

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



मध्यप्रदेश राजपत्र

(असाधारण)
प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 107]

भोपाल, मंगलवार, दिनांक 28 मार्च 2023—चैत्र 7, शक 1945

नगरीय विकास एवं आवास विभाग
मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

भोपाल, दिनांक 28 मार्च 2023

अधि. क्रमांक-7 एफ 1-1-2016-अठारह-3.—मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 (क्रमांक 23 सन् 1956) की धारा 80 के साथ पठित धारा 433 तथा मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्रमांक 37 सन् 1961) की धारा 109 के साथ पठित धारा 355 द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार, एतद्द्वारा, मध्यप्रदेश नगरपालिका (अचल सम्पत्ति का अंतरण) नियम, 2016 में निम्नलिखित संशोधन करती है, अर्थात् :-

संशोधन

उक्त नियमों में,—

1. नियम 3 के पश्चात्, निम्नलिखित नियम अंतःस्थापित किए जाएं, अर्थात्:—

"3—क.निर्मित अचल सम्पत्ति का किराए पर दिया जाना.— कोई निर्मित अचल संपत्ति, जो नियम 3 के उपबंधों के अधीन पांच प्रयासों के बाद भी पट्टे पर, रूपांतरण या अन्यथा या बिक्री द्वारा अंतरित नहीं की जा सकी है, को शहरी स्थानीय निकाय द्वारा किसी ऐसे बोली लगाने वाले को, जिसने प्रयोजन के लिए आमंत्रित ई-निविदा में उच्चतम दर उद्घृत की है, अस्थाई आधार पर किराए पर दी जा सकेगी। शहरी स्थानीय निकाय द्वारा ई-निविदाएं निम्नलिखित शर्तों के अधीन आमंत्रित की जाएंगी, अर्थात्:—

- (क) ई-निविदाएं आमंत्रित करने की सूचना, सम्पत्ति का विवरण, किराए की शर्तों निविदाएं प्रस्तुत करने की तारीख, समय तथा स्थान का विवरण देते हुए प्रकाशित की जाएगी;
- (ख) ई-निविदा आमंत्रित करने की सूचना ई-निविदा प्रस्तुत किए जाने की तारीख से कम से कम पन्द्रह दिन पूर्व, कम से कम दो समाचार पत्रों में, जिनमें से एक स्थानीय हिन्दी समाचार पत्र होगा, प्रकाशित की जाएगी तथा संबंधित नगरपालिक निगम/नगरपालिका परिषद्/नगर परिषद् एवं कलक्टर के कार्यालयों के सूचना-पट्टों पर भी प्रदर्शित की जाएगी। पंद्रह 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 किराए पर दिए जाने के लिए प्रस्तावित सम्पत्ति के किराए की गणना समय-समय पर अधिनियमित अधिनियम के उपबंधों के अनुसार की जाएगी ;
- (घ) सक्षम प्राधिकारी ई-निविदा के माध्यम से प्राप्त किसी निविदा को स्वीकार कर सकेगा :

परन्तु, जहाँ सक्षम प्राधिकारी उच्चतम बोली को स्वीकार नहीं करे, तो वहाँ सक्षम प्राधिकारी द्वारा उच्चतम बोली को अस्वीकार किए जाने के कारण अभिलिखित किए जाएंगे:

- (ड.) ई-निविदाएं, राज्य सरकार द्वारा जारी ई-ऑक्शन/ई-निविदाओं को आमंत्रित किए जाने के लिए जारी दिशा निर्देशों के अधीन विहित प्रक्रिया के अनुसार आमंत्रित की जाएंगी :

परन्तु, विशेष परिस्थितियों में, जहाँ ई-निविदाएं आमंत्रित किया जाना संभव नहीं है, वहाँ नगरपालिका परिषदों/नगर परिषदों की दशा में संभागीय संयुक्त संचालक, नगरीय प्रशासन एवं विकास तथा नगरपालिक निगमों की दशा में आयुक्त, नगरीय प्रशासन एवं विकास की पूर्व अनुमति से बन्द लिफाफे में निविदा आमंत्रित किए जाने की प्रक्रिया अपनाई जा सकेगी।

3-ख.निर्मित अचल सम्पत्ति के किराए में वृद्धि.-

नगरीय स्थानीय निकाय द्वारा निर्मित अचल संपत्ति नियम 3-क के उपबंधों के अनुसार नियमानुसार अनुबंध कर प्रारंभिक रूप से दस माह की अवधि के लिए किराए पर दी जाएगी। किराया अनुबंध को अधिकतम तीन बार के लिए किराया अनुबंध के विस्तार के अध्यधीन रहते हुए किराए में कम से कम दस प्रतिशत की वृद्धि करके, दस महीने की अवधि के लिए आगे बढ़ाया जा सकता है :

परन्तु किराया अनुबंध तीन बार बढ़ाए जाने के पश्चात् सम्पत्ति को या तो नियम 3-क के उपबंधों के अनुसार यथास्थिति नए सिरे से किराए पर दिया जा सकता है या नियम 3-क उप-नियम (1) के उपबंधों के अनुसार पट्टे पर, संपरिवर्तन या अन्यथा या विक्रय द्वारा अंतरित किया जा सकता है।

2. नियम 5 में,

- (1)उप-नियम(1) के स्थान पर, निम्नलिखित उप-नियम स्थापित किया जाए, अर्थात्:-

“(1) विक्रय, पट्टे, भाड़े, दान, बंधक या विनिमय द्वारा अचल संपत्ति के अंतरण की दशा में, अंतरण की स्वीकृति देने की शक्तियां प्राधिकारियों में निम्नानुसार निहित होंगी:—

अनुक्रमांक	नगरीय स्थानीय निकाय की श्रेणी	संपत्ति का मूल्य	स्वीकृति हेतु सक्षम प्राधिकारी
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	5 लाख या अधिक जनसंख्या वाले नगरपालिक निगम	रुपए 2.00 करोड़ तक	आयुक्त
		रुपए 2.00 करोड़ से अधिक तथा रुपए 10.00 करोड़ तक	मेयर-इन-काउंसिल
		रुपए 10.00 करोड़ से अधिक तथा रुपए 20.00 करोड़ तक	नगरपालिक निगम
		रुपए 20.00 करोड़ से अधिक तथा रुपए 50.00 करोड़ तक	आयुक्त, नगरीय प्रशासन एवं विकास
		रुपए 50.00 करोड़ से अधिक	राज्य सरकार
2.	5 लाख से कम जनसंख्या वाले नगरपालिक निगम	रुपए 0.40 करोड़ तक	आयुक्त
		रुपए 0.40 करोड़ से अधिक तथा रुपए 2.00 करोड़ तक	मेयर-इन-काउंसिल
		रुपये 2.00 करोड़ से अधिक तथा रुपए 5.00 करोड़ तक	नगरपालिक निगम
		रुपये 5.00 करोड़ से अधिक तथा रुपए 10.00 करोड़ तक	आयुक्त, नगरीय प्रशासन एवं विकास
		रुपए 10.00 करोड़ से अधिक	राज्य सरकार
3.	नगरपालिका परिषद्	रुपए 2.00 करोड़ तक	प्रेसिडेंट-इन-काउंसिल
		रुपए 2.00 करोड़ से अधिक तथा रुपए 5.00 करोड़ तक	परिषद्

		रूपए 5.00 करोड़ से अधिक तथा रूपए10.00 करोड़ तक	आयुक्त, नगरीय प्रशासन एवं विकास
		रूपए 10.00 करोड़ से अधिक	राज्य सरकार
4.	नगर परिषद्	रूपए0.50 करोड़ तक	प्रेसिडेंट-इन-काउंसिल
		रूपए0.50 करोड़ से अधिक तथा रूपए 1.00 करोड़ तक	परिषद्
		रूपए1.00 करोड़ से अधिक तथा रूपए10.00 करोड़ तक	आयुक्त, नगरीय प्रशासन एवं विकास
		रूपए 10.00 करोड़ से अधिक	राज्य सरकार।"।

(दो) उप-नियम (2) के स्थान पर, निम्नलिखित उप-नियम स्थापित किया जाए, अर्थात् :-

“(2) संबंधित नगरीय स्थानीय निकाय का मुख्य कार्यपालन अधिकारी उस नगरीय स्थानीय निकाय के स्वामित्व की, अंतरण हेतु उपयुक्त, अचल सम्पत्ति की, ऐसी सम्पत्ति का सर्वेक्षण करने और सम्पत्ति के स्वामित्व से संबंधित आवश्यक दस्तावेज, जैसे कि संबंधित खसरा तथा कलक्टर द्वारा जारी आवंटन आदेश आदि की प्रतिलिपि संकलित करने के उपरांत, पहचान करेगा। मुख्य कार्यपालन अधिकारी प्रमाणित करेगा कि ऐसी सम्पत्ति का अंतरण नगरीय स्थानीय निकाय के हित में है तथा यथास्थिति, जहां वह सक्षम प्राधिकारी है, विनिश्चय करेगा अथवा प्रस्ताव तैयार करेगा व उसे विनिश्चय हेतु सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करेगा। सक्षम प्राधिकारी, समस्त तथ्यों पर विचार करने के पश्चात्, अंतरण के लिए सम्पत्ति के ब्यौरों का उल्लेख करते हुए तथा नियम 6 के उपबंधों के अनुसार आरक्षित मूल्य तथा पट्टा-भाटक निर्धारित करते हुए, प्रस्ताव पर विनिश्चय करेगा।”।

3. नियम 6 में,-

(एक) उप-नियम(2) के स्थान पर, निम्नलिखित उप-नियम स्थापित किया जाए, अर्थात् :-

“(2) अचल संपत्ति का वार्षिक पट्टा-भाटक, प्रथम 10 वर्ष हेतु, न्यूनतम 0.5 प्रतिशत होगा तथा तत्पश्चात् अगले 20 वर्षों के लिए निविदा में प्राप्त

प्रीमियम के मूल्य, जिस पर अनुमोदन को सम्पत्ति के अंतरण के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृति प्रदान की गई है, का 2 प्रतिशत, होगा:

परन्तु, नगरीय स्थानीय निकाय को, सम्पत्ति की अवस्थिति तथा व्यावसायिक संभाव्यता को ध्यान में रखते हुए उच्चतर दरें अधिरोपित करने की शक्ति होगी:

परन्तु यह और कि सक्षम प्राधिकारी, ऐसी संपत्तियों के संबंध में, जो दिनांक 4 मई, 2021 को अधिसूचित इन नियमों के संशोधन के पश्चात् अंतरित की गई हैं, इस उप-नियम के उपबंध के अधीन वार्षिक पट्टा भाटक के पुनरीक्षण पर विचार कर सकेगा। इस नियमों के लागू होने के परिणामस्वरूप पट्टा भाटक में अंतर भावी बकाया के विरुद्ध समायोजित किया जाएगा।

(दो) उप-नियम(3) के स्थान पर, निम्नलिखित उप-नियम स्थापित किया जाए, अर्थात्:-

“(3) यदि नगरीय स्थानीय निकाय द्वारा उप-नियम (1) के अधीन संगणित आरक्षित मूल्य पर तीन बार निविदा आमंत्रित किए जाने के पश्चात् भी कोई प्रतिक्रिया प्राप्त न हो, तब निविदाएं, नगरपालिका परिषद्/नगर परिषद् की दशा में आयुक्त, नगरीय प्रशासन एवं विकास तथा नगरपालिक निगमों की दशा में राज्य सरकार की अनुज्ञा से आरक्षित मूल्य में कमी करके आमंत्रित की जा सकेंगी :

परन्तु आरक्षित मूल्य में कमी केवल तभी की जाएगी, जबकि तीन बार आमंत्रित किए जाने पर या प्रथम निविदा के प्रकाशन की तारीख से एक वर्ष तक, इसमें जो भी पहले हो, कोई निविदाएं प्राप्त न हों। इसके अतिरिक्त, आरक्षित मूल्य में कमी, मूल आरक्षित मूल्य का 15 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी।”।

4. नियम 7 में, उप-नियम (2) में, विद्यमान परन्तुक के स्थान पर, निम्नलिखित परन्तुक स्थापित किया जाए, अर्थात्:-

“परन्तु यदि निर्माणाधीन अचल संपत्ति के अंतरण की दशा में, उच्चतम बोली लगाने वाले को सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन की प्राप्ति की तारीख से 30 दिन के भीतर विक्रय मूल्य के 25 प्रतिशत के समतुल्य राशि जमा करना अनिवार्य होगा। अंतिम स्वीकृति उपरान्त, कुर्सी स्तर तक निर्माण पूर्ण होने के 30 दिन के भीतर विक्रय मूल्य के 25 प्रतिशत के समतुल्य राशि जमा करना अनिवार्य होगा। छत स्तर तक निर्माण पूर्ण होने के 30 दिन के भीतर विक्रय मूल्य के 25 प्रतिशत के समतुल्य

अगली किश्त जमा करना अनिवार्य होगा। कार्य पूर्ण होने के पश्चात् 30 दिन के भीतर शेष राशि जमा किया जाना अनिवार्य होगा:

परन्तु यह और कि इस प्रकार अन्तरित सम्पत्ति का आधिपत्य सफल बोली लगाने वाले द्वारा संपूर्ण विक्रय राशि जमा कराए जाने के पश्चात् ही दिया जाएगा।”।

5. नियम 10 में, उप-नियम(1) में, अन्त में, पूर्ण विराम के स्थान पर, कालन स्थापित किया जाए एवं उसके पश्चात् निम्नलिखित परंतुक अन्तःस्थापित किया जाए, अर्थात्:-

“परन्तु नगरीय स्थानीय निकाय द्वारा मासिक किराए के आधार पर आरंभिक रूप से आबंटित और इस संशोधन की अधिसूचना की तारीख को 15 वर्ष से अधिक के लिए निरंतर किराए पर चल रही दुकानें भी इन नियम के उपबंधों के अनुपालन में तथा नियम 6 के क्रमशः उप-नियम(1) तथा (2) के उपबंधों के अनुसार आरक्षित मूल्य तथा संगणित वार्षिक पट्टा भाटक के मूल्य के भुगतान पर पट्टे पर अन्तरित की जा सकेंगी:

परन्तु यह और कि, पुनर्विकास की दशा में, नगरीय स्थानीय निकाय द्वारा मासिक किराए के आधार पर आबंटित तथा इस संशोधन की अधिसूचना के दिनांक से 5 वर्ष से अधिक के लिए निरंतर किराए पर चल रही दुकाने भी, इस नियमों के उपबंधों के अनुपालन में पट्टे पर अन्तरित भी कर सकेगा तथा नियम 6 के क्रमशः उप-नियम (1) तथा (2) के उपबंधों के अनुसार आरक्षित मूल्य तथा संगणित वार्षिक पट्टा भाटक के मूल्य के भुगतान पर पट्टे पर अंतरित की जा सकेंगी।”।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
आर. के. कार्तिकेय, उपसचिव.

भोपाल, दिनांक 28 मार्च 2023

अधि. क्रमांक 07-एफ 1-1-2016-अठारह-3.—भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसरण में, इस विभाग की अधिसूचना क्रमांक 7-एफ 1-1-2016-अठारह-3, दिनांक 28 मार्च 2023 का अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
आर. के. कार्तिकेय, उपसचिव.

Not. No. 07-F 1-1-2016-XVIII-3

Bhopal, the 28th March 2023

In exercise of the powers conferred by section 433 read with section 80 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 further amendments in the Madhya Pradesh Municipal (Achal Sampatti Antaran) Rules, 2016, namely;-

AMENDMENTS

In the said rules,-

1. After rule 3, the following rules shall be inserted, namely:-

“3-A.Renting out Built-up Immovable Property.-

In case, any Built-up immovable property, which could not be transferred on lease, conversion or otherwise or by sale, even after five attempts under provisions of Rule 3, may be given on rent, on temporary basis by the Urban Local Body to a 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, namely:-

- (a) notice inviting e-tenders shall be published by giving the description of property, terms of the rent, date, time, and place of submission of tenders;
- (b) the notice inviting e-tender, shall be published at least fifteen 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 and Collector's offices. A period of fifteen days shall be calculated by excluding the date of publication in the newspapers and the date of submission of the e-tender;

(c) the rent of the property, proposed to be given on rent through e-tender shall be calculated in accordance with the provisions of the Act enacted from time to time.

(d) the Competent Authority may accept any tender received through e-tenders:

Provided that in case the Competent Authority does not accept the highest bid, the reason for the non-acceptance of highest bid shall be recorded by the Competent Authority.

(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.”.

3-B. Increase in rent of the built-up immovable property.-

The built-up immovable property shall be given on rent by the Urban Local Body, in accordance with

the provisions of rule 3-A, initially for a period of ten months, as per rules by entering into a contract. The rent agreement can be extended for a further period of ten months by increasing the rent at least by ten percent, subject to the extension of the rent agreement for a maximum of three times:

Provided that after extension of the rent agreement for three times, the property can be either rented out afresh in accordance with the provisions of rule 3-A or transferred on lease, conversion or otherwise or by sale in accordance with the provisions of sub-rule (1) of rule 3, as the case may be.

2. In rule 5,-

(1) for sub-rule (1), following sub-rule shall be substituted, namely:-

“(1) In case of transfer of immovable property by sale, lease, rent, 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 lakhs or more.	Up to Rs. 2.00 Crores	Commissioner
		More than 2.00 Crores and Up to Rs. 10.00 Crores	Mayor-in-Council
		More than 10.00 Cr. and up to Rs. 20.00 Crores	Municipal Corporation
		More than Rs. 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 having population less than 5 lakh	Up to Rs. 0.40 Crores	Commissioner
		More than Rs. 0.40 Crores and up to Rs. 2.00 Crores	Mayor-in-Council
		More than Rs. 2.00 Crores and up to 5.00 Crores	Municipal Corporation
		More than 5.00 Crores and up to Rs. 10.00 Cr.	Commissioner, Urban Administration and Development
		More than 10.00 Crores	State Government
3.	Municipal Councils	Up to Rs 2.00 Crores	President-in-Council
		More that Rs. 2.00 Crores and up to 5.00 Crores	Council
		More than Rs. 5.00 Crores and up to Rs. 10.00 Crores	Commissioner, Urban Administration and Development
		More than 10.00 Crores	State Government
4.	Nagar Parishads	Up to Rs 0 .50 Crores	President-in-Council
		More that Rs. 0.50Crores and up to 1.00 Crores	Council
		More than Rs. 1.00 Crores and up to Rs. 10.00 Crores	Commissioner, Urban Administration and Development
		More than 10.00 Crores	State Government."

- (2) for sub-rule (2), the following sub-rule shall be substituted, namely:-

“(2) Chief Executive Officer of the concerned Urban Local Body shall identify the immovable property owned by that Urban Local Body, suitable for transfer, after conducting a survey of such property, and collecting necessary documents related to the ownership of the property, such as copy of the concerned Khasra and allotment order issued by the Collector etc. The Chief Executive Officer shall certify that the transfer of such property is in the interest of the Urban Local Body and shall take a decision, where he is the Competent Authority, or prepare a proposal and submit the same to the Competent Authority for a decision, as the case may be. The Competent Authority shall take the decision on the proposal after considering all the facts, mentioning the details of the property for transfer, and determining the reserve price and lease rent of the property in accordance with the provisions of rule 6.”.

3. In rule 6,-

- (i) for sub-rule (2), the following sub-rule shall be substituted, namely:-

“(2) The annual lease rent of immovable property, for the first 10 years shall be minimum 0.5 percent and thereafter for the next 20 years it shall be 2 percent of the value of the premium received in the tender, at which the approval has been accorded by the Competent Authority for transfer of property:

Provided that Urban Local Bodies shall have the powers to impose higher rates, considering the location or commercial potential of the property:

Provided further that, the Competent Authority may consider revision of annual lease rent under the provision of this sub-rule, in respect of the properties which have been transferred after amendment of these rules notified on 4th May, 2021. The difference in the lease rent, as a result of application of these rules shall be adjusted against the future dues.”.

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

“(3) If no response is received even after three calls of tenders, invited on the reserve price calculated under sub-rule (1) by the Urban Local Body, tenders may be invited again, 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 or one year from the date of publication of the first tender, whichever is earlier. Further, the reduction in the reserve price shall not be more than 15 percent of the original reserve price.”.

4. In rule 7, in sub-rule (2), for the existing proviso, the following provisos shall be substituted, namely:-

“Provided that in case of transfer of under-construction immovable property, it shall be mandatory for the highest bidder to deposit an amount equal to 25 percent of the sale price within 30days from the date of receipt of approval by the Competent Authority. After final sanction, it shall be mandatory to deposit an amount equal to 25 percent of the sale price, within 30 days of completion of construction up to the plinth level. It shall be mandatory to deposit the next installment equal to 25 percent of the sale price within 30 days of completion of construction up to the roof level. It shall be mandatory to deposit the balance amount within 30days after completion of the work:

Provided further that, the possession of the property so transferred shall be given only after entire amount of sale is deposited by the successful bidder.”.

5. In rule 10 in sub-rule (1), at the end, for the full stop, the colon shall be substituted and thereafter, the following provisos shall be inserted, namely: -

“Provided that the shops initially allotted, on monthly rent basis by the Urban Local Body and have been continuing on rent for more than 15 years, as on date of notification of this amendment, may also be transferred on lease in compliance of provisions of this rule, and on payment of value of reserve price and annual lease rent calculated as per the provisions of sub-rule (1) and (2) of rule 6 respectively:

Provided further that, in case of redevelopment, the shops initially allotted on monthly rent basis, by the Urban Local Body and have been continuing on rent for more than 5 years, as on date of notification of this amendment, may also be transferred on lease in compliance of provisions of this rule, and on payment of value of reserve price and annual lease rent calculated as per provisions of sub-rule (1) and (2) of rule 6 respectively.”.

By order and in the name of the Governor of Madhya Pradesh,
R. K. KARTIKEYA, Dy. Secy.