इसे वेबसाईट www.govtpressmp.nic.in
से भी डाउन लोड किया जा सकता है.

मध्यप्रदेश राजपत्र

(असाधारण)
प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 222] भोपाल, मंगलवार, दिनांक 4 मई 2021—वैशाख 14, शक 1943

नगरीय विकास एवं आवास विभाग

मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

भोपाल, दिनांक 4 मई 2021

अधि. क्रमांक 08-एफ 1-01-2016-अठारह-3.- भोपाल, दिनांक 4 मई 2021

मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 (क्रमांक 23 सन् 1956) की धारा 138 के साथ पठित धारा 433 तथा मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्रमांक 37 सन् 1961) की धारा 108 के साथ पठित धारा 355 द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुये, राज्य सरकार, एतद्द्वारा, मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम (अचल सम्पत्ति का अंतरण) नियम, 2016 में निम्नलिखित और संशोधन करती है, अर्थात् :—

संशोधन

उक्त नियमों में:—

1. नियम 2 में, उप— नियम (1) में, खण्ड (झ) के पश्चात्, निम्नलिखित खण्ड अन्तः स्थापित किया जाए, अर्थात् :—

   "(झ क) "भूमि स्वामी" से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश भू—राजस्व संहिता, 1959 की धारा 158 के अधीन यथा परिभाषित भूमिस्वामी;" ।

2. नियम 3 में, –

(1) उप–नियम (1) और (2) के स्थान पर, निम्नलिखित उप–नियम स्थापित किए जाएं, अर्थात:–

" (1) ई–निविदा आमंत्रण द्वारा– कोई भी अचल सम्पत्ति जब उसका अंतरण संबंधित नगरीय स्थानीय निकाय या सार्वजनिक हित में हो, यथास्थिति, किसी नगरपालिक निगम/नगरपालिका/नगर परिषद् द्वारा ऐसे प्रयोजन के लिए आमंत्रित की गयी ई–निविदा में उच्चतम दर उत्कथित करने वाले के सिवाए किसी अन्य को न तो पट्टे पर, न संपरिवर्तन या न भूमि स्वामी के अधिकार प्रदान करने के उद्देश्य से बेची जाएगी या न अन्यथा अंतरित की जाएगी। नगरीय स्थानीय निकाय द्वारा आमंत्रित ई–निविदा निम्नलिखित शर्तों के अध्यधीन की जाएगी: –

(क) ई–निविदायें आमंत्रित करने संबंधित सूचना, सम्पत्ति का विवरण, पट्टे या विक्रय की शर्तें निविदाएं प्रस्तुत करने की तारीख, समय तथा स्थान का विवरण देते हुए प्रकाशित की जाएंगी;

(ख) ई–निविदा की सूचना ई–निविदा के प्रस्तुत करने की तारीख से कम से कम 15 दिन के पूर्व, कम से कम दो समाचार पत्रों में, जिनमें से एक स्थानीय हिन्दी समाचार पत्र होगा, प्रकाशित की जाएगी तथा नगरपालिक निगम/नगरपालिका परिषद्/नगर परिषद्, कलेक्टर एवं आयुक्त के संबंधित कार्यालयों के सूचना–पटल पर लगाकर भी प्रदर्शित की जाएगी। पन्द्रह दिनों की कालावधि की गणना समाचार पत्रों में प्रकाशन की तारीख तथा ई–निविदा प्रस्तुत करने की तारीख को छोड़कर की जाएगी;

(ग) ई–निविदा के माध्यम से अंतरित होने वाली प्रस्तावित सम्पत्ति के आरक्षित मूल्य की गणना नियम 6 के उपबंधों के अनुसार की जाएगी;

(घ) सक्षम प्राधिकारी ई–निविदा के माध्यम से प्राप्त किसी निविदा को स्वीकार कर सकेगा:

परन्तु, जहां वह सबसे ऊंची निविदा को स्वीकार नहीं करता है वहां वह ऐसा करने के कारण अभिलिखित करेगा;

(ङ) ई–निविदाएं राज्य सरकार द्वारा जारी ई–ऑक्शन/ई–निविदाओं को आमंत्रित करने के लिए जारी दिशा निर्देशों के अधीन विहित प्रक्रिया के अनुसार आमंत्रित की जाएंगी:

परन्तु, यदि विशेष परिस्थिति में जहां ई–निविदा द्वारा निविदाएं आमंत्रित की जाना संभव नहीं है वहां नगर पालिका/नगर परिषदों की दशा में सम्भागीय संयुक्त संचालक, नगरीय प्रशासन एवं विकास की पूर्व अनुमति से तथा नगरपालिक निगम की दशा में आयुक्त, नगरीय प्रशासन एवं विकास की पूर्व अनुमति से बन्द लिफाफे में निविदा आमंत्रित करने की प्रक्रिया अपनाई जा सकेगी।"।

(2) **निविदा आमंत्रण के बिना.**– यदि शासकीय संस्थाओं को लोक प्रयोजन के लिए तथा पंजीकृत लोक संस्थाओं को धार्मिक प्रयोजन के लिए अचल संपत्ति अंतरण के लिये "ई–निविदा" या "बन्द लिफाफे की प्रक्रिया" के माध्यम से निविदा आमंत्रित करना वांछनीय नहीं है, तो नगरीय स्थानीय निकाय, राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से "ई–निविदा" या "बंद लिफाफे की प्रक्रिया" के माध्यम से प्रक्रिया को अपनाए बिना ऐसी सम्पत्ति का अंतरण कर सकेगा। संबंधित स्थानीय निकाय का मुख्य कार्यपालक अधिकारी, राज्य सरकार को ऐसे अंतरण की स्वीकृति हेतु प्रस्ताव निम्नलिखित जानकारी के साथ भेजेगा:–

(क) संपत्ति की प्रकृति अर्थात् भूमि, दुकान, भवन आदि;

(ख) ऐसी संपत्ति का क्षेत्रफल उसकी योजना (साईट प्लान) के साथ;

(ग) परिषद् द्वारा अर्जित/क्रय की गई भूमि की दशा में, वह प्रयोजन जिसके लिये भूमि अर्जित/क्रय की गई हो;

(घ) प्रयोजन जिसके लिए क्षेत्रीय विकास योजना में ऐसी भूमि अथवा संपत्ति नियत की गई है;

(ङ.) प्रयोजन जिसके लिए वर्तमान में संपत्ति उपयोग में आ रही है;

(च) प्रयोजन जिसके लिये संपत्ति का उपयोग उस व्यक्ति द्वारा किया जाएगा, जिसको आबंटन की स्वीकृति की अनुशंसा की गई है;

(छ) भवन अथवा दुकान की स्थिति में, उसकी लागत और संनिर्माण पूर्ण होने की तारीख;

(ज) संपत्ति के लिये आरक्षित मूल्य तथा वार्षिक पट्टा भाड़े का गणना पत्रक;

(झ) आबंटन की शर्तें:

परन्तु, ऐसी अचल संपत्ति का कोई अंतरण सक्षम प्राधिकारी द्वारा राज्य सरकार की स्वीकृति से निर्धारित समुचित प्रीमियम पर किया जा सकेगा। यद्यपि उक्त भूमि का वार्षिक भू–भाटक उसके आरक्षित मूल्य का 0.5 प्रतिशत होगा:

परन्तु यह भी, कि नियम 3 में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, पंजीकृत लोक संस्थाओं का धार्मिक प्रयोजन के लिए संपत्ति का अंतरण राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से, यथा विहित शर्तों तथा दरों के अनुसार ही किया जाएगा:

परन्तु यह और कि राज्य सरकार, केन्द्र/राज्य सरकार की प्रवर्तित आवासीय योजनाओं के अधीन निर्मित/निर्माणाधीन आवासीय परियोजनाओं के व्ययन के लिए अन्य पारदर्शी प्रक्रिया के माध्यम के बिना निविदा आमंत्रण के निर्देश जारी कर सकेगी:

परन्तु यह और भी, कि स्वीकृत परियोजनाओं की निर्मित/निर्माणाधीन व्यावसायिक सम्पत्तियों का व्ययन नियम 3 (1) के उपबंधों के अनुसार किया जाएगा।"।

3. नियम 4 में,–

(1) उप–नियम (1) में, शब्द "प्राधिकृत अधिकारी" के स्थान पर, शब्द "मुख्य कार्यपालक अधिकारी" स्थापित किए जाएं।

(2) उप–नियम (3) में, खण्ड (एक) में, शब्द, अंक और चिन्ह "रूपए 2000/–" के स्थान पर, शब्द, अंक और चिन्ह "रूपए 5000/–" स्थापित किए जाएं;

(3) उप–नियम (4) में, निम्नलिखित उप–नियम जोड़ा जाए, अर्थात् :–

"(4) उप–नियम (2) तथा (3) में विहित की गयी नामांतरण शुल्क तथा नामांतरण प्रभार न्यूनतम हैं। नगरपालिका परिषद् इन दरों से अधिक दरें अधिरोपित करने के लिये सक्षम होंगी:

परन्तु, मुख्य कार्यपालक अधिकारी ऐसी सम्पत्ति के नामांतरण से पूर्व संपत्ति के स्वामित्व का प्राथमिक सत्यापन करेगा।

4. नियम 5 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम स्थापित किया जाए, अर्थात्:–

"अचल संपत्ति के अंतरण के लिए सक्षम अधिकारी.–

(1) "विक्रय, पट्टे, दान, बंधक या विनिमय द्वारा अचल सम्पत्ति के अंतरण की दशा में, अंतरण की स्वीकृति देने की शक्तियां निम्नानुसार प्राधिकारियों में निहित होंगी :–

अनुक्रमांक	नगरीय स्थानीय निकाय की श्रेणी	सम्पत्ति का मूल्य	स्वीकृति हेतु सक्षम प्राधिकारी
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	5 लाख या अधिक जनसंख्या वाले नगर पालिक निगम	रुपये 10.00 करोड़ तक	मेयर–इन–काउन्सिल
		रुपये 10.00 करोड़ से अधिक तथा रुपये 20.00 करोड़ तक	निगम परिषद्
		रुपये 20.00 करोड़ से अधिक तथा रुपये 50.00 करोड़ तक	आयुक्त, नगरीय प्रशासन एवं विकास
		रुपये 50.00 करोड़ से अधिक	राज्य सरकार

2.	5 लाख से कम जनसंख्या वाले नगर पालिक निगम तथा नगर पालिका परिषद्	रुपये 2.00 करोड़ तक	प्रेसिडेन्ट–इन–काउन्सिल
		रुपये 2.00 करोड़ से अधिक तथा रुपये 5.00 करोड़ तक	परिषद्
		रुपये 5.00 करोड़ से अधिक तथा रुपये 10.00 करोड़ तक	आयुक्त, नगरीय प्रशासन एवं विकास
		रुपये 10.00 से करोड़ अधिक	राज्य सरकार
3.	नगर परिषद्	रुपये 0.50 करोड़ तक	प्रेसिडेन्ट–इन–काउन्सिल
		रुपये 0.50 करोड़ से अधिक तथा रुपये 1.00 करोड़ तक	परिषद्
		रुपये 1.00 करोड से अधिक तथा रुपये 5.00 तक	आयुक्त, नगरीय प्रशासन एवं विकास
		रुपये 5.00 करोड़ से अधिक	राज्य सरकार

(2) संबंधित नगरीय स्थानीय निकाय का मुख्य कार्यपालक अधिकारी उक्त अंतरण से संबंधित सम्पत्ति की विस्तृत जानकारी सहित अनुमोदन हेतु प्रस्ताव तैयार करेगा और अग्रेषित करेगा। यदि नगरीय स्थानीय निकाय के स्वामित्व की कोई अचल सम्पत्ति अंतरण हेतु उपयुक्त हो, तब ऐसी सम्पत्ति का सर्वे करने के पश्चात्, संपत्ति के स्वामित्व के संबंध में आवश्यक अभिलेख यथा संबंधित खसरे की नकल तथा कलक्टर का आवंटन आदेश आदि संकलित किए जाएंगे। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रमाणित किया जाएगा कि ऐसी सम्पत्ति का अंतरण सम्पत्ति का विवरण प्रस्तुत करते समय नगरीय स्थानीय निकाय के हित में है। प्रस्ताव के नियम 5 (1) के अनुसार नगरीय स्थानीय निकाय की मेयर–इन– काउंसिल/प्रेसिडेन्ट–इन–काउंसिल/परिषद् में विनिश्चय हेतु प्रस्तुत किया जाएगा। परिषद् द्वारा समस्त तथ्यों पर विचार करने के पश्चात् अंतरण के लिए सम्पत्ति के विवरण का उल्लेख करते हुए प्रस्ताव पर विनिश्चय किया जाएगा तथा तद्नुसार सम्पत्ति का आरक्षित मूल्य तथा भू–भाटक निर्धारित किए जाएंगे।"।

5. नियम 6 में,–

(1) उप–नियम (2) में, अंक, बिन्दु और शब्द "0.5 प्रतिशत" के स्थान पर, अंक और शब्द "2 प्रतिशत" स्थापित किए जाएं;

(2) उप–नियम (2) के अंत में, पूर्ण विराम के स्थान पर, कॉलन स्थापित किया जाए और तत्पश्चात् निम्नलिखित परन्तुक जोड़े जाएं, अर्थात् :–

"परन्तु, भू–भाटक/किराये की उपरोक्त वर्णित दरें न्यूनतम होंगी। नगरपालिका परिषद् को इन दरों से अधिक दर अधिरोपित करने का अधिकार होगा। नगरपालिका परिषद् प्रत्येक 5 वर्ष में भू–भाटक की दरों में 10 प्रतिशत की वृद्धि करेगी।"।

नियम 6 में, उप–नियम (2) के पश्चात्, निम्नलिखित उप–नियम जोड़े जाएं, अर्थात्:–

"(3) यदि नगरीय स्थानीय निकाय द्वारा उप–नियम (1) के अधीन आरक्षित मूल्य की गणना पर तीन बार निविदा आमंत्रित करने के पश्चात् भी निविदाएं प्राप्त न हो, तब निविदाएं, नगरपालिका/नगर परिषद् की स्थिति में आयुक्त, नगरीय प्रशासन एवं विकास तथा नगरपालिक निगम की स्थिति में राज्य सरकार की अनुज्ञा से आरक्षित मूल्य में कमी करके पुनः आमंत्रित की जा सकेंगी:

परन्तु, आरक्षित मूल्य में कमी तभी की जाएगी यदि निविदाएं तीन बार बुलाने पर भी प्राप्त नहीं होती है और केवल प्रथम निविदा के प्रकाशन की तारीख से 03 वर्ष के पश्चात् होगी। इसके अतिरिक्त यह कमी आरक्षित मूल्य के 15 प्रतिशत से अधिक नहीं की जाएगी।

(4) केन्द्र अथवा राज्य सरकार द्वारा प्रायोजित शहरी गरीबों की आवासीय परियोजनाओं के अन्तर्गत निर्मित व्यावसायिक सम्पत्तियों/भूखण्डों के आरक्षित मूल्य की गणना नियम 6 (1) के अनुसार की जाएगी तथा आवासीय सम्पत्तियों/भूखण्डों के लिए आरक्षित मूल्य की गणना हेतु आदेश राज्य सरकार द्वारा जारी किए जाएंगे।"।

नियम 7 में,–

(1) शब्द "निविदा" जहां कहीं भी आए हों के स्थान पर, शब्द "ई–निविदा" स्थापित किए जाएं;

(2) उप–नियम (2) में, अंक तथा शब्द "उच्चतम निविदा दाता द्वारा निविदा प्रस्तुत करने के पश्चात् विक्रय मूल्य की 25 प्रतिशत राशि निविदा प्रस्तुत करने के दिनांक से 21 (इक्कीस) दिन में जमा की जाएगी "के स्थान पर, अंक तथा शब्द "उच्चतम निविदा दाता द्वारा विक्रय मूल्य की 25 प्रतिशत राशि निविदा खुलने के दिनांक से 21 (इक्कीस) दिन के भीतर जमा की जाएगी:" स्थापित किए जाएं तथा तत्पश्चात् निम्नलिखित परन्तुक जोड़ा जाए, अर्थात्:–

"परन्तु यदि अचल सम्पत्ति का अंतरण किसी निर्माणाधीन सम्पत्ति के संबंध में किया जाता है, तो उच्चतम निविदाकार को निविदा खुलने की तारीख से 21 दिन के भीतर विक्रय मूल्य की 25 प्रतिशत के बराबर राशि

जमा करना अनिवार्य होगी। अंतिम स्वीकृति उपरान्त कुर्सी (प्लिन्थ) स्तर तक निर्माण पूर्ण होने पर विक्रय मूल्य की 25 प्रतिशत के बराबर राशि, छत स्तर तक निर्माण होने पर विक्रय मूल्य की दूसरी 25 प्रतिशत तथा कार्य पूर्ण होने पर शेष राशि जमा की जाना अनिवार्य होगी:

परन्तु, यह और कि आधिपत्य पूरी विक्रय राशि जमा कराए जाने तक नहीं दिया जाएगा।";

(3) उप–नियम (4) के स्थान पर, निम्नलिखित उप–नियम स्थापित किया जाए, अर्थात्:–

"(4) अग्रिम जमा राशि व अन्य जमा राशि, निविदा प्रस्ताव को अविधिमान्य घोषित किए जाने के 90 दिनों के भीतर वापस कर दी जाएगी किन्तु कोई ब्याज देय नहीं होगा।";

(4) उप–नियम (4) के पश्चात्, निम्नलिखित उप–नियम जोड़ा जाए, अर्थात् :–

"(5) उप–नियम (2) में विनिर्दिष्ट समय सीमा के भीतर निविदाकर्ता द्वारा अपेक्षित राशि जमा करने में विफल होने पर, आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा नई निविदाएं आमंत्रित किए जाने के पूर्व, निविदाकर्ता को राशि जमा कराए जाने के लिये उपयुक्त कारण दर्शाते हुए, शेष राशि पर एक प्रतिशत मासिक ब्याज अधिरोपित करते हुए, समय सीमा में अधिकतम 120 दिनों की वृद्धि कर सकेगा"

8. नियम 8 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम स्थापित किया जाए, अर्थात् :–

"8 **सम्पत्ति का अंतरण.–**

(1) इन नियमों के उपबन्धों में वर्णित शर्तों के अध्यधीन रहते हुए, सम्पत्ति, या तो पट्टे द्वारा अथवा भू–स्वामी का अधिकार प्रदान करते हुये विक्रय द्वारा अंतरित की जाएगी:

परन्तु, पट्टे पर अंतरण की स्थिति में, पट्टा 30 वर्ष के लिये होगा और पट्टाकर्ता को ऐसे पट्टे के नवीनीकरण का अधिकार प्राप्त होगा तथा संपरिवर्तन द्वारा उसके भू–स्वामी का अधिकार प्राप्त होगा।

(2) नगरीय स्थानीय निकाय, पट्टे द्वारा सम्पत्ति के अंतरण के अतिरिक्त, स्वामित्व के अधिकार द्वारा स्वयं की भूमि/सम्पत्ति का अंतरण कर सकेगी।

9. नियम 9 में,—

(1) सारणी में, अनुक्रमांक 3 के सामने प्रविष्टियों में, कॉलम (2) में, शब्द "महिलाओं" के स्थान पर, शब्द "विधवाओं" स्थापित किया जाए;

(2) उप—नियम (ग) में, शब्द "सामान्य" के स्थान पर, शब्द "अनारक्षित" स्थापित किया जाए तथा अंत में पूर्ण विराम के स्थान पर, कॉलन स्थापित किया जाए, तत्पश्चात् निम्नलिखित परन्तुक जोड़ा जाए, अर्थात्:—

"परन्तु, राज्य सरकार, शहरी गरीबों के लिए केन्द्र या राज्य की प्रयोजित आवासीय योजनाओं के अधीन निर्मित होने वाले आवासों के अंतरण के लिये आरक्षण से छूट प्रदान कर सकेगी।"

10. नियम 17 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम स्थापित किया जाए, अर्थात्:—

"17. **पट्टे का नवीनीकरण.—** पट्टे की विहित कालविधि के अवसान होने के पश्चात् उसी प्रयोजन हेतु जिसके लिए सम्पत्ति मूल रूप से पट्टे पर अंतरित की गई थी आगामी 30 वर्षों के लिये पट्टे के नवीनीकरण की शक्ति, नियम 5 (एक) में यथा विहित सक्षम प्राधिकारी में विहित होगी:

परन्तु, प्रीमियम का निर्धारण आवासीय भूखण्ड/भवन हेतु प्रचलित बाजार मूल्य का 0.5 प्रतिशत तथा वाणिज्यिक/औद्योगिक प्रयोजन हेतु उपयोग होने की स्थिति में प्रचलित बाजार मूल्य का एक प्रतिशत होगा एवं पट्टा किराए की दर का निर्धारण, मूल पट्टा विलेख के किराए की दर का चार गुना अथवा प्रचलित बाजार मूल्य का 0.5 प्रतिशत, जो भी कम हो, किया जाएगा। पट्टे का नवीनीकरण निम्नलिखित मार्गदर्शी सिद्धांतों के अनुसार किया जाएगा :—

(क) पट्टे के नवीनीकरण के लिए आवेदन पट्टे की कालावधि के अवसान होने के अंतिम वर्ष में किन्तु अवसान की तारीख से चार माह पूर्व प्रस्तुत किया जा सकेगा। पट्टा अवसान की तारीख से चार माह पूर्व के पश्चात् प्राप्त आवेदन पर प्रचलित बाजार मूल्य का 0.01 प्रतिशत विलंब शुल्क प्रतिमाह की दर से आवेदन प्रस्तुत करने की तारीख तक विलंब फीस अधिरोपित की जाएगी।

(ख) ऐसे प्रकरणों में, जहाँ पट्टाधारियों द्वारा देय पट्टा किराया या अन्य देय विहित समय अवधि में जमा नहीं किए जाते हैं, वहां ऐसी बकाया राशि पर 1.25 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से जुमार्ना उद्गृहीत किया

जाएगा तथा नवीनीकरण पट्टे की शर्त के उल्लंघन के कारण पुनः प्रवेश के अधिकार का त्यजन करते हुए रूपये 10000/– अर्थदण्ड वसूल करने के पश्चात् किया जा सकेगा।

(ग) ऐसे प्रकरणों में, जहां पट्टाधारियों द्वारा निर्माण में विलम्ब किया गया, किन्तु वह प्रकरण के विचारण की कालावधि के दौरान पूर्ण हो गया है, उसमें पुनः प्रवेश का अधिकार का त्यजन करते हुए आदेश के तारीख को प्रचलित बाजार मूल्य के 0.05 प्रतिशत की शास्ति उद्गृहीत की जाएगी तथा पट्टे का नवीनीकरण किया जा सकेगा।

(घ) ऐसे प्रकरणों में, जहां पट्टाधारी द्वारा निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं किया गया है, और प्रकरण के विचारण के समय भी पूर्ण नहीं हुआ है, अर्थात् भूखण्ड रिक्त है अथवा आंशिक निर्मित है, वहां पुनः प्रवेश के अधिकार का त्यजन करते हुए, खण्ड (ग) के अधीन निर्धारित राशि से दोगुनी राशि के बराबर राशि वसूल की जाएगी और पट्टे का नवीनीकरण किया जा सकेगा।

(ङ.) पट्टे में दी गई समयावधि के भीतर बिना समुचित अनुमति प्राप्त किए, दान अथवा विक्रय के माध्यम से भूखण्ड अंतरित किए जाने की दशा में पुनः प्रवेश के अधिकार का त्यजन करते हुये खण्ड (ग) के अधीन निर्धारित राशि वसूल कर पट्टे का नवीनीकरण किया जा सकेगा।

(च) यदि कोई भूखण्ड इस प्रकार अंतरित किया गया है कि भूखण्ड के उप–विभाजन में पट्टे की निबंधन तथा शर्तों का उल्लंघन हैं, तब नवीनीकरण प्रत्येक विभाजित भूखण्ड के प्रचलित बाजार मूल्य की एक प्रतिशत की राशि की शास्ति वसूलते हुए, सम्पूर्ण अविभाजित भूखण्ड का किया जा सकेगा। यदि ऐसे भू–खण्ड के विभाजन के लिए संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश अनुमति देता है, तो प्रशमन फीस की राशि वसूल की जाकर प्रत्येक विभाजित भूखण्डों का पृथक–पृथक नवीनीकरण किया जा सकेगा।

(छ) पट्टे में अनुबद्ध प्रयोजन से भिन्न प्रयोजन हेतु भूखण्ड उपयोग किये जाने की दशा में, पट्टा ऐसे परिवर्तित उपयोग के लिए अनुमति नगर तथा ग्राम निवेश विभाग से प्राप्त किए जाने के पश्चात् तथा प्रचलित बाजार मूल्य का 02 प्रतिशत प्रीमियम तथा 02 प्रतिशत किराए के अतिरिक्त बाजार मूल्य का 0.5 प्रतिशत अतिरिक्त किराया निर्धारित कर, नवीनीकृत किया जा सकेगा।

यदि नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, उपयोग के परिवर्तन का अनुमोदन नहीं करता है, भूमि/भूखण्ड को पट्टे में अनुबद्ध मूल उपयोग में प्रत्यावर्तित किया जाएगा अन्यथा मुख्य कार्यपालिक अधिकारी भूखण्ड पर पुनः प्रवेश कर सकेगा।

(ज) उस दशा में, जहां पट्टे की शर्तों के उल्लघंन का नोटिस प्राप्त होने के पश्चात् शर्तो के उल्लंघन संबंधी गतिविधियां बन्द कर दी गई हैं तथा पट्टे की शर्तों के अनुसार गतिविधियां प्रारंभ कर दी जाती है, वहां पट्टे का नवीनीकरण रूपये 10,000/– शास्ति वसूल करने के पश्चात् किया जा सकेगा।

(झ) भूखण्ड/सम्पत्ति का नामांतरण उसके नवीनीकरण करने के पूर्व किया जाना अनिवार्य होगा।

(ञ) उपरोक्त मार्गदर्शी सिद्धांतों में उल्लेखित पट्टा किराया प्रशमन प्रभार, अर्थदण्ड अथवा शस्ति की दरें न्यूनतम है। नगरीय स्थानीय निकायों को इन दरों से अधिक दर अधिरोपित किए जाने का अधिकार होगा तथा प्रत्येक 5 वर्ष में पट्टा किराए की दरों में कम से कम 5 प्रतिशत वृद्धि की जाना भी आवश्यक होगा।"

11. नियम 20 में, शब्द ""भूमि" के स्थान पर, शब्द "भूमि/सम्पत्ति" तथा शब्द "फ्री–होल्ड" के स्थान पर शब्द "भू– स्वामी के अधिकार" स्थापित किए जाएं।

12. नियम 21 में, शब्द "भूमि" के स्थान पर, शब्द "भूमि/सम्पत्ति" स्थापित किए जाएं तथा अंत में पूर्ण विराम के स्थान पर कॉलन स्थापित किया जाए, तत्पश्चात् निम्नलिखित परन्तुक जोड़ा जाए, अर्थात् :–

"परन्तु, इन नियम में विहित किए गये संपरिवर्तन प्रभार न्यूनतम है। नगरीय स्थानीय निकाय न्यूनतम संपरिवर्तन प्रभार में वृद्धि कर सकेगा।"।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
शुभाशीष बैनर्जी, उपसचिव.

भोपाल, दिनांक 4 मई 2021

क्र. 08–एफ 1–01–2016–अठारह–3.– भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड 3 के अनुसरण में, इस विभाग की अधिसूचना क्र. 08–एफ 1–01–2016–अठारह–3 दिनांक 4 मई 2021 का अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एतद्द्वारा प्रकाशित किया जाता है.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
शुभाशीष बैनर्जी, उपसचिव.

Bhopal, Dated 4th May 2021

Not. no. 08 /F 1-01/2016/18-3, In exercise of the powers conferred by section 433 read with section 138 of the Madhya Pradesh Municipal Corporation Act, 1956 (No. 23 of 1956) and section 355 read with section 109 of the Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961), the State Government, hereby, makes the following amendments in the Madhya Pradesh Municipal Corporation (Trar sfer of Immovable Property) Rules, 2016, namely;

AMENDMENT

In the said rules, -

1. In rule 2, in sub-rule (1), after clause (i), the following claus shall be inserted, namely: -

"(ia) **'Land Owner'** means, Land Owner as defined under section 158 of the Madhya Pradesh Land Revenue Code,1959;".

2. In rule 3,

(1) for sub-rules (1) and (2), the following sub-rules shall be substituted, namely:-

" (1) **By Inviting E-tenders** - No immovable property, when its transfer is in the interest of the concerned Urban Local Body or in the public interest, shall be transferred by any Municipal Corporation/Municipal Council/Nagar Parishad, as the case may be, on lease, conversion or otherwise, or by sale with an objective of giving land ownership right to anyone, other than the bidder who has quoted highest rates in the E- tenders invited for such purpose. The E-tenders shall be invited by the Urban Local Body subject to the following conditions:-

(a) Notice inviting E- tenders shall be published by giving the description of property, terms of lease or sale, date, time, and place of submission of tenders;

(b) The notice inviting E-tender, shall be published at least fifteen (15) days prior to the date of submission of e-tender, in at least two newspapers, one of which shall be local Hindi newspaper, and shall also be displayed on the notice boards of concerned Municipal Corporation / Municipal Council/Nagar Parishad, Collector and Commissioner's offices. The fifteen (15) days period shall be calculated by excluding the date of publication in the newspapers and the date of submission of the e-tender;

(c) The reserve price of the property, proposed to be transferred through e-tender, shall be calculated in accordance with the provisions of rule 6;

(d) The competent authority may accept any tender received through E-tenders:

Provided, where he does not accept the highest tender, he shall record the reason for the same.

(e) e-tenders shall be invited in accordance with the procedure prescribed under the guidelines for inviting e-auction / e-tenders issued by the State Government:

Provided, that in special circumstances where it is not feasible to invite e-tenders, procedure for inviting tenders in sealed cover may be adopted with the prior approval of Divisional Joint Director, Urban Administration and Development in case of Municipal Councils/ Nagar Parishads, and with the prior approval of Commissioner, Urban Administration and Development in case of Municipal Corporations.".

(2) **Without inviting tender :-** If it is not desirable to invite tenders through "e-tendering" or "sealed-cover process" for transfer of immovable property to Government Organizations for public purposes, and registered public institutions for religious purposes, the Urban Local Body, with the prior approval of the State Government, may transfer such property without following the process through "e-tender" or " sealed cover process". The Chief Executive Officer of the concerned Local Body shall send the proposal for sanction of such transfer to the State Government along with the following information: -

(a) the nature of property i.e. land, shop, building etc;

(b) area of the such property along with plan (site plan)

(c) in case of Land acquired / purchased by the Council, the purpose for which the land was acquired /purchased;

(d) the purpose for which such land or property is fixed in the regional development plan;

(e) the purpose for which the property has been currently in use;

(f) the purpose for which the property shall be used by the person, to whom the sanction of allocation has been recommended;

(g) in the case of building or shop, the cost and date of completion of construction;

(h) the reserve price for the property and calculation sheet of the annual lease rent;

(i) terms of allocation:

Provided, that any transfer of such immovable property may be done with the sanction of the State Government on appropriate premium determined by the competent authority. However, the annual lease rent of the

said land shall be 0.5 percent of their serve price:

Provided also that, notwithstanding anything contained in rule 3, the transfer of property for religious purpose to the registered public institution shall be done only with the prior approval of the State Government in accordance with the terms and rates as prescribed:

Provided further that, the State Government may issue instructions for the disposal of constructed/ under-construction housing projects under the Central/State Government promoted housing schemes, without inviting tenders through other transparent procedure.

Provided further also, that the disposal of constructed/ under-construction commercial properties of sanctioned projects shall be done in accordance with provisions of the rule 3 (1).".

3. In rule 4,-

(1) in sub rule (1), for the words "Authorized Officer", the words "Chief Executive Officer" shall be substituted;

(2) in sub rule 3, in clause (i), for the words, figure and marks "Rs. 2000/-" the words, figure and marks "Rs. 5000/-" shall be substituted;

(3) in sub-rule (4), the following sub-rule shall be added, namely:-

"(4) mutation fee and mutation charges prescribed in sub rule 2 and 3 are minimum. The municipal council shall be competent to impose higher rates than these rates:

Provided, that Chief Executive Officer shall do primary verification of the ownership of property before the mutation of such property.".

4. for rule 5, the following rule shall be substituted, namely:-

"5. Competent authority for transfer of immovable Property.-

(1) In case of transfer of immovable property by sale, lease, gift, mortgage or exchange, the powers to sanction transfer shall be vested in the authorities as under:-

S. No.	Category of Urban Local Body	Value of Property	Competent authority for Sanction
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	Municipal Corporation having population of 5 lakh or more	Up to Rs. 10.00 Cr.	Mayor-in-Council
		More than 10.00 Cr. and up to Rs. 20.00 Cr	Corporation Council
		More than 20.00 Cr and up to Rs. 50.00 Crores	Commissioner, Urban Administration and Development
		More than 50.00 Crores	State Government
2.	Municipal Corporation and Municipal Council having population of less than 5 lakh	Up to Rs. 2.00 Cr.	President-in-Council
		More than 2.00 Cr. and up to Rs. 5.00 Cr.	Council
		Rs. 5.00 Crores and up to 10.00 Crores	Commissioner, Urban Administration and Development
		More than 10.00 Cr	State Government
3.	Nagar Parishad	Up to Rs0.50 Cr.	President-in-Council
		More than Rs. 0.50Cr and up to Rs. 1.00 Cr.	Council
		Rs. 1.00 Crores and upto Rs. 5.00 Crores	Commissioner, Urban Administration and Development
		More than 5.00 Cr	State Government

(2) The Chief Executive Officer, of the concerned Urban Local Body, shall prepare and forward the proposal for the approval along with detailed information of the property related to the said transfer. If an immoveable property owned by Urban Local Body is suitable for transfer, then after conducting a survey of such property, the necessary documents related to the ownership of the property, such as copy of the concerned Khasra and allotment order issued by the

Collector etc. shall be collected. It shall be certified by the Chief Executive Officer that the transfer of such property is in the interest of the Urban Local Body at the time of submitting details of the property. The proposal shall be submitted according to rule 5 (1) for the decision before the Mayor-in-Council / President-in-Council / Council of the Urban Local Body. The Council shall take the decision on the proposal after considering all the facts, mentioning the details of the property for transfer and the reserve price and lease rent of the property shall be determined accordingly.".

5. In rule 6,-

(1) in sub-rule (2), for figure, point and word "0.5 percent" the figure and word "2 percent" shall be substituted;

(2) in the end of sub-rule (2), for full stop, colon shall be substituted and thereafter the following proviso shall be added, namely: -

"Provided that, above-mentioned rates of lease rent/ rent shall be minimum. The Municipal Council shall have the right to impose higher rates than these rates. The Municipal Council shall increase the rates of lease rent by 10% every 5 years.".

6. In rule 6, after sub-rule (2), the following sub-rules shall be added, namely:-

"(3) If no tender is received even after inviting tenders three times on the reserve price calculated under sub-rule (1) by the Urban Local Body, tenders may be re-invited by reducing the reserve price with the permission of the Commissioner, Urban Administration and Development in case of Municipal Council / Nagar Parishad and of the State Government in case of Municipal Corporations:

Provided that, the reduction in the reserve price shall be done only if no tenders are received in three calls, and

only after 03 years from the date of publication of first tender. Further, the reduction shall not be more than 15 percent of the reserve price.

(4) The reserve price of commercial properties / plots constructed under the housing schemes of the urban poor sponsored by the Central or the State Government shall be calculated in accordance with the Rule 6.1 and for calculation of reserve price for the residential properties / plots the orders shall be issued by the State Government. ".

7. In rule 7,-

(1) wherever the word "Tender" occured the word "e-tender" shall be substituted;

(2) in the sub-rule (2), for the figure and words "25 percent amount of selling price shall be liable to be deposited by the highest bidder after submitting the bids by 21 days from the date of submission of tender.", the figure and words "25 percent amount of selling price shall be liable to be deposited by the highest bidder within 21 days from the date of opening of tenders:"; shall be substituted and thereafter the following provisos shall be added, namely:-

"Provided that if transfer of immovable property relates to an under-construction property, it shall be mandatory for the highest bidder, to deposit an amount equal to 25 percent of the sale price within 21 days from the date of opening of tender. After final sanction, it shall be mandatory to deposit an amount equal to 25 percent of the sale price on completion up to the plinth level, another 25 percent of the sale price on construction up to the roof level, and the balance amount on completion of the work:

Provided further that, possession shall not be given till the entire amount of sale is deposited.".

(3) for sub-rule (4), the following sub-rule shall be substituted with namely:-

"(4) The earnest money and other deposits shall be refunded within 90 days of declaring the tender proposal invalid, but no interest shall be payable.";

(4) after sub rule (4), the following sub rule shall be added, namely:-

"(5) In case the tenderer fails to deposit the requisite amount within the time limits specified in sub rule (2), the Commissioner/ Chief Executive Officer, before inviting fresh e-tenders, by levying one percent interest per month on the balance amount, may extend the time limit up to maximum of 120 days for depositing the amount by the tenderer giving appropriate reasons.

8. for rule 8, the following rule shall be substituted, namely:-

" **8. Transfer of Property–**

(1) Subject to the conditions mentioned in the provisions of these rules, the property shall be transferred either by way of lease or by sale giving ownership rights:

Provided that in case of transfer on lease, the lease shall be for 30 years, and the lessee shall have the right for renewal of such lease and the right to its ownership through conversion."

(2) Urban Local Bodies, in addition to the transfer of property on lease, may transfer its own land / property, on ownership rights.".

9. In rule 9, -

(1) in the table, in entries against serial no 3, in column (2), for the word "women", the word "widow" shall be substituted;

(2) in sub-rule (c), for the word "general", the word "unreserved" shall be substituted and in the end for full stop, the colon shall be substituted thereafter the following proviso shall be added, namely: -

"Provided, that the State Government may grant exemption from reservation for transfer of houses constructed under central or State sponsored housing schemes for urban poor.".

10. for rule 17, the following rule shall be substituted, namely:-

"**17. Renewal of Lease-** The power to renew the lease for next 30 years after expiry of the prescribed lease period, for the same purpose for which the property was originally transferred on lease, shall be vested with the Competent Authority as prescribed in Rule 5 (one):

Provided, that the premium shall be determined as 0.5 percent of the prevailing market value of residential plot/building and as 1 (one) percent of prevailing market value of properties being used for commercial/ industrial purposes, and rate of the lease rent shall be determined at 4 (four) times of the rate of rent of original lease deed or 0.5 percent of prevailing market value, whichever is less. The renewal of lease shall be done as per the following guiding principles:-

(a) An application for renewal of the lease may be submitted in the last year of the expiry of lease period, but four months before the expiry date. On an application received after 4 months before the expiry date, a late fee at the rate of 0.01 percent per month of prevailing market value till the date of submission of application shall be imposed.

(b) In the cases, where lease rent and other dues are not deposited in the prescribed time period by the lessee, a fine at the rate of 1.25 percent per month on the outstanding amount shall be levied and the renewal may be made after recovering a fine of Rs. 10000/-

by renunciation of the right to re-enter due to the violation of the term of lease.

(c) In the cases, where the lessee has delayed the construction, but it has been completed during the period of the consideration of the case, by renunciation of the right to re-enter, a penalty 0.05 percent of prevailing market value as on the date of order shall be levied and the lease may be renewed.

(d) In the cases, where construction work has not been started by the lessee, and also not completed during the period of the consideration of the case i.e. plot is vacant or partially constructed, by renunciation of the right to re-enter, an amount equal to two times of amount determined under clause (c) shall be recovered, and the lease may be renewed.

(e) In case of a transfer of plot by way of gift or sale without proper permission within time period of the lease, the lease may be renewed by recovering the amount determined under clause (c) by renunciation of the right to re-enter.

(f) If a plot has been transferred in such a way that the plot is sub-divided in violation of the terms and condition of the lease, the renewal may be made for the whole un-divided plot, by recovering a penalty amounting to one (1) percent of prevailing market value of each divided plot. If permission has been granted by the Director Town and Country Planning for division of such plot, the renewal may be made separately for each divided plot by recovering the amount of compounding fee.

(g) In case the plot is used for the purpose, other than the purpose stipulated in the lease, lease may be renewed after getting permission for such changed use from Town and Country Planning Department and determining premium of 2 percent and rent of 2 percent of the prevailing market value, in addition to an additional rent of 0.5 percent of the market value.

If Town and Country Planning Department does not approve the change of use, the use of the land/plot shall be restored to the original use as stipulated in the lease, otherwise, the Chief Executive Officer may re-enter into the plot.

(h) In the cases, where after receiving the notice for violation of the terms of lease, the activities violating the terms have been stopped and the activities as per the terms of lease have been started, lease may be renewed after recovering a penalty of Rs. 10,000/-.

(i) Mutation of land /property shall be mandatory before its renewal.

(j) Rates of lease rent, compounding charges, fine or penalty mentioned in the above guiding principles are minimum. Urban Local Bodies shall have the right to impose higher rates than these rates and it shall also be mandatory to increase the rates of lease rent by at least 5 percent in every 5 years.".

11. In rule 20, for the word "Land", the words "Land/Property" and for the words "Free-hold" , the words "land-ownership rights" shall be substituted.

12. In rule 21, for the word "Land", the words "Land/Property" shall be substituted and in the end for full stop, colon shall be substituted thereafter the following proviso shall be added, namely:-

"Provided that, the Conversion Charges prescribed in these Rules are minimum. The Urban Local Body may increase the minimum conversion charges.".

By order and in the name of the Governor of Madhya Pradesh,
SHUBHASHISH BANERJEE, Dy. Secy.

नियंत्रक, शासकीय मुद्रण तथा लेखन सामग्री, मध्यप्रदेश द्वारा शासकीय केन्द्रीय मुद्रणालय, भोपाल से मुद्रित तथा प्रकाशित—2021.