

भाग III

हरियाणा सरकार

शहरी स्वतंत्र नियामक विभाग

अधिसूचना

दिनांक 2 नवम्बर, 2007

संख्या का० आ० 89/ह० आ० 24/1973/घा० 257/2007.—हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24), की धारा 257 की उपधारा (1) के खण्ड (बि) द्वारा प्रदत्त शर्तियों का प्रयोग करते हुए तथा हरियाणा सरकार, नगर विकास विभाग, अधिसूचना संख्या का० आ० 90/ह० आ० 24/1973/घा० 257/2006, दिनांक 8 सितम्बर, 2006, के प्रतिनिधित्व से, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, निम्नलिखित नियम बनाते हैं, अर्थात् :—

1. (1) ये नियम हरियाणा नगरपालिका सम्पत्तियों तथा राज्य सम्पत्तियों प्रबंधन नियम, 2007, कहे जा सकते हैं।

संकेत नाम, विस्तार तथा प्रारम्भ।

(2) ये सभी नगरपालिकाओं को लागू होंगे।

(3) ये तुरन्त प्रभाव से लागू होंगे।

2. इन नियमों में, जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—

परिभाषाएं।

(क) "अधिनियम" से अभिप्राय है, हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24);

(ख) "भवन उपविधि" से अभिप्राय है, हरियाणा नगरपालिका भवन उपविधियां, 1982;

(ग) "आयुक्त" से अभिप्राय है, मण्डल का आयुक्त;

(घ) "देय तिथि" से अभिप्राय है, प्राप्त वित्तों की राशि संबंधी कलेक्टर के अनुसार भुगतानयोग्य होती है के आगामी मास का 15वां दिवस;

(ङ) "कार्यकारी अधिकारी" से अभिप्राय है, नगर परिषद् का कार्यकारी अधिकारी या नगरपालिका का अधिकारी, जैसी भी स्थिति हो;

(च) "प्रलय" से अभिप्राय है, इन नियमों से संलग्न प्रलय;

(छ) "संरक्षित इलाक़ों" से अभिप्राय है, सामाजिक/शैक्षणिक/सांस्कृतिक/धार्मिक या सार्वजनिक इलाक़ों;

- (क) "अधिमूल्य" से अभिप्राय है, पट्टा आधार पर अचल सम्पत्ति के उपभोग के अधिकार के अन्तर्गत हेतु भुगतान की गई या प्रतिज्ञात की गई कीमत;
- (ख) "भुगतान का विहित ढंग" से अभिप्राय है, नीलामी के समय विक्रय मूल्य/अधिमूल्य का 25 % कार्यकारी अधिकारी के पक्ष में नगरपालिका क्षेत्र के भीतर स्थित किसी भी अनुसूचित बैंक में आहरित मांग ड्राफ्ट द्वारा हो अथवा नकदी में भुगतान की गई राशि;
- (ग) "अन्तरण" से अभिप्राय है, भूमि/भवन के किसी सुविधाधिकार या विशेषाधिकार के सृजन द्वारा विक्रय या पट्टा;
- (घ) "अन्तरितक" से अभिप्राय है, व्यक्ति, जिसमें फर्म या अन्य व्यक्ति-निकाय चाहे निगमित हो या नहीं, जिसे इन नियमों के अधीन किसी भी सीति में भूमि या भवन देया जाता है, पट्टे पर दिया जाता है या अन्तरित किया जाता है तथा इसमें उसके उत्तराधिकारी तथा प्रतिनिधि शामिल हैं;
- (ङ) "विक्रय मूल्य" से अभिप्राय है, पूर्ण स्वामित्व के आधार पर अचल सम्पत्ति के विक्रय के लिये भुगतान की गई या प्रतिज्ञात की गई राशि;
- (च) "स्वत्व" से अभिप्राय है, कोई भूमि जो इन नियमों के अधीन नगरपालिका द्वारा अन्तरित की जाती है;
- (छ) इन नियमों में प्रयुक्त किन्तु अपरिभाषित शब्दों तथा अभिव्यक्तियों के पक्षी अर्थ होने जो अधिनियम में क्रमशः समनुदेशित किये गये हैं।

नियमन की
पद्धति।

3. राज्य सरकार द्वारा जारी किये गये निर्देशों के अधीन, नगरपालिका, इन नियमों के उपबन्धों के अनुसार, विक्रय या पट्टे या अधिनियम के रूप में या सुविधाधिकार या विशेषाधिकार के सृजन द्वारा या सहकाजारी पर या अन्यथा इससे संबंधित किसी स्वत्व/भवन का निपटारा कर सकती है।

विक्रय मूल्य/
अधिमूल्य का
निर्धारण।

4. (1) आर्बिटन द्वारा विक्रय/पट्टे के मामले में, विक्रय मूल्य/अधिमूल्य उपर्युक्त की सिफारिश पर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किया जाने वाला बाजारी मूल्य होगा :

परन्तु राज्य सरकार कठोर अभिलिखित करते हुए नियम 8(2), 8(3) तथा 9(1) के अधीन स्वत्व/भवन के आर्बिटन के लिए बाजार मूल्य से कम विक्रय मूल्य/अधिमूल्य निर्धारित कर सकती है :

परन्तु यह और कि उपर्युक्त, कोई सिफारिश करने से पहले, जिला नगर योजनाकार, कार्यकारी अभियन्ता (लोक निर्माण विभाग भवन तथा सड़कें) तथा कार्यकारी अधिकारी से परामर्श करेगा तथा ऐसी सिफारिशों के लिये कारण अभिलिखित करेगा।

(2) नीलामी द्वारा विक्रय/पट्टे के मामले में, विक्रय मूल्य/अधिशुल्क चुली नीलामी में बोली के फलस्वरूप अवधारित की गई आरक्षित कीमत या कोई उच्चतर कीमत/अधिमूल्य होगा।

(3) राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर यथा निर्धारित प्रकार प्रसार विक्रय मूल्य/अधिशुल्क के साथ भी उद्गृहीत किए जाएंगे।

5. नगरपालिका इन शालीनियों/योजनाओं में पटल/भूमि बेच सकती है, जो राज्य सरकार से अनुमोदित प्रथम नीलामी की आरक्षित मूल्य प्राप्त करने के बाद सम्यक रूप से अनुमोदित/स्वीकृत हैं। उत्तरवर्ती नीलामी की आरक्षित मूल्य, पूर्ववर्ती नीलामी की शालियों के अंततः के आधार पर अवधारित की जाएगी। यह नीलामी पूर्व अनुमोदन तथा उपायुक्त के नामनिर्देशित की उपस्थिति में की जाएगी।

स्वीकृत योजनाओं में पटल/भूमि का विक्रय।

6. (1) नगरपालिका उपायुक्त के पूर्व अनुमोदन से नीलामी द्वारा पटल/भवन बेच सकती है :

नीलामी द्वारा पटल/भवन का विक्रय।

परन्तु यह पटल/भवन—

(क) किसी सार्वजनिक प्रयोजन के लिए आरक्षित न हो तथा सामूहिक प्रयोजनों के लिये उपयोग न किया जा रहा हो;

(ख) किसी नगर योजना स्वयं का भाग न हो;

(ग) जनता के हित के लिये या नगरपालिका के हित में उपयोग नहीं किया जा सकता हो; तथा

(घ) गली/सड़क का भाग न हो तथा इसके विक्रय से आलायत/जनता के निर्दिष्ट आवागमन में बाधा नहीं होगी।

(2) उपनिबन्ध (1) के अधीन किसी प्रस्ताव के साथ नगरपालिका के प्रस्ताव, इन नियमों से संलग्न प्रारूप क में विवरण सहित भेजे जाने वाले प्रस्तावित पटल/भवन का नक्शा होगा।

(3) उपायुक्त जिला नगर योजनाकार से परामर्श करके प्रस्ताव पर आदेश अभिलिखित करेगा,—

(क) ऐसी शर्तों के अधीन रहते हुये इसे स्वीकृत करेगा, जो वह ठीक समझे; या

(ख) इसे स्वीकृत करने से इनकार करेगा।

(4) जब उपायुक्त ने नीलामी द्वारा विक्रय की स्वीकृति प्रदान कर दी हो, तो यथा पूर्वोक्त प्रारूप क सम्यक अनुक्रम में उपायुक्त को प्रारूप 'ख' में दर्शाई गई नीलामी से संबंधित विवरणों सहित पुनः प्रस्तुत करेगा। उपायुक्त उस पर या तो विक्रय की पुष्टि करेगा या उसे इसकी पुष्टि करने से

इन्कार करेगा। जब उपायुक्त विज्ञाप्य की स्वीकृति प्रदान कर देता है, तो वह राज्य सरकार की ओर से नीलामी निरीक्षण के लिये ऐसे अधिकारी को जो अतिरिक्त सहायक आयुक्त की पदवी के साथ या न हो, प्रतिनिधित्व करेगा।

(5) उपनिबन्ध (3) तथा (4) के अधीन उपायुक्त द्वारा पारित कोई भी आदेश राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन के अधीन होंगे।

नीलामी द्वारा खसत/
भवन का पट्टा।

7. (1) नगरपालिका, नगरपालिका दुकानों को खुली बोली द्वारा प्रत्येक पांच वर्ष की अवधि के लिए पट्टे पर देने के लिए प्राधिकृत होगी, जिसे उक्त अवधि की समाप्ति के बाद, विद्यमान किराए में 25% की दर से इसमें वृद्धि करते हुये संशोधित किराए पर अगली अवधि के लिए जो पांच वर्ष से अधिक न हो तथा आगे इसी प्रकार नवीकरण कर सकती है। ऐसी नीलामी समाप्ति पत्रों या किसी अन्य साधन से व्यापक प्रकार उपरान्त की जाएगी। ऐसी नीलामी अगस्त या कार्यकारी अक्टूबरी, उपायुक्त या उसके नामनिर्देशित की उपस्थिति में की जाएगी। प्रत्येक दुकान का आरक्षित मूल्य उपायुक्त से अनुमोदित करवाया जायेगा।

(2) राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से, नगरपालिका अपने क्षेत्र में पढ़ने वाली किसी खाती भूमि को प्रथमतः पांच वर्ष की अवधि के लिए नीलामी द्वारा पट्टे पर दे सकती है, जिसे उक्त अवधि की समाप्ति के बाद विद्यमान किराए में 25% की दर से इसमें किराया वृद्धि करते हुये संशोधित किराये पर अगली अवधि के लिये पांच वर्ष से अधिक न हो तथा आगे इसी प्रकार नवीकरण कर सकती है।

(3) नगरपालिका प्रस्तागत भवन/खसत सुनिश्चित करने उपरान्त उपायुक्त को भवन/खसत उसी रीति में भेजेगी जोता नियम 8 के उप-नियम (2) से (4) में उपरनिबन्धित है :

परन्तु भवन/खसत—

- ✓ (क) किसी सार्वजनिक प्रयोजन के लिये आरक्षित नहीं है तथा न ही किसी सामूहिक प्रयोजन के लिए उपयोग किया जा रहा है;
- (ख) किसी भवन योजना का भाग न हो;
- ✓ (ग) जनता के लाभ के लिए या नगरपालिका के हित में उपयोग नहीं किया जा सकता; तथा
- ✓ (घ) गली/राइफ का भाग नहीं है तथा इसके विज्ञाप्य से खातापत्र/जनता का निर्दिष्ट आवागमन में बाधा नहीं होगी।

(4) उपायुक्त, कलक्टर तथा बाकारी दर सहित पट्टे पर देने की सिफारिश इस शर्त पर करेगा कि पट्टेधारी पट्टा अवधि की समाप्ति के बाद अपने जोधिम तथा लागत पर मसला हटवावेगा।

आवेदन द्वारा खसत/
भवन का विज्ञाप्य।

8. (1) नगरपालिका इस विनिर्दिष्ट विधेय नये आवेदन पर राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से

साथ लगे प्लॉट/भवन के स्वामी को बाजारी मूल्य पर स्वतः आर्बिटिंग कर सकती है, यदि—

- (क) प्लॉट का आकार 100 वर्ग गज से कम हो;
- (ख) यह अलग और स्वतन्त्र इकाई के रूप में नीलामी द्वारा नहीं बेचा जा सकता है;
- (ग) यह किसी सार्वजनिक प्रयोजन के लिये आरक्षित न हो तथा न ही सामूहिक प्रयोजन के लिए उपयोग किया जा रहा हो;
- (घ) यह किसी नगर योजना का भाग न हो;
- (ङ) यह जनता के लाभ के लिये या नगरपालिका के हित में उपयोग नहीं किया जा सकता है; तथा
- (च) यह गली/सड़क का भाग न हो तथा इसके विक्रय से सत्तावाह/जनता के निर्दिष्ट आवागमन में बाधा नहीं होगी।

(2) नगरपालिका राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से स्वतः/भवन के अधिमोगी को इस निमित्त किये गये आवेदन पर आर्बिटिंग द्वारा स्वतः/भवन बेच सकती है, यदि—

- (क) यह उसका 20 वर्ष से अधिक समय से अधिभोग कर रहा है;
- (ख) प्रारम्भ में इस का आर्बिटिंग या तो किराये पर या पट्टे पर या सहबाजारी पर किया गया था;
- (ग) नगरपालिका को इससे नाममात्र आय हो रही हो;
- (घ) उसका कब्जा वापस लेना या किराए/पट्टे में वृद्धि करना कठिन है :

परन्तु यदि वर्तमान अधिमोगी मूल आर्बिटिंगी से विन्त है, तो यह विक्रय मूल्य की 25% अतिरिक्त राशि के रूप में भुगतान करेगा; तथा

- (ङ) गली/सड़क का कोई भाग न हो तथा इसके विक्रय से सत्तावाह/जनता का निर्दिष्ट आवागमन में बाधा नहीं होगी।

(3) नगरपालिका, नगरपालिका के हित में इस निमित्त किये गये आवेदन पर राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से सरकारी विभाग या सरकार के पूर्णतः स्वामित्वाधीन बोर्ड या निगम, को स्वतः/भवन बेच सकती है।

(4) उपनियम (1) से (3) के अधीन कोई आवेदन उपायुक्त के माध्यम से राज्य सरकार को भेजा जायेगा तथा इसके साथ नगरपालिका का प्रस्ताव, इन नियमों से संलग्न प्रारूप 'ग' में विवरण सहित स्वतः/भवन का नक्शा होगा।

(5) उपबन्धन, यदि व्यक्ति समझे, इन नियमों से संलग्न प्रारूप 'घ' में नगरपालिका द्वारा प्रस्तुत किये गये प्रस्ताव तथा दस्तावेजों सहित, निदेशक के माध्यम से राज्य सरकार को आपेदन की सिफारिश कर सकता है या यह ठीक समझे, सिफारिश करने से इनकार कर ऐसे कथनों सहित वापस कर सकता है।

(6) राज्य सरकार, निदेशक के माध्यम से प्राप्त प्रस्ताव को अपनी स्वीकृति प्रदान कर सकती है या स्वीकृति देने से इनकार कर सकती है।

(7) जब राज्य सरकार आर्बिटन द्वारा विक्रय को अपनी स्वीकृति प्रदान कर देती है, तो नगरपालिका इन नियमों के उपबन्धों के अनुसार आगामी कार्यवाही करेगी।

(8) दुजाने जो निर्मित थीं तथा नगरपालिका द्वारा तीस वर्ष से अधिक समय पूर्व पट्टे पर दी गई थीं, सम्बन्धित उपबन्धन से अनुमोदन से पट्टाधारी को बाजारी मूल्य पर बेच सकती है।

(9) शर्तीय संरचना सहित पट्टे पर दी गई भूमि के विक्रय के लिये भवन/घरिसरों के स्थानी को बाजारी दर पर निम्नलिखित नियमों तथा शर्तों पर विक्रय कर सकती है, यदि—

(क) यह उसका 20 वर्ष से अधिक समय से उपभोग कर रहा है;

(ख) यह प्रारम्भ से या तो किराए, पट्टे या सहभाजती पर आर्बिटन किया गया था;

(ग) नगरपालिका को इससे सामनाद आय हो रही हो;

(घ) इसका कच्चा वापस लेना या किराए/पट्टे धन राशि में वृद्धि करना कठिन है—

परन्तु वर्तमान अधिनोनी मूल आर्बिटनी से भिन्न है तो उसे विक्रय मूल्य के अतिरिक्त 25% अतिरिक्त राशि के रूप में भुगतान करना होगा;

(10) यह गली/सड़क का भाग नहीं है और इसके विक्रय से वातावात/जनता के निर्दिष्ट आवागमन में बाधा नहीं होगी; तथा

(11) उपबन्धन का पूर्व अनुमोदन भूमि के विक्रय से पूर्व अपेक्षित है।

सम्बन्धित प्रयोजनों के लिए स्वतः/भवन का पट्टा।

2. (1) नगरपालिका आवेदक को संरक्षित प्रयोजनों के लिये राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से निम्नान्वये वर्ष की अवधि के लिए पंजीकृत सोसायटी को पट्टा आधार पर स्वतः/भवन आर्बिटन कर सकती है, यदि—

(क) यह रजिस्ट्रार, सोसाईटीज, हरियाणा, से सोसायटी पंजीकरण अधिनियम, 1950 या हरियाणा सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1964 (1964 का 22), के अधीन सम्पन्न रूप से गठित पंजीकृत सोसायटी है;

(ख) यह गैर-स्वामित्व स्वरूप की है, अर्थात् इसका गठन एकल वैयक्तिक या

परिवार के सदस्यों में विहित नियंत्रण नहीं है;

(ग) यह पिछले पांच वर्षों से अस्तित्व में है तथा क्षेत्र की जनता को किसी लाभ के बिना रोथाए दे रही है;

(घ) इसने क्रियाकलापों के क्षेत्र में जिसके लिए भूमि आवंटन हेतु आवेदन किया है, में महत्वपूर्ण योगदान किया है;

(ङ) इसकी आर्थिक स्थिति सुदृढ़ हो तथा भूमि तथा उस पर निर्माण की लागत का 25 प्रतिशत वहन करने की क्षमता हो। (संस्था को पिछले 5 वर्षों का लेखा परीक्षित वित्तीय विवरणियों तथा इसकी वित्तीय स्थिति को सिद्ध करने के लिए आवश्यक निधि रखने का साहय देना होगा);

(च) इसकी सदस्यता सब के लिए खुली है तथा इसका प्रबंधन धरमिष्ठ है। पदाधिकारियों का निर्वाचन तीन वर्ष में एक बार होता पाठिये;

(छ) इसके प्रबंधन, परिसम्पत्तियों, पदाधिकारियों के निर्वाचन इत्यादि के सम्बन्ध में कोई विवाद न हो;

(ज) इसी नगरपालिका क्षेत्र में या तो पट्टा आधार पर या पूर्ण स्वामित्व आधार पर इसी प्रयोजन के लिए उसके नाम कोई भूमि न हो;

(झ) एक तिहाई निर्माण नगरपालिका द्वारा नक्शे का अनुमोदन प्राप्त करने के उपरान्त तीन वर्ष के भीतर पूर्ण किया जायेगा। ऐसा करने में असफल रहने की घरा में पट्टा रद्द कर दिया जायेगा।

(ञ) भयन मानचित्र नगरपालिका नियमों तथा उपनियमों के अनुसूच होंगे।

(ट) इस भूमिभूधन को किसी अन्य वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए उपयोग में नहीं लाया जायेगा।

(थ) भूमि का मूल्य कलक्टर द्वारा तथा आवधारित निकटतम प्रचलित बाजार मूल्य का 50% जमा विकास लागत यदि कोई अपेक्षित हो (जो कि सम्बन्धित पालिका द्वारा निर्धारित या उसके अदोस पड़ोस में हरियाणा सहरी विकास प्राधिकरण द्वारा ऐसे किये गये मूल्यों का 50% जो भी अधिक हो या तो एक मुश्त राशि या चार घराबर किस्तों में देने होंगे)। कुल मूल्य के 25% के समकक्ष राशि आवंटन की तिथि से एक मास के अन्दर-अन्दर देव होगी तथा शेष 75% राशि तीन समान वार्षिक किस्तों में बैंक द्वारा सावधी जमा पर दिये जाने वाले ब्याज सहित देनी होगी। यदि तीन वर्ष की अवधि में पूर्ण देव राशि नहीं दी जायेगी तो पट्टानामा रद्द किये जान का लिये बाबा होगा।