

**विषय : इंदौर विकास प्राधिकरण की संपत्तियों का प्रबंधन तथा व्ययन  
विनियम-2013**

0000

म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 85 के साथ पठित धारा 58 द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए राज्य-सरकार द्वारा 'म.प्र. विकास प्राधिकरणों की संपत्तियों का प्रबंधन तथा व्ययन नियम, 2013' प्रकाशित किए गए हैं। उक्त नियम म.प्र.राजपत्र दिनांक 29.6.13 में प्रकाशन उपरांत प्रवृत्त हो चुके हैं। व्ययन नियम, 2013 के नियम 3 के उप नियम 2 तथा म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 58 सहपठित 86 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए इंदौर विकास प्राधिकरण एतद् द्वारा संपत्तियों के व्ययन एवं उनसे संबंधित अनुषांगिक मामलों के संबंध में निम्नलिखित विनियम अवधारित करता है :-

**विनियम**

**अध्याय-एक**

**प्रारंभिक**

1. **संक्षिप्त नाम, विस्तार एवं प्रारंभ-** (1) इन विनियमों का संक्षिप्त नाम "इंदौर विकास प्राधिकरण की संपत्तियों का प्रबंधन तथा व्ययन विनियम, 2013" है।
- (2) इन विनियमों का विस्तार इंदौर निवेश क्षेत्र जहां तक इंदौर विकास प्राधिकरण का क्षेत्र है, रहेगा।
- (3) ये विनियम राजपत्र में इनके प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे।
2. **परिभाषाएं** - (1) इन विनियमों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो :-
  - (क) "अधिनियम" से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973)।
  - (ख) "प्राधिकरण" से अभिप्रेत है, इंदौर विकास प्राधिकरण
  - (ग) "प्राधिकरण की संपत्ति" से अभिप्रेत है, कोई सम्पत्ति जिसका स्वामित्व प्राधिकरण द्वारा धारित किया गया है।
  - (घ) "मण्डल" से अभिप्रेत है, इंदौर विकास प्राधिकरण का मण्डल (बोर्ड)।

- (ड) "अध्यक्ष" से अभिप्रेत है, इंदौर विकास प्राधिकरण का अध्यक्ष।
- (च) "मुख्य कार्यपालन अधिकारी" से अभिप्रेत है, इंदौर विकास प्राधिकरण का मुख्य कार्यपालन अधिकारी।
- (छ) "भू-खण्ड (प्लॉट)" से अभिप्रेत है, भूमि का कोई विशिष्ट खण्ड जिसे किसी सक्षम व्यक्ति द्वारा ऐसा किए जाने हेतु सम्यक रूप से अनुमोदित किसी अभिन्यास के अंतर्गत भू-खण्ड के रूप में निर्धारित किया गया हो।
- (ज) "सम्पत्ति" से अभिप्रेत है, कोई भूमि, भू-खण्ड (प्लॉट) कोई भवन या इसका कोई भाग।
- (झ) बोली (बिड) से अभिप्रेत वह राशि है जो व्ययन हेतु प्रस्तावित सम्पत्ति के लिए वित्तीय प्रस्ताव के माध्यम से प्रस्तुत की गई हो।
- (ण) 'आवेदन' से अभिप्रेत है, किसी सम्पत्ति के आबंटन के लिए निर्धारित आवेदन जिसमें निविदा अथवा घोष विक्रय के लिए बोली लगाना सम्मिलित है।
- (ट) 'भवन' से वही अभिप्रेत है, जो कि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 2 के खण्ड 'ई' में निर्दिष्ट किया गया है।
- (ठ) 'जमा राशि' से अभिप्रेत है आवेदन पत्र के साथ जमा की गई अर्नेस्टमनी की राशि उसमें पंजीयन शुल्क भी सम्मिलित है।
- (ड) 'मान्य व्यक्ति' से अभिप्रेत है, लिमिटेड कंपनियां, सार्वजनिक उपक्रम तथा किसी विधि के अंतर्गत गठित संविधिक निकाय।
- (ढ) (1) 'कमजोर आयवर्ग' आयवर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) से अभिप्रेत है ऐसा परिवार जिसकी समस्त स्रोत से वार्षिक आय रूपये 1.00 लाख से अधिक न हो।
- (2) 'निम्न आय वर्ग' (एल.आय.जी.) से अभिप्रेत है, ऐसा परिवार जिसकी समस्त स्रोत से वार्षिक आय रूपये 1.00 लाख से 2.00 लाख के मध्य हो।
- उपरोक्तानुसार आय सीमा में संशोधन शासनादेश के अध्यक्षीन होगा।
- (व) 'व्यक्ति' का परिवार' से अभिप्रेत है व्यक्ति स्वयं, उसकी पत्नी/पति एवं अवयस्क संतान।

- (त) 'फ्लेट' से अभिप्रेत है स्वतंत्र निवास के उपयोग के लिए आशयित भवन का कोई भाग, जिसके अंतर्गत भवन के एक या अधिक तलों पर (या उसके भाग पर) स्थित एक या अधिक कमरे या घिरे हुए स्थान, जिसमें ऐसा निर्गम द्वार हो कि उसमें से किसी लोकमार्ग, सड़क या राजमार्ग की ओर ले जाने वाले किसी सम्मिलित (कॉमन) क्षेत्र तक सीधे पहुंचा जा सके।
- (थ) 'दुकान' से अभिप्रेत है ऐसा स्थान जिसकी संरचना उस रूप में की गई हो एवं वह व्यावसायिक उपयोग के लिए विनिर्दिष्ट किया गया हो।
- (द) 'राज्य शासन से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश शासन का आवास एवं पर्यावरण विभाग।
- (ध) 'व्ययन नियम' से अभिप्रेत है म.प्र.विकास प्राधिकरणों की संपत्तियों का प्रबंधन तथा व्ययन नियम, 2013।
2. उन शब्दों तथा अभिव्यक्तियों का, जो इस विनियम में प्रयुक्त किये गये हैं, किंतु परिभाषित नहीं है, वही अर्थ होगा जो अधिनियम में उनके लिए दिया गया है।

## अध्याय-दो

### प्राधिकरण की संपत्ति

#### भाग-एक

#### संपत्तियों का व्ययन

- 3 (1) प्राधिकरण की संपत्तियों का व्ययन निम्न प्रक्रिया के माध्यम से किया जावेगा :-

(क) मुद्रांकित लिफाफे में बोलियों के आमंत्रण द्वारा

(ख) पूर्व निर्धारित मूल्य पर लाटरी के आहरण द्वारा

परंतु यदि राज्य शासन द्वारा किसी विशिष्ट प्रकरण में या प्रकरणों की विशेष श्रेणी की किसी संपत्ति के व्ययन हेतु आवश्यकता अनुसार आदेश जारी कर किसी अन्य विधि या रीति के साथ व्ययन हेतु निर्देशित किया जाता है तो तदनुसार कार्यवाही की जा सकेगी।

- 3 (2) प्राधिकरण की परियोजनाओं का निष्पादन, निर्माण-प्रचालन-अंतरण (बीओटी) निर्माण-स्वामित्व-प्रचालन-अंतरण (बीओओटी), निर्माण-पट्टा- अंतरण (बीएलटी), निर्माण-अंतरण-पट्टा (बीटीएल) या ऐसी अन्य पद्धतियों द्वारा जैसा कि आवश्यक समझा जावे, शासन की पूर्व अनुमति प्राप्त कर किया जा सकेगा ।

परंतु ऐसी समस्त परियोजनाओं में जिनमें निजी भागीदार का चयन किया जा रहा है इस हेतु पारदर्शी प्रक्रिया का पालन किया जाना अनिवार्य होगा ।

- 3 (3) जिन संपत्तियों का व्ययन 3 (1) (क) के माध्यम से किया जाना प्रस्तावित है उनमें व्ययन नियम, 2013 की कंडिका 6 में निर्धारित प्रक्रिया का पालन किया जावेगा ।

- 3 (4) यदि संपत्ति का व्ययन वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु किया जाना प्रस्तावित हो तो व्ययन नियम, 2013 की कंडिका 6 में निर्धारित प्रक्रिया अनुसार एवं उपलब्ध वाणिज्यिक गाइड लाइन दर के आधार पर पृथक-पृथक भूमि/ भूखंड के तहत मूल्य की गणना की जावे एवं उक्त में जो भी अधिक हो, तदनुसार व्ययन की कार्यवाही की जावे ।

- 3 (5) यदि प्रस्तावित संपत्ति मिश्रित प्रयोजन हेतु किया जाना प्रस्तावित हो तो व्ययन नियम, 2013 की कंडिका 6 में निर्धारित प्रक्रिया अनुसार एवं उपलब्ध वाणिज्यिक गाइड लाइन दर के आधार पर पृथक-पृथक भूमि/ भूखंड के तहत मूल्य की गणना की जावे एवं उक्त में जो भी अधिक हो, तदनुसार व्ययन की कार्यवाही की जावे ।

परंतु यदि राज्य सरकार, किसी विशेष प्रकरण में अथवा प्रकरणों की किसी श्रेणी में प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित किए जाने पर आरक्षित मूल्य की गणना की रीति में जैसा कि वह उचित समझे संशोधन करती है तो व्ययन की कार्यवाही तदनुसार की जा सकेगी ।

- 3 (6) प्राधिकरण अपनी योजनाओं में विद्यमान अतिक्रमणों जिनके कारण योजनाओं की पूर्णता में बाधा उत्पन्न होती है, के व्यवस्थापन हेतु करार कर सकेगा, भूखंड/प्लेट या भवन आवंटित कर सकेगा । यह कार्यवाही प्राधिकारी मंडल द्वारा पारित विशेष संकल्प के माध्यम से ही की जा सकेगी । इस प्रक्रिया के व्ययन अथवा अनुबंध हेतु प्राधिकरण ऐसी दर अथवा कीमत तय कर सकेगा जैसा कि वह उचित समझे परंतु निर्धारित दर किसी भी स्थिति में भूमि/भूखंड की वास्तविक अधिग्रहण एवं विकास की लागत से कम नहीं होगी। भवन/प्लेट की स्थिति में निर्माण लागत के साथ अनुलग्न भूमि या अनुपातिक भूमि/भूखंड की कीमत का समावेश कर गणना की जावेगी ।

यदि शासन द्वारा किसी विशिष्ट योजना के तहत निर्मित भवन/प्लेट में किसी विशिष्ट वर्ग हेतु अनुदान राशि उपलब्ध कराई जाती है, तो परिगणित लागत में यह समायोजनीय होगी ।

4. बोली/निविदा के माध्यम से रियायती दरों पर संपत्तियों का व्ययन—

- 4 (1) यदि प्राधिकरण रियायती दरों पर अपनी संपत्तियों का व्ययन करना चाहता तो उसे मूल व्ययन नियम-2013 की कंडिका-07 में अवधारित नियम/प्रक्रिया का पालन किया जाना अनिवार्य होगा ।
- 4 (2) यदि प्राधिकरण द्वारा किसी ऐसे प्रयोजन हेतु संपत्ति का व्ययन इस प्रक्रिया के माध्यम से किया जाता है, जो कि, अधिनियम के तहत पी.एस.पी. (पब्लिक सेमी पब्लिक) प्रयोजन के तहत स्वीकार्य है तो नियम 7 (2) (2) के तहत गणना हेतु वाणिज्यिक गाइड लाइन दर प्रयुक्त की जावेगी ।
- 4 (3) जिस विशिष्ट प्रयोजन हेतु संपत्ति का व्ययन किया जाना प्रस्तावित है, कार्यालय नगर तथा ग्राम निवेश से स्वीकृत/अनुमोदित मानचित्र तदनुसार अनुमोदित है, बाबत् पुष्टि कराया जाना अनिवार्य होगा ।
- 4 (4) इस प्रक्रिया के तहत लागू विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत संगठनों को ही संपत्ति का आवंटन किया जा सकेगा, किसी भी व्यक्ति को वैयक्तिक तौर पर किसी भी संपत्ति के आवंटन की पात्रता नहीं होगी ।
- 4 (5) आवेदक संस्थाये कब से पंजीकृत हैं तथा संबंधित क्षेत्र में कब से कार्य कर रही है, संस्था की विश्वसनीयता क्या है, इसका सूक्ष्मता से परीक्षण किया जावे ।
- 4 (6) आवेदक संस्थाये आवेदित कार्य हेतु शासन के संबंधित विभाग के अधीन नियमों के अंतर्गत पंजीकृत/मान्य है अथवा नहीं यह-परीक्षण किया जावेगा ।
- 4 (7) ऐसे संगठन जो सुसंगत परिनियम के अंतर्गत पंजीकृत है तथा ऐसे पट्टे के लिए आवेदन प्रस्तुत करने की तारीख को कम से कम तीन वर्षों से सक्रिय रूप से प्रचालन में है, प्रक्रिया में भाग लेने की पात्रता रखेंगे, उक्त की पुष्टि एवं संगठन की वित्तीय स्थिति का आकलन करने हेतु संपरीक्षित लेखा का सूक्ष्म परीक्षण किया जावेगा ।
- 4 (8) सफल बोली लगाने वाले व्यक्ति को सम्पत्ति पट्टे पर प्रदान की जाएगी तथा पट्टे के आधार पर धारित की गई ऐसी सम्पत्ति को पूर्ण स्वामित्व में परिवर्तित किए जाने की पात्रता नहीं होगी ।
- 4 (9) रियायती निबंधनों पर सम्पत्ति का प्रत्येक पट्टा इन शर्तों के अधीन प्रदान किया जाएगा कि यदि पट्टे पर प्रदान की गई सम्पत्ति का उपयोग, प्रदत्त प्रयोजन के अंतर्गत तीन वर्षों के भीतर नहीं किया जाता है तो प्राधिकरण द्वारा पट्टे को निरस्त किया जा सकेगा, जमा की गई राशि को राजसात किया जा सकेगा तथा प्राधिकरण द्वारा उसका आधिपत्य पुनः प्राप्त किया जा सकेगा । जहां सम्पत्ति का स्वरूप भूमि/भूखंड (प्लॉट) के प्रकार का हो, वहां सम्पत्ति के उपयोग का तात्पर्य इस तथ्य पर आधारित होगा कि पट्टाधारी द्वारा पट्टे पर उसे प्रदान की गई भूमि/भूखंड पर अनुज्ञेय क्षेत्र के न्यूनतम दस प्रतिशत भाग पर निर्माण कार्य सम्पन्न किया जा चुका है ।

- 4 (10) रियायती दरों पर आवंटित की गई सम्पत्ति का उपयोग किसी अन्य प्रयोजन के अंतर्गत नहीं किया जा सकेगा, जिस के लिए इसे मूलतः आवंटित किया गया था । पट्टाधारी (**lessee**) द्वारा ऐसी सम्पत्ति का अंतरण किसी अन्य इकाई को प्राधिकरण/राज्य सरकार से अनुमोदन प्राप्त किये बिना नहीं किया जा सकेगा ।

परंतु (1) व्ययन नियम 2013 के नियम 7 (1) में उल्लेखित के अलावा किसी अन्य प्रयोजन हेतु, जैसा कि राज्य सरकार, आदेश द्वारा, इस प्रकार अधिसूचित करें, व्ययन प्राधिकरण द्वारा किया जा सकेगा ।

- (2) प्राधिकरण राज्य सरकार को किसी विशेष प्रकरण में अथवा प्रकरणों की श्रेणी के अंतर्गत आरक्षित मूल्य की संगणना करने की रीति में परिवर्तन हेतु प्रस्ताव प्रेषित कर सकेगा व राज्य सरकार द्वारा प्राधिकारी के ऐसे प्रस्ताव पर निर्णय लिया जा सकेगा, जैसा कि वह समुचित समझे ।
- (3) प्राधिकरण, आरक्षित मूल्य को उस सीमा तक जैसा कि वह आवश्यक समझे विशिष्ट परिस्थितियों में कम किये जाने हेतु राज्य सरकार को प्रस्ताव प्रेषित कर सकेगा, व राज्य सरकार प्राधिकरण के ऐसे प्रस्ताव पर निर्णय ले सकेगी जैसा कि वह समुचित समझे ।
- (4) इन विनियमों के तहत आवंटन की पात्रता व्ययन नियम-2013 की कंडिका 30 (2) के तहत अवधारित होगी ।

**5. नियत दर पर संपत्तियों का व्ययन :-**

प्राधिकरण नियत दर पर संपत्तियों का व्ययन मूल व्ययन नियम की कंडिका-8 में निर्धारित प्रक्रिया अनुसार कर सकेगा ।

इस विनियम के तहत बोली या आवंटन करने की पात्रता मूल व्ययन नियम की कंडिका 29, व 30 (2) के तहत अवधारित होगी ।

**6. प्राधिकरण की संपत्ति को भाड़े पर उठाना :-**

यदि प्राधिकरण अपनी संपत्ति को भाड़े पर उठाना चाहता है तो वह व्ययन नियम-2013 की कंडिका-9 के अनुसरण में कार्यवाही कर सकेगा ।

**7. शासन व इसकी इकाईयों को अंतरण :-**

प्राधिकरण संपत्तियों के शासकीय और अर्द्धशासकीय अभिकरणों को आवंटन की प्रक्रिया मूल व्ययन नियम की कंडिका-10 अनुसार की जा सकेगी ।

परंतु प्राधिकरण, किसी विशेष प्रकरण अथवा प्रकरणों के श्रेणी के अंतर्गत, राज्य शासन के अनुमोदन पश्चात, आवंटन की कार्यवाही अनुमोदन की शर्तों के अनुसार कर सकेगा ।

अधिमूल्य (प्रीमियम) राशि का भुगतान

8. किशतों की अवधि तथा ब्याज दर :-

- (1) प्राधिकरण की किसी भी संपत्ति से संबंधित प्रीमियम (अधिमूल्य) राशि की वसूली किशतों में की जा सकेगी ।
- (2) कुल प्रीमियम राशि की प्रथम 25 प्रतिशत राशि (अर्नेस्ट मनी समायोजन पश्चात्) जिसे प्रथम प्रारंभिक राशि कहा जावेगा, आरक्षण पत्र जारी दिनांक से 30 दिवस की समयसीमा में जमा कराई जानी होगी ।
- (3) प्रथम प्रारंभिक राशि जमा उपरांत द्वितीय 25 प्रतिशत राशि (द्वितीय प्रारंभिक राशि) आरक्षण पत्र जारी दिनांक से 4 माह की समयावधि में जमा कराई जानी होगी ।

परंतु यदि आवंटिती/आवेदक उक्त प्रथम/द्वितीय प्रारंभिक राशि जमा कराने हेतु समयवृद्धि चाहता है तो नियत समयावधि के पूर्व उसे इस बाबत लिखित आवेदन प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करना होगा । ऐसे किसी भी आवेदन प्रस्तुती पर कुल 90 दिवस तक की समयवृद्धि स्वीकृत की जा सकेगी ।

(क) प्रथम 60 दिवस तक की समयवृद्धि संपदा अधिकारी द्वारा स्वीकृत की जा सकेगी ।

(ख) अंतिम 30 दिवस तक की समयवृद्धि की अधिकारिता मुख्य कार्यपालिक अधिकारी को होगी ।

परंतु उपरोक्तानुसार किसी भी समयवृद्धि की स्वीकृति की स्थिति में देय अधिमूल्य राशि पर 15 प्रतिशत विलंब ब्याज देय होगा ।

यह भी कि—उपरोक्तानुसार दी गई समयवृद्धि स्वीकृति अथवा प्रथम /द्वितीय प्रारंभिक राशि की समयसीमा व्यतीत होने के उपरांत आरक्षण स्वमेव निरस्त हो जावेगा तथा अर्नेस्ट मनी स्वतः राजसात हो जावेगी ।

- (4)(अ) आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्ग (ईडब्ल्यूएस) हेतु प्रीमियम की शेष 50 प्रतिशत राशि हेतु 3 वर्ष एवं 5 वर्ष की किशतों की सुविधा क्रमशः 7 प्रतिशत एवं 8.5 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर प्रभारित करते हुए दी जा सकेगी ।
- (4)(ब) शेष अन्य वर्गों हेतु प्रीमियम की शेष 50 प्रतिशत राशि हेतु 3 वर्ष एवं 5 वर्ष की किशतों की सुविधा क्रमशः 10 प्रतिशत एवं 10.25 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर प्रभारित करते हुए दी जा सकेगी ।

परंतु यदि किसी योजना का निर्माण/विकास किसी वित्तीय संस्थान से ऋण प्राप्त कर किया जाता है तो अधिरोपित ब्याज दर, प्राधिकारी द्वारा ऐसे वित्तीय संस्थानों को देय दर से कम नहीं होगी ।

- (5) उपरोक्त उप नियम 4 में उल्लेखित 5 वर्ष की समयसीमा में अधिकतम 2 वर्ष की ही छूट प्रदान की जा सकेगी । प्राधिकरण ऐसी विस्तारित अवधि के लिए अतिशेष देय राशि पर 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज भी प्रभारित करेगा ।
- (6) प्रीमियम (अधिमूल्य) की राशि के 50 प्रतिशत भुगतान के पश्चात भूखंड का कब्जा दिया जा सकेगा, परंतु आवंटी को पट्टे का निष्पादन पूर्ण अधिमूल्य की राशि की प्राप्ति के बाद ही किया जावेगा ।
- (7) उपरोक्त उल्लेखित ब्याज की दर एवं प्रारंभिक राशि में कारण स्पष्ट करते हुए यथोचित परिवर्तन करने का अधिकार प्राधिकारी संचालक मण्डल को होगा, परंतु यह (ब्याज दर) किसी भी स्थिति में मूल व्ययन नियम में निर्धारित न्यूनतम ब्याज दर से कम नहीं होगा ।

### 9 भुगतान न करने पर अर्थदण्ड तथा आवंटन को रद्द करना

- (1). जहां राशि का भुगतान किशतों में किया जा रहा हो वहां विहित अनुसूची (आवंटन पत्र में निर्धारित अनुसार) के अनुसार किशतों का भुगतान न किए जाने की दशा में प्राधिकरण द्वारा ग्राही के आवंटन को निरस्त किया जावेगा ।
- (2) 6 से अधिक मासिक किशतें तथा 2 से अधिक त्रैमासिक किशतों का भुगतान न करने की स्थिति में आवंटिती को किया गया आवंटन स्वमेव निरस्त माना जावेगा ।
  - (क) यदि आवंटिती द्वारा निरस्तीकरण के दिनांक से एक वर्ष की समयावधि के भीतर आवंटन पुनर्जीवित किए जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया जाता है तो देय राशियों पर 5 प्रतिशत वार्षिक दर से दण्डिक ब्याज देने की शर्त पर आवंटन पुनर्जीवित किया जा सकेगा ।
  - (ख) यदि आवंटिती द्वारा आवंटन को पुनर्जीवित किए जाने हेतु आवेदन उपरोक्तानुसार निर्धारित एक वर्ष की समयावधि के पश्चात तथा दो वर्ष की समयावधि के भीतर प्रस्तुत किया जाता है तो देय राशियों पर 5 प्रतिशत वार्षिक दर से दण्डिक ब्याज एवं 5 प्रतिशत अधिभार अधिरोपित करते हुए पुनर्जीवित किया जा सकेगा ।
- (3) कमजोर आय वर्ग तथा निम्न आय वर्ग के आवंटित भूखंड/प्लेट/भवन/कोर हाउस के संबंध में निरस्तीकरण के दिनांक से 3 वर्ष की समयावधि के भीतर आवेदन प्रस्तुत किए जाने की स्थिति में उपरोक्तानुसार कार्यवाही की जा सकेगी ऐसी स्थिति में प्रथम वर्ष हेतु देय राशियों पर 5 प्रतिशत वार्षिक दर से दण्डिक ब्याज तथा आगामी 2 वर्ष हेतु 5 प्रतिशत वार्षिक दर से दण्डिक ब्याज एवं 5 प्रतिशत की दर से अधिभार अधिरोपित किया जावेगा ।



- (4) प्राधिकारी की विभिन्न योजनाओं में व्यवस्थापन के तहत आवंटित संपत्तियों के प्रकरण में प्रारंभिक राशि के चूक के प्रकरण एवं किशतों की चूक के प्रकरणों में आवेदन प्रस्तुत किए जाने की अधिकतम समयसीमा निरस्तीकरण के दिनांक से 5 वर्ष होगी, ऐसे प्रस्तुत आवेदनों के परिप्रेक्ष्य में प्रथम वर्ष हेतु देय राशियों पर 5 प्रतिशत वार्षिक दर से दाण्डिक ब्याज तथा आगामी 4 वर्ष हेतु 5 प्रतिशत वार्षिक दर से दाण्डिक ब्याज एवं 5 प्रतिशत की दर से अधिभार अधिरोपित किया जावेगा ।
- (5) उपरोक्तानुसार आवंटन पुनर्जीवित किए जाने की स्थिति में प्रीमियम की बकाया राशि, देय ब्याज एवं अधिभार सहित सूचनापत्र जारी होने की दिनांक से 30 दिन में जमा कराए जाने की शर्त पर आवंटन पुनर्जीवित किया जा सकेगा, परंतु आवंटिती द्वारा आवेदन प्रस्तुत किए जाने पर उक्त राशि हेतु एक वर्ष की 4 किशतों में भुगतान की सुविधा दी जा सकेगी, परंतु उक्त पर नियमानुसार 15 प्रतिशत विलंब ब्याज देय होगा ।
- (6) व्यवस्थापन के सभी प्रकरणों हेतु एवं अन्य श्रेणी के 1500 वर्गफुट तक के आवंटनों को उपरोक्त नियमों के अधीन पुनर्जीवित किए जाने की अधिकारिता संपदा अधिकारी को होगी । 1500 वर्गफुट से अधिक किसी भी श्रेणी के आवंटन मुख्य कार्यपालिक अधिकारी की स्वीकृति पश्चात ही पुनर्जीवित किए जा सकेंगे ।

आवंटन पुनर्जीवित किए जाने के संबंध में उपरोक्तानुसार विनियम प्राधिकारी की पूर्व में आवंटित तथा इस नियम के प्रभावशील होने के पश्चात आवंटित होने वाले सभी संपत्तियों पर समान रूप से प्रभावशील होंगे ।

परंतु पूर्व के व्यवस्थापन प्रकरणों का निराकरण प्राधिकारी के संकल्प क्रमांक 238 दिनांक 28.10.09 के परिप्रेक्ष्य में किया जा सकेगा । व्यवस्थापन के पूर्ववर्ती प्रकरणों का निराकरण करने के लिए 5 वर्ष की समयसीमा निर्धारित की जाती है, इस अवधि के उपरांत व्यवस्थापन के समस्त प्रकरणों का निराकरण उक्त नियमानुसार होगा ।

- (7) उपरोक्तानुसार आवंटन पुनर्जीवित किए जाने की स्थिति में अर्थात् प्राधिकरण द्वारा आवंटन रद्द करने के बदले में भुगतान की अनुसूची के प्रति उल्लंघन पर निम्नानुसार शास्ती अधिरोपित की जा सकेगी ।

अ क्र	संपत्ति का विवरण	प्रति उल्लंघन की राशि रूपये मे
1	कमजोर आय वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.)	3000
2	आवासीय संपत्ति	5000
3	व्यवसायिक एवं अन्य संपत्ति	10000

परंतु यदि किशतों का भुगतान 7 वर्ष की अधिकतम अवधि के भीतर नहीं किया जाता है तो प्राधिकरण द्वारा आवंटन रद्द किया जावेगा । यहां यह पुनः स्पष्ट किया जाता है कि उपरोक्तानुसार दी जाने वाली पुनर्जीवित की स्वीकृति की समयसीमा 7 वर्ष की समयावधि के भीतर होना अनिवार्य है । इस प्रकार भुगतान न किए जाने के कारण आरक्षण/ आवंटन रद्द किए जाने पर प्राधिकरण द्वारा अधिमूल्य की 25 प्रतिशत राशि के बराबर राशि राजसात कर ली जावेगी तथा शेष मूलधन की राशि आवंटी को लौटा दी जावेगी । आवंटी इस प्रतिदाय राशि पर कोई ब्याज का दावा करने का हकदार नहीं होगा । किसी भी परिस्थिति में जमा लीजरेंट (पट्टा भाड़ा), ब्याज, कम्पाउण्डिंग फीस राशि वापसी योग्य नहीं होगी ।

उपरोक्त के अतिरिक्त विशिष्ट परिस्थितियों में यदि भूखंड पर निर्माण किया जा चुका है तो यथास्थिति प्राधिकारी बोर्ड पुनर्जीवित किए जाने हेतु ऐसी शर्तों के अध्यक्षीन जैसा कि वह उचित समझे निर्णय ले सकेगा एवं तदनुसार पुनर्जीवित की कार्यवाही की जा सके ।

#### **10 आंशिक भुगतान पर भूमि का आधिपत्य प्रदान करना :-**

प्राधिकरण राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से, आवंटी को उसके द्वारा प्रीमियम (अधिमूल्य) राशि के 25 प्रतिशत का भुगतान करने पर भूमि का आधिपत्य इसका विकास करने के उद्देश्य से प्रदान कर सकेगा । अतिशेष 75 प्रतिशत राशि की अदायगी 10.5 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर पर उपरोक्त विनियम 8 के अनुसार ली जा सकेगी ।

#### **भाग-3**

#### **11 पट्टा अवधि, पट्टा भाड़ा तथा अंतरण :-**

- (1) प्राधिकरण द्वारा संपत्ति का अंतरण यथा स्थिति निर्णित अनुसार 30 वर्ष के पट्टे पर या भूमिस्वामी अधिकारों पर किया जा सकेगा ।
- (2) जहां पट्टा 30 वर्ष की समयावधि हेतु दिए जाने का निर्णय लिया गया हो वहां 30-30 वर्ष की दो समयावधि हेतु पट्टे का नवीनीकरण लीजरेंट की राशि में 50 प्रतिशत से अनधिक लीजरेंट की भुगतान करने की शर्त के अध्यक्षीन किया जा सकेगा ।
- (3) प्रथम 30 वर्ष की समयावधि समाप्त होने उपरांत प्राधिकारी द्वारा संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882, मूल व्ययन नियम-2013 एवं प्रचलित विनियम के क्रम में विभिन्न योजनाओं में लीज नवीनीकरण के प्रकरणों के निराकरण हेतु निम्न प्रक्रिया निर्धारित की जाती है। प्रथमतः प्रत्येक प्रकरण का निम्न बिंदुओं पर परीक्षण किया जावे :-

- 1- प्रकरण में विधिवत् लीजडीड का निष्पादन किया जाकर पंजीबद्ध कराई जा चुकी है।

- 2- लीजडीड की शर्तों में नवीनीकरण प्रावधानित है अर्थात् शर्तें नवीनीकरण प्रतिषिद्ध नहीं करती हैं।
- 3- प्राधिकारी द्वारा स्वयं अथवा किसी न्यायालय द्वारा विधिक प्रक्रिया उपरांत लीज निरस्त न की गई हो।
- 4- लीज शर्तों का उल्लंघन न हुआ हो यदि ऐसा है तो शासन के प्रावधानों के तहत उसका परिमार्जन (नियमित) कर दिया गया हो।
- 5- निर्माण कार्य हेतु सक्षम प्राधिकारी से मानचित्र स्वीकृत कराने के उपरांत विहित प्रयोजन हेतु निर्माण कार्य किया जा चुका हो।
- 6- वर्तमान साईट रिपोर्ट में विहित प्रयोजन अनुसार उपयोग प्रतिवेदित हो।

उक्त बिन्दुओं की प्रतिपूर्ति होने पर यथा प्रकरण निम्नानुसार कार्यवाही की जावे:-

- (1) जिन प्रकरणों में लीज नवीनीकरण प्रावधानित है तथा लीज शर्तों का उल्लंघन नहीं हुआ है, परन्तु नवीनीकरण हेतु आवेदन लीज समयावधि समाप्त होने के उपरांत प्राप्त होता है, आवेदन स्वीकार कर विहित प्रक्रिया का पालन करते हुए नियमानुसार लीज नवीनीकरण की कार्यवाही की जावे।
- (2) जिन प्रकरणों में लीज नवीनीकरण की तिथि के पूर्व विक्रय पत्र (अंतरण दस्तावेज) का निष्पादन किया गया है, परन्तु अंतरण नहीं कराया गया, लीज समयावधि समाप्त हो गई है, ऐसे प्रकरणों में विहित परीक्षण उपरांत अंतरण व लीज नवीनीकरण की कार्यवाही साथ-साथ की जानी होगी। तदनुसार आवेदन प्रस्तुती पर प्रथमतः नियमानुसार अंतरण किया जावे, तत्पश्चात् अंतरिती के पक्ष में नवीनीकरण विलेख निष्पादित किया जावे।
- (3) यदि लीज नवीनीकरण नहीं कराया गया, परन्तु लीज समयावधि उपरांत अंतरण विलेख (यथा विक्रय पत्र आदि) निष्पादित करा दिया गया है। ऐसे प्रकरणों में विहित परीक्षण उपरांत अंतरण व लीज नवीनीकरण की कार्यवाही साथ-साथ की जानी होगी। तदनुसार आवेदन प्रस्तुती पर प्रथमतः नियमानुसार अंतरण की कार्यवाही की जावे, तत्पश्चात् अंतरिती के पक्ष में नवीनीकरण विलेख निष्पादित किया जावे।
- (4) लीज नवीनीकरण नहीं कराया गया, परन्तु मूल आवंटिती की मृत्यु लीज समयावधि समाप्ति के पूर्व अथवा पश्चात् में हो जावे तो विहित परीक्षण उपरांत प्रथमतः नियमानुसार मृत्यु अंतरण की कार्यवाही की जावे, तत्पश्चात् अंतरिती के पक्ष में लीज नवीनीकरण की कार्यवाही की जावे।

- (5) जिन प्रकरणों में लीज समयावधि समाप्त होने के पूर्व अंतरण विलेख (यथा विक्रय पत्र वगैरह) निष्पादित किया गया, परन्तु अंतरण नहीं कराया गया, लीज समयावधि समाप्त होने के पश्चात् भी अंतरण विलेख निष्पादित किये गये, ऐसे प्रकरणों में विहित परीक्षण उपरांत सभी अंतरण विलेख को संज्ञान में लेते हुए नियमानुसार अंतरण शुल्क लिया जाकर अंतरण की कार्यवाही की जानी होगी। तत्पश्चात् अंतरिती के पक्ष में लीज नवीनीकरण विलेख निष्पादित किया जावे, परन्तु उक्त दोनों की कार्यवाहियां साथ-साथ निष्पादित की जानी होगी।
- (6) जिन प्रकरणों में लीज शर्तों के परिप्रेक्ष्य में न्यूनतम निर्माण प्रतिवेदित नहीं होता है अर्थात् भूखण्ड रिक्त है अथवा न्यूनतम निर्माण स्वीकृत मानचित्र अनुसार नहीं है या नियत समयावधि में निर्माण न किये जाने की स्थिति में अनुज्ञेय निर्माण अवधि एवं वृद्धि के लिये शास्ति विनियम कंडिका 17 अनुसार अधिरोपित की जावेगी।

यह विनियम पूर्ववर्ती तथा पश्चातवर्ती सभी लीज नवीनीकरण के प्रकरणों हेतु प्रभावशील होगा।

## 12 वार्षिक पट्टा भाड़ा :-

- (1) प्राधिकरण द्वारा लीज (पट्टा) पर आवंटित प्रत्येक संपत्ति हेतु वार्षिक लीजरेंट (पट्टा भाड़ा) प्रभारित किया जावेगा जो कि राज्य सरकार के सक्षम प्राधिकारी द्वारा नियत की गई दर (डायवर्शन टैक्स + डायवर्शन प्रीमियम) के समतुल्य प्रथम वर्ष के लिए तथा आगामी वर्षों के लिए डायवर्शन टैक्स के समतुल्य तथा प्रत्येक स्थिति में प्रशासनिक प्रभार के रूप में 10 प्रतिशत वार्षिक राशि जोड़कर निर्धारित किया जावेगा। ऐसे प्रशासनिक प्रभार को प्राधिकरण द्वारा ही धारित रखा जावेगा।
- (2) यदि प्राधिकरण द्वारा संपत्ति का व्ययन मूल भूमिस्वामी अधिकारों के अंतर्गत पट्टे पर किया जाता है तो पट्टे का वार्षिक भाड़ा प्रीमियम के 0.1 प्रतिशत के बराबर होगा।
- (3) लीजरेंट की राशि प्रतिवर्ष 1 जून को देय होगा, जिसका 30 जून तक भुगतान करना होगा। तत्पश्चात् विलंब अवधि के लिए देय राशि पर 15 प्रतिशत प्रतिवर्ष के मान से विलंब ब्याज देय होगा।
- (4) यदि पट्टाधारी द्वारा, वार्षिक पट्टा भाड़े का भुगतान देय तिथि से तीन माह के भीतर नहीं किया जाता है तो प्राधिकरण वार्षिक पट्टा भाड़े की वसूली हेतु भू-राजस्व की बकाया राशि की वसूली की प्रक्रिया प्रारंभ कर सकेगा।
- (5) यह कि भूखंड या निर्मित संपत्ति पर भुगतान योग्य भू-भाटक की राशि का प्रथम अधिकार प्राधिकारी का होगा।

- (6) पट्टाधारी द्वारा प्रीमियम की पूर्ण राशि जमा होने के पश्चात वर्तमान वर्ष का वार्षिक पट्टा भाड़ा भुगतान करने के पश्चात इसी वर्ष में एकमुश्त 15 गुना वार्षिक पट्टा भाड़ा का भुगतान किया जा सकता है। पश्चात पट्टाधारी आगामी वर्षों के वार्षिक पट्टा भाड़ा के भुगतान के दायित्व से मुक्त रहेंगे। प्राधिकारी द्वारा इस आशय का प्रमाण पत्र जारी किया जावेगा।

### 13 पट्टा अवधि का प्रारंभ :-

पट्टाधारी संपत्ति का आधिपत्य उसे अधिसूचित की गई तारीख से प्राप्त कर सकेगा तथा संपत्ति का पट्टा उस तारीख से ही इस तथ्य का विचार किये बिना कि उसके द्वारा संपत्ति का आधिपत्य वास्तव में ग्रहण किया गया है अथवा नहीं लागू माना जावेगा।

यह भी कि संपत्ति के अधिग्रहण से संबंधित समस्त प्रभारों या अन्य कोई प्रयोज्य प्रभारों, शासन को देय करें जैसे कि संपत्ति कर, मुद्रांक शुल्क, पंजीकरण प्रभार एवं अन्य स्थानीय निकाय करों के भुगतान का दायित्व प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित तिथि से प्रभावशील पट्टाधारी अथवा हस्तांतरिती का ही होगा, भले ही उसके द्वारा संपत्ति का आधिपत्य वास्तविक तौर पर ग्रहण किया गया हो अथवा नहीं।

### 14 पट्टे का अंतरण :-

- (1) पट्टाधारक पट्टे की शर्तों के अध्यधीन, किसी व्यक्ति को सम्पत्ति का अंतरण प्राधिकरण से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के पश्चात कर सकेगा और प्राधिकरण द्वारा निर्धारित अंतरण शुल्क की राशि जमा करना होगी, जो अंतरण हेतु प्रस्तुत किए गए आवेदन तिथि को प्रचलित सम्पत्ति की लागू निर्देशक दर (गाइड लाइन) के 0.5 प्रतिशत होगी।
- (2) जहां अंतरण उत्तराधिकार के नैसर्गिक न्यागमन (natural devolution of heirship) के दौरान चाहा गया हो, वहां कोई अंतरण शुल्क देय न होगा।

### 15. बंधक रखना :-

पट्टाधारी, पट्टे की शर्तों के अध्यधीन, प्राधिकरण से अनुमति प्राप्त करने के पश्चात, संपत्ति पर ऋण की प्राप्ति हेतु संपत्ति को बंधक रख सकेगा।

### 16. पट्टे का निरस्तीकरण तथा पुनः प्रवेश का अधिकार

- (1) यदि पट्टाधारी पट्टा विलेख की शर्तों का उल्लंघन करता है तो प्राधिकरण संचालक मंडल (बोर्ड) संपत्ति के पट्टे को निरस्त कर सकेगा।

- (2) प्राधिकरण को पट्टे के निरस्तीकरण पश्चात, संपत्ति में पुनः प्रवेश का अधिकार होगा ।

**भाग-4**

**17 अनुज्ञेय निर्माण अवधि एवं वृद्धि के लिए शास्ति :-**

- (1) प्राधिकरण के आवंटिती को उसे अंतरित किए गए भूखंड/भूमि पर कब्जा प्रदाय हेतु अधिसूचित तिथि से 4 वर्ष के भीतर, सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृत कराए गए मानचित्र अनुसार एवं अन्य अपेक्षित निर्धारित अनुज्ञायें प्राप्त किए जाने उपरांत निर्माण कार्य करना अनिवार्य होगा । नियत समयावधि में निर्माण कार्य न किए जाने की स्थिति में प्राधिकारी को भूखंड का आवंटन निरस्त कर पुनः प्रवेश का अधिकार होगा ।
- (2) तथापि अंतरिती द्वारा अनुरोध किए जाने की स्थिति में उपरोक्तानुसार निर्धारित समयावधि का विस्तार किया जा सकेगा तथा ऐसी दी गई समयवृद्धि की स्वीकृति प्रदान करते समय प्रति वर्ष की शास्ती (compounding fees) भी निम्नानुसार आरोपित की जावेगी ।

अ क्र	संपत्ति का विवरण	प्रति वर्ष राशि रूपये मे
1	कमजोर आय वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.)	3000
2	आवासीय संपत्ति	5000
3	व्यवसायिक एवं अन्य संपत्ति	10000

तथापि यदि पट्टा विलेख के निष्पादन के 6 वर्ष के भीतर पट्टाधारी द्वारा अनुज्ञेय निर्माण क्षेत्र के न्यूनतम 10 प्रतिशत भाग पर निर्माण नहीं किया जाता है तो प्राधिकरण निर्माण पूर्ण होने तक उस पर रूपए 1000/-प्रति दिन की दर से शास्ती आरोपित कर सकेगा ।

- (3)(अ) पूर्ववर्ती प्रकरणों में तथापि यदि पट्टा विलेख का निष्पादन होकर 6 वर्ष के भीतर पट्टाधारी द्वारा अनुज्ञेय निर्माण क्षेत्र के न्यूनतम 10 प्रतिशत भाग पर निर्माण नहीं किया गया है तो प्राधिकरण अनुज्ञेय निर्माण हेतु एक वर्ष की अतिरिक्त समयवृद्धि बढ़ाते हुवे उपरोक्त तालिका कंडिका 2 अनुसार कम्पाउण्डिंग फीस आरोपित करेगा, पश्चात यदि उक्त अवधि में निर्माण नहीं किया जाता है तो निर्माण पूर्ण होने तक रू. 1,000/-प्रति दिन की दर से शास्ति आरोपित कर सकेगा ।
- (3)(ब) उक्त प्रकरणों के अलावा शेष पूर्ववर्ती प्रकरणों में कंडिका 17 (1) एवं (2) अनुसार प्रक्रिया का पालन किया जावेगा ।

**18 संपत्ति का आधिपत्य एवं क्षेत्रफल में फेरफार :-**

- (1)(अ) संपत्ति का आधिपत्य जैसा है, जहां है के आधार पर सौपा जावेगा यदि

व्ययन की गई संपत्ति का क्षेत्रफल उसके आधिपत्य में हस्तांतरित करते समय बोली आमंत्रण, संबंधी सुसंगत दस्तावेज या आधिपत्य सौपते समय आवेदन में उल्लेखित विवरण से कम पाया जाता है तो प्राधिकरण प्रीमियम राशि तथा भुगतान योग्य पट्टा भाड़ा में अनुपातिक दर से कमी कर सकेगा ।

- (1)(ब) यदि क्षेत्रफल अधिक प्राप्त होता है तो बढ़े हुए क्षेत्रफल की प्रीमियम की राशि की गणना कब्जा दिनांक को प्रचलित कलेक्टर गाइड लाइन पर अथवा आवंटन की दर, उनमें से जो भी अधिक हो पर किया जावेगा। कब्जा सौपा जाने के पश्चात तत्समय मांग पत्र जारी नहीं किया गया हो तो ऐसी स्थिति में दर की गणना उपरोक्तानुसार उच्चतम दर पर 12 प्रतिशत वार्षिक पूंजीगत ब्याज जोड़कर परिगणित की जावेगी । मांग पत्र जारी होने के दिनांक से 30 दिन की समयसीमा में राशि जमा कराई जाना होगी, तत्पश्चात विलंब अवधि के लिए देय राशि पर 15 प्रतिशत प्रतिवर्ष के मान से विलंब ब्याज देय होगा। प्राधिकरण बढ़े हुए क्षेत्रफल को पट्टाधारी को आवंटित कर सकेगा बशर्ते ऐसी भूमि को भूखंड में परिवर्तित किया जाना संभव न हो, जिसका व्ययन इन नियमों के अंतर्गत किया जा सकता है जिसकी पुष्टि नियोजन शाखा से कराई जाना होगी।
- (2) आधिपत्य उपरांत संपत्ति की सुरक्षा व रख-रखाव हेतु आवंटिती स्वयं जवाबदेह होगा ।
- (3) आवंटन हेतु आवेदन पत्र बुलाते समय या आवंटन के समय संपत्ति का घोषित क्षेत्रफल एवं परिमाण अनुमानित है, जो कम या ज्यादा हो सकेगा । आवंटिती के लिए यह बंधनकारक होगा कि वास्तविक कब्जा देते समय उक्त संपत्ति का जो क्षेत्रफल तथा परिमाण उपलब्ध हो, उसे स्वीकार करें।

**19 बोली/निविदा स्वीकृति हेतु सक्षम प्राधिकारी एवं उनकी शक्तियां :-**

सक्षम प्राधिकारी को विनियम 3, 4 तथा 5 के अधीन बोली, दस्तावेज/ लाटरी का अनुमोदन तथा बोलियों के स्वीकार करने की शक्ति निम्नानुसार होगी :-

अ. क्र.	सम्पत्ति का आरक्षित मूल्य रूपये	बोली स्वीकार करने हेतु सक्षम प्राधिकारी
1	40 लाख तक	मुख्य कार्यपालन अधिकारी
2	40 लाख से अधिक परंतु 100 लाख तक	अध्यक्ष
3	100 लाख से अधिक	मण्डल

उपरोक्तानुसार स्वीकृति के पूर्व बोली/निविदा परीक्षण एवं अनुशंसा हेतु प्राधिकारी के निम्न पदाधिकारियों की समिति का गठन किया जाता है:—

- 1— मुख्य अभियंता/प्राधिकरण के वरिष्ठतम अभियंता
- 2— मुख्य नगर नियोजक
- 3— विधि अधिकारी वर्ग-1
- 4— लेखाधिकारी वर्ग-1/वरिष्ठतम लेखाधिकारी वर्ग-2
- 5— संपदा अधिकारी वर्ग-1/वरिष्ठतम संपदा अधिकारी वर्ग-2

## 20 संपत्तियों का आरक्षण :-

- (1) प्राधिकरण की संपत्तियों के व्ययन के संबंध में शासन द्वारा समय-समय पर जारी किए गए आरक्षण के उपबंधों/निर्देशों का पालन करना अनिवार्य होगा तथा इन विनियमों के अधीन ऐसी संपत्तियों का व्ययन करते समय केवल ऐसे पात्र व्यक्ति ही इन संपत्तियों हेतु निविदा/आवेदन प्रस्तुत करने हेतु पात्र होंगे । व्ययन हेतु प्रकाशित विज्ञप्तियों में संपत्तियों की संख्या, क्रमांक एवं आरक्षण की श्रेणी का स्पष्ट उल्लेख किया जाना होगा ।
- (2) अनुसूचित जाति या अनुसूचित जनजाति या पिछड़ा वर्ग हेतु आरक्षित संपत्तियों के लिए निविदा/आवेदन प्रस्तुत किए जाने की स्थिति में म.प्र. की सीमान्तर्गत अनुभाग के अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) से जारी किया गया जाति प्रमाणपत्र प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य होगा । किसी अन्य राज्य से प्रवर्जन की स्थिति में उस राज्य द्वारा जारी जाति प्रमाण पत्र के आधार पर आरक्षण का लाभ प्राप्त किए जाने की पात्रता नहीं होगी ।
- (3) विनियम 3 (1) (क) तथा 4 के अधीन व्ययन की जाने वाली किसी आरक्षित सम्पत्ति को अनारक्षित श्रेणी में मान लिया जाएगा, यदि पात्र व्यक्ति से आरक्षित मूल्य से अधिक आरक्षित राशि की बोली प्राप्त नहीं होती, जिस हेतु मूल व्ययन नियम 6 तथा 7 के अनुसार पूर्ण आरक्षित मूल्य के अनुसार विहित किये गये तीन प्रयासों तथा घटी दर पर आरक्षित मूल्य के अनुसार एक प्रयास संबंधी अर्हता पूर्ण की जा चुकी हो ।
- (4) विनियम 3(1)(ख) तथा 5 के अधीन व्ययन की जा रही कोई आरक्षित सम्पत्ति अनारक्षित की गई मान ली जाएगी भले ही तीन प्रयासों के बाद भी किसी पात्र व्यक्ति से आवेदन प्राप्त नहीं होता है ।

## 21 आरक्षित सम्पत्तियों हेतु पात्रता पर प्रतिबंध :-

ऐसा कोई व्यक्ति जिसे, किसी विकास प्राधिकरण द्वारा किसी विशिष्ट आरक्षित श्रेणी के अंतर्गत सम्पत्ति का आवंटन किया जा चुका हो, को इन नियमों/विनियमों के अधीन किसी अन्य श्रेणी के लिए आरक्षित की गई किसी अन्य सम्पत्ति के लिए आवेदन प्रस्तुत करने की पात्रता नहीं होगी ।



## 22 आवंटन हेतु पात्रता :-

- (1) प्रत्येक संपत्ति हेतु आवेदक का वयस्क एवं भारत का नागरिक होना अनिवार्य है ।
- (2) संपत्ति के आवंटन हेतु आवेदन, आवेदक द्वारा स्वयं या उसके द्वारा प्राधिकृत किसी व्यक्ति के माध्यम से प्रस्तुत किया जा सकेगा । ऐसा प्राधिकार मूल आवेदक द्वारा शपथ पत्र के प्रारूप में प्रस्तुत किया जावेगा, जिसके अंतर्गत प्राधिकृत व्यक्ति का नाम पता तथा उससे संबंध के उल्लेख के साथ-साथ प्रदत्त प्राधिकार के वांछित कारणों का भी उल्लेख होगा ।
- (3) कोई भी व्यक्ति विनियम 3 (1) (क) (मूल व्ययन नियम-6) के अधीन किसी संपत्ति के संबंध में बोली प्रस्तुत किए जाने के संबंध में इस आधार पर अपात्र नहीं हो जाएगा कि प्राधिकरण द्वारा इन नियमों के अधीन उसे पूर्व में कोई संपत्ति अंतरित की गई थी ।
- (4) ऐसी कोई संस्था जिसे किसी समय पर विनियम 4 के अधीन रियायती दरों पर कोई संपत्ति अंतरित की गई हो अथवा ऐसा कोई व्यक्ति जिसे किसी समय पर विनियम 3 (1) (ख) तथा 5 के अधीन नियत मूल्य पर कोई संपत्ति अंतरित की गई हो, को तत्संबंधी नियम के अधीन किसी संपत्ति के लिए बोली या आवेदन करने की पात्रता नहीं होगी । तथापि, प्राधिकरण द्वारा लिखित में कारण को दर्शाते हुए किसी संगठन को आवेदन करने की अनुमति प्रदान की जा सकेगी जिसे नियम 7 के अधीन पूर्व में संपत्ति आवंटित की जा चुकी हो, यथा स्थिति, नियम 7 या 8 के किसी अन्य संपत्ति के लिए आवेदन करने की अनुमति प्रदान की जा सकेगी ।

## 23 अनुलग्न भूमि का आवंटन :-

- (1) प्राधिकरण अनुलग्न भूमि को पट्टाधारी के आवेदन पर आवंटित कर सकेगा बशर्ते कि (क) ऐसी अनुलग्न भूमि को भूखंड में परिवर्तित किया जाना संभव न हो, जिसका व्ययन इन नियमों के अंतर्गत किया जा सकता हो, तथा (ख) ऐसी अनुलग्न भूमि को सार्वजनिक उपयोग के लिए आवंटित किया जाना संभव न हो, तथा (ग) प्राधिकरण इस बारे में संतुष्ट हो कि आवेदक को इस प्रकार किया गया आवंटन प्राधिकरण के सर्वोत्तम हित में है ।
- (2) आवेदक पट्टाधारी को भूमि का आवंटन प्रचलित कलेक्टर गाइड लाइन दरों पर, अतिरिक्त भूमि के आवंटन की तारीख को अथवा ऐसी दर पर, जो आवेदक को पट्टे पर पूर्व में धारित भूखंड आवंटित किया गया हो, इनमें से जो भी अधिक हो किया जाएगा ।

## 24. मूल आवंटी द्वारा आवंटन का अंतरण :-

प्राधिकरण, इन विनियमों के अधीन मूल आवंटी आवंटन का अंतरण किसी ऐसे व्यक्ति को कर सकेगा, जैसा कि मूल ग्राही द्वारा इसके संबंध में अनुरोध किया जाए, बशर्ते कि ऐसा अन्य व्यक्ति उसी श्रेणी का सदस्य

होगा, जिसके लिए उक्त सम्पत्ति को आरक्षित किया गया था, ऐसा अंतरण अधिमूल्य राशि अथवा आवेदन करने की तिथि को प्रचलित कलेक्टर गाइड लाइन दरें इनमें से जो भी अधिक हो, की एक प्रतिशत की दर से अंतरण शुल्क के भुगतान के उपरांत, किया जाएगा । ऐसे किसी भी अंतरण के संबंध में कोई भी अनुमति इसके आवंटन तारीख से छह माह की समाप्ति से पूर्व प्रदान नहीं की जाएगी ।

## भाग-5

### 25. सामान्य

- (1) उपरोक्तानुसार विनियम में उल्लेखित दायित्व तथा तत्संबंधी दस्तावेज मुख्य कार्यपालिक अधिकारी या ऐसे अन्य अधिकारी जो कि इस हेतु प्राधिकारी द्वारा अधिकृत किये गये हों, द्वारा निष्पादित/संपादित किये जावेगे । तत्संबंधी प्राधिकारी के पूर्व संकल्प/निर्णय यथावत् प्रभावशील होंगे जब तक कि अन्यथा निर्णित न किया जावे ।
- (2) प्राधिकारी को यह अधिकार होगा कि वास्तविक आवंटन के पूर्व बिना कारण बताये, किसी संपत्ति के आवंटन का आमंत्रण प्रस्ताव वापस ले लें ।
- (3) इन विनियमों में संपत्ति के आवंटन के सामान्य प्रावधानों पर वगैर प्रतिकूल प्रभाव डाले, यदि संपत्ति आवंटन के लिए विज्ञापन द्वारा कोई विशेष शर्तें तथा निबंधन लगाये गये हो तो, ऐसे विज्ञापन में उल्लेखित शर्तें तथा निबंधन उक्त संपत्ति के आवंटन के लिए लागू होंगे ।
- (4) यदि कोई ऐसी योजना या कार्य जो भारत शासन, राज्य शासन, विश्व बैंक या अन्य किसी एजेन्सी या संस्था द्वारा ऋण के रूप में स्वीकृत धनराशि के आवंटन से प्राधिकारी द्वारा संपादित किया जा रहा हो, तब ऐसी स्वीकृति के अनुबंधात्मक दायित्वों का अनुसरण किया जावेगा, और ऐसे मामलों में ये विनियम उस सीमा तक क्रियान्वित नहीं होंगे ।
- (5) ये विनियम मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973, म.प्र. विकास प्राधिकरणों की संपत्तियों का प्रबंधन तथा व्ययन नियम-2013 तथा अन्य नियम जो समय-समय पर उक्त अधिनियम के तहत शासन द्वारा बनाये जावेगें, के साथ पठनीय होंगे ।
- (6) इन विनियमों की व्याख्या के संबंध में अध्यक्ष का निर्णय अंतिम व निर्णायक होगा ।
- (7) प्राधिकारी को निम्नानुसार शुल्क देय होगा :-
  - (1) मार्डगेज एनओसी शुल्क रूपये 1000/-
  - (2) पुनःनप्ती शुल्क रूपये 2000/-
  - (3) भवन निर्माण बाबत् नक्शा स्वीकृति हेतु अनापत्ति प्रमाणपत्र शुल्क रूपये 500/-

- (4) विक्रय पत्र संपादित होने के निर्धारित अवधि 6 माह के पश्चात अंतरण हेतु प्राप्त आवेदन पत्रों पर भूखंडों/भवनों की दशा में क्षेत्रफल का 50 पैसे प्रति वर्गफुट प्रतिवर्ष विलंब शुल्क लिया जावेगा ।
- (8) संपत्ति हेतु प्राप्त बोली (निविदा) स्वीकृत या अस्वीकृत करने का अधिकार प्राधिकारी का होगा ।
- (9) अ— भूखंड कार्नर, बगीचा के सामने, पाक्रिग के सामने अथवा मेजर रोड (30 मीटर चौड़ी सडक एवं उससे अधिक) पर स्थित होने पर निर्धारित गाईड लाईन से 10 प्रतिशत अधिक की दर देय होगी ।
- ब— भूखंड कार्नर का होने के साथ यदि बगीचा के सामने, पाक्रिग के सामने अथवा मेजर रोड (30 मीटर चौड़ी सडक एवं उससे अधिक) पर स्थित होने पर निर्धारित गाईड लाईन से 15 प्रतिशत अधिक की दर देय होगी ।

## 26. निरसन तथा व्यावृत्ति :-

- (1) इंदौर विकास प्राधिकरण की विकसित भूमियों, गृहों, भवनों तथा अन्य संरचनाओं का व्ययन विनियम 1987 एवं तत्संबंध में समय-समय पर किये गये संशोधन/पारित संकल्प एतद द्वारा निरसित किये जाते हैं । परंतु पूर्व में प्राधिकरण द्वारा जो प्रकरण निराकृत किये जा चुके हैं, पर यह कांडिका प्रभावशील नहीं होगी तथा इन विनियमों के प्रभावशील होने के दिनांक के पूर्व जो आवेदन पत्र प्राप्त हों उन्हें निरस्त विनियमों के तहत ही निर्णित किया जावेगा ।
- (2) इन विनियमों के प्रभावशील होने के दिनांक के पूर्व यदि प्राधिकारी द्वारा किसी संपत्ति का व्ययन प्रारंभ कर दिया गया हो तथा ऐसी संपत्ति के व्ययन संबंधी आम सूचना किसी समाचार पत्र में जारी की जा चुकी हो, तो उस संपत्ति का व्ययन, व्ययन नियम, 1975/विनियमों के अंतर्गत किया जायेगा । किंतु यदि किसी कारणवश प्राधिकारी ऐसी संपत्ति का व्ययन करने में असफल रहा हो जिसके व्ययन की प्रक्रिया इन विनियमों के प्रभावशील होने की दिनांक के पूर्व उपरोक्त उल्लेखानुसार प्रारंभ की गई हो, तथा समाचार पत्र में आम सूचना भी जारी की गई हो, तो ऐसी संपत्ति के व्ययन की नयी आगामी प्रक्रिया म.प्र.विकास प्राधिकरणों की संपत्तियों का प्रबंधन तथा व्ययन नियम 2013 व इन विनियमों के अंतर्गत की जायेगी ।