

सम्पत्तियों का निस्तारण

संख्या: 2798/9-आ-5-93-8मिस/86

प्रेषक, श्री रवीन्द्र शंकर माथुर,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।
सेवा में, उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-5

लखनऊ: दिनांक 16 जून, 1993

विषय, विकास प्राधिकरण की किराये पर उठी अमितव्ययी सम्पत्तियों का निस्तारण।
महोदय,

उपर्युक्त विषय पर मुझे यह सूचित करने का निदेश हुआ है कि श्री राज्यपाल, उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-41 की उपधारा (1) द्वारा प्रदत्त अधिकारों के अधीन समस्त विकास प्राधिकरणों को यह निर्देश देते हैं कि इम्पूवमेंट ट्रस्ट द्वारा बनाई गई और किराये पर उठायी गयी सम्पत्तियों जो बाद में विकास प्राधिकरण में गठन पर विकास प्राधिकरण को हस्तान्तरित हुई अथवा विकास प्राधिकरण द्वारा बनवाई गई और किराये पर उठाई गई, को निम्नलिखित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन निस्तारित करने की स्वीकृति सहर्ष प्रदान करते हैं :-

(1) मूल्य निर्धारित (अप्रिंशियेटेड वैल्यू आफ लैंड एण्ड डेप्रिंशियेटेड वैल्यू ऑफ हाउस) भूमि का वर्तमान मूल्य भवन की वर्तमान लागत-भवन पुराना होने के कारण डेप्रिंशियेटेड (वर्तमान मूल्य के आधार पर निर्धारित होगा अर्थात् भूमि का वर्तमान मूल्य और भवन की वर्तमान लागत में से भवन पुराना होने के कारण ह्रास कम करके अमितव्ययी सम्पत्तियों का विक्रय मूल्य निर्धारित होगा। ह्रास लोक निर्माण विभाग द्वारा प्रतिपादित मापदण्डों के आधार पर सुनिश्चित होगा एवं मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया में विकास प्राधिकरण, लोक निर्माण विभाग से मूल्यांकन अवश्य करवायेंगे ताकि एक ही स्थान पर पालिका एवं प्राधिकरण की सम्पत्तियों के निस्तारण में बहुत अलग-अलग मूल्य न आये। ऐसे मूल्य निर्धारित पर मण्डलायुक्त का भी अनुमोदन आवश्यक होगा।

(2) रास्ते व जीनों के भाग को छोड़कर भवन/प्लैट से संलग्न भूमि नीचे के क्रेताओं को लीज होल्ड के आधार पर दी जायेगी। पट्टे का नवीनीकरण 30 वर्ष तक ग्राउन्ड रेंट की सामान्य शर्तों के आधार पर किया जायेगा, लेकिन लीज की शर्तें तय करते समय ऊपरी मंजिल के स्वामियों के हितों का पूरा ध्यान रखा जायेगा और भवन से आच्छादित भूमि का प्रीमियम अनुपातिक रूप से सभी क्रेताओं से लिया जायेगा। एक मंजिले भवनों पर यह फार्मूला लागू नहीं होगा।

(3) भूमि के लिये बाजार मूल्य अधिकतम दर होगी। भूमि का बाजार मूल्य वही माना जायेगा, जो कलेक्टर द्वारा उस क्षेत्र के लिए स्टैम्प ड्यूटी के लिये निर्धारित होगा।

(4) भवन क्रय मूल्य का एकमूश्त भूगतान करने पर 10 प्रतिशत की छूट दी जायेगी। अल्प अवधि की किश्तों में भूगतान की सुविधा दी जा सकती है, किन्तु उसमें छूट नहीं होगी और किश्तों के भूगतान वित्त पर प्रचलित दर पर ब्याज लिया जायेगा।

(5) सभी भवन "जैसे हैं जहां हैं" के सिद्धान्त पर बेचे जायेंगे।

(6) सहकारी आवास समितियों को भवन नहीं बेचे जायेंगे।

(7) प्रश्नगत भवनों के वर्तमान किरायेदारों को भवन क्रय करने के लिये प्राधिकरण द्वारा एक नोटिस दी जायेगी, जिसके उत्तर में प्रत्येक किरायेदार को नोटिस के दिनांक 90 दिन के भीतर भवन क्रय करने हेतु लिखित इच्छा प्राधिकरण को प्रस्तुत करनी होगी। यदि 90 दिन की निर्धारित अवधि के भीतर भवन का किरायेदार निर्धारित शर्तों के अनुसार भवन क्रय करने हेतु अपनी लिखित सहमति नहीं देता है, तो उसे दिया गया विकल्प स्वतः समाप्त हो जायेगा और विकास प्राधिकरण इस भवन को किसी भी व्यक्ति को सार्वजनिक नीलामी के माध्यम से उच्चतम बोली पर विक्रय कर सकता है।

(8) जिन भवनों पर अनधिकृत कब्जे हैं, उनके सम्बन्ध में अनधिकृत रूप से (मूल आवंटी को छोड़कर सभी व्यक्ति) भवन में निवास करने वाले व्यक्ति को भवन के क्रय करने के सम्बन्ध में कोई अधिकार नहीं होगा। ऐसे व्यक्तियों की एक सूची बनाई जायेगी। भवन विकास प्राधिकरण द्वारा सार्वजनिक नीलामी के माध्यम से उच्चतम बोली बोलने वाले को दिया जायेगा। नीलामी में अनधिकृत रूप से भवन में रहने वाले व्यक्ति (अर्थात् मूल आवंटी को छोड़कर सभी व्यक्ति) भी भाग ले सकेंगे। ऐसे अनधिकृत कब्जेदारों (अर्थात् मूल आवंटी को छोड़कर सभी व्यक्ति) को भवन क्रय करने के सम्बन्ध में स्वतः कोई अधिकार नहीं होगा।

(9) भवन के विक्रय के बाद क्रय करने वाला व्यक्ति भवन में कोई भी निर्माण विकास प्राधिकरण के नियम/नियमावलियों/बाईलाज के अधीन ही अनुमति प्राप्त कर, कर सकेगा। बिना अनुमति के प्रश्नगत भवन में किसी भी प्रकार का कोई निर्माण अनधिकृत होगा।

(10) भवन क्रेता पालिका करों (शुल्कों व अन्य देयकों) के लिये उत्तरदायी होगा।

(11) बेचे गये भवन यथासम्भव वर्तमान स्थिति में ही रखे जायेंगे। प्राधिकरण और भवन के सह-स्वामियों की अनापत्ति पर पट्टे की भूमि पर निर्माण उक्त शर्त-9 के अधीन किये जा सकते हैं, किन्तु ऊपरी मंजिल की छत पर कोई स्थायी निर्माण नहीं किया जा सकेगा।

(12) उल्लिखित सम्पत्तियों के विक्रय से प्राप्त सम्पूर्ण धनराशि एक अलग निधि में जमा की जायेगी। उस निधि से भवनों के निर्माण हेतु लिये गये ऋणों के प्रतिदान व ब्याज भुगतान पर व्यय किया जायेगा और शेष धनराशि समाज के आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग को अधिक से अधिक भवनों की सुविधा प्रदान करने में व्यय की जायेगी।

2. ऐसी अमितव्ययी सम्पत्तियों का चिन्हांकन उनके सम्बन्ध में पूरा विवरण तैयार किया जायेगा और शासन को भी इस प्रकार तैयार किये गये विवरण से अवगत कराया जायेगा। इस सम्बन्ध में इस प्रकार निस्तारण हेतु चिन्हांकित सम्पत्तियों का पूरा विवरण एवं प्रस्ताव उक्त सिद्धान्तों के आधार पर तैयार कर प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा और बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करने के पश्चात अन्तिम रूप दे दिया जायेगा।

3. अतः अनुरोध है कि उक्त शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन विकास प्राधिकरण की अमितव्ययी सम्पत्तियों के आवासीय भवनों के निस्तारण की कार्यवाही सुनिश्चित करने तथा कृत कार्यवाही से शासन को अवगत कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

रवीन्द्र शंकर माथुर
प्रमुख सचिव

संख्या: 2798(1)/9-आ-5-93 तददिनांक

प्रतिलिपि आयुक्त एवं अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

आज्ञा से,

रवीन्द्र शंकर माथुर
प्रमुख सचिव