इसे वेबसाइट **www.govtpress.nic.in** से भी डाउन लोड किया जा सकता है.

मध्यप्रदेश राजपत्र

प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 25] भोपाल, शुक्रवार, दिनांक 18 जून 2021—ज्येष्ठ 28, शक 1943

भाग ४

विषय—सूची

(क)	(1) मध्यप्रदेश विधेयक,	(2) प्रवर समिति के प्रतिवेदन	(3) संसद् में पुरःस्थापित विधेयक.
(ख)	(1) अध्यादेश	(2) मध्यप्रदेश अधिनियम,	(3) संसद् के अधिनियम.
(ग)	(1) प्रारूप नियम,	(2) अन्तिम नियम.	

भाग ४ (क)—कुछ नहीं

भाग ४ (ख)—कुछ नहीं

भाग ४ (ग)

प्रारूप नियम

सूक्ष्म, लघु और मध्यम उद्यम विभाग

मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

भोपाल, दिनांक 8 जून 2021

क्र. एफ 6–1–2021–अ–तेहत्तर.– राज्य शासन एतद्द्वारा ''मध्यप्रदेश राज्य औद्योगिक भूमि एवं भवन प्रबंधन नियम, 2015 (यथा संशोधित)'' को अधिक्रमित करते हुए संलग्न परिशिष्ट अनुसार ''मध्यप्रदेश एमएसएमई'' को ''औद्योगिक भूमि तथा भवन आवंटन एवं प्रबंधन नियम 2021'' जारी करता है.

उक्त नियम जारी होने के दिनांक से प्रभावशील होंगे.

(2) उपरोक्त नियमों में निहित Procedural बिंदुओं में यथा आवश्यक संशोधन विभाग द्वारा निम्न समिति के अनुमोदन के पश्चात् किये जा सकेंगे.

1. मुख्य सचिव
2. प्रमुख सचिव, वित्त
3. प्रमुख सचिव, राजस्व
4. प्रमुख सचिव, औद्योगिक नीति एवं निवेश प्रोत्साहन
5. सचिव, सूक्ष्म, लघु और मध्यम उद्यम

संलग्न :– मध्यप्रदेश एमएसएमई को औद्योगिक भूमि तथा भवन आवंटन एवं प्रबंधन नियम 2021.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
विवेक कुमार पोरवाल, सचिव.

मध्यप्रदेश एमएसएमई को औद्योगिक भूमि तथा भवन आवंटन एवं प्रबंधन नियम, 2021

मध्यप्रदेश शासन, सूक्ष्म,लघु और मध्यम उद्यम विभाग, मध्यप्रदेश राज्य में औद्योगिक भूमि, औद्योगिक क्षेत्र की विकसित भूमि एवं औद्योगिक भवनों के प्रबंधन हेतु **"मध्यप्रदेश एमएसएमई को औद्योगिक भूमि तथा भवन आवंटन एवं प्रबंधन नियम, 2021"** एतद द्वारा जारी करता है:-

(1) लघु शीर्षक, प्रारंभ एवं प्रभाव -

(i) ये नियम "मध्यप्रदेश एमएसएमई को औद्योगिक भूमि तथा भवन आवंटन एवं प्रबंधन नियम, 2021" कहलाएंगे ।

(ii) ये नियम मध्यप्रदेश सीमा में स्थित सूक्ष्म,लघु और मध्यम उद्यम विभाग के आधिपत्य की भूमि, औद्योगिक क्षेत्रों एवं भवनों, पर लागू होंगे, परन्तु भारत सरकार अथवा राज्य सरकार द्वारा विशेष आर्थिक प्रक्षेत्रों के विनियमन हेतु जारी अधिनियम एवं नियम के प्रावधान एवं इन भूमि प्रबंधन नियमों के प्रावधानों मे विरोधाभास की स्थिति में भारत सरकार अथवा राज्य सरकार द्वारा जारी अधिनियम एवं नियम के प्रावधान लागू होंगे।

(iii) इन नियमों के अंतर्गत औद्योगिक क्षेत्रों में औद्योगिक प्रयोजन, आवासीय प्रयोजन, व्यवसायिक प्रयोजन, वेयर हाउसिंग प्रयोजन तथा उद्योग के आनुषांगिक प्रयोजन हेतु भूमि का आवंटन तथा भवन निर्माण एवं प्रबंधन संबंधी प्रक्रिया व दस्तावेज का निर्धारण किया गया है।

(iv) पब्लिक प्राईवेट पार्टनरशिप (पीपीपी) के तहत विकसित किये जाने वाले औद्योगिक क्षेत्र/औद्योगिक भवन, प्लग एंड प्ले हेतु निर्मित किये जाने वाले भवन एवं व्यवसायिक भवनों के आवंटन की प्रक्रिया इन नियमों के तहत नहीं होगी। ऐसी परियोजनाओं का प्रबंधन परियोजना के लिए जारी निविदा के अनुसार होगा।

(v) ये नियम जारी होने के दिनांक से प्रभावशील होंगे।

(2) परिभाषाएं -

जब तक कि, प्रसंग से अन्यथा अपेक्षित नहीं हो, निम्न परिभाषाओं के अनुसार अर्थ/आशय इन नियमों में प्रभावी रहेगा :-

(1) **राज्य शासन -** से अभिप्रेत है, "मध्यप्रदेश राज्य का **सूक्ष्म,लघु और मध्यम उद्यम** विभाग।"

(2) **केन्द्रीय शासन** - से अभिप्रेत है, **"भारत सरकार"**।

(3) **मध्य प्रदेश लघु उद्योग निगम-** से अभिप्रेत है, "कम्पनी अधिनियम के अधीन गठित एवं निगमित मध्य प्रदेश लघु उद्योग निगम लिमिटेड जो मध्यप्रदेश शासन, सूक्ष्म,लघु और मध्यम उद्यम विभाग के अधीन है।"

(4) **प्रबंध संचालक -** से अभिप्रेत है, मध्य प्रदेश लघु उद्योग निगम में पदस्थ प्रबंध संचालक।

(5) **उद्योग आयुक्त -** से अभिप्रेत है, " उद्योग संचालनालय मध्यप्रदेश का आयुक्त।"

(6) **महाप्रबंधक, जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र-** से अभिप्रेत है, "जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र में पदस्थ महाप्रबंधक।"

(7) **जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र -** से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश शासन सूक्ष्म, लघु और मध्यम उद्यम विभाग के प्रदेश के जिलों में स्थापित कार्यालय।

(8) **सूक्ष्म, लघु और मध्यम एवं वृहद् औद्योगिक इकाई -** से अभिप्रेत है, **"भारत सरकार एवं राज्य शासन"**द्वारा समय-समय पर परिभाषित औद्योगिक इकाई या विनिर्माण उद्यम।

(9) **औद्योगिक भूमि** - सूक्ष्म, लघु और मध्यम उद्यम विभाग या उसके अधीन प्रशासित उपक्रमों के आधिपत्य की अविकसित /विकसित/आंशिक विकसित भूमि।

(10) **औद्योगिक क्षेत्र-** से अभिप्रेत सूक्ष्म, लघु और मध्यम उद्यम विभागया उसके अधीन प्रशासित उपक्रमों के स्वामित्व/आधिपत्य की भूमि पर विकसित किये गये/जाने वाले ऐसे क्षेत्र से है, जहां उद्योग स्थापित किये गये हों अथवा किये जाने वाले हों। चाहे उसे किसी भी नाम से संबोधित किया गया हो।

(11)11.1 **औद्योगिक प्रयोजन-** से अभिप्रेत है, "भूमि/भवन पर उद्योग स्थापित करने का प्रयोजन।

11.2 **व्यावसायिक प्रयोजन-** से अभिप्रेत है, नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम्, 1973 तथा उसके अंतर्गत बने नियम में परिभाषित व्यावसायिक प्रयोजन ।

11.3 **आवासीय प्रयोजन** - से अभिप्रेत है, नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 तथा उसके अंतर्गत बने नियम में परिभाषित आवासीय प्रयोजन।

11.4 **लॉजिस्टिक एवं वेयरहाउसिंग हब/पार्क एवं वेयरहाऊसिंग प्रयोजन** - उद्योग संवर्धन नीति 2014 के अनुक्रम में जारी लॉजिस्टिक एवं वेयरहाउसिंग हब/पार्क एवं वेयरहाऊसिंग प्रयोजन हेतु विशेष वित्तीय सहायता पैकेज में निहित प्रावधान के अनुरूप यह स्पष्ट किया जाता है कि उक्त भंडारण में प्राथमिक कृषि उत्पादों का भण्डारण सम्मिलित नहीं होंगे ।

11.5 **उद्योग उपयोगी सेवा प्रदाता इकाईयां, जो उद्योग विशेष अथवा उद्योगों के समूह को उनकी आवश्यकताओं जैसे** - लॉउण्ड्री, स्टीम, नेच्युरल गैस, विद्युत प्रदान करती है ।

11.6 **औद्योगिक अविकसित भूमि** - औद्योगिक प्रयोजन हेतु सूक्ष्म, लघु और मध्यम उद्यम विभाग के स्वामित्व की ऐसी भूमि जिस पर उद्योगों की स्थापना हेतु अधोसंरचना का निर्माण नहीं हुआ है।

11.7 **औद्योगिक विकसित भूमि-** सूक्ष्म, लघु और मध्यम उद्यम विभाग अथवा उनके अधीन निगमों के द्वारा औद्योगिक प्रयोजनों हेतु विकसित गई अधिसूचित भूमि।

11.8 **विकसित की जाने वाली भूमि-** औद्योगिक विकास हेतु सूक्ष्म, लघु और मध्यम उद्यम विभाग अथवा उसके निगमों के आधिपत्य की अविकसित भूमि, जिसमें अधोसंरचना विकास प्रस्तावित हो ।

11.9 **भूखंड-** से अभिप्रेत है सक्षम प्राधिकारी द्वारा औद्योगिक क्षेत्र के अनुमोदित अभिन्यास में चिन्हांकित भूमि का कोई खण्ड।

11.10 **औद्योगिक भवन** - से अभिप्रेत है कोई भवन अथवा संरचना जिसमें समस्त प्रकार के उत्पाद तथा सामग्रियां गढी, विनिर्मित, संयोजित अथवा प्रसंस्कृत की जातीं हैं।

(12) **उद्योग आनुषांगिक प्रयोजन**- से अभिप्रेत है, उद्योगों हेतु सहायक/आवश्यक गतिविधियां, जिनका सामायिक निर्धारण सूक्ष्म, लघु और मध्यम उद्यम विभाग द्वारा समय-समय पर किया जा सकेगा।

(13) **आवंटन प्राधिकारी**- से अभिप्रेत है, "नियमों में निर्धारित प्रयोजन के लिये भूमि/भवन आवंटन हेतु अधिकृत प्राधिकारी।"

(14) **आवंटी** - से अभिप्रेत है, वह व्यक्ति या संस्था जिसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा पट्टा आवंटित किया गया हो।

(15) **पट्टादाता** - से अभिप्रेत है,वह पदाधिकारी जिसने "मध्यप्रदेश राज्य के राज्यपाल की ओर से आवंटी के साथ पट्टाविलेख निष्पादित किया है।

(16) **पट्टाग्रहीता** - से अभिप्रेत है, "भूमि/भवन का वह आवंटी, जिसने पट्टादाता के साथ पट्टाविलेख/ लीज़डीड निष्पादित की है।"

(17) **सक्षम प्राधिकारी** - से अभिप्रेत है इन नियमों में उल्लेखित कार्य संपादन के लिए अधिकृत अधिकारी तथा इन नियमों में उल्लेख में आए अन्य विभागों के नियमों/अधिनियमों के अंतर्गत विभिन्न दायित्वों के संपादन हेतु अधिकृत अधिकारी।

(18) **उच्च प्राधिकारी** - से अभिप्रेत महाप्रबंधक, जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र के संदर्भ में उद्योग आयुक्त, एवं उद्योग आयुक्त के संदर्भ में मध्यप्रदेश शासन, सूक्ष्म, लघु और मध्यम उद्यम विभाग का सचिव ।

(19) **निर्मित क्षेत्र** - से अभिप्रेत ऐसा क्षेत्र जिस पर निर्माण किया गया है । बाउण्ड्री वॉल, सड़क, नाली, इन नियमों के प्रयोजन हेतु निर्मित क्षेत्र के रूप में मान्य नहीं होंगे।

(20) **प्रब्याजी (प्रीमियम) -** से अभिप्रेत ऐसी राशि से है जो पटटे पर आवंटित की जाने वाली भूमि के संदर्भ में आवंटी से एक मुश्त प्राप्त की जावेगी।

(21) **किराया** - से अभिप्रेत शेड/भवन के आवंटी से निर्धारित समयांतराल पर ली जाने वाली राशि से है।

(22) **भू-भाटक (लीज़ रेंट)** - से अभिप्रेत भूमि के आवंटी से प्रतिवर्ष ली जाने वाली राशि।

(23) **वार्षिक संधारण शुल्क** - से अभिप्रेत उस राशि से है जो प्रतिवर्ष आवंटी से औद्योगिक क्षेत्र के संचालन एवं संधारण के उद्देश्य से प्राप्त की जाए।

(24) **विकास शुल्क** - से अभिप्रेत औद्योगिक क्षेत्र के समेकित विकास के लिए आवंटी से ली जाने वाली राशि से है ।

(25) **हस्तानांतरण शुल्क**- से अभिप्रेत औद्योगिक, व्यवसायिक, आवासीय एवं वेयरहाऊसिंग प्रयोजन हेतु आवंटित भूमि/ भवन के हस्तानांतरण पर नवीन आवंटी से ली जाने वाली राशि ।

(26) **सुरक्षा निधि** - से अभिप्रेत भू-खण्ड के आवंटन से पूर्व आवंटी से प्राप्त की जाने वाली ऐसी राशि से है जो भविष्य में शासन को देय राशियों को जोखिम से बचाने हेतु सुरक्षा की दृष्टि से प्राप्त की जाये।

(27) **रिक्त भूखण्ड/भूमि** - से अभिप्राय है

(1) ऐसे भूखण्ड/भूमि से है जिसका आवंटन किसी को नहीं किया गया है।

(2) ऐसे भूखण्ड/भूमि से भी है जिसमें आवंटन के समय प्रस्तुत मूल परियोजना राशि (भूमि के मूल्य को छोड़कर) के 25 प्रतिशत से कम राशि का पूंजी वैष्ठन स्थल पर किया गया हो ।

(28) **अनुपयोगी भूमि** - से अभिप्राय है उत्पादनरत इकाई को आवंटित भूमि का रिक्त भाग (सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी भवन निर्माण अनुज्ञा में खुले भाग को छोडकर) जो इकाई के लिए उपयोगी नहीं हो ।

(3) **उद्देश्य** - इन नियमों का उद्‌देश्य सूक्ष्म, लघु और मध्यम उद्यम विभाग के आधिपत्य की औद्योगिक भूमि, भवन/शेड का श्रेष्ठतम उपयोग किया जाना तथा इनका प्रभावी संधारण एवं प्रबंधन किया जाना है।

(4) **औद्योगिक भूमि के आवंटन हेतु पात्रता -**

(1) निम्न उद्यमियों/इकाइयों को नवीन उद्योग की स्थापना, स्थापित इकाई के विस्तार एवं पूर्व निर्धारित गतिविधियों / उपयोग के लिए भूमि, भवन/शेड का आवंटन किया जा सकेगा :-

(i) वृहद उद्योग इकाई ।

(ii) सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम इकाई।

(iii) व्यवसायिक, आवासीय, वेयरहाऊसिंग की इकाई।

(iv) उद्योग अनुषांगिक प्रयोजन वाली इकाई ।

(v) भारत शासन/राज्य शासन अथवा उनके उपक्रमों द्वारा स्थापित की जाने वाली औद्योगिक/सेवा/आनुषांगिक प्रयोजन इकाई।

(vi) खाद्य प्रसंस्करण इकाईयाँ ।

(vii) हरित औद्योगीकरण के परिप्रेक्ष्य में बहि:स्त्राव उपचार संयंत्रों और खतरनाक अपशिष्ट उपचार संयंत्रों की स्थापना हेतु उद्योग उपयोगी सेवा प्रदाता इकाईयां।

(viii) सूचना प्रौद्योगिकी निवेश इकाईयाँ।

(ix) उद्योग उपयोगी सेवा प्रदाता इकाईयां जो उद्योग विशेष अथवा उद्योगों के समूह को उनकी आवश्यकताओं जैसे - लाउन्ड्री, स्टीम, नेच्युरल गैस, विद्युत प्रदान करती है ।

(x) नियमों के संलग्न "परिशिष्ट-ए" में वर्णित अति प्रदूषणकारी एवं खतरनाक श्रेणी के उद्योगों को सामान्यतः भूमि आवंटित नहीं की जावेगी, किन्तु इस श्रेणी के उद्योगों को उन्हीं औद्योगिक क्षेत्रों में भूमि, भवन/शेड आवंटन की पात्रता होगी, जिनमें ऐसे उद्योगों हेतु पृथक जोन चिन्हित किये गये हैं।

(xi) नियमों के संलग्न "परिशिष्ट-बी" में वर्णित गतिविधियाँ औद्योगिक क्षेत्रों में भूमि आवंटन की पात्रता नहीं रखेंगी ।

(2) राज्य शासन, सूक्ष्म, लघु और मध्यम उद्यम विभाग के स्वामित्व तथा आधिपत्य की भूमि पर प्रस्तावित/स्थापित औद्योगिक क्षेत्रों की सीमाओं का निर्धारण कर उन्हें अधिसूचित करेगा ।

(3) आवंटन प्राधिकारी द्वारा औद्योगिक क्षेत्र में भूखण्ड का आवंटन सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित अभिन्यास के अनुसार किया जावेगा।

(4) अविकसित औद्योगिक भूमि किसी इकाई को आवंटित नहीं की जायेगी परंतु विभाग के स्वामित्व एवं आधिपत्य की अविकसित भूमि को "परिशिष्ट-डी" में उल्लेखित प्रक्रियानुसार आवंटित एवं विकसित किया जा सकेगा।

(5) औद्योगिक क्षेत्रों का अभिन्यास -

(i) ये नियम प्रवृत्त होने के पश्चात विकसित होने वाले औद्योगिक क्षेत्रों में निम्न मापदण्डों का पालन करते हुए अभिन्यास तैयार किया जाएगा -

(क) आवंटन योग्य भूमि का अधिकतम 10 प्रतिशत लॉजिस्टिक एवं वेयर हाउसिंग हब/पार्क हेतु।

(ख) आवंटन योग्य भूमि का अधिकतम 20 प्रतिशत आवासीय एवं व्यवसायिक प्रयोजन हेतु।

(ग) आवंटन योग्य भूमि का अधिकतम 5 प्रतिशत उद्योग आनुषांगिक प्रयोजन हेतु।

(ii) औद्योगिक क्षेत्रों के अभिन्यास का अनुमोदन नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम की धारा 27 के तहत सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त किया जावेगा।

(iii) अनुमोदित अभिन्यास के अनुरूप ही भूमि विकसित की जावेगी तथा भू.खण्ड आवंटित किये जावेंगे। परंतु आवासीय, व्यावसायिक, वेयर हाऊसिंग गतिविधि हेतु आवंटित भूखंड पर उद्योग स्थापित करना अनुमत होगा बशर्ते इस आशय का पट्टाविलेख निष्पादित किया जाये। उद्योग अनुषांगिक प्रयोजन हेतु आवंटित भूखंड के अन्य प्रयोजन के संचालन अथवा परिवर्तन की अनुमति नहीं होगी।

(6) आवंटन हेतु भूमि की मात्रा का निर्धारण :- औद्योगिक भूखण्डों के लिए विकास के मानदण्ड निम्नानुसार होंगे :-

अनुक्रमांक	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र प्रतिशत में	न्यूनतम खुला स्थान एम.ओ.एस. मीटर में			अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर)	न्यूनतम आच्छादित क्षेत्र प्रतिशत में
			आगे	अगल/बगल	पीछे		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	0.045 हैक्टेयर तक	75	2	1.40 /1.40	1	2	50
2	0.045 हैक्टेयर से अधिक और 0.10 हैक्टेयर तक	75	3	2.00/2.00	1.5	2	50
3	0.10 हैक्टेयर से अधिक और 0.20 हैक्टेयर तक	75	5	2.25/2.25	2.25	2	50
4	0.20 हैक्टेयर से अधिक और 0.50	75	8	3.50/3.50	3	1.50	50

अनुक्रमांक	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र प्रतिशत में	न्यूनतम खुला स्थान एम.ओ.एस. मीटर में			अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर)	न्यूनतम आच्छादित क्षेत्र प्रतिशत में
			आगे	अगल/बगल	पीछे		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	हैक्टेयर तक						
5	0.50 हैक्टेयर से अधिक और 0.75 हैक्टेयर तक	75	8.50	4.50/4.50	4	1.50	50
6	0.75 हैक्टेयर से अधिक और 1.00 हैक्टेयर तक	75	12	5.50/5.50	4	1.50	50
7	1.00 हैक्टेयर से अधिक और 1.25 हैक्टेयर तक	75	12	6.0/6.0	5	1.50	50
8	1.25 हैक्टेयर से अधिक और 2.00 हैक्टेयर तक	75	17	8.0/8.0	2.5	1.50	50
9	2.00 हैक्टेयर से अधिक	75	19	8.50/8.50	2	1.50	50
फ्लैटेड - उद्योगों के लिए							
10	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र 1500 वर्गमीटर (0.15 हैक्टेयर)	75	5	2/2	1.5	2.00	-

सक्षम प्राधिकारी द्वारा उक्त मापदण्डों के अनुरूप भवन निर्माण की अनुमति दी जायेगी। परंतु म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम , 1973 के तहत जिन नगरों में विकास योजनाएं (Master Plan) अंगीकृत है एवं जहां विकास मानदण्ड भिन्न हों वहॉ निवेश क्षेत्र के अतंर्गत भवन निर्माण की अनुमति विकास योजना में दिये गये प्रावधानों के अनुरूप दी जायेगी।

(7) औद्योगिक, व्यवसायिक, आवासीय वेयर हाऊसिंग एवं उद्योग अनुषांगिक प्रयोजन हेतु भूमि के आवंटन की प्रकिया, अधिकारिता, दरें, हस्तांतरण की प्रकिया इन नियमों के अधीन होगी।

भाग - 1
औद्योगिक भूमि एवं भवन का आवंटन

(8) औद्योगिक भूमि/भवन आवंटन के अधिकार :-

औद्योगिक भूमि/भवन हेतु आशय पत्र तथा आवंटन आदेश जारी करने एवं लीजडीड निष्पादित करने के अधिकार महाप्रबंधक, जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र को होंगे।

(9) भूमि के आवंटन हेतु प्रब्याजी, विकास शुल्क, भू-भाटक, वार्षिक संधारण शुल्क तथा सुरक्षानिधि -

(i) इस नियम के अंतर्गत आवंटित भूमि पर प्रब्याजी, विकास शुल्क, वार्षिक भू-भाटक, सुरक्षानिधि तथा वार्षिक संधारण शुल्क देय होगा।

(ii) प्रब्याजी की गणना भूमि के मूल्य में दी जाने वाली छूट को प्रभावी कर गणित की जायेगी तथा वार्षिक भू-भाटक प्रब्याजी का 2 प्रतिशत होगा । सुरक्षानिधि वार्षिक भू-भाटक का 3 गुना देय होगी।

यदि आवंटी इकाई भूमि आवंटन के समय अथवा उसके पश्चात् निर्धारित भू-भाटक की राशि का 10 गुना एकमुश्त जमा करता है तो आवंटी इकाई लीज की वैधता अवधि में आगामी 20 वर्षों के लिये भू-भाटक से मुक्त होगी अर्थात 10 वर्ष पश्चात् ऐसी इकाईयों को आगामी 20 वर्ष तक भू-भाटक का भुगतान नहीं करना होगा किन्तु इस तरह 30 वर्ष समाप्त होने के पश्चात लीज अनुसार भू-भाटक पुन: देय होना प्रारंभ हो जायेगा। यह नियम पट्टा नवीनीकरण के समय भी प्रभावशील होगा ।

(iii) विकसित औद्योगिक क्षेत्रों में विकास शुल्क का निर्धारण निम्नानुसार किया जायेगा :-

1. इन नियमों के नियम लागू होने से पूर्व विकसित/विकासाधीन औद्योगिक क्षेत्र में 150 रु. प्रतिवर्गमीटर

2. नियम लागू होने के पश्चात् विकसित होने वाले औद्योगिक क्षेत्र के विकासशुल्क की गणना समेकित विकास में हुए कुल व्यय के आधार पर की जायेगी परंतु 150 रु. प्रतिवर्गमीटर से कम नहीं होगी।

विकास शुल्क की गणना एमपीआईडीसी के द्वारा अपनाये गये प्रारूप (Model) के अनुसार की जायेगी जो परिशिष्ट - एफ पर संलग्न है।

विकास शुल्क भूमि आवंटन के समय एकमुश्त देय होगा ।

(iv) औद्योगिक क्षेत्रों के संधारण को बनाये रखने की दृष्टि से सक्षम प्राधिकारी/ उद्योग आयुक्त वार्षिक संधारण व्यय का आकलन करेंगे तथा इसे

समानुपातिक रूप से कुल आवंटित क्षेत्र पर प्रति वर्गमीटर प्रगणित किया जायेगा । आवंटी द्वारा उसे आवंटित क्षेत्रफल पर वार्षिक संधारण शुल्क देय होगा।

(v) ग्रामीण क्षेत्र में विकसित/विकसित किये जाने वाले औद्योगिक क्षेत्रों में भूमि का मूल्य संबंधित क्षेत्र की असिंचित कृषि भूमि के लिए निर्धारित कलेक्टर गाईड लाईन को 0.6 से भाग देने पर निकाला जायेगा ।

नगरीय क्षेत्र में विकसित/ विकसित किये जाने वाले औद्योगिक क्षेत्रों में भूमि का मूल्य उक्त नगरीय क्षेत्र में अथवा उसके निकटतम स्थित असिंचित कृषि भूमि के लिये निर्धारित कलेक्टर गाईड लाईन को 0.6 से भाग देने पर निकाला जायेगा ।

ऐसे औद्योगिक क्षेत्र जिनमें एक से अधिक ग्रामों की भूमि सम्मिलित है, उनमें प्रब्याजी के निर्धारण हेतु भूमि के मूल्य को युक्तियुक्त रखने के उद्देश्य से भूमि के मूल्य निर्धारण हेतु औद्योगिक क्षेत्रों में विभिन्न ग्रामों की सम्मिलित भूमि के क्षेत्रफल के आधार पर समानुपातिक रूप से कलेक्टर गाईडलाईन के आधार पर मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया अपनाई जावेगी, जिसके अनुसार प्रत्येक सम्मिलित होने वाले ग्राम की कलेक्टर गाईडलाईन के मूल्य को भार (Weight) दिया जावे, जिस अनुपात में ग्राम की भूमि आ रही है । उक्तानुसार प्राप्त भूमि के मूल्य के आधार पर प्रब्याजी की गणना की जायेगी ।

परन्तु औद्योगिक क्षेत्रों में उक्त गणना से प्राप्त भूमि की दर कम प्रतीत होने पर उद्योग आयुक्त को यह अधिकार होगा कि वे शासन की अनुमति से उक्त मूल्य को बढ़ा सकें । किसी भी स्थिति में भूमि का मूल्य 250 रूपये प्रति वर्गमीटर से कम नहीं होगा ।

(vi) इन नियमों के प्रवर्तन के पश्चात् विकसित/ विकसित किये जाने वाले औद्योगिक क्षेत्र जो जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र के प्रबंधन में है, उनके लिए आवश्यक होगा कि आवंटन के पूर्व दरों का अनुमोदन उद्योग आयुक्त से कराया जायेगा।

(10) प्रीमियम की गणना हेतु भूमि के मूल्य में छूट/रियायत -

(1) प्रब्याजी से आशय उस राशि से है जो आवंटी द्वारा भूमि का आवंटन प्राप्त करने के एवज में देय है । प्रब्याजी की गणना, भूमि के मूल्य पर दी गई छूट के अनुसार होगी, अर्थात भूमि के मूल्य में दी गई छूट को प्रभावी करने के उपरान्त देय प्रब्याजी राशि की गणना की जायेगी।

(अ) विकसित एवं विकसित की जाने वाली औद्योगिक प्रयोजन की भूमियों के आवंटन हेतु भूमि के मूल्य में छूट -

क्रमांक	भूमि का क्षेत्रफल	भूमि के मूल्य में छूट का प्रतिशत
1.	5000 वर्गमीटर तक	90 प्रतिशत
2.	5000 वर्गमीटर से अधिक 1 हैक्टेयर तक	75 प्रतिशत
3.	1 हैक्टेयर से अधिक 20 हैक्टेयर तक	50 प्रतिशत
4.	20 हैक्टेयर से अधिक	शून्य

(नोट :- प्रब्याजी की उपरोक्त दरें केवल औद्योगिक उपयोग हेतु आवंटित भूखण्डों के लिये लागू होंगे तथा भूमि के मूल्य में छूट की गणना स्लेब (टेलिस्कोपिक) पद्धति से की जावे ।)

(ब) वेयरहाउसिंग प्रयोजन एवं उद्योग उपयोगी सेवा प्रदाता इकाईयों को आवंटित भूमि की प्रब्याजी, भूमि के मूल्य के बराबर होगी ।

(2) आवंटी इकाईयों की देयताओं के संदर्भ में विलंब अवधि हेतु 10 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से साधारण ब्याज राशि देय होगी। पूर्व देयताओं पर भी 10 प्रतिशत की दर से साधारण ब्याज देय होगा, पूर्व के प्रकरणों पर जिनमें राशि जमा की जा चुकी है, उन पर पुनर्विचार नहीं किया जायेगा ।

(11) आवंटन हेतु आवेदन -

(i) **विकसित/विकसित किए जाने वाली भूमि:-** विकसित/विकसित किये जाने वाले औद्योगिक क्षेत्रों में भूमि आवंटन हेतु पात्र आवेदक इकाईयों को निर्धारित आवेदन प्रपत्र पर आवेदन एवं चैकलिस्ट अनुसार अन्य अभिलेख एवं आवेदन शुल्क की राशि जमा कर ऑनलाईन आवेदन करना होगा। इकाई को तत्समय

प्रचलित प्रब्याजी का 25 प्रतिशत अग्रिम राशि जमा करनी होगी। सभी इकाईयों हेतु आवेदन शुल्क रूपये 5000/- होगा, उक्त शुल्क के अतिरिक्त जीएसटी राशि पृथक से देय होगी। आवेदन शुल्क वापसी योग्य नहीं होगा ।

(ii) चैक लिस्ट अनुसार निम्नानुसार अभिलेख इकाई को आवदेन के साथ संलग्नक करना होगा -

1. प्रस्तावित औद्योगिक गतिविधि की संक्षिप्त परियोजना प्रतिवेदन (प्रोजेक्ट प्रोफाइल), जिसमें यंत्र-संयंत्र उपकरण तथा इनसे सुसंगत औद्योगिक शेड, कच्चे माल की व्यवस्था, वित्तीय प्रबंधन, प्रस्तावित रोजगार सृजन, परियोजना की व्यवसायिक आवश्यकता, आवश्यक निर्मित क्षेत्र का संक्षिप्त विवरण हो।
2. फोटो, पेन कार्ड/ आधार कार्ड।
3. परियोजना क्रियान्वयनका समयबद्ध कार्यक्रम ।

ऑनलाईन भूमि आवंटन हेतु आवेदन करने की स्थिति में चेकलिस्ट अनुसार इकाई को ऑनलाईन आवेदन प्रारूप में आवेदन करना होगा एवं उपरोक्तानुसार संलग्नक आवंटन के समय पृथक से आवंटन अधिकारी के कार्यालय में जमा करने होंगे।

(iii) आवेदन एवं शुल्क जमा कर देने मात्र से आवेदक को आवेदित भूमि की मात्रा एवं आवंटन के संबंध में कोई अधिकार प्राप्त नहीं होंगे। उद्योग के लिए आवश्यक भूमि की मात्रा का आंकलन नियमों के प्रावधान अंतर्गत भू-आवंटन प्राधिकारी द्वारा किया जा सकेगा।

(iv) आवेदन शुल्क के अतिरिक्त आवेदित भूमि हेतु आवेदन दिनांक को प्रचलित प्रब्याजि की 25 प्रतिशत अग्रिम राशि आवेदन के साथ ऑनलाईन RTGS/NEFT/Net Banking/ साइबर ट्रेजरी/ चालान के माध्यम से जमा करनी होगी। इस राशि को आशय पत्र जारी करते समय बिना ब्याज के समायोजित की जाकर देय राशि की गणना की जाएगी। राशि प्राप्ति के समय की गणना राशि के शासन के खाते में प्राप्त होने के समय अनुसार की जायेगी।

(12) आवेदनों के निराकरण की प्रक्रिया :-

(i) समस्त विकसित एवं विकसित किये जाने वाले औद्योगिक क्षेत्रों में औद्योगिक उपयोग हेतु आवंटित किये जाने वाले भूखंड :-

(अ) भू -खण्डों का आवंटन निम्नानुसार पद्धति से कियाजायेगा -

(i) समस्त विकसित एवं विकसित किये जाने वाले औद्योगिक भूखंडो का आवंटन इलेक्ट्रानिक नीलामी पद्धति से किया जावेगा। इस हेतु निम्नानुसार प्रक्रिया का पालन किया जायेगा-

1. इस प्रकार की नीलामी के लिये बेस प्राइस नियम 10 (i) अंतर्गत निर्धारित प्रब्याजी तथा नियम 9 के अंतर्गत निर्धारित विकास शुल्क का योग होगा।

2. सभी महाप्रबंधकों द्वारा प्रत्येक 3 माह के अन्तराल में आवंटन योग्य उन समस्त भूखण्डों की सूची तैयारी की जावेगी जो विभाग के आधिपत्य में है। यह सूची संचालनालय को तिमाही के अंत में भेजी जावेगी।

3. इस प्रकार समस्त भूखण्डों की सूची का प्रकाशन संचालनालय आगामी माह की 7 तारीख तक विभागीय पोर्टल एवं दो समाचार पत्रों में करेगा।

4. समाचार पत्रों में प्रकाशन के न्यूनतम 10 दिवस पश्चात, उस माह की 21 तारीख को उक्त समस्त भूखण्डों की ई-नीलामी विभागीय पोर्टल से की जावेगी।

5. नीलामी की प्रक्रिया न्यूनतम 24 घण्टे तक चलेगी। यदि एक बोली लगाने वाला व्यक्ति/ संस्था एक ही है तो भी बोली मान्य होगी।

6. जिन भूखण्डों का निष्पादन उक्त नीलामी के माध्यम से हो जाता है, उनको आशय पत्र जारी होने से आगामी 45 दिवस में संपूर्ण शेष राशि जमा करनी होगी। विशेष परिस्थितियों में उद्योग आयुक्त इस अवधि को 15 दिवस और बढ़ा सकेगें। ऐसा न करने की दशा में नीलामी कर्ता की बोली समाप्त हो जावेगी एवं उसके द्वारा जमा राशि राजसात हो जावेगी। राशि नीलामीकर्ता द्वारा ऑनलाईन जमा की जायेगी।

7. राशि जमा होने की सूचना प्राप्त होने के पश्चात महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र नीलामीकर्ता के पक्ष में संबंधित भूखण्ड की लीज संपादित करेगा।

8. लीज संपादन की प्रक्रिया आवंटन आदेश से अधिकतम 60 दिवस में सम्पन्न करनी होगी। उक्त अवधि को उचित कारणो के आधार पर संचालनालय द्वारा 30 दिवस बढाया जा सकेगा।

9. जिन भूखंडो में कोई भी नीलामीकर्ता उपस्थित नहीं होता है, उन सभी को भविष्य के लिए "प्रथम आओ प्रथम पाओ" की प्रद्वति से सिर्फ इलेक्ट्रानिक पोर्टल के माध्यम से आवंटित किया जावेगा। जब तक इस प्रकार का पोर्टल विकसित नहीं होता है तब तक ऐसे सभी भूखंडो को आगामी चक्र में उपरोक्त पद्वति से नीलामी के माध्यम से ही आवंटित किया जावेगा।

(ब) अग्रिम जमा राशि वापसी का निर्धारण -

आवेदन के साथ जमा अग्रिम राशि (प्रब्याजी का 25 प्रतिशत) वापस करने हेतु भू-आवंटन आवेदन निरस्त किये जाने संबंधी आवेदन प्राप्त होने पर अग्रिम प्रीमियम राशि का 10 प्रतिशत अधिकतम राशि रूपये 5000/- एवं प्राप्त आवेदन शुल्क एवं जी.एस.टी. का कटौत्रा किया जाकर शेष जमा अग्रिम प्रीमियम राशि वापिस की जावेगी। परंतु इस प्रकार के आवेदन नीलामी प्रारंभ होने के तिथि से एक दिन पूर्व प्राप्त हो जाने चाहिए।

(स) भू-भाटक (मूल प्रब्याजी का 2 प्रतिशत), एवं सुरक्षानिधि की दरों की गणना ई नीलामी की सूचना जारी होने की दिनांक को प्रचलित कलेक्टर गाइड लाईन की दर के आधार पर की जायेगी । तथापि आवेदन पत्र के साथ जमा प्रब्याजी की 25 प्रतिशत अग्रिम राशि समायोजन योग्य होगी।

(ड) आवंटन प्राधिकारी किसी इकाई को ऐसे औद्योगिक क्षेत्र में जहां अधोसंरचना विकास कार्य प्रारंभ कर दिया गया हो भूमि आवंटन इलेक्ट्रानिक नीलामी से कर सकेगा,बशर्ते कि इकाई द्वारा निर्धारित नीलामी राशि/ प्रब्याजी एवं विकास शुल्क का भुगतान किया जाएगा। परन्तु आवेदक को भू-खण्ड का आधिपत्य विकास कार्य पूर्ण होने पर ही दिया जायेगा।

(13) भू-खण्ड/भवन का आशय पत्र आवंटन आदेश, पट्टाविलेख निष्पादन एवं आधिपत्य :-

(i)आशय-पत्र : नीलामी प्रक्रिया पूर्ण होने या प्रथम आओ प्रथम पाओ सिद्धांत अंतर्गत प्राप्त आवेदन पर अनिवार्यतः 07 दिवस में आशय पत्र ऑनलाईन सिस्टम से जारी कर दिया जायेगा । आशय-पत्र जारी होने के दिनांक से आवेदक को 45 दिवस के

अन्दर राशि जमा करनी होगी। विशेष परिस्थितियों में उद्योग आयुक्त इस अवधि को 15 दिवस और बढ़ा सकेगें।

यदि उक्त समयावधि में समस्त राशि जमा नहीं होती है तो आशय पत्र निरस्त कर जमा राशि राजसात कर ली जावेगी।ऐसी दशा में पूर्ण नीलामी में प्राप्त द्वितीय उच्चतम बोली (H2) को उच्चतम बोली (H1) पर भू-खण्ड देना प्रस्तावित किया जावेगा। (H2) द्वारा अस्वीकृत किये जाने पर उक्त प्रक्रिया को अन्तिम बोली कर्ता तक बढ़ाया जावेगा। किन्तु भू-खण्ड केवल H1 की राशि पर ही प्रदत्त होगा।परंतु प्रथम आओ प्रथम पाओ सिद्धांत अंतर्गत आशय पत्र जारी होने पर निरस्तीकरण पश्चात् नवीन आवेदन प्राप्त किये जायेंगे।

(ii) **आवंटन आदेश जारी करना :** नियम 13 (i) में वर्णित प्रक्रिया पूर्ण हो जाने के उपरांत आशय-पत्र की शर्तों की पूर्ति, जिसमें वांछित राशि यथा नीलामी राशि / प्रीमियम, अग्रिम वार्षिक संधारण शुल्क, अग्रिम भू-भाटक एवं सुरक्षानिधि जमा हो जाने पर पट्टादाता द्वारा विशिष्ट भू-खण्ड/भवन का क्रमांक, सेक्टर तथा चर्तुसीमा अंकित कर आवंटन आदेश 07 दिवस में जारी कर दिया जायेगा ।

(iii) **पट्टाविलेख का निष्पादन :** आवंटन आदेश की शर्तों की पूर्ति उपरांत 60 दिवस के अंदर आवेदक को निर्धारित प्रारूप (परिशिष्ट-ई) में लीजडीड निष्पादित कर पंजीकृत करानी होगी । समयावधि में लीजडीड निष्पादन न करने पर आवंटन आदेश स्वत: निरस्त हो जावेगा । यदि आवंटी द्वारा समुचित कारण से लीजडीड निष्पादन 60 दिवस के अंदर नहीं कराया गया तो अवधि वृद्धि संबंधी आवेदन प्राप्त होने पर गुण-दोष के आधार पर पर उद्योग आयुक्त द्वारा अधिकतम 30 दिवस अतिरिक्त समयावधि बढ़ाई जा सकेगी । लीजडीड का निष्पादन एवं पंजीयन इलेक्ट्रानिक रूप में भी हो सकेगा ।

(iv) निर्धारित अवधि में पट्टाविलेख का पंजीयन न कराने की दशा में आवंटन आदेश स्वत: निरस्त हो जायेगा । तत्पश्चात् जमा प्रब्याजी की 90 प्रतिशत राशि एवं विकास शुल्क की शत प्रतिशत राशि बिना ब्याज के आवंटन अधिकारी द्वारा वापिस कर दी जावेगी, परंतु नीलामी प्रक्रिया अंतर्गत जारी आवंटन आदेशों पर जमा राशि वापिस नहीं की जावेगी।

(v) **आधिपत्य/हस्तांतरण:** लीजडीड पंजीयन के 15 दिवस में भूमि, भवन/शेड के आधिपत्य का पट्टादाता के द्वारा पट्टाग्रहिता के पक्ष में हस्तांतरण आवश्यक होगा।

आधिपत्य पत्र निर्धारित प्रारूप में दो प्रतियों में तैयार किया जायेगा, जिसकी एक प्रति पट्टाग्रहीता के पास एवं दूसरी प्रति पट्टादाता अधिकारी के कार्यालय में रखी जावेगी। पट्टाग्रहिता द्वारा निर्धारित अवधि में आधिपत्य प्राप्त न करने पर यह माना जावेगा कि उसके द्वारा लीजडीड निष्पादन दिनांक से आधिपत्य प्राप्त कर लिया गया (डीम्ड पजेशन) है।

(vi) ऐसे मामलों, जहाँ उद्योग स्थापनार्थ विशिष्ट अनुमतियाँ, जैसे प्रदूषण नियंत्रण विधि/नियमों, विस्फोटक पदार्थ उत्पाद संबंधी नियमों, वन विभाग, आबकारी विभाग, नियंत्रक, औषधि एवं प्रसाधन आदि के नियमों के अंतर्गत आवश्यक हो, में पट्टाविलेख निष्पादन एवं आधिपत्य प्रदान करने हेतु, ऐसी अनुमतियों को बाध्यकारी नहीं माना जायेगा। ऐसे प्रकरणों में आधिपत्य प्राप्ति के एक वर्ष के अंदर भी अनुमतियां प्राप्त नहीं होने की दशा में, आवंटी भूमि समर्पित कर नियम (24) के प्रावधान अंतर्गत प्रब्याजी एवं विकास शुल्क की राशि का 90 प्रतिशत प्राप्त कर सकेगा। यदि उसके द्वारा भवन आदि का निर्माण किया गया है तो उसको अपनी आस्तियां ले जाने/हटाने की सुविधा होगी।

(14) **पट्टे की अवधि** - पट्टे की अवधि समस्त आवंटनों के लिये 99 वर्ष होगी।

(15) **परियोजना का क्रियान्वयन :-**

(i) **इकाई द्वारा उत्पादन प्रारंभ करना :-** प्रत्येक पट्टाग्रहिता को भूमि/भवन का आधिपत्य प्राप्त कर निश्चित समयावधि में परियोजना क्रियान्वित करना होगी। इस हेतु सभी आवश्यक प्रभावशील कदम उठा कर नियमान्तर्गत भवन निर्माण एवं यंत्र-संयंत्र की स्थापनाकर निम्नानुसार समयावधि में उद्योग में व्यवसायिक उत्पादन प्रारंभ करना होगा। समयावधि की गणना लीजडीड निष्पादन दिनांक से की जायेगी ।

(अ) सूक्ष्म एवं लघु उद्योग के मामले में दो वर्ष।

(ब) मध्यम उद्योग के प्रकरणों में तीन वर्ष।

(स) वृहद उद्योग के प्रकरणों में चार वर्ष।

(द) रक्षा उत्पाद निर्माता इकाईयों के मामले में 05 वर्ष।

(ii) पट्टाग्रहिता को निम्न लिखित समयावधि में जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र को लिखित में (ऑन लाईन माध्यम से) सूचित करना होगा कि आवंटित भू-खण्ड पर प्रस्तावित परियोजनानुसार यंत्र एवं संयंत्र पर न्यूनतम 25 प्रतिशत का पूंजी निवेश किया गया है तथा इकाई उत्पादन हेतु तैयार है -

(अ) सूक्ष्म एवं लघु उद्योग के मामले में एक वर्ष छः माह एवं दो वर्ष के मध्य।

(ब) मध्यम उद्योग के प्रकरणों में दो वर्ष छः माह एवं तीन वर्ष के मध्य।

(स) वृहद उद्योग के प्रकरणों में तीन वर्ष छः माह एवं चार वर्ष के मध्य।

(iii) विकसित भूमि एवं भवन के प्रकरणों में उपकंडिका (ii) में उल्लेखित अवधि में भवन एवं मशीनरी में स्थल पर कम से कम 25 प्रतिशत स्थायी पूंजी निवेश किये जाने की दशा में उद्योग आयुक्त द्वारा निःशुल्क एक वर्ष की समय सीमा में वृद्धि की जावेगी, तत्पश्चात् शासन द्वारा प्रचलित प्रीमियम का 10 प्रतिशत दंड की राशि अधिरोपित कर एक वर्ष की समय सीमा अंतिम रूप से बढ़ाई जा सकेगी, तत्पश्चात भी इकाई के उत्पादन में न आने पर इकाई का आवंटन निरस्त किया जावेगा।

(iv) प्रत्येक समयावधि वृद्धि हेतु इकाई को समाधानकारक कारणों सहित आवेदन संबंधित अधिकारी को, पूर्व प्रदत्त समयावधि की समाप्ति के पूर्व प्रस्तुत करना होगा।

(v) **आवंटित भूमि का पूर्ण उपयोग करना :-** इकाई द्वारा व्यवसायिक उत्पादन प्रारंभ करने के दिनांक से पॉच वर्ष के अंदर नियम 6 अनुसार आवंटित भूमि पर निर्धारित न्यूनतम निर्माण कर भूमि का उपयोग करना होगा अन्यथा मापदंड के अतिरिक्त भूमि को अनुपयोगी भूमि घोषित कर वापस प्राप्त करने की कार्यवाही पट्टादाता द्वारा की जावेगी। अनुपयोगी भूमि की प्रीमियम राशि एवं विकास शुल्क की राशि इकाई को वापस नहीं की जाएगी, घोषित अनुपयोगी भूमि को रिक्त भूमि के रूप में घोषित किया जावेगा तत्पश्चात् यह भूमि आवंटन के लिए उपलब्ध होगी, जो अन्य नवीन इकाई को प्रचलित दर पर आवंटित की जावेगी।

ऐसे मामलों में जहां अतिशेष भूमि कब्जा लेकर अन्य इकाई को आवंटित करना संभव नहीं है, वहां भूमि के पूर्ण उपयोग किए जाने तक अनुपयोगी भूमि पर प्रचलित भू-भाटक का 07 गुना भू-भाटक प्रतिवर्ष देय होगा।

रक्षा उत्पाद निर्माता इकाईयों को भूमि का पूर्ण उपयोग करने हेतु 10 वर्ष का कालावधि प्रदान की जाएगी ।

(16) **बैंक/वित्तीय संस्थाओं के पक्ष में पट्टाधिकार का अभिहस्तांकन :-**

(i) भारतीय रिजर्व बैंक से अनुज्ञा प्राप्त अनुसूचित बैंकों एवं कंपनी अधिनियम, 2013 के अंतर्गत घोषित लोक वित्त संस्थाओं अथवा राज्य वित्त अधिनियम 1951 के अंतर्गत स्थापित वित्त निगम एवं लायसेंस प्राप्त अन्य वित्तीय संस्थान के पक्ष में पट्टाग्रहीता द्वारा उसे प्रदत्त पट्टाधिकारों का महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र को पूर्व सूचना देकर अनुमत होगा। ऐसे

अभिहस्तांकन में विभाग द्वारा पूर्व निर्मित भवन/शेड शामिल नहीं होंगे। प्रत्येक स्थिति में भूमि, भवन/शेड पर राज्य शासन की देयताओं का प्रथम भार रहेगा ।

(ii) पट्टाग्रहीता इकाई एवं वित्तीय संस्था के बीच निष्पादित किसी अनुबंध की शर्तों के तहत वसूली की कोई भी कार्यवाही करने के पूर्व संबंधित वित्तीय संस्था को कम से कम तीन माह की सूचना संबंधित महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र को देनी होगी ।

(iii) बैंक/वित्तीय संस्था/निगम द्वारा अधिग्रहित इकाई किसी अन्य को हस्तांतरित करने पर भूमि/औद्योगिक भवन के हस्तांतरण की अनुमति जारी कर, पट्टाविलेख का निष्पादन तभी किया जावेगा जब बैंक/वित्तीय संस्था अथवा नवीन इकाई मूल पट्टेदार पर पट्टे की देय राशि का भुगतान कर दे तथा प्रचलित नियमों के तहत नये आवंटी के पक्ष में पट्टाविलेख निष्पादित करायें।

(17) अतिरिक्त भूमि का नियमितिकरण:-

किसी औद्योगिक इकाई को स्वीकृत पट्टाधीन भू-खण्ड से लगी हुई विभाग की ऐसी कोई भूमि, जो स्वतंत्र भू-खण्ड के रूप में आवंटन योग्य नहीं हो तो भूमि का नियमितीकरण नियम 12 में वर्णित ऑनलाईन नीलामी पद्धति से किया जायेगा।

(18) हस्तांतरण एवं हस्तांतरण प्रक्रिया:-

(अ) हस्तांतरण/अंतरण से तात्पर्य :-

1. किसी स्वामित्विक अथवा भागीदारी अथवा लिमिटेड लायबेलेटी फर्म इकाईयों के प्रकरणों में इकाई के डिज्युलेशन होकर यदि नई इकाई अस्तित्व में नहीं आती है तथा उनके पैन नं. एवं जीएसटी नं. दोनों पूर्ववत रहते हैं तो ऐसी इकाईयों के शेयर/अंशधारिता परिवर्तन के आधार पर हस्तांतरण नहीं माना जावेगा । इन प्रकरणों में मात्र 10000/- रूपये अंतरण शुल्क का भुगतान इकाई को करना होगा । इकाई के डिजाल्व होने पर यदि इकाई का पैन नं. तथा जीएसटी नं. परिवर्तित हो जाता है तो ऐसी इकाई को हस्तांतरण की श्रेणी में माना जावेगा । इन प्रकरणों में प्रचलित प्रब्याजि का 10 प्रतिशत हस्तांतरण शुल्क देय होगा ।

2. कंपनी अधिनियम 1956/2013 के अंतर्गत रजिस्ट्रार ऑफ कंपनीज द्वारा कंपनी का Corporate Identification Number (CIN) परिवर्तित होने पर प्रकरण हस्तांतरण श्रेणी का माना जावेगा । परन्तु निम्न परिस्थितियों में कंपनी का पंजीयन क्रमांक परिवर्तित होने पर भी प्रकरण हस्तांतरण श्रेणी में मान्य नहीं होगा तथा मात्र 10,000 रूपये का शुल्क लिया जाकर लीजडीड संशोधन की अनुमति प्रदान की जावेगी -

(i) कंपनी का विलयन, संविलियन अथवा समामेलन अथवा अन्य प्रकार से परिसंपत्तियां हस्तांतरित होने पर यदि पूर्व कंपनी के समस्त अंशधारक / संचालक के नवीन कंपनी के अंशधारक / संचालक बने रहने पर।

(ii) पूर्ण स्वामित्व वाली सहायक कंपनी का विलय (Merger) उसकी मूल संचालक कंपनी में होने पर या मूल संचालक कंपनी का विलय पूर्ण स्वामित्व वाली सहायक कंपनी में होने पर ।

(iii) मूल संचालक कंपनी का विघटन (demerger) होने पर अस्तित्व में आने वाली कंपनियों का स्वरूप यदि होल्डिंग कंपनी एवं सहायक कंपनी का रहने पर ।

3. स्वामित्विक/भागीदारी इकाई के गठन परिवर्तन के मामले में मूल पट्टेदार के निकटस्थ संबंधियों पति/पत्नि, माता/पिता, पुत्र/पुत्री, बहु/दामाद एवं पोते/पोती भाई-भाई, भाई-बहनएवं बहन/बहन को औद्योगिक भूमि/भवन के अतरंण की अनुमति मात्र 10000/- रूपये का अतंरण शुल्क लेकर आवंटी प्राधिकारी द्वारा प्रदान की जावेगी।

4. ऐसे भू-खंड जिनमें विकास शुल्क की राशि का भुगतान पूर्व में किया जा चुका है के हस्तांतरण में पुन: विकास शुल्क देय नहीं होगा। परंतु भूखण्ड के पूर्व प्रयोजन से भिन्न प्रयोजन हेतु हस्तांतरित होने पर यदि परिवर्तित प्रयोजन का प्रचलित प्रीमियम अधिक हो तो प्रीमियम के अंतर की राशि भी देय होगी ।

5. इन नियमों के प्रभावशील होने के पूर्व के पट्टाधारकों को पट्टे की शर्तों के अनुसार ही लीजरेंट प्रभावशील होंगे, किन्तु पूर्व इकाई के विक्रय / हस्तांतरण

होने के फलस्वरूप नवीन इकाई पर नवीन नियम अनुसार लीजरेंट प्रभावी हो जावेंगे।

6. हस्तांतरण के समस्त प्रकरण जिनका निराकरण पूर्व नियमानुसार अंतिम रूप से हो चुका है उनको इन नियमों के अधीन पुन: परीक्षण हेतु नहीं खोला जा सकेगा परन्तु प्रक्रियाधीन समस्त प्रकरण इन नियमों से नियमित होंगे ।

(ब) हस्तांतरण की अनुमति निम्न शर्तों के अधीन होगी :-

(i) आवंटी इकाई को भूमि आवंटन के समय प्रस्तुत परियोजना की कम से कम 25 प्रतिशत स्थाई पूंजी (भूमि के मूल्य को छोड़कर) का निवेश हो।

(ii) अविकसित औद्योगिक भूमि अथवा विकसित औद्योगिक क्षेत्रों में स्थापित इकाईयों के भूमि हस्तांतरण के प्रकरणों में नवीन इकाई को प्रचलित प्रब्याजी का दस प्रतिशत हस्तांतरण शुल्क के रूप में तथा पृथक से वार्षिक संधारण शुल्क (जो अविकसित भूमि पर देय नहीं होगा) एवं भू-भाटक की राशि प्रचलित दरों पर देय होगी, जो प्रकरण हस्तांतरण की श्रेणी में नहीं आते है, उन प्रकरणों में पट्टाभिलेख संशोधन के समय वार्षिक भू-भाटक की राशि अपरिवर्तनीय होगी।

(iii) मूल आवंटी/पट्टेदार से प्राप्त होने वाली पट्टे की देय राशि मूल पट्टेदार अथवा नए आवंटी द्वारा हस्तांतरण पूर्व एकमुश्त चुकानी होगी। बैंक/वित्तीय संस्था द्वारा अधिग्रहित इकाई का हस्तांतरण तभी प्रभावशील होगा, जब बैंक/ वित्तीय संस्था अथवा नवीन इकाई की मूल पट्टेदार की लेनदारी का भुगतान कर दे। तदोपरांत नये आवंटी के पक्ष में प्रचलित नियमों के तहत पट्टाविलेख निष्पादित किया जायेगा।

(स) हस्तांतरण हेतु प्रक्रिया :-

(i) यदि मूल पट्टेदार निर्मित फैक्ट्री भवन, स्थापित मशीनरी का विक्रय करता है, तो ऐसी विक्रय हो रही परिसम्पत्तियों का पूर्ण विवरण अंकित करते हुए एक विक्रय अनुबंध क्रेता एवं विक्रेता के मध्य निष्पादित किया जावेगा एवं इसके साथ हस्तांतरणकर्ता हस्तांतरणाधीन भूमि/शेड के हस्तांतरण की अनुमति हेतु आवंटन

प्राधिकारी को आवेदन प्रस्तुत किया जाएगा। जहाँ अग्रिम अनुमति हेतु आवेदन प्रस्तुत नहीं किया जा सका है, वहाँ भूमि/शेड के विक्रय की तिथि से अधिकतम तीन माह के अंदर आवेदन करना आवश्यक है। निर्धारित समय-सीमा के बाद की अवधि हेतु हस्तांतरण शुल्क पर 10 प्रतिशत साधारण ब्याज की दर से राशि का भुगतान करना होगा।

"हस्तांतरण हेतु आवेदन के साथ विभाग की देयताओं का भुगतान करने के साथ ही बैंक, वित्तीय संस्था, अन्यशासकीय विभाग आदि की देनदारी के बारे में नोटरीकृत शपथ-पत्र प्रस्तुत कर स्पष्ट घोषणा करनी होगी, कि "ऐसी देनदारियों का दायित्व हस्तांतरण ग्रहीता का होगा।"

(ii) हस्तांतरण ग्रहिता अपने आवेदन-पत्र के साथ भू-आवंटन का निर्धारित प्रारूप तथा उसके द्वारा स्थापित की जाने वाली इकाई की प्रोजेक्ट प्रोफाइल संलग्न कर हस्तांतरणकर्ता प्राधिकारी को प्रस्तुत करेगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि विभाग की देयताओं के भुगतान के बिना हस्तातंरण की अनुमति नहीं होगी।

(iii) हस्तांतरणग्रहिता देय राशियों को जमाकर हस्तांतरणकर्ता से मूल लीजडीड प्राप्त कर उसे संशोधित लीजडीड के साथ पट्टादाता के समक्ष निष्पादन हेतु प्रस्तुत करेगा। पट्टादाता 7 दिवस के अंदर संशोधित लीजडीड निष्पादित कर (मूल लीज अवधि की शेष अवधि के लिये) इकाई के प्राधिकृत व्यक्ति को पंजीयन हेतु सौंपी जावेगी । इकाई द्वारा 30 दिवस में लीजडीड का पंजीयन कराना अनिवार्य होगा। लीजडीड की मूलप्रति पंजीयन के उपरांत अपने पास रख सकेगा एवं प्रमाणित प्रति संबंधित जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र में जमा करेगा । उक्त समयावधि में हस्तांतरणग्रहिता द्वारा कार्यवाही नहीं करने पर हस्तांतरण अनुमति निरस्त करने तथा भू-खण्ड/भवन का आधिपत्य राज्य शासन में वेष्ठित करने की कार्यवाही की जायेगी।

(iv) निरस्त भूखण्डों के प्रकरणों में लीज डीड बहाल करते हुए हस्तांतरण की अनुमति अपीलीय अधिकारी द्वारा दी जा सकेगी ।

(19) अनुपयोगी भूमि का हस्तांतरण -

कार्यरत इकाई को आवंटित भूमि का अधिकतम 50 प्रतिशत तथा न्यूनतम 500 वर्गमीटर अनुपयोगी भूमि के हस्तांतरण की अनुमति 100 प्रतिशत प्रब्याजी की राशि जमा करने पर सक्षम प्राधिकारी से औद्योगिक क्षेत्र के अभिन्यास में संशोधन की अनुमति प्राप्त कर दी जा सकेगी। आवंटन प्राधिकारी नियम 6 का पालन करते हुए अनुपयोगी भूमि की पात्रता का निर्धारण कर अनुपयोगी भूमि घोषित करेगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि इस नियम के तहत घोषित अनुपयोगी भूमि के आवंटन के समय पृथक से प्रब्याजी देय होगी, जो कि मूल आवंटन के समय प्राप्त प्रब्याजी के अतिरिक्त है। इस हस्तांतरण के पूर्व की अन्य देयताएं जैसे भू-भाटक, संधारण शुल्क आदि का भुगतान हस्तांतरणकर्ता के द्वारा किये जाने पर ही अनुमति प्रदान की जायेगी।

इस प्रकार हस्तांतरित अनुपयोगी भूमि के संबंध में भू-भाटक, लीजरेंट इत्यादि भुगतान की समस्त जवाबदारी नवीन आवंटी की होगी।

उक्त अनुपयोगी भूमि के हस्तांतरण हेतु मूल आवंटी द्वारा मूल पट्टाभिलेख में संशोधन एवं समर्पण विलेख निष्पादित किया जाकर पंजीयन कराना अनिवार्य होगा । उक्त सुविधा का लाभ इकाई अपने जीवनकाल में एकबार ही प्राप्त कर सकेगी ।

(20) भू-खंड का विभाजन :-

मूल पट्टा निष्पादन के उपरांत उत्तराधिकारियों/वारिसों/भागीदारों (भागीदार के संबंधित भागीदारी फर्म में कम से कम 5 बर्ष पूर्व से भागीदार रहने पर) के मध्य भूमि का विभाजन दस हजार अनुमति शुल्क जमा करने पर आवंटन प्राधिकारी की अनुमति से किया जा सकेगा शर्त यह होगी कि विभाजन उपरांत बने भू-खंडो का क्षेत्रफल न्यूनतम 500 वर्गमीटर से कम न हो । यह विभाजन भूखण्ड विशेष के संदर्भ में केवल एक बार अनुमत होगा एवं सक्षम प्राधिकारी से भूखण्ड विभाजन के परिप्रेक्ष्य में ले-आउट प्लान संशोधन की अनुमति प्राप्त करने की शर्त पर मान्य होगा । उक्तानुसार विभाजन के अनुक्रम में मूल पट्टाभिलेख में संशोधन को पंजीकृत कराना अनिवार्य होगा ।

(21) भूखंडो के शिकमी/उप-पट्टा की अनुमति :-

महा प्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र सभी प्रकार की इकाईयों को निम्नलिखित शर्तो के अध्यधीन सबलीज की अनुमति दे सकेंगे।

केवल वे उद्योग जिनको न्यूनतम 10000 वर्गमीटर भूमि आवंटित है तथा जिनमें वेन्डर इकाईयों की स्थापना आवश्यक होती है, के परिसर में स्थापित होने वाले नवीन वेन्डर यूनिटस् जिनके द्वारा अपने विक्रय का न्यूनतम 75 प्रतिशत मदर यूनिट को विक्रय/प्रदाय किया जाता है/सेवाएं प्रदान की जाती है को मदर यूनिट द्वारा उन्हें आबंटित भूमि एवं शेड उपपट्टे/सब लीज पर देने की पात्रता होगी।

यदि राज्य शासन द्वारा औद्योगिक क्षेत्र विकसित करने/बहुमंजिला औद्योगिक परिसर विकसित करने हेतु शासकीय भूमि लीज पर आवंटित की गई हो तो आवंटी अनुमोदित अभिन्यास अनुसार भू- खण्ड/भवन उपपट्टे पर दे सकेगा।

इस हेतु मूल पट्टेदार, **पट्टादाता** एवं उपपट्टेदार/ किराएदार के मध्य त्रिपक्षीय अनुबंध निष्पादित होगा। उप पट्टे की सामान्य शर्तें परिशिष्ट-सी पर है।

(22) लीज का नवीनीकरण:-

नियमित उत्पादनरत औद्योगिक इकाईयों को आवंटित भूमि की लीज अवधि की समय सीमा समाप्त होने के पश्चात नवीनीकरण के समय प्रचलित प्रीमियम राशि का दो प्रतिशत की राशि जमा कराकर लीज अवधि का नवीनीकरण आवंटी अधिकारी द्वारा किया जा सकेगा। प्रत्येक नवीनीकरण पश्चात प्रभावशील लीज रेंट का दस गुना अथवा नवीनीकरण के समय प्रचलित लीज रेंट इनमें से जो भी कम हो, इकाई को भुगतान करना होगा। यदि इकाई लीज नवीनीकरण के समय अथवा लीज अवधि में 10 वर्ष का भू-भाटक एकमुश्त अग्रिम जमा करती है तो वह आगामी 30 वर्ष की अवधि के लिए, भू-भाटक से मुक्त रहेगी । किन्तु इस 30 वर्ष के समाप्ति के पश्चात (यदि लीज अवधि बची हो तो) भू-भाटक तथा अन्य देयताऐं लीज की शर्तो के अधीन पुन: देय होगी।

नियमित उत्पादनरत औद्योगिक इकाईयां, जिनके द्वारा 30 वर्ष हेतु भूमि आवंटित कराते हुए लीजडीड का निष्पादन किया है । यदि ऐसी इकाईयों द्वारा लीजडीड की अवधि समाप्त होने के पूर्व लीज नवीनीकरण अथवा लीज अवधि में वृद्धि हेतु आवेदन किया जाता है तो लीज का नवीनीकरण मान्य करते हुए प्रत्येक नवीनीकरण पर प्रचलित प्रीमियम राशि का दो प्रतिशत राशि जमा कराकर, लीज अवधि का नवीनीकरण / लीज अवधि में वृद्धि, आवंटी अधिकारी द्वारा की जा सकेगी

। लीज नवीनीकरण पश्चात प्रभावशील लीजरेंट का दस गुना अथवा नवीनीकरण के समय प्रचलित लीजरेंट इनमें से जो भी कम हो, मान्य करते हुए पट्टाभिलेख में संशोधन किया जावे । किन्तु लीज की अधिकतम अवधि 99 वर्ष से अधिक नहीं होगी।

(23) शेडों के किराये/ भाड़ाक्रय पद्धति के अंतर्गत विक्रय :-

शेड का किराये पर आवंटन 'प्रथम आओ प्रथम पाओ' पद्धति से अधिकतम 30 बर्ष के लिए किया जायेगा। शेड का किराया बर्ष 2008 के नियमों में निर्धारित किराये का 2.5 गुना रहेगा । भाड़ाक्रय पद्धति के अंतर्गत विक्रय हेतु शासन द्वारा पृथक से निर्देश जारी किये जायेंगें।

(24) पट्टे की भूमि का समर्पण एवं प्रब्याजी तथा विकास शुल्क की वापसी :-

(अ) समर्पण :- पट्टाग्रहीता पट्टे पर दी गई भूमि का आंशिक या संपूर्ण समर्पण, पट्टादाता को तीन कैलेण्डर माह की सूचना में अपने इस अभिप्राय को लिखित रूप में देकर, कर सकता है। पट्टादाता, पट्टाग्रहीता द्वारा पट्टे की भूमि का पूर्ण उपयोग न करने की स्थिति में अतिशेष भूमि निरस्त कर सकेंगे। पट्टादाता को निरस्त/समर्पित भूमि/परिसर में पुर्नप्रवेश का अधिकार होगा। भूमि समर्पण की दशा में पट्टाग्रहीता द्वारा समर्पण डीड निष्पादित कर पंजीकृत कराने के उपरांत पट्टादाता नियमानुसार प्रब्याजी तथा विकास शुल्क का प्रत्यर्पण कर सकता है, जिसका पट्टाग्रहीता को भूमि आवंटित करने/पट्टे पर दिए जाते समय पट्टाग्रहीता ने भुगतान किया था ।

प्रत्यर्पण की राशि की गणना निम्नानुसार होगी-

1. 90 प्रतिशत, यदि आवंटित/पट्टे पर दी गई भूमि का समर्पण आधिपत्य प्राप्त करने के दिनांक से, लघु उद्योग के प्रकरण में, दो वर्ष के भीतर और वृहद् एवं मध्यम उद्योग के प्रकरण में तीन वर्ष के भीतर होता है।
2. 80 प्रतिशत, यदि आवंटित/पट्टे पर दी गई भूमि का समर्पण लघु उद्योग के प्रकरण में दो वर्ष के बाद किन्तु तीन वर्ष के भीतर और वृहद् एवं मध्यम उद्योग के प्रकरण में, तीन वर्ष के बाद किन्तु चार वर्ष के भीतर होता है।
3. 70 प्रतिशत, यदि आवंटित/पट्टे पर दी गई भूमि का समर्पण लघु उद्योग के प्रकरण में तीन वर्ष के बाद किन्तु चार वर्ष के भीतर और वृहद् एवं मध्यम उद्योग के प्रकरण में चार वर्ष के बाद किन्तु पांच वर्ष के भीतर होता है।

4. 50 प्रतिशत, यदि आवंटित/पट्टे पर दी गई भूमि का समर्पण लघु उद्योग के प्रकरण में चार वर्ष की समयावधि के उपरांत परन्तु छः वर्ष के पूर्व तथा वृहद् अथवा मध्यम उद्योग के प्रकरण में पांच वर्ष के उपरांत परन्तु सात वर्ष के पूर्व होता है।

आवंटन निरस्तीकरण की दशा में निरस्तीकरण दिनांक से छह माह की समयावधि में आवंटित भूमि/भवन का आधिपत्य सौंपने पर कण्डिका 24 (अ) अनुसार राशि वापस की जायेगी।

अपील प्रकरणों में यह अवधि अपीलीय अधिकारी द्वारा जारी आदेश दिनांक से छः सप्ताह तक मान्य होगी।

(25) **श्रमिक /तकनीकी स्टॉफ के निवास हेतु भू-आवंटन :-**

औद्योगिक क्षेत्रों में पट्टाग्रहीता इकाई पट्टान्तर्गत अनुमोदित फर्शी क्षेत्र अनुपात का अधिकतम 10 प्रतिशत श्रमिक/तकनीकी स्टाफ के निवास हेतु भवन निर्मित कर सकेगी । पट्टाग्रहीता को विभिन्न नियमों का पालन करते हुए आपदा प्रबंधन तथा औद्योगिक स्वास्थ्य एवं सुरक्षा को दृष्टिगत रखकर सुरक्षित निवास निर्मित करना होंगे, जिनमें केवल पट्टाग्रहीता इकाई का नियोजित आवश्यक श्रमिक/तकनीकी स्टाफ ही निवास कर सकेगा । इन भवनों का क्रय-विक्रय नहीं किया जा सकेगा और न ही ये किसी अन्य को किराए पर दिए जा सकेंगे, इस हेतु भवन निर्माण केवल भूतल तथा अधिकतम प्रथम तल पर ही किया जा सकेगा तथा इस उद्देश्य के लियेअनुमति महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र द्वारा प्रचलित भवन अनुज्ञा नियमों के अनुसार दी जा सकेगी।

(26) **महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र द्वारा निम्न शर्तों के अधीन उद्योगों को उनके समक्ष में स्थित रोड साईड के किनारे अथवा औद्योगिक क्षेत्रों में हरित पट्टी हेतु उपलब्ध क्षेत्रों में वृक्षारोपण की अनुमति प्रदान की जा सकेगी ।**

1. जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र द्वारा अभिन्यास में चिन्हित भू-भाग पर ही इकाई द्वारा स्वयं के व्यय से वृक्षारोपण का कार्य किया जावेगा ।
2. क्षेत्र की सुरक्षा हेतु अस्थायी रूप से फेंसिंग की जा सकेगी।
3. चिन्हित भू-भाग से गुजरने वाली पाईप लाईन आदि को सुरक्षित रखना होगा।

4. आवश्यकता पड़ने पर जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र द्वारा उक्त भाग पर अन्य पाईप लाईन बिछायी जा सकेगी तथा जल निकास की व्यवस्था की जा सकेगी ।

5. यह अनुमति पूर्णत अस्थायी रहेगी ।

6. सिंचाई हेतु जल व्यवस्था आदि आवश्यक हो तो जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र से नियमानुसार जल संयोजन प्राप्त करना तथा भुगतान करना होगा।

7. यह अनुमति आरंभिक रूप से 05 वर्ष हेतु अस्थायी रूप से प्रदान की जा सकेगी ।

8. किसी शर्त का उल्लंघन होने अथवा महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र को किसी अन्य उद्योग हेतु इस भूमि की आवश्यकता होने पर यह अनुमति निरस्त की जावेगी ।

9. वृक्षारोपण फेंसिंग कार्य करने के पूर्व महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र से संपर्क कर स्थल चिन्हित करवा कर ही वृक्षारोपण एवं फेंसिंग आदि की कार्यवाही करें ।

10. अन्य शर्तें जो जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र द्वारा दी जावें ।

11. भूमि पर स्वामित्व सूक्ष्म,लघु और मध्यम उद्यम विभाग का ही रहेगा

(27) महाप्रबंधक, जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र संबंधित दस्तावेजों का संधारण करेगा तथा आवश्यकता पढने पर राजस्व अधिकारियों को उपलब्ध करायेगा।

भाग - दो

आवासीय एवं व्यवसायिक प्रयोजन हेतु भूमि का आवंटन

(28) भूमि आवंटन की अधिकारिता -

विकसित/विकासाधीन औद्योगिक क्षेत्रों में आवासीय, व्यवसायिक एवं वेयर हाउसिंग प्रयोजन हेतु भूमि आवंटन की अधिकारिता निम्नानुसार होगी -

अ महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र - 10000 वर्गमीटर तक

ब उद्योग आयुक्त - .10000 वर्गमीटर से अधिक

(29) भूमि आवंटन हेतु दरें -

आवासीय, व्यवसायिक एवंवेयर हाउसिंग प्रयोजन के भूखंडों का आवंटन पारदर्शी नीलामी प्रक्रिया के तहत किया जावेगा। भूमि आवंटन हेतु प्रीमियम की न्यूनतम राशि (बेस प्राईस) उस औद्योगिक क्षेत्र के औद्योगिक प्रयोजन के लिए भूमि आवंटन हेतु नियम 9 के अंतर्गत निर्धारित भूमि के मूल्य के बराबर तथा विकास शुल्क का शत-प्रतिशत का योग होगा। ई नीलामी में सफल निविदाकर्ता को भूमि का आवंटन किया जावेगा।

ई- नीलामी के द्वारा भूमि आवंटन हेतु निर्धारित प्रीमियम की न्यूनतम राशि (भूमि का मूल्य) का 2 प्रतिशत वार्षिक भू-भाटक (लीज रेंट) होगा।

आवंटी इकाईयों की देयताओं के संदर्भ में विलंब अवधि हेतु 10 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से साधारण ब्याज राशि देय होगी।

(30) आवंटन की प्रकिया -

विकसित एवं विकसित किए जाने वाले औद्योगिक क्षेत्रों/विकास केन्द्रों में आवासीय, व्यवसायिक एवं वेयर हाउसिंग प्रयोजन हेतु चिन्हित भूखंडो का आवंटन खुली ई-निविदा प्रक्रिया के तहत की जावेगी। भूमि आवंटन नियम 12 में वर्णित प्रक्रिया अनुसार होगा।

नीलामी प्रक्रिया (ई-टेण्डरिंग) में सफल क्रेता के पक्ष में भूखंड के आशय पत्र, आवंटन आदेश, लीज डीड निष्पादन, लीजडीड का पंजीयन एवं आधिपत्य की प्रक्रिया भाग - 1 के नियम 13 के अनुसार तथा बैंक/वित्तीय संस्थाओं के पक्ष में पट्टाधिकार के अभिहस्तांकन की अनापत्ति भाग-1 नियम 16 के अनुसार, भू-खण्ड के विभाजन की अनुमति भाग-1 नियम 20 के अनुसारके अनुसार होगी। इस प्रकार के भू-खण्डों में भूमि उपपट्टों पर दिये जाने हेतु उप पट्टेदार को वेण्डर इकाई होना आवश्यक नहीं होगा।

(31) पटटे की अवधि - पटटे की अधिकतम अवधि भूमि के लिए 99 वर्ष होगी।

(32) परियोजना का क्रियान्वयन -

आवासीय, व्यवसायिक एववेंयर हाउसिंग प्रयोजन हेतु आवंटित प्रकरणों में आधिपत्य दिनांक से चार वर्ष की समयावधि में भू-खण्ड के अनुमत ग्राउण्ड कवरेज का कम से कम 50 प्रतिशत ग्राउण्ड कवरेज करना होगा । निर्धारित समय-सीमा के पश्चात आवंटी प्राधिकारी द्वारा एक वर्ष की वृद्धि निशुल्क की जा सकेगी । उपरोक्त के अतिरिक्त एक वर्ष की वृद्धि प्रचलित प्रब्याजि का 10 प्रतिशत जमा कराकर की जा सकेगी । प्रत्येक समयावृद्धि हेतु इकाई को समाधानकारक कारणों सहित आवेदन आवंटन अधिकारी को प्रस्तुत करना होगा ।

पट्टाग्रहिता द्वारा भूमि का पूर्ण उपयोग न करने की स्थिति में आवंटन प्राधिकारी को पट्टा निरस्त करने का अधिकार होगा तथा ऐसी भूमि पर पट्टादाता पुन:प्रवेश करसकेगा ।

(33) हस्तांतरण -

आवासीय, व्यवसायिक एवं वेयर हाउसिंग प्रयोजन हेतु आवंटित भूखंडों के हस्तांतरण की अनुमति दस हजार रूपये हस्तांतरण शुल्क पर आवंटन प्रधिकारी द्वारा प्रदान की जा सकेगी। **परंतु आवंटन से 5 बर्षों तक हस्तांरण प्रतिबंधित रहेगा।**

(34) लीज का नवीनीकरण -

इस प्रयोजन हेतु आवंटित भूमि की लीज अवधि की समय सीमा समाप्त होने के पश्चात तत्समय इस प्रयोजन हेतु प्रचलित प्रब्याजी राशि का 2 प्रतिशत की राशि जमा करा कर लीज अवधि का नवीनीकरण आवंटी अधिकारी द्वारा किया जा सकेगा। नवीनीकरण पश्चात लीजरेंट पूर्वलीज रेंट का दस गुना अथवा नवीनीकरण के समय प्रचलित लीज रेंट इनमें से जो भी कम हो, आवंटी को भुगतान करना होगा।

भाग - तीन

उद्योग अनुषांगिक प्रयोजन

(35) भूमि आवंटन की अधिकारिता -

विकसित एवं विकसित किये जाने वाले औद्योगिक क्षेत्रों में उद्योग अनुषांगिक प्रयोजन हेतु चिन्हित भूमि में निम्न उद्योग अनुषांगिक प्रयोजन हेतु राशि रूपये एक प्रब्याजी पर राज्य शासन की अनुमति से आवंटित की जाएगी ।

(36) निम्न उपयोग उदयोग अनुषांगिक श्रेणी के उपयोग अंतर्गत मान्य होंगे -

(i) उद्योग संघ कार्यालय/ संघ सामुदायिक भवन (आवंटन पात्रता अधिकतम 1000 वर्गमीटर।) प्रत्येक औद्योगिक क्षेत्र में 01 भूखण्ड ही इस प्रयोजन हेतु आवंटन योग्य होगा ।

(ii) केन्द्र व राज्य शासन के विभाग या संस्था जो औद्योगिक गतिविधि से संबंधित हो।

(iii) विद्युत उप केन्द्र

(iv) पुलिस थाना/चौकी

(v) जलशोधन संयंत्र

(vi) संयुक्त प्रदूषण नियंत्रण संयंत्र

(vii) फायर ब्रिगेड

(viii) सार्वजनिक प्याऊ

(ix) सार्वजनिक शौचालय

(x) शासन के लोकहित योजनाओं की अधोसंरचनाओं हेतु

(xi) सूक्ष्म,लघु और मध्यम उद्यम विभाग द्वारा समय-समय पर परिभाषित अन्य गतिविधि ।

(37) भूमि आवंटन हेतु दरें :-

उद्योग अनुषांगिक प्रयोजन हेतु चिन्हित उक्त प्रयोजनों हेतु भूमि आवंटन रूपये एक की प्रब्याजी पर किया जावेगा।

केवल उद्योग संघ कार्यालय/ संघ सामुदायिक भवन को नियमानुसार विकास शुल्क एवं वार्षिक संधारण शुल्क देय होगा।

(38) आवंटन की प्रक्रिया :-

आवंटन की प्रक्रिया- उक्त चिन्हित प्रयोजनों हेतु आवेदन प्राप्त होने पर महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र द्वारा आवश्यकता का परीक्षण कर अनुशंसा सहित आवेदन उद्योग आयुक्त अग्रेषित किया जायेगा। उद्योग आयुक्त द्वारा प्रकरण का परीक्षण कर अनुशंसा सहित आवेदन म0प्र0शासन सूक्ष्म,लघु और मध्यम उद्यम विभाग को प्रेषित किया जायेगा। शासन से अनुमति प्राप्त होने के पश्चात् भूमि आवंटन की कार्यवाही एवं लीजडीड का निष्पादन महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र द्वारा किया जायेगा।

(39) पटटे की अवधि :-

पटटे की अवधि भूमि के लिए अधिकतम 99 वर्ष होगी।

(40) परियोजना का क्रियान्वयन :-

आधिपत्य दिनांक से 03 वर्ष की अवधि में परियोजना को पूर्ण करना होगा अन्यथा भूमि स्वत: सूक्ष्म, लघु और मध्यम उद्यम विभाग में वेष्ठित हो जावेगी ।

(41) हस्तांतरण :-

इन प्रयोजन हेतु आवंटित भूखंडों का हस्तांतरण नहीं किया जावेगा।

(42) लीज का नवीनीकरण :-

भूमि की लीज अवधि समाप्त होने के उपरांत गतिविधि संचालित होने की दशा में लीज का नवीनीकरण नि:शुल्क किया जावेगा।

भाग - चार

(43) पट्टे का निरस्तीकरण :-

संबंधित महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र द्वारा पट्टाग्रहीता/उसके अंतरिती/उसके अभिहस्तांकिती को प्रदत्त पटटाधिकारों/पट्टाविलेख का निरस्तीकरण पट्टाविलेख की किसी भी शर्त का उल्लंघन करने पर किया जा सकेगा।

पट्टाविलेख की शर्तों का उल्लंघन पट्टाग्रहीता/उसके अंतरिती अथवा अभिहस्तांकिती द्वारा करने स्थिति में आवंटन प्राधिकारी द्वारा इलेक्ट्रानिक माध्यम(ई-मेल) से 30 दिवसीय सूचना-पत्र जारी किया जायेगा सूचना पत्र ई-मेल के डोमेन सर्वर पर पहुंचते ही तामील माना जायेगा। इकाई को भूमि आवंटन के समय उक्त की सहमति प्राप्त की जाये। पट्टाग्रहीता को 30 दिवस में सूचना पत्र का जबाब देना अनिवार्य होगा समय सीमा में जबाब न देने पर यह मानते हुये कि पट्टाग्रहीता को अपने बचाव में कुछ नहीं कहना है, संबंधित महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र आगामी कार्यवाही कर सकेगा।

उपरोक्त प्रक्रिया अनुसार जारी किये जाने वाले सूचना-पत्र/ निरस्तीकरण आदेश अथवा अन्य आवश्यक पत्राचार आवंटी को इलेक्ट्रानिक माध्यम से भेजा जायेगा। सूचना-पत्र एवं निरस्तीकरण आदेशों प्रति पट्टेदार की ज्ञात वित्तीय संस्थाओं को भी पृष्ठांकित की जावेगी।

संबंधित महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र के द्वारा नोटिस जारी करने के दिनांक से 60 दिवस की समयावधि में आदेश पारित किया जाना आवश्यक होगा।समय सीमा में आदेश पारित नहीं करने पर सूचना पत्र निरस्त माना जायेगा, तथापि आवंटन अधिकारी द्वारा पुन: नवीन सूचना पत्र जारी किया जा सकेगा।

निरस्तीकरण आदेश में अपील प्रावधान, अपीलीय अधिकारी का पदनाम एवं कार्यालय का पता, अपील शुल्क, अपील शुल्क किसे देय होगा तथा अपील हेतु निर्धारित अवधि का उल्लेख किया जायेगा तथा यह सूचित किया जायेगा कि अपील की प्रति निरस्तीकर्ता अधिकारी को भी प्रस्तुत जाए।

(44) अपील :-

(1) इन नियमों के अंतर्गत आवंटन अधिकारी द्वारा पारित/जारी मूल आदेश से असंतुष्ट पट्टेदार/पक्षकार द्वारा ऐसा आदेश पारित होने से 30 दिवस की अवधि में कंडिका 44(2) में वर्णित क्षेत्राधिकार अनुसार सक्षम प्राधिकारी के समक्ष रू. 5,000/- एवं जीएसटी अपील शुल्क सहित प्रस्तुत की जा सकेगी। उक्त् अवधि के पश्चात् प्राप्त अपील आवेदनों का निराकरण प्रकरण की स्थिति, किये गये निवेश एवं रोजगार के दृष्टिगत विचार किया जा सकेगा। अपील शुल्क अपीलीय अधिकारी को देय होगा, जो वापसी योग्य नहीं होगा।

(2) **अपील के संबंध में क्षेत्राधिकार निम्नानुसार होगा :-**

इन नियमों के प्रवर्तन के पश्चात् आवंटित भूमि/शेड के प्रकरणों में महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र के द्वारा पारित मूल निरस्तीकरण आदेश के विरुद्ध प्रथम अपील उद्योग आयुक्त समक्ष प्रस्तुत की जावेगी तथा प्रथम अपील में पारित आदेश के विरूद्ध द्वितीय अपील मध्यप्रदेश शासन, सूक्ष्म,लघु और मध्यम उद्यम विभाग के समक्ष की जा सकेगी।

(3) **अपील निराकरण की प्रक्रिया :-**

अपीलीय अधिकारी द्वारा अपील प्राप्त होने के 15 दिवस के अंदर सुनवाई हेतु तिथि नियत कर अपीलकर्ता इकाई को सूचित किया जावेगा तथा 60 दिवस के अंदर अधिकतम 3 सुनवाई का अवसर देकर अपील का निराकरण किया जावेगा।अपील में मूल आदेश को यथावत रखा जा सकता है अथवा निरस्त किया जा सकता है अथवा मूल आदेश में आंशिक संशोधन भी किया जा सकता है।

(45) पट्टाविलेख के निरस्तीकरण पर भूमि, भवन/शेड का कब्जा प्राप्त करना :-

(i) (अ) यदि पट्टेदार द्वारा आवंटित भूमि/शेड में अपनी कोई परिसंपत्तियां निर्मित/स्थापित नहीं गयी हो तो पट्टाविलेख निरस्तीकरण संबंधित भूमि/शेड का आधिपत्य आवंटन प्राधिकारी/उनके प्रतिनिधि द्वारा प्राप्त कर लिया जायेगा।

आवंटन प्राधिकारी या उनके प्रतिनिधि आधिपत्य प्राप्त करने के पूर्व निरस्त पट्टा के पट्टाग्रहीता को पट्टाविलेख निरस्तीकरण आदेश का विवरण देते हुए, निश्चित् तिथि व समय अंकित कर निरस्त पट्टा अंतर्गत भूमि एवं

शेड का आधिपत्य वापस सौंपने हेतु, इलेक्ट्रानिक माध्यम से सूचित करेगा। निरस्त पट्टा के पट्टाग्रहीता के नियत तिथि एवं समय पर उपस्थित न होने पर आधिपत्य प्राप्तकर्ता द्वारा भूमि/शेड का आधिपत्य पंचनामा तैयार कर वापस प्राप्त किया जा सकेगा तथा पंचनामा में अन्य पंच/गवाहों के पूर्ण नाम, पद एवं पता अंकित कर हस्ताक्षर प्राप्त किए जावेंगें। आधिपत्य प्राप्त करने के उपरांत इस सूचना प्रभावित पक्ष को प्रेषित की जावेगी।

अपील में पट्टा निरस्तीकरण का निर्णय यथावत् निरंतर रखे जाने की स्थिति में आवंटन प्राधिकारी द्वारा उपरोक्त प्रक्रिया अनुसार तत्काल अनिवार्यतः आधिपत्य प्राप्त किया जावेगा।

इकाई द्वारा भूखण्ड पर केवल बाउण्ड्रीवॉल एवं चौकीदार क्वॉटर बनाये जाने स्थिति में भूखण्ड को रिक्त भूखण्ड श्रेणी में माना जाएगा ।

(ब) इकाई परिसर में अन्य अधोसंरचना निर्मित होने पर म0प्र0 लोक परिसर बेदखली अधिनियम, 1974 की धारा 2(छ) के तहत अप्राधिकृत अधिभोग मानते हुये अधिनियम के तहत बेदखली की कार्यवाही की जाकर भूमि का आधिपत्य प्राप्त किया जावेगा।

म0प्र0 शासन गृह विभाग की अधिसूचना क्रमांक F-1-21-2001-दो-ए(3) दिनांक 24.01.2001 से महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र को अपनी अधिकारिता के भीतर औद्योगिक क्षेत्रों, संस्थानो,विकास केन्द्रों में स्थित भूमियों,भवनों तथा परिसरों के संबंध में म0प्र0 लोक परिसर बेदखली अधिनियम, 1974 के अधीन शक्तियों का प्रयोग करने हेतु सक्षम प्राधिकारी घोषित किया गया है, अत: बेदखली की कार्यवाही महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र द्वारा की जायेगी।

(ii) इकाई पर बकाया देय विभागीय राशियों की वसूली हेतु महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र भू-राजस्व संहिता 1959 के तहत भू-राजस्व की वसूली प्रक्रियानुसार कर सकेगा।

(iii) लीजडीड निरस्त होने के पश्चात् भूमि का आधिपत्य वापिस जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र को प्राप्त होने पर उक्त भूखण्ड नवीन रूप से आवंटन योग्य होगा।

(iv) किसी विवाद की स्थिति में न्यायालयीन क्षेत्राधिकार मध्यप्रदेश उच्च न्यायालय का कार्यक्षेत्र होगा ।

(46) स्पष्टीकरण एवं व्याख्या के अधिकार :-

नियमों में अस्पष्टता, विवाद की स्थिति उत्पन्न होने की दशा में सूक्ष्म,लघु और मध्यम उद्यम विभाग व्याख्या के लिये अधिकृत होगा तथा उनका निर्णय अंतिम एवं बाध्यकारी होगा।

इन नियमों के अन्तर्गत आवश्यकता अनुसार सब लीजडीड, हस्तांतरण डीड सहित विविध प्रपत्र उद्योग आयुक्त द्वारा शासन के अनुमोदन से जारी किये जा सकेंगे।

(47) राज्य शासन के अधिकार :-

राज्य के औद्योगिक क्षेत्रों में किसी उद्योग अथवा उद्योगों के वर्गों, विशेष महत्व की परियोजना को, आवंटन करने/आवंटन पात्रता से वंचित करने, संशोधन करने अथवा परिवर्तन के अधिकार राज्य शासन सुरक्षित रखता है।

भूमि आवंटन नियम के बिन्दु क्रमांक 01 से 46 तक में जो भी तथ्य स्पष्ट नहीं है के संबंध में सम्पूर्ण निर्णय के अधिकार राज्य शासन सुरक्षित रखता है।

(48) निरसन :-

ये नियम निम्नलिखित नियमों को अतिक्रमित कर उनके स्थान पर प्रभावी होंगे:-

(i) मध्यप्रदेश राज्य औद्योगिक भूमि एवं भवन प्रबंधन नियम 2015 (यथा संशोधित)

परिशिष्ट - ए

अति प्रदूषणकारी एवं खतरनाक श्रेणी के उद्योग

1. **अकार्बनिक रसायन उद्योग :-**
   (i) खनिज अम्ल, क्षार निर्माण उद्योग।
   (ii) अम्ल प्रतिक्रिया से निर्मित खनिज लवण।
   (iii) कार्बनडाय सल्फाईड, अल्ट्रा मेरिन ब्लू क्लोरिन, हाइड्रोजन, अमोनिया गैस एवं ब्लीचिंग पावडर निर्माण।
2. **कार्बनिक रसायन उद्योग :-**
   (i) डाई व डाई स्टफ इंटरमिडिएट निर्माण
   (ii) सिंथेटिक, प्लास्टिक, जैसे- पोलिथिन, पी. व्ही. सी रेजिन, नॅयलान, सिंथेटिक रबर, सिंथेटिक डिटरजेंट।
   (iii) कीट नाशक, फफूंद नाशक एवं खरपतवार नाशक।
   (iv) कोलतार डिस्टीलेशन प्रक्रिया से निर्मित होने वाले उत्पाद।
   (v) आर्गनिक साल्वेंट्स, क्लोरिनेटेड मिनरल्स मिथेनॉल, एल्डीहाईड, पायरिडिन, आयडोफार्म, क्लोरोफार्म, बिटा नेप्थाल एवं मिथेलेटेड स्प्रिट।

3. **पेट्रोलियम उत्पाद :-**
   (i) कच्चे तेल की रिफायनिंग, प्रोसेसिंग एवं क्रेकिंग, पेट्रोलियम जैली, पेट्रोलियम ईथर, नेफ्था क्रेकिंग।
   (ii) कार्बन ब्लेक व अन्य निर्माण।
   (iii) पेट्रोलियम कोक।
   (iv) लुब्रिकेटिंग एवं फ्यूल आईल्स।
   (v) ईल्यूमिनेटिंग आईल्स आदि।
4. धातु कर्म उद्योग -
   उद्योग जिनमें सिलटरिंग, स्मेलटिंग, ब्लास्ट फर्नेस, रिकॉस्टिंग ऑफ ओर सल्फाइड, ऑक्साइड या मिश्रण जैसे कार्य किये जाये।
5. रेडियोएक्टिव तत्व निर्माण।
6. पेपर, पेपर पल्प, बोर्ड निर्माण, न्यूज प्रिंट निर्माण।
7. अल्कोहल डिस्टलरीज।
8. शक्कर कारखाना।
9. जहरीले पदार्थ जैसे - साइनाइड्स, आर्सेनिक यौगिक, बेरियम यौगिक, पायरोगेलिक एसिड।
10. इलेक्ट्रो थर्मल इण्डस्ट्रीज जैसे- केल्शियम कार्बाइड, फास्फोरस, एल्युमिनियम डस्ट, पेस्ट, कॉपर जिंक एलाय आदि।
11. थर्मल पावर परियोजनाएं।
12. शासन द्वारा समय-समय पर घोषित अन्य प्रकार के उद्योग ।

परिशिष्ट - बी

औद्योगिक क्षेत्रों में आवंटन हेतु प्रतिबंधित गतिविधियों की सूची

1 गौवंश मांस से संबंधित कोई भी गतिविधि।

2 पशुवध (कसाईखाना) ।

3 शहरी अपशिष्ट/मृत पशु एवं अपशिष्ट एकत्रीकरण एवं संग्रहण।

4 कबाडियों द्वारा कॉच, पोलिथीन,प्लास्टिक, पी. व्ही. सी., नॉयलान, रबर, लोहा, लकड़ी जैसी वस्तुओं का संग्रहण एवं ग्रेडिंग।

5 रेत संग्रहण एवं ग्रेडिग।

6 ईट भटटा एवं चूना भटटा।

7 खुली सेंड ब्लास्टिंग।

8 ऑटो मोबाईल स्टॉक यार्ड।

9 शहरी एवं मृत पशु अपशिष्टों का प्रसंस्करण एवं उससे खाद बनाना आदि।

10 विस्फोटक एवं फायर वर्क्स निर्माण व संग्रहण।

11 चारकोल निर्माण।

12 स्टोन क्रेशर, फ्लाईऐश ब्रिक्स, आरा मशीन] कॉन्क्रीट मिक्चर प्लान्ट, हॉट मिक्स प्लान्ट

13 शासन द्वारा समय-समय पर घोषित अन्य गतिविधियॉ।

<u>परिशिष्ट - सी</u>

उपपट्टे की सामान्य शर्ते

प्रभावशीलता तथा पात्रता

1. कोई भी इकाई उसे आवंटित (न्यूनतम 10000 वर्गमीटर आवंटित होने पर ही) पट्टे की भूमि में, भूमि/भवन उप- पट्टे पर दे सकेगा। पट्टे पर केवल भूमि या ऐसी भूमि जिस पर भवन पर मशीनरी स्थापित है, दी जा सकेगी।
2. उसी इकाई को वेण्डर इकाई माना जायेगा जो कि अपने कुल उत्पादन का न्यूनतम 75 प्रतिशत उत्पादन/सेवाएं, मातृ इकाई/इकाई से संबंधित गतिविधि को प्रदान करने हेतु अनुबंधित हो / प्रदान करती हो।
3. वही वर्तमान धारक उपपट्टे पर भूमि दे सकेगा जिसके द्वारा अनुमत परियोजना (एप्रूव्ड प्रोजेक्ट) अनुसार इकाई स्थापित की गई हो।
4. उप पट्टे पर दी जाने वाली भूमि पृथक से पहुंच मार्ग रखती हो, अथवा आबंटी द्वारा उसे पृथक पहुंच मार्ग उपलब्ध कराया जा सकता हो। महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र भूमि पर पहुंच मार्ग व बुनियादी सुविधाएं उपलब्ध कराने हेतु उत्तरदायी नहीं होंगे।
5. ऐसी भूमि जो अनुमोदित अभिन्यास अनुसार निर्मित क्षेत्र के अनुपात में खुली रखा जाना आवश्यक हो, उपपट्टे पर नहीं दी जा सकेगी।
6. उप पट्टे पर दी जा रही भूमि पर भू आबंटन नियमों मे स्वीकृत निर्धारित औद्योगिक गतिविधियॉ ही की जा सकेगी। यदि मूल पट्टा भूमि अति प्रदूषणकारी व खतरनाक उद्योगों हेतु निर्धारित क्षेत्रान्तर्गत नहीं है तो उपपट्टे की भूमि पर "मध्यप्रदेश एमएसएमई को औद्योगिक भूमि तथा भवन आवंटन एवं प्रबंधन नियम, **2021**" के **"परिशिष्ट-ए"** में उल्लेखित अतिप्रदूषणकारी एवं खतरनाक श्रेणी के उद्योग स्थापित नहीं किए जा सकेंगे।
7. उद्योग आनुषंगिक प्रयोजन हेतु आबंटित भूमि उपपट्टे पर नहीं दी जा सकेगी।

उप पट्टे की अवधि

1. उप पट्टे की अवधि एक बार में न्यूनतम 1 वर्ष एवं अधिकतम 10 वर्ष अथवा मूल पट्टे की अवधि की समाप्ति के 1 वर्ष पूर्व तक जो भी पहले हो, होगी।

2. उप पट्टे की अवधि का नवीनीकरण तीनो पक्षों की सहमति से तत्समय प्रचलित नियमों के अन्तर्गत किया जा सकेगा।
3. प्रत्येक नवीनीकरण न्यूनतम 1 वर्ष व अधिकतम 10 वर्ष हेतु किया जा सकेगा।
4. नवीनीकरण हेतु इन नियमों में वर्णित शुल्क देय होगा।

<u>उप पट्टा प्रदाय हेतु प्रक्रिया</u>

1. मूल पट्टा धारक अपने आवेदन के साथ उप पट्टेदार की सहमति, उपपट्टेदार का परियोजना रिपोर्ट सहित प्रचलित भूमि प्रबंधन नियम अनुसार निर्धारित प्रपत्र में आवेदन, उप पट्टे पर दी जाने वाली भूमि, भवन एवं मशीन आदि का विवरण, भूमि का आकार व क्षेत्रफल, पहुंच मार्ग आदि नक्शों पर दर्शाते हुये संबंधित महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र को आवेदन करेगा। उप पट्टा आवेदक की परियोजना हेतु भूमि की पात्रता का निर्धारण भू आबंटन नियमों के अन्तर्गत किया जायेगा।

2. आवेदन प्राप्त होने पर महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र द्वारा प्रकरण का परीक्षण किया जायेगा व स्थल निरीक्षण किया जायेगा। तदुपरांत निरीक्षण प्रतिवेदन व अपनी अनुशंसा एवं अभिमत के साथ प्रकरण औद्योगिक भूमि एवं भवन प्रबंधन नियम(एमएसएमई) 2021/तत्समय प्रचलित नियम, के अंतर्गत उपपट्टे की अनुमति प्रदाय करने हेतु सक्षम अनुमति प्रदाता को प्रस्तुत करेगा। यह कार्यवाही आवेदन प्राप्ति के 15 दिवस में पूर्ण की जायेगी नियमों में आवंटन प्राधिकारी द्वारा प्रकरण प्राप्ति के 07 दिवस में अनुमति जारी की जायेगी।

3. अनुमति प्राप्त होने पर वर्तमान पट्टेदार, उपपट्टा प्राप्तकर्ता एवं महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र के मध्य त्रिपक्षीय उपपट्टा अनुबन्ध निर्धारित प्रारूप में निष्पादित किया जायेगा । उपट्टा प्राप्तकर्ता द्वारा यह अनुबंध पंजीकृत कराया जाकर, इसकी अभिप्रमाणित प्रति मूल पट्टेदार की भू आबंटन नस्ती में रखी जायेगी। यह अनुबंध मूल पट्टाभिलेख का एक भाग होगा।

4. उप पट्टाधारी द्वारा भूमि प्राप्ति उपरांत परियोजना निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन की पूर्ण जिम्मेदारी उप पट्टा प्राप्तकर्ता इकाई की होगी। यदि निर्धारित समयावधि में उप पट्टाधारी द्वारा उत्पादन प्रारंभ नहीं किया जाता है तो उप पट्टा अनुबन्ध अनुबंधकर्ता अधिकारी द्वारा निरस्त किया जा सकेगा।

5. यदि मूल पट्टेदार के पट्टाभिलेख बैंक/वित्तीय संस्था को अभिहस्तांकित किए गये हैं तो उप पट्टा स्वीकृत किये जाने के पूर्व संबंधित बैंक/ वित्तीय संस्था की सहमति आवश्यक होगी। निष्पादित उपपट्टा अनुबन्ध की प्रति बैंक/वित्तीय संस्था को भी पृष्ठांकित की जावेगी। उप पट्टा अनुमति निरस्तीकरण की प्रति संबंधित बैंक/ वित्तीय संस्था को भी प्रेषित की जाएगी।

<u>उप पट्टा हेतु देय राशि</u>

1. उप पट्टे पर दिये गये भूमि के क्षेत्रफल पर अनुमति दिनांक को प्रचलित प्रब्याजी की 3 प्रतिशत राशि प्रतिवर्ष उप पट्टा शुल्क के रूप में महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र के कार्यालय में अग्रिम रूप से 31 मार्च तक जमा की जाएगी। देय राशि जमा न करने पर 30 दिवसीय नोटिस दिया जाकर अनुबन्ध रद्द किया जा सकेगा।

2. उपपट्टा अवधि में संपूर्ण भूमि के लिए देय भू-भाटक/संधारण शुल्क/जलप्रदाय शुल्क/स्ट्रीट लाईट चार्जेस अथवा महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र द्वारा निर्धारित अन्य शुल्क मूल पट्टेदार द्वारा महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र को देय होंगे। यदि उप पट्टा धारक द्वारा जल प्रदाय, विद्युत प्रदाय अथवा अन्य सुविधाओं हेतु पृथक से संयोजन/ सुविधा ली जाती है तो वह इस सुविधा हेतु निर्धारित शुल्क सीधे सेवा प्रदाता को भुगतान करेगा।

3. उप पट्टे के प्रत्येक नवीनीकरण पर जो कि न्यूनतम एक वर्ष व अधिकतम 10 वर्ष अथवा मूल पट्टे की समाप्ति के 1 वर्ष पूर्व तक जो भी पहले हो की अवधि के लिये होगा पर तत्समय प्रचलित प्रब्याजी का 3 प्रतिशत नवीनीकरण शुल्क देय होगा। इसके अतिरिक्त नवीनीकरण दिनांक को प्रचलित प्रब्याजी की 3 प्रतिशत राशि प्रतिवर्ष अग्रिम तौर पर 31 मार्च तक उपपट्टा शुल्क के रूप में देय होगी।

<u>उप पट्टा प्रदाय के अधिकार</u>

1. उप पट्टा स्वीकृति, नवीनीकरण एवं पट्टा निरस्तीकरण के अधिकार वर्तमान में प्रचलित "मध्यप्रदेश एमएसएमई को औद्योगिक भूमि तथा भवन आवंटन एवं प्रबंधन नियम, 2021" अथवा तत्समय प्रचलित भू आबंटन नियमों के अनुसार आवंटन प्राधिकारी को होंगे।

2. आवंटन प्राधिकारी द्वारा अनुमति जारी करने के उपरान्त अनुवर्ती कार्यवाही एवं अनुबंध निष्पादन, शर्तों के पालन की निगरानी, शर्त उल्लंघन पर नोटिस आदि जारी करना, महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र द्वारा की जायेगी।

राज्य शासन द्वारा नियत भू आबंटन नियमों की प्रभावशीलता

1. मूल पट्टेदार महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र के मध्य निष्पादित पट्टाविलेख की अन्य शर्ते यथा आवश्यक उपपट्टेदार पर भी लागू होंगी।

2. उप पट्टा धारक पर "मध्यप्रदेश एमएसएमई को औद्योगिक भूमि तथा भवन आवंटन एवं प्रबंधन नियम, 2021" अथवा समय-समय पर जारी संबंधित नियमों के प्रावधान लागू होंगे।

3. उप पट्टा धारक इकाई उप पट्टे पर प्राप्त भूखण्ड का हस्तांतरण नहीं कर सकेगी तथा उप पट्टा अवधि के दौरान अपने गठन / संगठन में परिवर्तन बिना उपपट्टा अनुमति प्रदाता की पूर्वानुमति एवं मूल पट्टेदार की सहमति के नहीं कर सकेगी।

4. उप पट्टा अवधि के दौरान उप पट्टा निरस्त होने अथवा उप पट्टे की अवधि समाप्त होने तथा नवीनीकरण न होने पर भूमि का आधिपत्य मूल पट्टा धारक के पास आ जावेगा। उप पट्टा धारक द्वारा उप पट्टे की भूमि पर निर्मित अधोसंरचनायें/स्थापित यंत्र एवं सयंत्र आदि का निराकरण उप पट्टेदार द्वारा किया जाकर रिक्त भू-खण्ड मूल पट्टेदार को सौंपा जावेगा। उभय पक्ष चाहे तो ऐसी संरचनाओं का मूल्य आपसी सहमति से तय कर मूल पट्टेदार द्वारा संरचनाएं क्रय की जा सकेगी।

5. वैध उपपट्टा धारक द्वारा अपनी इकाई के विधिवत संचालन के दौरान यदि मूल पट्टा धारक का पट्टा भूमि प्रबंधन नियमों के अंतर्गत किन्हीं प्रावधानों के उल्लंघन के फलस्वरूप निरस्त होने की दशा में उपपट्टेदार द्वारा चलायी जा रही गतिविधि के सुचारू संचालन के दृष्टिगत उपपट्टा धारक के अनुरोध पर अनुमति प्रदाता अधिकारी द्वारा प्रकरण के गुण-दोष के आधार पर उपपट्टे की भूमि का आवंटन प्रचलित नियमों के प्रावधानों के अनुसार उपपट्टेदार को किया जा सकेगा। ऐसी स्थिति में शेष भूमि (मूल पट्टाधारक के आधिपत्य की भूमि) ही निरस्त रखी जाकर आगामी कार्यवाही योग्य होगी।

6. उप पट्टाधारी को आबंटित क्षेत्र के पास स्थित किसी अतिरिक्त भूमि का नियमितिकरण उप पट्टेदार के पक्ष में नहीं किया जायेगा।
7. उप पट्टे की सम्पूर्ण अवधि में भूमि का विभाजन नही किया जा सकेगा। केवल वैध उत्तराधिकारी को सक्षम न्यायालय के निर्णय उपरांत निष्पादित उपपट्टा अनुबन्ध में वारिस के रूप में सम्मिलित किया जा सकेगा।
8. उप पट्टा अवधि के दौरान उप पट्टाधारी भूमि का समर्पण कर सकता है । उप पट्टे पर दी गई भूमि का समर्पण होने पर उप पट्टाधारी को कोई राशि वापिस नही की जायेगी।
9. उपपट्टा धारक द्वारा, संचालित इकाई की प्रगति एवं आय-व्यय का ब्यौरा प्रतिवर्ष 30 सितम्बर तक महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र को प्रस्तुत किया जायेगा।

अपील, विवाद निराकरण तथा मार्गदर्शन

1. उप पट्टे से संबंधित किसी भी प्रकरण की अनुमति प्रदाता अधिकारी द्वारा स्व-प्रेरणा से समीक्षा कर सकेंगे तथा ऐसे आदेश पारित कर सकेंगे जैसा कि उचित समझे।
2. इन नियमों के अन्तर्गत अनुमति प्रदाता अधिकारी द्वारा जारी उप पट्टा निरस्तीकरण अथवा अन्य आदेश के विरूद्ध संबंधित पक्ष ऐसा आदेश पारित होने के 30 दिवस में भूमि प्रबंधन नियमों के प्रावधानों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी को अपील कर सकेंगे। अपील अधिकारी द्वारा दिया निर्णय अंतिम व संबंधितो पर बंधनकारी होगा।
3. मूल पट्टा धारक तथा उप पट्टा धारक के मध्य पट्टे संबंधी विवाद होने पर अनुमति प्रदाता अधिकारी संबंधित पक्षों को सुनवाई का मौका देकर निर्णय दे सकेंगे, जो उभय पक्षों पर बाध्यकारी होगा।
4. इन नियमों के अंतर्गत उप पट्टा देने के संबंध में यथा आवश्यकता समुचित निर्देश एवं मार्गदर्शन अनुमति प्रदाता अधिकारी द्वारा दिये जा सकेंगे, जो उभय पक्षों पर बंधनकारी होंगे।

परिशिष्ट-डी

क्लस्टर विकास हेतु इकाइयों के समूह को अविकसित भूमि आवंटित करने के नियम:-

मध्यप्रदेश एमएसएमई विकास नीति,2019 में निजी विकास कर्ताओं के माध्यम से बेहतर अधोसंरचना सुविधाओं का निर्माण और रखरखाव का प्रावधान सम्मिलित है। अतः राज्य द्वारा विभाग के आधिपत्य की औद्योगिक अविकसित भूमि पर अधोसंरचना विकास करने हेतु निजी क्षेत्र को अविकसित भूमि आवंटित करने का निर्णय लिया गया है, तदानुसार क्लस्टर विकास हेतु इकाइयों के समूह को अविकसित भूमि आवंटित करने के नियम निम्नानुसार रहेंगे :-

(1) उद्देश्य:-

(i) सूक्ष्म, लघु और मध्यम उद्यम इकाइयों को उचित दर पर भूमि उपलब्ध कराना।

(ii) रोजगार तथा कर में वृद्धि ।

(2) परिभाषाएं -

जब तक कि, प्रसंग से अन्यथा अपेक्षित नहीं हो, निम्न परिभाषाओं के अनुसार अर्थ/आशय इन नियमों में प्रभावी रहेगा :-

(1) **राज्य शासन-** से अभिप्रेत है, "मध्यप्रदेश राज्य का सूक्ष्म,लघु और मध्यम उद्यम विभाग ।"

(2) **सूक्ष्म, लघु और मध्यम एवं वृहद् औद्योगिक इकाई** - से अभिप्रेत है, **"भारत सरकार एवं राज्य शासन"**द्वारा समय-समय पर परिभाषित औद्योगिक इकाई या विनिर्माण उद्यम।

(3) **औद्योगिक अविकसित भूमि** - से अभिप्रेत है, सूक्ष्म,लघु और मध्यम उद्यम विभाग के आधिपत्य की भूमि जिसके विकास हेतु शासन द्वारा कोई राशि व्यय नहीं की गई हो।

(4) **भू-खण्ड** - से अभिप्रेत है,सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित अभिन्यास अनुसार भूमि का अंश जिसकी सु- स्पष्ट चतुर्सीमा एवं क्षेत्रफल निर्धारित हो।

(5) **औद्योगिक क्षेत्र** - से अभिप्रेत है, औद्योगिक प्रयोजन की भूमि जिसकी चतुर्सीमा निर्धारित हो तथा जिस पर उद्योगों की स्थापना हेतु आवश्यक अधोसंरचना विकसित हो।

(6)6.1 **औद्योगिक उपयोग - से** अभिप्रेत है, "भूमि/भवन का विनिर्माण क्षेत्र के लिये उपयोग, जिससे विनिर्माण क्षेत्र की आवश्यकताओं की पूर्ति होती है।"

6.2 **व्यावसायिक प्रयोजन** - से अभिप्रेत है, नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत परिभाषित व्यावसायिक प्रयोजन ।

6.3 **आवासीय प्रयोजन** - से अभिप्रेत है, नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत परिभाषित आवासीय प्रयोजन।

(7) **उद्योग आनुषांगिक प्रयोजन - से** अभिप्रेत है, उद्योगों हेतु सहायक/आवश्यक गतिविधियां।

(8) **आवंटन प्राधिकारी** - से अभिप्रेत है, "नियमों में निर्धारित प्रयोजन के लिये भूमि/भवन आवंटन हेतु अधिकृत प्राधिकारी।"

(9) **आवंटी** - से अभिप्रेत है, औद्योगिक अविकसित भूमि का आवंटन प्राप्तकर्ता।

(10) **पट्टादाता** - से अभिप्रेत है, "मध्यप्रदेश राज्य के राज्यपाल की ओर से पट्टाविलेख प्राधिकृत निष्पादनकर्ता प्राधिकारी, जिसने आवंटी को आवंटित अविकसित भूमि का पट्टाविलेख आवंटी के साथ निष्पादित किया है।"

(11) **पट्टाग्रहीता - से** अभिप्रेत है, अविकसित भूमि का वह आवंटी, जिसने पट्टादाता के साथ पट्टाविलेख/ लीज़डीड निष्पादित की है।"

(12) **सक्षम प्राधिकारी** - से अभिप्रेत है इन नियमों में उल्लेखित कार्य संपादन हेतु अधिकृत अधिकारी तथा इन नियमों में उल्लेख में आए अन्य विभागों के नियमों/ अधिनियमों के अंतर्गत विभिन्न दायित्वों के संपादन हेतु अधिकृत अधिकारी।

(13) **प्रब्याजी (प्रीमियम)** - से अभिप्रेत सक्षम प्राधिकारी द्वारा, समय-समय पर निर्धारित, भूमि आवंटन के समय भूमि मूल्य के संदर्भ में इकाई से प्राप्त की जाने वाली राशि से है।

(14) **भू-भाटक (लीज़ रेंट)** - से अभिप्रेत सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय समय पर निर्धारित प्रतिवर्ष आवंटी से ली जाने वाली राशि।

(15) **हस्तानांतरण शुल्क** - से अभिप्रेत भू-खण्ड के हस्तानांतरण पर नवीन आवंटी से ली जाने वाली राशि ।

(16) **एसपीव्ही** - से अभिप्रेत है, भारतीय कंपनी अधिनियम - 2013 के खण्ड 8 तहत गठित कंपनी, एल.एल.पी.एक्ट 2008 के तहत पंजीकृत भागीदारी

फर्मअथवा भारतीय भागीदारी अधिनियम 1932 के तहत पंजीकृत भागीदारी फर्म।

(17) **क्लस्टर** - से अभिप्रेत है, औद्योगिक क्षेत्र जो केवल सूक्ष्म,लघु और मध्यम उद्यम इकाइयों के लिये आरक्षित हो।

(18) **निवेशक** - से अभिप्रेत है, जिसके द्वारा भू- खण्ड पर औद्योगिक इकाई स्थापित की जायेगी ।

(19) **विकासक** - से अभिप्रेत है, कोई व्यक्ति अथवा एसपीव्ही जोविभाग से अविकसित भूमि प्राप्त कर उसका विकास करने की इच्छुक हो।

(3) आवंटन/अनुमति हेतु योग्य भूमियॉ -

(i) निवेश योजना क्षेत्र में औद्योगिक भू- उपयोग प्रयोजन की भूमि तथा निवेश योजना क्षेत्र के बाहर विभाग के स्वामित्व एवं आधिपत्य की अविकसित भूमि।

(ii) भूमि का न्यूनतम क्षेत्रफल 5 एकड़ होना अनिवार्य है ।

(4) औद्योगिक भूमि के आवंटन हेतु पात्रता -

विनिर्माण क्षेत्र की सूक्ष्म, लघु और मध्यम उद्यम इकाइयां।

(5) भूमि के आवंटन हेतु प्रब्याजी एवं भू-भाटक-

अविकसित भूमि की प्रब्याजी संबंधित भूमि के लिए असिंचित कृषि भूमि हेतु निर्धारित कलेक्टर गाईडलाइन का 25 प्रतिशत होगी तथा भू-भाटक प्रब्याजी का 2 प्रतिशत प्रतिवर्ष रहेगा जिनका भुगतान आवंटी इकाई द्वारा नियमानुसार शासन को किया जायेगा, परन्तु ऐसी समस्त भूमि जिसका आवंटन स्वीकृत ले- आउट के अनुसार किसी भी इकाई को नहीं किया जाना है, उसके संबंध में यह स्पष्ट किया जाता है कि ऐसी भूमि के लिए प्रब्याजी (अंसिचित कृषि भूमि हेतु निर्धारित कलेक्टर गाईडलाइन का 25 प्रतिशत) विकासक को आवेदन पत्र के साथ ही जमा करना होगा। इस भूमि का भू-भाटक (प्रब्याजी का 2 प्रतिशत) विकासक को प्रतिवर्ष शासन को भुगतान करना होगा ।

(6) भूमि आवंटन हेतु आवेदन एवं निराकरण की प्रक्रिया -

(i) महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र द्वारा ऐसी अविकसित भूमि का चिंहांकन किया जायेगा जिस पर क्लस्टर विकास हेतु अनुमति दी जानी है। यदि चिंहांकित भूमि विभाग को आवंटित नहीं हो तो भूमि का आवंटन विभाग के नाम कराया जायेगा।

(ii) महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र द्वारा चिंहांकित भूमि के विकास हेतु इच्छुक विकासकों से ऑनलाईन आवेदन प्राप्त किये जायेंगें । आवेदन प्राप्त करने की तिथि से कम से कम 15 दिवस पूर्व न्यूनतम 2 समाचार पत्रों एवं विभागीय वेवसाइट पर सूचना प्रकाशित की जायेगी। परंतु जब तक ऑनलाईन आवेदन हेतु पोर्टल विकसित नहीं होता है तब तक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र तथा उद्योग संचालनालय में ऑफलाईन आवेदन प्राप्त किये जायेंगें।

(iii) अविकसित भूमि के विकास हेतु किसी व्यक्ति अथवा एसपीव्ही द्वारा आवेदन किया जा सकता है।

(iv) आवेदन संबंधित जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र में निर्धारित प्रपत्र पर आवेदन शुल्क की राशि रूपये 10,000/- के साथ ऑन लाईन जमा किया जायेगा। आवेदन के साथ भूमि का विवरण, प्रस्तावित अभिन्यास (Layout), अनुमानित लागत (पहुंच मार्ग,आंतरिक सी.सी.रोड, सी.सी. नाली,जल व्यवस्था ,विद्युत व्यवस्था, जल निकासी व्यवस्था,एस.टी.पी./ई.टी.पी.इत्यादि की) एवं वित्तीय व्यवस्थाओं की जानकारी संलग्न की जायेगी।

(v) महाप्रबंधक,जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र द्वारा प्राप्त प्रस्तावों का परीक्षण किया जायेगा। परीक्षण प्रस्तावित अभिन्यास (Layout), लोक निर्माण विभाग के SOR अनुसार अनुमानित लागत,मास्टर प्लान के आलोक में भूमि के उपयोग एवं पर्यावरणीय प्रभाव के आधार पर किया जायेगा। महाप्रबंधक,जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र द्वारा प्राप्त प्रस्तावों को परीक्षणोपरांत अभिमत सहित उद्योग आयुक्त को प्रेषित किया जायेगा।

(vi) उद्योग आयुक्त द्वारा प्रकरण शासन को प्रेषित किये जायेंगें। शासन द्वारा समस्त प्रकरणों को अंतिम निर्णय हेतु औद्योगिक नीति एवं निवेश प्रोत्साहन विभाग की उद्योग संवर्धन नीति 2014 (यथा संशोधित अक्टूबर 2020) में उल्लेखित राज्य स्तरीय साधिकार समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा। यदि किसी भूमि के लिये एक से अधिक आवेदन प्राप्त होते हैं तो जिस आवेदक द्वारा कंडिका 8(3) में उल्लेखित राशि सबसे कम ली जायेगी उसे भूमि के विकास हेतु प्राथमिकता दी जायेगी। यदि आवेदकों द्वारा कंडिका 8(3) में उल्लेखित राशि की दर एक समान प्राप्त होती है तो आवेदक का चयन लाटरी के माध्यम से किया जायेगा। ।

(vii) राज्य स्तरीय साधिकार समिति के निर्णय उपरांत उद्योग आयुक्त द्वारा अनुमोदित अभिन्यास अनुसार विकास की अनुमति जारी की जायेगी। यह अनुमति 2 बर्ष के लिये होगी । बिशेष परिस्थितयों में प्रमुख सचिव/ सचिव सूक्ष्म,लघु और मध्यम उद्यम विभाग द्वारा समय सीमा में 1 वर्ष की वृद्धि की जा सकेगी। यदि अधिकतम 3 बर्ष में विकास कार्य पूर्ण नहीं होते हैं तो उद्योग आयुक्त द्वारा

विकासक को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुये अनुमति निरस्त की जा सकेगी। निरस्तीकरण पश्चात् किये गये कार्य शासन में वेष्ठित हो जायेंगे।

(7) **भूमि का आवंटन एवं लीजडीड का निष्पादन :-**

(i) भूमि का आवंटन एवं लीजडीड का निष्पादन निम्नानुसार किया जायेगा:- विकासक द्वारा अनुमति अनुसार अधोसंरचना विकास कार्य पूर्ण करने के पश्चात् महाप्रबंधक,जिला व्यापार एवं केन्द्र द्वारा विकासक की सहमति से अनुमोदित अभिन्यास अनुसार भू-खण्ड की लीजडीड संबंधित निवेशक इकाई के साथ निष्पादित की जायेगी।

(ii) निवेशक इकाई द्वारा उसको आवंटित भूमि हेतु केवल प्रब्याजी एवं भू-भाटक का भुगतान शासन को किया जायेगा। शासन द्वारा विकास शुल्क एवं संधारण शुल्क इकाई से नहीं लिया जायेगा। किसी भी दशा में भूमि का स्वामित्व शासन का रहेगा।

(iii) निवेशक इकाई को मध्यप्रदेश एमएसएमई को औद्योगिक भूमि तथा भवन प्रबंधन नियम- 2021 के नियम 15 मे वर्णित समय सीमा में उत्पादन प्रारंभ करना होगा। इसके लिए समय सीमा की गणना लीज हस्ताक्षरित होने की दिनांक से की जाऐगी।

(8) **औद्योगिक क्षेत्र का विकास एवं संधारण :-**

1. विकासक को 2 बर्ष में परियोजनानुसार विकास कार्य पूर्ण कराने होंगे,जिसका बार्षिक प्रतिवेदन महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र को प्रस्तुत किया जायेगा।

2. क्षेत्र के संधारण कार्य हेतु शासन द्वारा कोई राशि व्यय नहीं की जायेगी । विकासक को औद्योगिक क्षेत्र के पूर्ण विकास के पश्चात् 2 बर्ष तक संधारण कार्य करना होगा तत्पश्चात् क्षेत्र के संधारण कार्य की जिम्मेदारी इकाइयों अथवा उनके संगठन की रहेगी।

3. विकासक अपने प्रस्ताव के साथ विकास के लिये आवश्यक न्यूनतम राशि का विवरण देगा। शासन की वित्तीय सहायता म0प्र0 एमएसएमई प्रोत्साहन योजना 2019 की कंडिका 11/तत्समय प्रवर्तित नियमों में देय राशि से अधिक नहीं होगी।यदि एक ही भूमि के लिये एक से अधिक आवेदन प्राप्त होते हैं तो शासन से न्यूनतम राशि की मांग करने वाले आवेदक को अनुमति दी जायेगी। इस राशि का वितरण तत्समय प्रचलित एमएसएमई प्रोत्साहन योजना के नियम अनुसार होगा।

4. इस प्रकार विकसित होने वाले क्लस्टर में अंतिम निवेशक को म0प्र0 एमएसएमई प्रोत्साहन योजना 2019/ तत्समय प्रचलित योजना के अनुसार प्रोत्साहन राशि प्राप्त हो सकेगी। नीति अंतर्गत प्रोत्साहन राशि प्राप्त करने हेतु क्लस्टर में न्यूनतम 5 इकाईयों के कार्यरत होने संबंधी शर्त अनिवार्य होगी।

5. कंडिका 3 एवं 4 में वर्णित सहायतायें विकासक/निवेशक को भारत सरकार से प्राप्त सहायताओं के अतिरिक्त होंगीं।

(8) अन्य प्रावधान :-

सूक्ष्म,लघु और मध्यम इकाई के लिये अन्य प्रावधान जैसे परियोजना का क्रियान्वयन, आवंटित भूमि का पूर्ण उपयोग करना, बैंक/वित्तीय संस्थाओं के पक्ष में पट्टाधिकार का अभिहस्तांकन, हस्तांतरण एवं हस्तांतरण प्रक्रिया, भू-खंड का विभाजन, लीज का नवीनीकरण, पट्टे का निरस्तीकरण, अपील, पट्टाविलेख के निरस्तीकरण पर भूमि, भवन/शेड का कब्जा प्राप्त करना इत्यादि "मध्यप्रदेश एमएसएमई को औद्योगिक भूमि तथा भवन आवंटन एवं प्रबंधन नियम, 2021" के प्रावधानो के अनुसार होंगे।

(9) स्पष्टीकरण एवं व्याख्या के अधिकार :-

नियमों में अस्पष्टता, विवाद की स्थिति उत्पन्न होने की दशा में सूक्ष्म,लघु और मध्यम उद्यम विभाग व्याख्या के लिये अधिकृत होगा तथा उनका निर्णय अंतिम एवं बाध्यकारी होगा।

परिशिष्ट-ई

Lease deed for Land Allotted in Industrial Area .... District .... (M.P.)

COMMON FOR INDUSTRIAL/ WAREHOUSING/RESIDENTIAL/ LOGISTIC AND WAREHOUSING HUB/ PARK

This deed is made on .... day of .... year ------------ between the Governor of Madhya Pradesh, acting through **General Manager District trade and Industries centre** (herein after called the 'Lessor 'which expression shall, where the context so admits, include it's successor in office) of the one part & M/s .... (address) ...., **District** .... **(M.P.)** acting through .... and having its registered office at ...., **District** ...., **(M.P.)** (herein after called the 'Lessee' which expression shall, where the context so admits, include its successors and permitted assigns) of the other part.

Whereas upon the request of lessee, the lessor has agreed to grant to the lessee, subject to the terms and conditions herein after specified, a lease of the piece of land in the industrial Area/Growth .... centre at .... comprising of an area measuring .... **Square Metres** situated in the **village/city** .... of **Tehsil** ---------- of the District ------- **(M.P.)** more particularly described in the schedule hereto annexed and for greater clarity delineated on the plan hereto annexed and thereon shown with boundaries in red colour (hereinafter referred to as 'the said land') for a term of **NINETY NINE YEARS** commencing from the date................ and ending on .... for the purpose of INDUSTRIAL/WAREHOUSING/RESIDENTIAL/LOGISTIC AND WAREHOUSING Activity the (details of the activity) (herein after referred to as the said activity/business).

And whereas the lessee has agreed to take the lease on the said terms and conditions.

Now, therefore, this deed witnesses and it is hereby agreed and declared as follows:-

1. It is agreed upon that the referred land is allotted to the Lessee for the operations of business referred herein, under the provisions of the Madhya Pradesh MSME ko Audyogik Bhumi tatha Bhawan Prabandhan Niyam 2021 issued by the

Government of Madhya Pradesh vide Micro,small and medium enterprises Department's order No.----------------, as amended from time to time (herein after called as "Rules").

2. That all the provisions of and terms & conditions as referred to in the said Rules shall always be applicable and binding on the Lessee.

3. (i) In consideration of the premium, lease rent, development charges and maintenance charges herein reserved and the covenants on the part of the lessee herein contained, the lessor shall demise to the lessee and the lessee shall accept a lease of the said land/building to hold the same for the Non Polluting Industrial Activity of INDUSTRIAL/WAREHOUSING/RESIDENTIAL/ LOGISTIC AND WAREHOUSING for a period of **NINETY NINE YEARS** commencing on the date of agreement on which the possession of said land/premises is handed over to the lessee.

(ii) The Lessee shall use the aforesaid demised land/premises, exclusively for the Industrial Activity mentioned hereinabove and the Lessee shall not be entitled to use the land/demised prmises for any other purposes whatsocver.

(iii) Without prejudice to the aforesaid Clause 3(ii) mentioned hereinabove, it is hereby made clear that the Lessee shall not be entitled to carry on any such Industrial Activity from the demised premises, which has been regulated by any General or Special Law if force or regarding which any license/permission sanction is required under any General or Special Law in force, without first following the concerned regulations and/or without prior obtaining the license/permission/sanction, as may be required under the relevant concerned Law.

4. **The Lessee having paid the following amount to the Lessor for the said land :-**

i **Premium of Rs. ..../- (Rs nine Ninety nine thousand) only.**

ii **Advance Annual Lease rent Rs. ..../-**
(Rs One thousand nine hundred eighty) only.

iii **Development charges Rs ..../-**
(Rs. five thousand One lakh thirty) only.

iv. **Advance one year annual maintenance Charges Rs. ..../-**

(@-------Per Sq. mtr) (Rs. h) only.o

v. **Three years annual lease rent as Security Deposit Rs. ..../-**

(Rs. -----------------------------h) only.o

forty three

5. Thereafter, during the term of the lease the lessee shall with respect to the demised **Industrial / Logistic / Warehousing/** Plot/Land, pay to the lessor, the annual Lease Rent @ **Rs. ..../- (Rs. ....) only.** p.a. and annual maintenance charges @ **Rs. ..../- (Rs. ....) only** and/or such other sum or at such other rates, as may be determined in accordance with the said Rules, in the month of April each year in the office of the **General Manager district trade and Industries center** through online portal or such place or places as the lessor may direct from time to time. In case of any delay in payment of the due Lease Rent andor Maitenance Charges by the Lessee, simple interest @10% shall also be payable by the Lessee on the aforesaid due amount/s, from the date when they become due till the actual payment by the Lessee.

6. The lessee hereby agrees to pay the maintenance charges at the rates as may be fixed/revised from time to time by the lessor/concerned Authority.

7. The lessee shall from time to time and at all times during the term of the lease pay except as aforesaid, all taxes, rates, assessments and other charges, which are or may, at any time hereafter during the said term be assessed, charged or imposed upon the said land/premises, whether on the lessor or on the lessee.

8. All sums, such as due amount of premium, lease rent, development charges and maintenance charges or any other charges imposed by the lessor, may be recovered as arrears of land revenue, if the same are not paid before the respective due date or there after alongwith interest @10% per annum as mentioned hereinabove.

9. The lessee hereby agrees that he shall implement the project for the said Industrial Activity and start the production/ commence the operation within the stipulated period, as prescribed in the said Rules, failing which, action for cancellation of allotment for land/shed and termination of Lease Deed shall be undertaken.

10. The lessee further agrees that he shall utilize the land as per norms and within the prescribed period from the date of execution of lease deed or the date of taking

over of the possession of land, failing which, action would be initiated for cancellation of allotment and termination of Lease Deed.

11. On the expiry of the lease period, the lessee shall pay 2% of the then prevailing premium amount in case of developed land and in case of undeveloped land, lessee shall pay 1% of the, market value of the land, assessed on the basis of the then prevailing un irrigated agriculture land, as per the Collector Market Value Guide Line, for the concerned area for the renewal of the lease. Further, at the time of renewal of lease, the lease rent will be increased by ten times of the existing lease rent or prevailing lease rent whichever is less.

12. The lessee shall be entitled to surrender the land and obtain refund of premium strictly as per the provisions of the Rules. In case, building/other assets have been constructed on the said land, the lessee shall have the right to remove & sale the assets at his/their own cost. In the event of sale of such assets, the purchaser shall have to execute a fresh lease deed after the payment of full premium and other charges/dues as per the Rules.

13. The lessee shall not undertake any construction activity without obtaining necessary approval of maps, building permissions & plans, as also all other permissions/sanctions/approvals/ objections, required for the construction/project from the respective concerned competent authority.

14. The Lessee shall use the said premises, land and building structures and works erected or constructed thereon only for the purpose of the business stated herein above.

15. The lessee shall keep the said premises, land and building erected thereon secure and in good condition through maintenance and upkeep at his own cost. The lessee shall also develop his own parking arrangements on the land/building allotted and shall not park the vehicles on the road. Any activity of the lessee which may cause or is causing inconvenience to nearby allottee in proper functioning of their activities can be ground to cancel of the lease deed of lessee.

16. The development and maintenance works in the Industrial Area will be done by the lessor according to its plan which will be completed as early as possible,

depending on availability of funds. In case of land allotted for cluster development developer will be responsible for development for demised land.

17 A) For Industrial land

The Lessee shall not acquire any title, proprietory right or claim in the demised land/premises, through this deed and nothing contained in this Lease Deed shall mean or create any title, proprietory right or claim whatsoever, in the demised land/premises, in favour of the Lessee. The lessee shall not sublet, assign or otherwise transfer the said premises/land or any part thereof or any building constructed thereon for any purpose whatsoever, except as provided in the said Rules.

B) **For warehouse / logistic park hub/Residential land**

The Lessee shall not acquire any title, proprietary right or claim in the demised land/premises, through this deed and nothing contained in this Lease Deed shall mean or create any title, proprietary right or claim whatsoever, in the demised land/premises, in favor of the Lessee. The lessee may sublet built up space created there upon but shall not transfer the said premises/land or any part thereof or any building constructed thereon for any purpose whatsoever, except as provided in the said Rules/Order.

18. On the basis of change in the constitution of ownership of the unit, the Lessee may with paying the required fee/charges, affect the necessary changes as per the provisions of the said Rules.

19. The lessee shall not carry on any illegal trade or business on the said land/premises.

20. For closure/transfer of the business, Lessee shall inform the Lessor at the earliest. In the case of NCLT or declared sick units or court cases, allotting authority will take decision as per the directions.

21. Without prejudice to the right of the Lessor to recover form the Lessee, any amount due or unpaid, with or without interest as the case and without prejudice to the right of the Lessor to avail any other simultaneous remedy against the Lessee, in terms of this Deed and in accordance with the Rules, this Lease Deed and the consequent lease of the demised land/premises to the Lessee, shall be deemed to

have been terminated, on the happening/occurance of any or more of the following events ;

(a) If the lease rent hereby reserved or revised time to time or any part thereof, or any other charges or dues payable by the Lessee, shall at any time be in arrears and remain unpaid for a period of one year or more, next after the date when the same shall have become due, whether the same shall have been lawfully demanded by the Lessor or not or whether a demand notice in this respect has been issued by the Lessor or not and an order communicating the termination of lease has been issued against the Lessee;

(b) The Lessee becomes insolvent and/or being a firm/company goes into liquidation, voluntarily or otherwise; or enters into an arrangement/agreement with his/its creditors for composition of the industry, or in case of Lessee being a Partnership Firm, the Lessee Firm is dissolved for reasons whatsoever;

(c) The demised premises/land is attached by any authority for any reason whatsoever;

(d) There is a breach, non-observance or non-compliance, regarding any of the terms and conditions contained herein in this Deed or a breach of any of the provisions of the Rules or any applicable law in force, by the Lessee and the Lessee fails to rectify or remedy the said breach, within a period of thirty days of the notice in writing issued against the Lessee in this respect by the Lessor.

(e) If lessee creates any nuisance to nearby industry and does not remove even after order of the lessor.

(ii) If the lease is terminated as aforesaid, then the Lessor may, not withstanding the waiver of any previous dues and without prejudice to any other right or remedy available to the Lessor including the right to recover the dues of whatsoever nature, take recourse to right of re-entry upon the said demised land/premises and re-enter and take back its possession, as if this demise had not been made.

22. On the expiry of the lease period or termination of the lease due to breach of the conditions of the lease deed or the Rules, the lessor shall have the right of re-entry over the land/premises.

23. On termination of lease the lessee shall immediately surrender the possession of land. Lessor may give him reasonable opportunity not exceeding 6 weeks to remove super structure on plot. However lessor can allot during this process to new lessee, but possession of land to new lessee would be given only after expiry of reasonable period given by in this rule(23) .

24. Lessee may surrender the leased area in part or whole, by serving upon the lessor, three calendar months' prior notice in writing of his intention to do so. The lessor shall have the right of re-entry over the surrendered land/premises. On such re-entry , the lessor may refund to the lessee part of the premium paid by the lessee at the time the land was allotted/leased out to the lessee in the following manner:-

(i) 90%, if surrender of allotted/leased land occurs within two years from the date of taking over its possession in case of Micro/Small Scale Industrial Unit and three years from the date of taking over its possession in case of Large/ Medium Industrial units and warehousing and logistic projects.

(ii) 80%, if surrender of allotted/leased out land occurs after two years but within three years from the date of taking over its possession, in case of Micro/Small Scale Industrial Unit and after three years, but within four years from the date of taking over its possession in case of Large/ Medium Industrial units and warehousing and logistic projects.

(iii) 70%, if the surrender of the allotted/leased out land occurs after three years but within four years from the date of taking over its possession in case of Micro/Small Scale Industrial Unit and after four years but within five years from the date of taking over its possession in case of Large/ Medium Industrial unit and warehousing and logistic projects.

(iv) 50%, if the surrender of the allotted/leased out land occurs after four years but within six years from the date of taking over its possession in case of Micro/Small Scale Industrial Unit and after five years but within seven years from the date of taking over its possession in case of Large/Medium Industrial unit and warehousing and logistic projects.

Explanation:- Where possession of land has not been taken over by the Lessee, the time period available to the Lessee for the surrender of land/premises, as mentioned above

shall be calculated from the date of execution of the lease deed, for the purpose of calculation of refund of premium.

25. All costs and expenses incurred or which may be incurred for preparation, execution and registration of this lease shall be borne and paid by the lessee.

26. The lessee shall, after execution and registration of the lease deed, deposit a copy of lease deed, duly certified by the registering authority, with the lessor and may retain original copy with him.

27. The Lessee shall be entitled to avail finance/loan facility from any scheduled bank/financial institution in accordance with the provisions of the Rules and for the said purpose shall be entitled to assign the said land in favour of such Bnak/Financial Insitute, only to the extent his/its Lease Hold Rights in the said land, as referred to in the Rules. It is hereby made clear that such assignment of the Lease Hold Rights shall not mean or include, the assignment of the demised land and/or the assignment of any buildings/shed/structures which may be existing on the demised land, prior to the execution of the lease deed in favour of the Lessee, whether constructed by the Lessor or not and any finance arrangement/loan facility availed by the Lessee from any bank/financial institution, shall always be subject to this Lease Deed and all the terms and conditions contained herein as also subject to all the provisions of the Rules. In all circumstances, the charge of the Govt. of MP, Department of Industrial Policy & Investment promotion on land/shed shall be over and above any subsequent charges to be created.

28. Consequent to the infringement / breach of any of clauses of the lease deed or the Rules, by lessee, the allotting authority will serve a notice by electronic means of e-mail address provided in the application form to the lessee for the compliance of concerned clause/s of lease deed/provisions of the Rules (i.e. rectification of breach) within **30** days and in case of non compliance of this notice, the lease deed shall be deemed to have been terminated.

29. The lessee, if aggrieved by any order passed by the Allotting Authority, may prefer an appeal to the designated authority with appropriate fee within a period of **30** days as per the provisions of the said Rules.

30. The allotting authority to which the powers of allotment have been delegated will also be competent to terminate the lease deed on behalf of the lessor.

31. This lease deed will be subject to the provision contained in the Madhya Pradesh MSME ko Audyogik Bhumi tatha Bhawan Prabandhan Niyam,2021 and Micro,small and medium enterprises Department's order No.---------------- and as amended from time to time. For amendments subsequent to the execution of this lease deed the lessee shall be bound to amend the lease deed incorporation such amendment on his own cost.

32. The lessee shall comply with all Acts, Rules and Regulations of State Government./Central Government/Local Bodies/any other competent authority, in force from time to time for the operation of industrial activity/business from the demised premises.

33. The lessor shall not be liable to compensate any loss on account of any accident occurred or damage caused to any other persons/labour/workmen/third pary etc. due to the operations being carried out by the lessee in the allotted premises.

34. The lessee, being a proprietorship entity intending to avail the option available in the said rules, hereby nominates Shri/Smt/Ku---------------- S/o / D/o............ resident of ....as its sole successor of the said business. In the event of death of the lessee, such nominated person shall be accepted by the lessor, as lessee automatically for the remaining period of lease.

35. The partners in the lessee unit intending to avail the option available in the said rules, hereby nominate the following persons, their sole successors respectively, in the said partnership entity owing the said business :-

Name of the partner	Nominee	Father's name	Resident of

In the event of death of a partner, respective nominated person shall be accepted by the lessor, as partner on his behalf in the lessee partnership entity for the remaining period of lease, automatically. However, if any of the original partners has ceased to be a partner in the lessee partnership entity at any point of time, such nomination exercised by him shall become null and void automatically.

36. The Lessee shall not restrict the entry of the Lessor or any person authorized by the Lessor, in the demised premises and shall provide all information sought, in writing by the Lessor or its authorized person.

37. That the 'Lessee' shall indemnify and hold harmless, the 'Lessor' against any claims damages or any legal actions whatsoever, initiated against the 'Lessor' and arising out of and by virtue of any act, misdeed, offence, unlawful or illegal activity on the part of the 'Lessee' or non payment of any dues, duties, taxes or cess etc. payable by the 'Lessee', or any other cause attributable to the Lessee.

38. That any notice to be served upon the 'Lessee', under and by virtue of the provisions of the agreement, shall be deemed to have been properly served, if addressed to the 'Lessee' and if delivered at its address herein above mentioned, unless the 'Lessee' has given proper notice to the Lessor, regarding the change of such address.

39. That notwithstanding any other agreement, deed or exchange of letters or discussions, hitherto exchanged between the parties, in the matter of the lease of the aforesaid Land/Premises, the terms of this lease agreement & the provisions of the said Rules alone, shall prevail and bind the parties. No term of this lease agreement shall be modified or altered, except by a document in writing, executed by both the parties. All the documents and annexures, annexed with this deed, shall always remain a part and parcel of this deed and shall be read as a whole.

40. The Lessee hereby expressly and specifically agrees and consents that only the competent Courts of Law, within the territorial jurisdiction of which, the demised land/premises/building is situated shall have the exclusive jurisdiction to hear, decide and adjudicate upon any dispute, matter or issue, with respect to this Deed or any of the terms or conditions contained herein or with respect to the applicability, interpretation, performance or non performance of any the provisions of this Deed or the Rules, arising between the Parties to this Deed and it is further expressly agreed that the jurisdiction of all other Courts shall be specifically barred. In case any Appeal/Revision/Writ Petition needs to be preferred, then the Hon'ble High Court of M.P. at Jabalpur or its concered Benches at Indore & Gwalior, within the jurisdiction of which the dmised land/premises/building is situated, shall only have the jurisdiction to hear, decide and adjudicate upon the same.

SCHEDULE

Name of Village : ....
Name of Tehsil : ....
Name of District : ....
Name of Industrial Area/Estate : .... **District ....(M.P.)**

Plot No- ......
Total area: .... **Sq. Mtrs**

Bounded By :-
On The East :
On The West :
On The North :
On The South :

WITNESS WHERE OF, the parties hereto have put their ink, seal and signatures on these presents on this......... Day of .... **Year**....., at ...., out of their own free will and consent and without any fear, coercion and pressure.

Witnesses :

1	**Signed For & On Behalf Of**
....	**The 'Lessor' Through Its**
....	**(Authorized Signatory)**
2.	**Signed For & On Behalf Of**
....	**The 'Lessee' Through Its**
....	**(Authorized Signatory)**

परिशिष्ट - एफ

MINUTE BOOK OF MPIDC Ltd PAGE.......................

HELD AT...ON 11.01.2019 TIME 11.00 A.M.

एमपी इण्डस्ट्रियल डेवलपमेंट कार्पोरेशन लिमिटेड, भोपाल के संचालक मण्डल की 191वीं बैठक दिनांक 11.01.2019 का कार्यवाही विवरण :

एमपी इण्डस्ट्रियल डेवलपमेंट कार्पोरेशन लिमिटेड, भोपाल के संचालक मण्डल की 191वीं बैठक दिनांक 11.01.2019 को 11:00 बजे से 12:30 बजे तक प्रवासी भारतीय विभाग (NRI) बी–विंग, III फ्लोर, वल्लभ भवन-2, मंत्रालय भोपाल में श्री मोहम्मद सुलेमान, प्रमुख सचिव, औद्योगिक नीति एवं निवेश प्रोत्साहन विभाग की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई।

बैठक में निम्नानुसार उपस्थिति रही :–

1.	श्री मोहम्मद सुलेमान, प्रमुख सचिव, औद्योगिक नीति एवं निवेश प्रोत्साहन विभाग, म.प्र.शासन	– अध्यक्ष
2.	श्री पंकज अग्रवाल, प्रमुख सचिव, एम.एस.एम.ई. विभाग एवं आयुक्त उद्योग संचालनालय	– संचालक
3.	श्री मनोज गोविल, प्रमुख सचिव, वित्त विभाग, म.प्र.शासन	– वित्त विभाग के प्रतिनिधि
4.	श्री मनु श्रीवास्तव, प्रमुख सचिव, वाणिज्यिक कर विभाग, म.प्र.शासन	– वाणिज्यिक कर विभाग के प्रतिनिधि
5.	श्री विवेक पोरवाल, प्रबंध संचालक, एमपी आईडीसी लि.	– प्रबंध संचालक
6.	श्री राजीव शर्मा, सचिव, नगरीय विकास एवं आवास विभाग, म.प्र.शासन	नगरीय विकास एवं आवास विभाग के प्रतिनिधि
7.	श्री एस.के.गायकवाड, कार्यपालन यंत्री, ऊर्जा विभाग,म.प्र.शासन	– ऊर्जा विभाग के प्रतिनिधि

सभा में उपस्थित अन्य अधिकारी –

1. सुश्री शाज़िया अफज़ल – कम्पनी सचिव, एमपी आईडीसी लि
2. श्री जे.एन.व्यास – कार्यकारी संचालक, एमपी आईडीसी लि.

कार्यसूची क्रमांक-01

संचालक मंडल की 190 वीं बैठक दिनांक 01.11.2018 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि।

"संचालक मण्डल द्वारा 190वीं बैठक दिनांक 01.11.2018 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।"

कार्यसूची क्रमांक-02

संचालक मंडल की 190 वीं बैठक दिनांक 01.11.2018 के कार्यवाही विवरण के अनुसार की गई कार्यवाही।

"संचालक मण्डल 190 वीं बैठक दिनांक 01.11.2018 के कार्यवाही विवरण के अनुसार की गई कार्यवाही से अवगत हुआ।"

CHAIRMANS INITIALS

MINUTE BOOK of MPIDC Ltd. PAGE ....

HELD AT .... ON ...11.01.2019......... TIME ...11:00 AM.......

कार्यसूची क्रमांक–03

म.प्र.ट्रायफेक एवं इसकी सहायक कंपनियों के अन्तः विलय उपरांत निगम के नये नाम का संज्ञान।

संचालक मंडल द्वारा निम्नानुसार संकल्प पारित किया गया:–

"संचालक मंडल संपूर्ण तथ्यात्मक स्थिति से अवगत होते हुये निगम के नवीन नाम "एमपी इण्डस्ट्रियल डेवलपमेंट कार्पोरेशन लिमिटेड" का संज्ञान लेता है एवं प्रबंध संचालक को आगामी आवश्यक कार्यवाही हेतु एतद् द्वारा अधिकृत करता है।"

कार्यसूची क्रमांक–04

म.प्र.ट्रायफेक एवं इसकी सहायक कम्पनियों के अन्तः विलय उपरांत निगम के नये नाम एमपी इण्डस्ट्रियल डेवलपमेंट कार्पोरेशन लिमिटेड के लिए उपयोग में लाए जाने वाले चिन्हन एवं नाम लिखने के तरीके का अनुमोदन।

संचालक मंडल द्वारा निम्नानुसार संकल्प पारित किया गया:–

"संचालक मंडल संपूर्ण तथ्यात्मक स्थिति से अवगत होते हुये निगम के नवीन नाम "एमपी इण्डस्ट्रियल डेवलपमेंट कार्पोरेशन लिमिटेड" के प्रतीक चिन्हन एवं नाम लिखने के अंग्रेजी तरीके का पश्चातवर्ती अनुमोदन करता है एवं प्रबंध संचालक को आगामी आवश्यक कार्यवाही हेतु एतद्द्वारा अधिकृत करता है।"

कार्यसूची क्रमांक–05

संचालक मंडल के संज्ञानार्थ वर्ष 2017 के संदर्भ में सहायक यंत्री (सिविल एवं इलेक्ट्रिकल), कनिष्ठ यंत्री (सिविल एवं इलेक्ट्रिकल) तथा सहायक ग्रेड 01एवं ग्रेड 02 पद की भर्ती प्रक्रिया सम्पन्न होने की तथ्यात्मक स्थिति।

संचालक मंडल द्वारा निम्नानुसार संकल्प पारित किया गया:–

"संचालक मण्डल सहायक यंत्री (सिविल एवं इलेक्ट्रिकल) के 08, कनिष्ट यंत्री (सिविल एवं इलेक्ट्रिकल) के 13 पद तथा सहायक ग्रेड–01 एवं ग्रेड–02 के 16,16 पदों पर भर्ती के संदर्भ में समस्त तथ्यो से अवगत हुआ एवं आगामी आवश्यक कार्यवाही हेतु एतद्द्वारा प्रबन्ध संचालक को अधिकृत करता है।"

कार्यसूची क्रमांक–06

आन्तरिक लेखा अंकेक्षक नियुक्ति बाबत।

संचालक मंडल द्वारा चर्चा उपरांत निम्नानुसार संकल्प पारित किया गया:–

"संचालक मंडल द्वारा मेसर्स ए. के. सुराना एण्ड एसोसिएट्स, चार्टर्ड एकाउन्टेंट्स, भोपाल को रूपये 4.20 लाख सेवाकर प्रतिवर्ष के पारिश्रमिक पर वित्तीय वर्ष 2018–19 के लिए आन्तरिक लेखा अंकेक्षक नियुक्ति की स्वीकृति प्रदान की जाती है।"

MINUTE BOOK OF MPIDC Ltd. PAGE........................

HELD AT..ON...11.01.2019...TIME...11:00 a.m...

कार्यसूची क्रमांक–17

<u>इन्वेस्ट पोर्टल के आकल्पन की अवधि में वृद्धि किये जाने एवं विलम्ब को माफ करने संबंधी प्रस्ताव।</u>

संचालक मंडल द्वारा निम्नानुसार संकल्प पारित किया गया:–

"संचालक मण्डल द्वारा प्रस्तुत संपेक्षिका की कंडिका 3 एवं 4 में उल्लेखित प्रस्ताव अनुसार एमपी आईडीसी लिमिटेड (पूर्व में एमपी ट्रायफेक) द्वारा "INVEST Portal" के आकल्पन एवं क्रियान्वित करने के लिये नियुक्त एजेंसी अर्न्स्ट एण्ड यंग को केवल 02 मॉड्यूल्स –"MSME and Incentive" के आकल्पन में हुये विलंब को माफ (condone) करते हुये इनके आकल्पन की अवधि में दिनांक 17.01.2019 तक वृद्धि की जाने संबंधी प्रस्ताव का अनुमोदन करता है किन्तु परियोजना हेतु कुल निर्धारित समय अवधि 36 माह अपरिवर्तित रहेगी।"

कार्यसूची क्रमांक–18

<u>उद्योग नीति के तहत इकाईयों को VAT/CST प्रकरणों में सहायता राशि वितरण बाबत।</u>

"संचालक मण्डल द्वारा कार्यसूची क्रमांक–18 स्थगित की गई।"

कार्यसूची क्रमांक–19

<u>औद्योगिक क्षेत्रों में विकास शुल्क निर्धारण की गणना का अनुमोदन।</u>

संचालक मंडल द्वारा निम्नानुसार संकल्प पारित किया गया:–

"संचालक मंडल द्वारा चर्चा के दौरान राय व्यक्त की गई कि कंपनी की भूमि के विकास शुल्क का मॉडल इस तरह होना चाहिये कि किसी भी दशा में यदि 10 वर्षों में भी प्रत्येक वर्ष 10–10 प्रतिशत भूमि आवंटित की जाती है उस स्थिति में भी कंपनी को हानि न हो। इस प्रकार वित्तीय प्रोजेक्टस् में जिन संस्थानों से ऋण प्राप्त किया गया है उन प्रोजेक्टस् यथा स्मार्ट इण्डस्ट्रियल पार्क (नैट्रिप), जैतापुर, पलासिया, बाबूपुर, झांझरवाडा, बड़ियाखेड़ी, गोहारा–चाटई एवं उमरिया –डुंगरिया का पुनःमॉडल तैयार किया गया जिसमें निगम को किसी भी स्थिति में विकास शुल्क की दर निर्धारित करते समय कोई हानि नहीं होती है एवं ऋण पुर्न भुगतान नियमित रूप से होता रहता है तथा निगम की शेष इक्विटी पर भी Return प्राप्त होता है। अतः संचालक मंडल पुर्नगणना के मॉडल परिशिष्ट–अ (संलग्न) का अनुमोदन करता है तथा आगामी कार्यवाही हेतु प्रबंध संचालक, एमपी आईडीसी लि. को अधिकृत करता है।"

<u>अध्यक्ष की अनुमति से प्रस्तुत अतिरिक्त कार्यसूची</u>

अतिरिक्त कार्यसूची क्रमांक–01

<u>AADHAAR based e signing for MPIDC</u>

The Board passed the following resolution:

"RESOLVED THAT the Managing Director, MP Industrial Development Corporation Limited , is hereby authorized to get e-sign services and to sign documents related with e- sign services from NSDL on behalf of MPIDC Ltd. , for the purpose as placed before the Board."

अध्यक्ष के प्रति धन्यवाद व्यक्त करते हुए बैठक सम्पन्न हुई।

(मोहम्मद सुलेमान)
अध्यक्ष

दिनांक : 01.02.2019
स्थान : भोपाल

MODEL FOR DEVELOPMENT CHARGE CALCULATION

Objective: To recover all the cost incurred on development of an industrial park while remaining to be profitable

Model: The model aims to calculate development charges that should be charged to industrial units during forthcoming financial year. The development rates will be calculated on 31st March of each year and will be applicable for land purchased in the financial year starting next day i.e. 1st April

Methodology:

1) Project Cost: Project Cost is calculated as
Project Cost = Expenditure on development (Actual basis) + DPR & SQC + Electric Supervision Charges + Pre-operative & Contingency [3% of (Expenditure on development + DPR&SQC)] + GST+ Any other charges incurred on the project
2) Financial Pattern of the project is 50% loan, 40% grant and 10% equity or as approved by Competent Authority
3) Overheads is taken as 5% of [Expenditure on development (Actual basis) + DPR & SQC including GST] recoverable in 10 years to meet out administrative expenses.
4) Loan tenure is taken as actuals for the concerned project. Interest calculations are done as per EMI sheet provided by bank for entire tenure
5) For calculations, whole loan & equity is assumed to be invested initially (t=0)
6) Return on equity is calculated at rate decided by Board
7) Net development rate consists of two components
    a. Component 1 due to full loading of whole Loan principal, cumulative interest for entire loan tenure and overheads. The cumulative interest charged on entire loan tenure is loaded for component 1 calculations
    b. Component 2 due to full loading of whole equity contribution and return on whole equity for first year
    And
    For subsequent years, Balance recoverable equity and return on this balance recoverable equity at the start of each year
8) Component 1 calculation
Base rate = (Loan Principal + Cumulative Interest for entire loan tenure + Overheads) / (initial allotable land)
Now discounts are given on this base rate which are as given below:

Year	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Discount	-10%	0%	6%	12%	18%	24%	30%	36%	42%	48%

9) Year 1 starts after industrial area is notified. If the notification is issued before 30th September, then year 1 rate will be applicable till 31st March of same financial year. If the notification is issued after 30th September, then year 1 rate will be applicable till 31st March of next financial year.

10) Year 1 rate will also be applicable for pre-booking.

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