छत्तीसगढ़ शासन
नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग
मंत्रालय
महानदी भवन, नवा रायपुर अटल नगर

//आदेश//

नवा रायपुर अटल नगर, दिनांक 06 जुलाई, 2022

क्रमांक : एफ 8–5/2022/18 :: राज्य शासन एतद्द्वारा नगरीय निकायों के स्वयं के आधिपत्य/स्वामित्व के लीज होल्ड पर आबंटित आवासीय/व्यवसायिक (भवनों/फ्लैटस/भू–खण्डों/परिसर/दुकानों) को संबंधित नगरीय निकाय को राजस्व विभाग से विधिवत भू–स्वामित्व प्राप्त होने पर फ्री–होल्ड के रूप में संपरिवर्तन करने की स्वीकृति प्रदान जाती है। स्वीकृति संबंधी विस्तृत प्रक्रिया निम्नानुसार है :–

1. **संपरिवर्तन की शर्ते** :–नगरीय निकाय द्वारा पूर्व में आबंटित/व्यवस्थापित, आवासीय/व्यवसायिक (भवनों/फ्लैटस/भू–खण्डों/परिसर /दुकानों) का फ्री–होल्ड में संपरिवर्तन निम्नलिखित शर्तो पर किया जावे :–

1.1 नगरीय निकाय को हस्तांतरित/स्वत्व की भूमि, आवासीय/व्यवसायिक (भवनों/फ्लैटस/भू–खण्डों/परिसर/दुकानों) के लिए लीज पर दी गई है। शासकीय भूमि हस्तांतरित नहीं होने की स्थिति में राजस्व विभाग द्वारा निकाय को हस्तांतरित किये जाने के उपरांत ही प्रदायित लीज को फ्री–होल्ड किये जाने की कार्यवाही की जावेगी।

1.2 नगरीय निकाय द्वारा आदेश दिनांक तक पट्टे पर आबंटित भूमि एवं भू–खण्डों का, संपरिवर्तन प्रभार लेते हुए, फ्री–होल्ड में परिवर्तन किया जायेगा। यह संपरिवर्तन पट्टेधारी के लिये ऐच्छिक होगा तथा आवेदन प्रस्तुत करने के पश्चात् किया जायेगा।

1.3 संपरिवर्तन प्रदान करने की तिथि को आवासीय/व्यवसायिक प्रयोजन के प्रचलित बाजार मूल्य (कलेक्टर गाईडलाईन) का 2.10% (दो दशमलव एक शून्य प्रतिशत) के बराबर राशि संपरिवर्तन प्रभार के रूप में तथा आगामी 10 वर्षो की कालावधि तक प्रचलित रेन्ट/किराया दर की गणना कर जमा कराया जावेगा।

1.4 हितग्राही को 600 वर्गफुट या उससे कम माप वाले आवासीय/व्यवसायिक (भवनों/फ्लैटस/भू–खण्डों/परिसर/दुकानों)के लिए भी संपरिवर्तन प्रभार देय होगा।

1.5 संपरिवर्तन से प्राप्त राशि एवं 10 वर्ष का (रेन्ट/किराया) निकाय द्वारा पृथक–पृथक बैंक खाते में संग्रहित की जावेगी, जिसका व्यय विभाग द्वारा जारी दिशा–निर्देशों के अनुसार किया जावेगा। 2.10 प्रतिशत में से 0.10 प्रतिशत राशि सामुदायिक /सार्वजनिक शौचालयों के निर्माण तथा संचालन/संधारण पर व्यय किया जाना अनिवार्य होगा।

1.6 पट्टेधारी द्वारा यदि किसी बैंक/वित्तीय संस्थानों से लीज डीड को मार्टगेज कर ऋण प्राप्त किया गया है तो ऐसी स्थिति में संबंधित बैंक या वित्तीय संस्थान से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर, फ्री–होल्ड की कार्यवाही की जावेगी।

लीज से संबंधित प्रकरणों में न्यायालय द्वारा पारित आदेश, राज्य शासन द्वारा लगायी गई रोक तथा निकाय में यदि कोई विवाद आदि प्रचलित है, तो ऐसे प्रकरणों में **फ्री–होल्ड की कार्यवाही नहीं की जावेगी।**

1.8 **भारत सरकार, द्वारा जारी सुधार कार्यक्रम के तहत, ट्रस्ट एंड वेरीफाय के सिद्धांत पर,** शपथ पत्र एवं कार्यालयीन अभिलेख के आधार पर प्राधिकृत अधिकारी द्वारा संपरिवर्तन हेतु यथोचित आदेश पारित किया जावेगा। किसी प्रकार की शिकायत प्राप्त होने पर स्थल निरीक्षण कराया जावेगा।

1.9 छत्तीसगढ़ अनाधिकृत विकास का नियमितीकरण अधिनियम 2002 (अद्यतन संशोधित) के अंतर्गत हितग्राही द्वारा प्रस्तुत आवेदन यदि मात्र अतिरिक्त निर्माण के नियमितीकरण हेतु प्रचलित है (अंतिम निराकरण नहीं हुआ है) तो भी सामानांतरण रूप से लीज का फ्री–होल्ड में समंपरिवर्तन अनुज्ञेय होगा।

1.10 छत्तीसगढ़ अनाधिकृत विकास नियमितीकरण अधिनियम 2002 (अद्यतन संशोधित) के अंतर्गत यदि आवासीय प्रयोजन हेतु किये गए आबंटन/व्यवस्थापन को यदि भिन्न प्रयोजन (व्यवसायिक/आवास सह व्यवसाय/अन्य) के लिए नियमितीकरण किया गया है, तो ऐसी स्थिति में लीज को फ्री होल्ड में संपरिवर्तन नहीं किया जावेगा।

1.11 पट्टे की शर्तें संपरिवर्तन प्रतिसिद्ध नहीं करती है;

2. **आवेदन प्रस्तुत करने की प्रक्रियाः–**

2.1 कोई व्यक्ति जो संपरिवर्तन के लिए आवासीय/व्यवसायिक (भवनों/फ्लैटस/भू–खण्डों/परिसर/दुकानों) धारित करता है, प्राधिकृत अधिकारी को यथा निर्धारित प्रारूप अनुसार संपरिवर्तन के लिये आवेदन प्रस्तुत कर सकेगा।

2.2 निकाय द्वारा, आवेदन की प्रक्रिया हेतु काउन्टर पर आवेदन जमा कर तथा ऑनलाईन रीति से, दो प्रकार के विकल्पों के लिए व्यवस्था की जावेगी। ऑनलाईन पद्धति में आवेदन जमा करने, राशि जमा कराने तथा पंजीयन हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने की सम्पूर्ण व्यवस्था रहेगी।

2.3 आवेदक द्वारा किसी न्यायालय अथवा किसी प्राधिकारी के समक्ष फ्री–होल्ड हेतु आवासीय/व्यवसायिक (भवनों/फ्लैटस/भू–खण्डों/परिसर /दुकानों)के संबंध में कोई प्रकरण लंबित नहीं होने तथा आवेदन के संबंध में आवासीय/व्यवसायिक उपयोग करने हेतु शपथ पत्र तथा वर्तमान स्थिति का यथा तीन ओर से दिनांक सहित फोटोग्राफ प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य होगा।

2.4 संपरिवर्तन के लिए प्रस्तुत आवेदन पर कोई आदेशिका फीस प्रभारित नहीं होगी।

2.5 आवेदन प्रस्तुत करने की तिथि तक, बकाया संपत्तिकर, भू–भाटक, जल कर, उपभोक्ता प्रभार एवं अन्य आनुषांगिक कर जमा कराकर, पावती प्रकरण के साथ संलग्न की जावेगी।

2.6 लीज समाप्त होने की स्थिति में भू–भाटक, संपत्तिकर, जल कर तथा अन्य शुल्कों की गणना, लीज निरंतर रहने की स्थिति मानते हुए, की जावेगी।

2.7 फ्री–होल्ड करने के आदेश जारी होने के पश्चात् संपरिवर्तन प्राप्त होने के बाद निर्धारित प्रपत्र पर हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया जायेगा, जिसे रजिस्ट्रीकरण अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकरण किया जावेगा। मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क का वहन पट्टाधारी द्वारा किया जावेगा।

संपरिवर्तन की प्रक्रिया :– निकाय में पदस्थ यथा आयुक्त/मुख्य नगर पालिका अधिकारी ही संबंधित निकाय के लिए लीज भू-खण्डों को फ्री–होल्ड करने के लिए प्राधिकृत अधिकारी होंगे। आवासीय/व्यवसायिक (भवनों/फ्लैटस/भू–खण्डों/परिसर/दुकानों)को फ्री–होल्ड के रूप में संपरिवर्तन करने के लिए निम्नानुसार प्रक्रिया का निर्धारण किया जाता है :–

3.1 आवेदन प्राप्त होने पर प्राधिकृत अधिकारी, आवेदन प्राप्त होने की तारीख से उद्घोषणा जारी होने के पन्द्रह दिन के भीतर ऐसी आवासीय/व्यवसायिक (भवनों/फ्लैटस/भू–खण्डों/परिसर/दुकानों)के संबंध में दावे एवं आपत्तियां आमंत्रित करने हेतु उद्घोषणा जारी करेगा, जिसकी अवधि 30 दिवस की होगी।

3.2 संपरिवर्तन के आवेदन का साठ दिवस की कालावधि के भीतर अंतिम रूप से निराकरण किया जायेगा।

3.3 निर्धारित समयावधि में, प्राप्त होने वाली आपत्तियों के परिपेक्ष्य में, हितबद्ध व्यक्तियों को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर प्रदान करने के पश्चात् प्राधिकृत अधिकारी आवेदित संपरिवर्तन मंजूर कर सकेगा यदि उसका यह समाधान हो जाता है कि :–

(अ) भूमि का पट्टा वैध है/लीज समाप्त होने की स्थिति में हितग्राही द्वारा उसके लीज नवीनीकरण हेतु विहित प्रक्रिया अनुसार आवेदन प्रस्तुत करने पर लीज का नवीनीकरण किया जा सकता है।

(ब) पट्टे की शर्तो से संबंधित सभी शोध्यों के भुगतान कर दिये गये है;

(स) क्रय–विक्रय/वारिसान/वसीयतनामे के आधार पर नामांतरण की कार्यवाही प्रक्रियाधीन होने की स्थिति में, प्रकरण में आवेदन प्रस्तुत किये जाने पर लीज के नवीनीकरण के स्थान पर सीधे फ्री–होल्ड की कार्यवाही की जावेगी।

4. **हस्तांतरण विलेख** :– प्राधिकृत अधिकारी के द्वारा फ्री–होल्ड अधिकार मंजूर करने के आदेश के पश्चात् संपरिवर्तन प्रभार और अन्य शोध्य, यदि कोई हो, की प्राप्ति उपरान्त निर्धारित प्रारूप में हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा और रजिस्ट्रीकरण अधिनियम 1908 (क्रमांक 16 सन् 1908) के अधीन रजिस्ट्रीकृत किया जावेगा तथा मुद्रांक शुल्क सम्मिलित करते हुये, ऐसे पंजीयन के खर्चे पट्टाधारी द्वारा वहन किये जावेंगे।

5. लीज होल्ड भूमि को फ्री–होल्ड अधिकार में संपरिवर्तन हेतु आवेदन एवं हस्तांतरण–विलेख का प्रारूप संलग्न है।

कृपया उपरोक्तानुसार कार्यवाही समय–सीमा में सुनिश्चित करें।

छ.ग. के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार,

(आर. एक्का)
संयुक्त सचिव
छत्तीसगढ़ शासन
नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग