(517)

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, जयपुर

क्रमांक : प.3(2) नावि / 2001 /   दिनांक 31.08.2001

आदेश

स्वायत्त शासन विभाग, राज. जयपुर के आदेश सं. प.3 (ग) ( )नियम / स्वा.शा. / 200 / 20737, दिनांक 18.11.2000 के तहत निर्धारित नीति के अनुरूप तथा जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 90 व राजस्थान नगर विकास न्यास (शहरी भूमि निष्पादन) नियम 1974 के नियम 5 ए में प्रदत्त अधिकारों का प्रयोग करते हुए राज्य सरकार प्रदेश के राज्य के समस्त नगर विकास न्यासों, जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा किराये / ग्राउण्ड रेन्ट पर दिये गये विभिन्न व्यवसायों के लिये भूखण्ड / स्थल / दुकानों को नीचे उल्लेखित शर्तों के अनुसार 99 वर्ष की लीज पर विक्रय से निष्पादित करने के लिए इन निकायों के संबंध में राज्य सरकार द्वारा गठित समझौता समितियों को अधिकृत करती है।

यह आदेश राज्य के समस्त नगर विकास न्यासों तथा जयपुर विकास प्राधिकरण के ऐसे मामलों में लागू होंगे जिनमें इन निकायों के द्वारा स्थायी रूप से व्यवसाय के लिए जैसे : पेट्रोल पम्प, सिनेमा, फैक्ट्रियां स्थापित करने हेतु एवं अन्य व्यावसायिक प्रयोजन के लिए स्थल / जमीन तथा निर्मित दुकानें आदि किराये, ग्राउण्ड रेन्ट पर दी हुई है। ऐसे किरायेदारों को 99 वर्ष की लीज के आधार पर व्यावसायिक जमीनो को विक्रय से निष्पादित / नियमित करने के लिये नीचे लिखित पद्धति और प्रक्रिया निर्धारित की जाती है।

निर्धारित शर्तें :–

1. देश की स्वतंत्रता के पूर्व किन्तु 25 जनवरी 1950 तक दिये गये ऐसे स्थल / दुकानों आदि का निष्पादन 99 वर्ष की एकमुश्त लीज पर संबंधित निकायों के लिए वर्तमान आरक्षित दर (संबंधित भू–उपयोग हेतु) की 20 प्रतिशत राशि वसूल कर किया जायेगा। किन्तु 99 वर्ष की अवधि किराये / ग्राउण्ड रेन्ट पर दी गई प्रारम्भिक तिथि से मानी जाएगी। उदाहरणतः वर्ष 1950 में जमीन / भूखण्ड / दुकान किराए या ग्राउण्ड रेन्ट पर देने पर 99 वर्ष की अवधि की गणना वर्ष 1950 से की जाएगी। यदि मूल किराएदार ने इस बीच में अपनी किरायेदारी का अधिकार बिना निकाय की सहमति से विक्रय से अथवा अन्यथा हस्तान्तरित कर दिया है तो इस आदेश में निर्धारित प्रतिशत के आधार पर देय वसूल की जाने वाली राशि पर पांच प्रतिशत अधिक राशि भी वसूल की जायेगी। यह अतिरिक्त राशि नीचे लिखे सभी अन्य मामलों में भी इसी प्रकार वसूल की जायेगी।

(269)

2. 26 जनवरी, 1950 से 31.12.1983 तक दी गई भूमि/दुकानों की लीज राशि 30 प्रतिशत संबंधित भू उपयोग की वर्तमान रिजर्व प्राईस की वसूल की जायेगी।

3. 1.1.1984 से 31.12.1990 के मध्य उपरोक्त अनुसार किराया/ग्राउण्ड रेन्ट पर दी गई भूमि/स्थल/दुकानों की राशि निकायों की संबंधित उपयोग की वर्तमान आरक्षित दरों की 50 प्रतिशत कीमत वसूल की जायेगी।

4. 99 वर्ष की लीज के आधार पर विक्रय का ऐसा निष्पादन गुण-दोष के आधार पर करने के लिये नगर विकास न्यास, जयपुर विकास प्राधिकरण व जारी अधिसूचना दिनांक 25.7.2001 के अन्तर्गत गठित स्थानीय एवं राज्य स्तरीय समझौता समितियाँ प्राधिकृत होंगी। इस कीमत का निर्धारण प्रचलित आरक्षित दर के आधार पर किया जावेगा। इस राशि से अधिक के मामले संबंधित समझौता समितियों द्वारा राज्य स्तरीय समितियों को प्रेषित किये जावेंगे और संबंधित व्यक्ति भी इस राशि से अधिक के प्रकरण राज्य स्तरीय समझौता समिति के अध्यक्ष के नाम सम्बोधित करते हुए प्रेषित करेंगे। समझौता समितियों का निर्णय इन निकायों के लिए बाध्यकारी होगा। राज्य सरकार उपरोक्त मामलों के संबंध में किसी भी निकाय के मामले विशेष या सामान्य रूप से संबंधित निकायों द्वारा अपनाई जा रही कार्यवाही और लिये गये निर्णय को रिव्यू कर सकेगी। राज्य सरकार इस आदेश में उल्लेखित शर्तों, निर्धारित प्रक्रिया में किसी भी समय परिवर्तन/परिवर्धन के निर्देश जारी कर सकेगी।

5. उपरोक्त मामलों में दुकानें अथवा अन्य प्रकार के ढांचे, प्लेटफॉर्म्स, शेड आदि यदि संबंधित निकाय द्वारा पूर्व में निर्धारित किये हुये किराये पर दिये हुए है, तो ऐसे मामलो में संबंधित शहर के लिये सार्वजनिक निर्माण विभाग की प्रचलित बी.एस.आर की दर की 50 प्रतिशत राशि डेप्रीशियटेड लागत कीमत के रूप में मानते हुए अलग से वसूल की जायेगी।

6. राज्य सरकार अपने समक्ष प्रस्तुत उपरोक्त प्रकार के सभी मामलों में 99 वर्ष की लीज पर ऐसे भूखण्ड/स्थल/दुकानों आदि का निष्पादन करने के लिए आदेश प्रदान कर सकेगी, जिसकी पालना करना संबंधित निकायों के लिए अनिवार्य होगा।

7. नगर विकास न्यास/जयपुर विकास प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में उल्लेखित मामलों के निष्पादन में विवाद की स्थिति में स्थानीय समझौता समितियों निर्णय के विरुद्ध (आदेश पारित होने के) तीस दिवस की अवधि में राज्य स्तरीय समझौता समिति के सम्मुख अपील प्रस्तुत की जा सकेगी। राज्य स्तरीय समझौता समिति का निर्णय सभी मामलों में दोनो पक्षों के लिए अंतिम रूप से बाध्यकारी होगा और इसकी कोई अपील नहीं की जा सकेगी।

8. इन सभी मामलों में सभी प्रकार के बकाया किराये / [illegible] अन्य देनदारियां संबंधित निकायों की पूर्व की प्रचलित [illegible] अनुसार वर्तमान कब्जेधारियों से एक मुश्त [illegible] करवाने के पश्चात् ही लीज डीड का निष्पादन किया जायेगा। ऐसे मामलों में [illegible] जिस प्रयोजन के लिए [illegible] स्थल के मूल्य के आधार पर निर्धारित प्रीमियम, रेट, वार्षिक किराया / शुल्क / प्रीमियम या अन्य प्रकार के अन्य नामों से निर्धारित चार्जेज पर दिये गये थे, उन स्थलों / भूखण्डों पर निर्माण करके या अन्यथा उपयोग किया गया हो तो उस अवधि की पूरी पुरानी बकाया राशि वसूल की जायेगी. किन्तु यदि न्यायालय के आदेश या संबंधित निकाय के आदेशों क फलस्वरूप संबंधित स्थल का उपयोग किसी भी प्रकार का निर्माण कर के नहीं किया गया हो लेकिन ऐसी जमीन / स्थल भौतिक रूप से आवंटी / किरायेदार / लाइसेन्सी के कब्जे में बिना उपयोग के ही हो तो ऐसे मामलों में सम्पत्ति वापस निकाय को लौटा दी जाएगी।

9. उपरोक्त प्रकार के सभी मामलों में यदि किसी प्रकार का वाद न्यायालय में विचाराधीन हो तो पहले ऐसे प्रकरणों को न्यायालय से प्रतिहारित होने के बाद निर्णय के अनुरूप लीज का निस्तारण किया जायेगा।

10. इस संबंध में समय–समय पर इस आदेश के पूर्व जारी परिपत्र / आदेश इस आदेश के प्रभावशील होने के परिणाम स्वरूप प्रभावशून्य माने जायेंगे। किन्तु शर्त यह है कि दिनांक 18.11. 2000 के अन्तर्गत लिये गये निर्णय समझौता समितियों के सामने प्रस्तुत और विचाराधीन आवेदन पत्र इस आज्ञा के अन्तर्गत विधि अनुरूप माने जायेंगे।

11. किरायेदार / लाइसेन्सी के कब्जे में जिस जितनी भूमि / स्थल किरायेदार / लाइसेन्सी के पास निकायों द्वारा प्रयोजन के लिए दी गई थी। वर्तमान में केवल उतने ही क्षेत्रफल का 99 वर्ष की लीज के लिए निष्पादन किया जायेगा किन्तु शर्त यह भी है कि यदि किरायेदार / लाइसेन्सी के पास [illegible] स्वीकृत क्षेत्रफल से अधिक कब्जा है तो उस अतिरिक्त क्षेत्रफल को इस आदेश के अन्तर्गत निष्पादित नहीं किया जायेगा। उस संबंध में संबंधित निकाय अलग से निर्णय लेंगे।

12. आरक्षित दर से अभिप्राय संबंधित निकाय के लिए वर्तमान में आरक्षित दर से है। यदि व्यावसायिक हो तो आरक्षित व्यवसायिक दर, यदि औद्योगिक, संस्थागत या आवासीय हो तो इनकी आरक्षित दरों की उपरोक्तानुसार प्रतिशत राशि देय होगा। जहाँ व्यावसायिक आरक्षित दर निर्धारित नहीं है, वहाँ आवासीय की आरक्षित दर तीन गुणा राशि वर्तमान व्यावसायिक आरक्षित दर मानी जायेगी और यदि औद्योगिक व संस्थागत की आरक्षित दर निर्धारित नहीं हो तो वहाँ की आरक्षित आवासीय दर की 150 प्रतिशत राशि इनकी आरक्षित दर मानते हुए वसूल की जायेगी।

प्रकरण में लीज राशि कुल नियमन योग्य राशि का 5 प्रतिशत होगी। [illegible]

13. इस आदेश में यदि कोई स्थिति स्पष्ट करवाना आवश्यक प्रतीत किया जाये तो शासन उप सचिव नगरीय विकास (प्रथम) से जानकारी प्राप्त की जा सकेगी।

14. [illegible] किराये / ग्राउण्ड रैन्ट की पुरानी बकाया [illegible] जैसे पेट्रोल पम्प सिनेमा, औद्योगिक, संस्थागत मामलों में गुण–दोष के आधार पर संबंधित समझौता समिति छूट / किश्तें आदि के संबंध में निर्णय ले सकेगी।

15. आवंटी / किरायेदार / लीज होल्डरो द्वारा 99 साल की लीज के निष्पादन के फलस्वरूप देय राशि यदि एक साथ जमा नहीं करायी जाये तो 50 प्रतिशत राशि निष्पादन के आदेश के 30 दिन की अवधि में जमा करवाने पर बकाया राशि तिमाही चार किश्तों में 15 प्रतिशत ब्याज प्रतिवर्ष के हिसाब से वसूल करने की अनुमति प्रदान की जा सकेगी।

31.8.01

(एच.एस. भारद्वाज)
उप शासन सचिव

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

1. अधीक्षक , राजकीय केन्द्रीय मुद्रणालय, जयपुर को राजपत्र के भाग 3(क) असाधारण (आगामी अंक) में प्रकाशित करने हेतु प्रेषित है। प्राधिकरण पत्र संलग्न है। 300 प्रतियॉं इस विभाग को भिजवावें।
2. विशिष्ठ सहायक मंत्री, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
3. निजी सचिव, शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग
4. आयुक्त,जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
5. समस्त संभागीय आयुक्त, राजस्थान
6. समस्त जिला कलेक्टर, राजस्थान
7. निदेशक एवं उपशासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग,जयपुर। कृपया समस्त नगर निगम / परिषदों / पालिकाओं तथा स्वायत्त शासन विभाग के संबंधित अधिकारियों को इस आज्ञा से अवगत करायें।
8. निदेशक, स्थानीय निधि अंकेक्षण विभाग, राजस्थान
8. समस्त, सचिव नगर, विकास न्यास। (30/52)
9. सुरक्षित पत्रावली

31.8.01
उप शासन सचिव

(272)

(188)