयी अनुज्ञा या पट्टा विलेख के किसी निबंधन या शर्त का अतिक्रमण किया गया है, तो पट्टाकर्ता सुने जाने का उचित अवसर प्रदान किये जाने के पश्चात् पट्टा विलेख रद्द कर सकेगा और पट्टेदार किसी प्रतिकर और उसके द्वारा संदत्त किसी रकम के प्रतिदाय का हकदार नहीं होगा और ऐसी भूमि की प्रास्थिति वही होगी जो उक्त पट्टा परिवर्तन आदेश के पूर्व थी। यदि किसी मामले में यह पाया जाता है कि ऐसी भूमि केन्द्रीय या राज्य या कानूनी या अकानूनी निकाय जो केन्द्रीय सरकार या राज्य सरकार द्वारा गठित या नियंत्रणाधीन या प्राधिकरण या कपनी से संबंधित या में निहित है तो ऐसी भूमि सरकार

विल्लंगमों (encumbrances) से मुक्त, ऐसी सरकार या निकाय या प्राधिकरण या, यथास्थिति, कंपनी के लिए रखी गयी और उसमें निहित समझी जायेगी ;

परन्तु इसमें कुछ भी प्रतिकूल अंतर्विष्ट होने पर, पट्टाकर्ता यथा पूर्वोक्त अपने अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना और अपने पूर्ण विवेकाधिकार से, ऐसी रकम की प्राप्ति पर और ऐसे निबंधनों और शर्तो पर जो उसके द्वारा अवधारित की जाये, अस्थायी रूप से या अन्यथा भंग को अधित्यक्त (waive) या माफ (condone) कर सकेगा और संदाय की रकम भी स्वीकार कर सकेगा जो 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर के ब्याज के साथ यथा पूर्वोक्त बकाया के रूप में होगी।

(xii) इस पट्टा विलेख का प्रतिसंहरण (revocation) या रद्दकरण (cancellation) तब तक नही किया जा सकेगा जब तक कि पट्टाकर्ता द्वारा –

(क) विशिष्ट भंग की शिकायत विनिर्दिष्ट करते हुए, और

(ख) यदि भंग उपचार योग्य है, तो पट्टेदार से उस भंग का उपचार करने की अपेक्षा करते हुए,

लिखित में पट्टेदार को नोटिस तामील न करा दिया गया हो।

यदि पट्टेदार ऐसे युक्तियुक्त समय के भीतर जैसा नोटिस में वर्णित किया जाये, भंग का उपचार करने में असफल रहता है तो पट्टाकर्ता पट्टा प्रतिसंहृत (revoke) कर सकेगा या अपने विवेकाधिकार से ऐसे निबंधनों और शर्तो पर जो वह उचित समझे ऐसे प्रतिसंहरण से अवमुक्त (relieve) कर सकेगा।

(xiii) इस विलेख के अधीन या इसके संबंध में (ऐसे विषयों को छोडकर जिनके विनिश्चय के लिए इस विलेख में विनिर्दिष्ट रूप से उपबन्ध है) उत्पन्न होने वाले किसी प्रश्न, विवाद या मतभेद की दशा में उसे पट्टाकर्ता द्वारा नियुक्त एकमात्र मध्यस्थ को मध्यस्थता के लिए निर्दिष्ट किया जायेगा। पट्टेदार ऐसा कोई आक्षेप नहीं उठायेगा कि मध्यस्थ सरकारी सेवक है और यह कि उसे ऐसे मामलों में सव्यवहार करना पडता है जो पट्टे से संबंधित है या यह कि सरकारी सेवक के रूप में अपने कर्तव्यों के अनुक्रम में उसने विवाद या मतभेद के समस्त या किन्हीं मामलों पर अपनी राय अभिव्यक्त की है। मध्यस्थ का अधिनिर्णय अंतिम होगा और पक्षकारों पर आबद्धकर होगा।

इसके साक्ष्य स्वरूप पट्टाकर्ता के निमित और उसकी ओर से और उसके निर्देश और आदेश द्वारा श्री ..... ने और पट्टेदार श्री/श्रीमती ..... ने उपर लिखित दिन और वर्ष को हस्ताक्षर किये।

नाम.....
पट्टाकर्त्ता के निमित और उसकी ओर से
पदनाम

नाम.....
पट्टेदार के लिए
पता.....
.....

परिशिष्ट

नगरीय निकाय का नाम.....
योजना/कॉलोनी का नाम : .....
भूखण्ड संख्या .....
भूखण्ड का विस्तृत नाप सहित क्षेत्रफल
वर्ग गज/मीटर .....

भूखण्ड की सीमाऐं –

पूर्व	पश्चिम .....
उत्तर	दक्षिण .....

मानचित्र संलग्न है।

इसके साक्षी के रूप में फरीकन ने इसके बाद प्रत्येक दशा में निर्देशित स्थानों और तारीखों पर अपने हस्ताक्षर कर दिये है।

नगरीय निकाय की ओर से

आज सन् 20..... के माह ..... के .....वें दिन
श्री .....
.....ने निम्न की उपस्थिति
में (स्थान) ..... में हस्ताक्षर किये–

नगर निकाय–प्रथम पक्ष
(सक्षम अधिकारी के हस्ताक्षर एवं मोहर)

1. नाम .....
पुत्र .....
व्यवसाय .....
निवास स्थान .....

.....
साक्षी के हस्ताक्षर

2. नाम .....
पुत्र .....
व्यवसाय .....
निवास स्थान .....

.....
साक्षी के हस्ताक्षर

आज ..... सन 20..... के माह .....
....के ..... वें दिन को निम्नलिखित की उपस्थिति में
उक्त श्री.....
..... पट्टाधारक द्वारा कार्यालय ..... में हस्ताक्षर
किये गये।

.....
पट्टाधारक–द्वितीय पक्ष

1. नाम .....
पुत्र .....
व्यवसाय .....
निवास स्थान .....

.....
साक्षी के हस्ताक्षर

2. नाम .....
पुत्र .....
व्यवसाय .....
निवास स्थान .....

.....
साक्षी के हस्ताक्षर

राज्यपाल की आज्ञा से,

11/2/17

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

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

1. सचिव (प्रथम), माननीय मुख्यमंत्री महोदया, राजस्थान सरकार, जयपुर।
2. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
3. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. निजी सहायक, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
5. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. संभागीय आयुक्त (समस्त) राजस्थान।
7. जिला कलेक्टर (समस्त) राजस्थान।
8. श्री आर.के.पारीक, विशेषाधिकारी/परामर्शी, नगरीय विकास विभाग, नगर नियोजन भवन, जयपुर।
9. संयुक्त शासन सचिव–द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
10. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग।
11. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को उक्त अधिसूचना विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
12. सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर विकास प्राधिकरण/अजमेर विकास प्राधिकरण।
13. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
14. सचिव, नगर विकास न्यास (समस्त)।
15. अधीक्षक, राजकीय केन्द्रीय मुद्रणालय जयपुर को उक्त अधिसूचना की अतिरिक्त प्रति मय सॉफ्ट कॉपी के प्रेषित कर लेख है कि उक्त अधिसूचना का राजपत्र के असाधारण अंक में प्रकाशित कराकर प्रति इस विभाग को भिजवाने का श्रम करे।
16. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम