

 सत्यमेव जयते	राजस्थान राज-पत्र विशेषांक	RAJASTHAN GAZETTE Extraordinary
	साधिकार प्रकाशित	Published by Authority
	ज्येष्ठ 22, बुधवार शाके 1941-जून 12, 2019 Jyaistha 22, Wednesday, Śaka 1941-June 12, 2019	

भाग 6 (क)

नगरपालिकाओं संबंधी विज्ञप्तियां आदि।

स्वायत्त शासन विभाग

आदेश

जयपुर, जून 7, 2019

संख्या प.8(ग)(23)नियम/डीएलबी/18/ :- राजस्थान नगरपालिका (नगरीय भूमि का निर्वर्तन) नियम, 1974 के नियम 3 के उप-नियम (4) तथा नियम 26 के अनुसरण में नगरीय क्षेत्रों में आवासीय अथवा होटल अथवा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि के लीज धारक आवंटियों के पट्टा विलेख को चिरकालीन पूर्ण स्वामित्व आधारित पट्टा विलेख में परिवर्तन के लिए चिरकालीन पूर्ण स्वामित्व पट्टा विलेख का प्रारूप राज्य सरकार निम्न प्रकार अनुमोदित करती है :-

चिरकालीन पूर्ण स्वामित्व पट्टा विलेख

[देखें नियम 3(4)]

यह करार राजस्थान के राज्यपाल की ओर से नगर निगम/परिषद्/पालिका के महापौर/सभापति/अध्यक्ष/आयुक्त/उपायुक्त/अधिशाली अधिकारी, नगर निगम/परिषद्/पालिका के माध्यम से निष्पादित किया जा रहा है, जिन्हें इसके बाद "स्थानीय निकाय" या पट्टाकर्ता सम्बोधित किया गया है, (इसके अन्तर्गत उसके उत्तराधिकारी, समनुदेशिती या अन्तरिती भी हैं, जब तक कि विषय या संदर्भ से ऐसा अपवर्जित या उसके विरुद्ध नहीं है) प्रथम पक्ष और श्री/सुश्री/श्रीमती पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री जाति व्यवसाय निवासी (आधार नम्बर), जिसे इसमें इसके बाद पट्टेदार संबोधित किया गया है (इसके अन्तर्गत उसके उत्तराधिकारी, समनुदेशिती या अन्तरिती भी हैं, जब तक कि विषय या संदर्भ से ऐसा अपवर्जित या उसके विरुद्ध नहीं है) द्वितीय पक्ष के मध्य (दिनांक) (माह) (वर्ष) को निष्पादित हुआ है।

यतः स्थानीय निकाय की योजना स्थान में भूखण्ड संख्या क्षेत्रफल और जो अपनी सीमा एवं क्षेत्रफल के साथ इसके अन्तर्गत लिखे गये परिशिष्ट में अधिक पूर्णरूपेण वर्णित हैं तथा जिसका आकार विशेष रूप से इससे संलग्न नक्शे में दिखाया गया है, को आवासीय/होटल/वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ 99 वर्ष के लिए रुपये वार्षिक लीज पर विक्रय/आवंटित/नियमित किया जाकर उक्त भूखण्ड/भवन का पट्टाभिलेख उप-पंजीयक कार्यालय में पंजीकृत करवाया गया था, जो दिनांक को पुस्तक संख्या जिल्द संख्या के पृष्ठ संख्या क्रम संख्या पर पंजीबद्ध है, और जिसे इसके बाद "भूखण्ड" संबोधित किया गया है ;

एवं

तदुपरान्त यह भूखण्ड श्री/श्रीमती पुत्र/पुत्री/पत्नी निवासी को हस्तांतरित होकर इसका विक्रय पत्र/दान पत्र उप-पंजीयक कार्यालय, में पंजीकृत हुआ है, जो दिनांक को पुस्तक संख्या जिल्द संख्या के पृष्ठ संख्या क्रम संख्या पर पंजीबद्ध किया गया है;

और यतः, पट्टेदार ने इस भूखण्ड पर लीज आधारित पट्टे को चिरकालीन पूर्ण स्वामित्व आधारित पट्टे में परिवर्तन के लिए स्थानीय निकाय में राजस्थान नगरपालिका (नगरीय भूमि का निर्वर्तन) नियम, 1974 के नियम 3(3) के अन्तर्गत आवेदन किया है जिसे स्थानीय निकाय के आदेश संख्या दिनांक (जिसे आगे "पट्टा परिवर्तन आदेश" संबोधित किया गया है) के द्वारा स्वीकार कर लिया गया है;

और यतः, इस भूखण्ड पर देय वार्षिक नगरीय कर (अरबन एसेसमेंट) की दर के अनुसार गणना करते हुए पट्टेदार द्वारा इस भूखण्ड के नगरीय कर निर्धारण (शहरी जमाबंदी) की एकबारीय राशि रुपये का आवासीय/होटल प्रयोजन के मामले में 1.25 गुणा/वाणिज्यिक प्रयोजन के मामले में 1.50 गुणा राशि रुपये रसीद संख्या दिनांक के द्वारा तथा अन्य बकाया राशि रसीद संख्या दिनांक के द्वारा स्थानीय निकाय में अदा कर दी गई है।

अथवा

और यतः, इस भूखण्ड पर देय वार्षिक नगरीय कर (अरबन एसेसमेंट) की दर से गणना करते हुए एकबारीय नगरीय कर (अरबन एसेसमेंट) पट्टेदार द्वारा रुपये दिनांक को पूर्व में जमा कराये गये थे और अब पट्टेदार द्वारा उक्त एकबारीय राशि की 25 प्रतिशत (यदि भूखण्ड आवासीय/होटल है)/50 प्रतिशत (यदि भूखण्ड वाणिज्यिक है) राशि रुपये रसीद संख्या दिनांक के द्वारा तथा अन्य बकाया राशि रसीद संख्या दिनांक के द्वारा स्थानीय निकाय को अदा कर दी गई है;

अतः स्थानीय निकाय में अब पट्टेदार को इस भूखण्ड का चिरकालीन पूर्ण स्वामित्व का पट्टा मंजूर करने की दृष्टि से, इस भूखण्ड के संलग्न समस्त प्रसंविदाओं (covenants) और विल्लंगमों (encumbrances) तथा उन अधिकारों, जो स्थानीय निकाय के उक्त पट्टा परिवर्तन आदेश से तुरन्त पूर्व विद्यमान थे, के साथ ऐसे प्रयोजन के लिए जिसके लिए यह भूखण्ड पूर्व में प्रयुक्त किया जा रहा था अर्थात् के प्रयोजन के लिए, यह भूखण्ड पट्टेदार को अन्तरित किया जाता है किन्तु प्रत्येक अपवाद, निर्बन्धन, संरक्षण, व्यावृत्तियों, निबन्धनों और शर्तों के और अध्यधीन रहते हुए, इसके पश्चात् वर्णित रीति में उत्तराधिकारीय और अंतरणीय अधिकारों सहित उक्त प्रयोजन के लिए पट्टेदार को भूमि के उपयोग का पूर्ण अधिकार होगा।

यह करार निम्नलिखित का साक्षी है :

1. उक्त भूमि केवल उसी प्रयोजन के लिए प्रयुक्त की जायेगी जिसके लिए वह उक्त पट्टा परिवर्तन आदेश से पूर्व प्रयुक्त की जा रही थी अर्थात् के प्रयोजन के लिए और पट्टेदार राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 के प्रावधानों तथा इसके अधीन बनाये गये समस्त नियमों, विनियमों और उप-विधियों और तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि का पालन करेगा।

2. इस पट्टा विलेख के निबन्धों और शर्तों और तत्समय प्रवृत्त विधि के उपबंधों के अध्यक्षीन जो ऐसी भूमियों पर लागू है, यह चिरकाल के लिए एक पूर्ण स्वामित्व पट्टा विलेख है।
3. पट्टा विलेख में इसके पश्चात् अन्तर्विष्ट अपवादों, आरक्षणों, प्रसंविदाओं और शर्तों के सदैव अध्यक्षीन रहते हुए अर्थात् पट्टाकर्ता उक्त भूखण्ड में या उसके नीचे स्थित खानों, खनिजों, कोयले, गाल्डवाशिंग, खनिज तेलों और खदानों में अपना पूरा अधिकार और शक्ति अपने लिए आरक्षित रखता है और उसे सभी समय पर ऐसे सभी कार्य और बातें करने का भी पूरा अधिकार होगा जो उनकी तलाश करने, उनके खनन, उनको प्राप्त करने, हटाने और उनका उपभोग करने के प्रयोजन के लिए आवश्यक या समीचीन होगा। उसके लिए यह आवश्यक नहीं होगा कि वह उक्त भूमि के तल के लिए या उस पर तत्समय खड़े किसी भवन के लिए किसी उर्ध्वाकार अवलम्ब (खड़े सहारे) की व्यवस्था करे, या ऐसा अवलम्ब छोड़े, किन्तु पट्टाकर्ता इसके द्वारा आरक्षित अधिकारों या उनमें से किसी के प्रयोग से पट्टेदार को सीधे होने वाले नुकसान के लिए उसे सदैव उचित प्रतिकर देगा।
4. पट्टेदार अपने लिए, अपने वारिसों, निष्पादकों, प्रशासकों और समनुदेशितियों के लिए पट्टाकर्ता से निम्नलिखित रूप में प्रसंविदा करता है, अर्थात् :-
 - (i) पट्टाकर्ता को तत्समय प्रवृत्त अर्जन की विद्यमान विधि के अधीन किसी भी लोक प्रयोजन के लिए पट्टा भूमि को अर्जित करने का शाश्वत अधिकार होगा।
 - (ii) पट्टेदार केन्द्रीय/राज्य सरकार या किसी अन्य वित्तीय संस्थान जैसे जीवन बीमा निगम, अनुसूचित या राष्ट्रीयकृत बैंक या भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा विनियमित किसी अन्य बैंक से ऋण अभिप्राप्त करने के प्रयोजन के लिए पट्टाकृत भूमि को बंधक रख सकेगा।
 - (iii) जब किसी भूखण्ड में के पट्टेदार का हक, किसी भी रीति से अंतरित किया जाता है, चाहे जो हो, अंतरिती उसमें अंतर्विष्ट समस्त प्रसंविदाओं (Covenants) और शर्तों द्वारा आबद्ध होगा और उसके लिए सभी प्रकार से उत्तरदायी होगा।
 - (iv) जब कभी भूखण्ड में के पट्टेदार का हक, किसी भी रीति से अंतरित किया जाता है, चाहे जो हो, अंतरिती अंतरण के तीन माह के भीतर, पट्टाकर्ता को ऐसे अन्तरण का लिखित में नोटिस देगा। पट्टेदार की मृत्यु की दशा में, वह व्यक्ति जिस पर मृतक का हक न्यागत (Devolves) होता है, न्यागमन (Devolution) के तीन मास के भीतर, पट्टाकर्ता को ऐसे न्यागमन का नोटिस देगा। अंतरिती या, यथास्थिति, वह व्यक्ति जिस पर हक न्यागत होता है, अंतरण या न्यागमन के सबूत के रूप में दस्तावेजों की सत्यापित प्रतियाँ पट्टाकर्ता को प्रदाय करेगा।
 - (v) पट्टेदार, समय-समय पर और सभी समयों पर हर प्रकार की ऐसी सभी दरों, करों, प्रभारों (charges) और निर्धारणों (assessments) का संदाय और उन्मोचन (discharge) करेगा जो इसके द्वारा पट्टान्तरित भूखण्ड पर या उस पर बनाये जाने वाले किन्हीं भवनों पर या उनके संबंध में भू-स्वामी या अभिधारी (tenant) पर इस समय या इस पट्टे के जारी

रहने के दौरान इसके पश्चात् किसी समय निर्धारित (assessed), प्रभारित (charged) या अधिरोपित (imposed) किये गये हैं या किये जायें।

- (vi) इस प्रकार पट्टान्तरित कर और अन्य संदायों के समस्त बकाया उसी रीति से वसूलनीय होंगे जैसे भू-राजस्व की बकाया वसूलनीय होती है।
- (vii) पट्टेदार, स्थानीय निकाय या तत्समय प्रवृत्त किसी प्राधिकरण के भवन संबंधी, जल निकास संबंधी और अन्य उप-विधियों का सभी प्रकार से अनुपालन करेगा और उनसे आबद्ध होगा। पट्टेदार ऐसे अन्य समस्त निबंधनों और शर्तों का भी पालन करेगा जो समय-समय पर राज्य सरकार द्वारा अवधारित की जायें।
- (viii) पट्टेदार, स्थानीय निकाय या अन्य प्राधिकरण की लिखित मंजूरी या अनुज्ञा के बिना भूखण्ड पर किसी भवन का परिनिर्माण या ऐसे भवन में कोई परिवर्तन या परिवर्धन नहीं करेगा।
- (ix) पट्टेदार, पट्टाकर्ता की लिखित सहमति के बिना भूखण्ड पर या उस पर बने किसी भवन में उस प्रयोजन से भिन्न किसी प्रयोजन के लिए न तो इसका प्रयोग करेगा या इसके प्रयोग करने की अनुज्ञा देगा जिसके लिए उक्त पट्टा परिवर्तन आदेश से पूर्व ऐसी भूमि प्रयोग में ली जा रही थी या उसका कोई कार्य या बात न तो करेगा या करायेगा, चाहे जो भी हो, जो पट्टाकर्ता की राय में पट्टाकर्ता और पड़ोस में रहने वाले व्यक्तियों को उपताप (nuisance), क्षोभ (annoyance) या विघ्न (disturbance) करता है ;

परन्तु यदि पट्टेदार उक्त पट्टा परिवर्तन आदेश से पूर्व विद्यमान उपयोग से भिन्न प्रयोजन के लिए उक्त भूखण्ड या उस पर के भवन का उपयोग करने की वांछा करता है तो पट्टाकर्ता उपयोग के ऐसे परिवर्तन को, ऐसे प्रभारों या फीस के संदाय को सम्मिलित करते हुए ऐसे निबंधनों और शर्तों पर, अनुज्ञात कर सकेगा जैसा पट्टाकर्ता अपने पूर्ण विवेकाधिकार से अवधारित करें।

- (x) पट्टेदार, पट्टाकर्ता को यह समाधान करने के लिए कि इसमें अंतर्विष्ट प्रसंविदा और शर्तों का पालन किया जा रहा है या नहीं सभी सुसंगत समय पर भूखण्ड पर पहुँच का अधिकार देगा।
- (xi) यदि पट्टा विलेख के निष्पादन के पश्चात् यह पाया जाता है कि पट्टा विलेख किसी तथ्य को छिपाकर या दुर्यपदेशन (misrepresentation) या कपट या कपटपूर्ण दस्तावेजों के आधार पर प्रतिरूपण, दुरभिसंधि से या किसी विधि उल्लंघन में प्राप्त किया गया है या यदि मंजूर की गयी अनुज्ञा या पट्टा विलेख के किसी निबंधन या शर्त का अतिक्रमण किया गया है, तो पट्टाकर्ता सुने जाने का उचित अवसर प्रदान किये जाने के पश्चात् पट्टा विलेख रद्द कर सकेगा और पट्टेदार किसी प्रतिकर और उसके द्वारा संदत्त किसी रकम के प्रतिदाय का हकदार नहीं होगा और ऐसी भूमि की प्रास्थिति वही होगी जो उक्त पट्टा परिवर्तन आदेश के पूर्व थी। यदि किसी मामले में यह पाया जाता है कि ऐसी भूमि

केन्द्रीय या राज्य या कानूनी या अकानूनी निकाय जो केन्द्रीय सरकार या राज्य सरकार द्वारा गठित या नियंत्रणाधीन या प्राधिकरण या कंपनी से संबंधित या में निहित है तो ऐसी भूमि समस्त विल्लंगमों (encumbrances) से मुक्त, ऐसी सरकार या निकाय या प्राधिकरण या, यथास्थिति, कंपनी के लिए रखी गयी और उनमें निहित समझी जायेगी ;

परन्तु इसमें कुछ भी प्रतिकूल अंतर्विष्ट होने पर, पट्टाकर्ता यथा पूर्वोक्त अपने अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना और अपने पूर्ण विवेकाधिकार से, ऐसी रकम की प्राप्ति पर और ऐसे निबंधनों और शर्तों पर जो उसके द्वारा अवधारित की जाये, अस्थायी रूप से या अन्यथा भंग को अधित्यक्त (waive) या माफ (condone) कर सकेगा और संदाय की रकम भी स्वीकार कर सकेगा जो 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर के ब्याज के साथ यथा पूर्वोक्त बकाया के रूप में होगी।

(xii) इस पट्टा विलेख का प्रतिसंहरण (revocation) या रद्दकरण (cancellation) तब तक नहीं किया जा सकेगा जब तक कि पट्टाकर्ता द्वारा -

(क) विशिष्ट भंग की शिकायत विनिर्दिष्ट करते हुए, और

(ख) यदि भंग उपचार योग्य है, तो पट्टेदार से उस भंग का उपचार करने की अपेक्षा करते हुए, लिखित में पट्टेदार को नोटिस तामिल न करा दिया गया हो।

यदि पट्टेदार ऐसे युक्तियुक्त समय के भीतर जैसा नोटिस में वर्णित किया जाये, भंग का उपचार करने में असफल रहता है तो पट्टाकर्ता पट्टा प्रतिसंहत (revoke) कर सकेगा या अपने विवेकाधिकार से ऐसे निबंधनों और शर्तों पर जो वह उचित समझे ऐसे प्रतिसंहरण से अवमुक्त (relieve) कर सकेगा।

(xiii) इस विलेख के अधीन या इसके संबंध में (ऐसे विषयों को छोड़कर जिनके विनिश्चय के लिए इस विलेख में विनिर्दिष्ट रूप से उपबंध है) उत्पन्न होने वाले किसी प्रश्न, विवाद या मतभेद की दशा में उसे पट्टाकर्ता द्वारा नियुक्त एक मात्र मध्यस्थ को मध्यस्थता के लिए निर्दिष्ट किया जायेगा। पट्टेदार ऐसा कोई आक्षेप नहीं उठायेगा कि मध्यस्थ सरकारी सेवक है और यह कि उसे ऐसे मामलों में संव्यवहार करना पड़ता है जो पट्टे से संबंधित है या यह कि सरकारी सेवक के रूप में अपने कर्तव्यों के अनुक्रम में उसने विवाद या मतभेद के समस्त या किन्हीं मामलों पर अपनी राय अभिव्यक्त की है। मध्यस्थ का अधिनिर्णय अंतिम होगा और पक्षकारों पर आबद्धकर होगा।

इसके साक्ष्य स्वरूप पट्टाकर्ता के निमित और उसकी ओर से और उसके निर्देश और आदेश द्वारा श्री ने और पट्टेदार श्री/श्रीमती ने उपर लिखित दिन और वर्ष को हस्ताक्षर किये।

1. नाम
के निमित और उसकी ओर से
पदनाम महापौर/अध्यक्ष/सभापति

नाम
पट्टेदार के लिए
पता
.....

2. नाम

पट्टाकर्ता के निमित्त ओर उसकी ओर से पदनाम
आयुक्त/उपायुक्त/अधिशायी अधिकारी

परिशिष्ट

स्थानीय निकाय का नाम	भूखण्ड की सीमाएँ -
योजना/कॉलोनी का नाम	पूर्व पश्चिम
भूखण्ड संख्या	उत्तर दक्षिण
भूखण्ड का विस्तृत नाप सहित क्षेत्रफल	
वर्ग गज/मीटर	

मानचित्र संलग्न है।

इसके साक्षी के रूप में फरीकन ने इसके बाद प्रत्येक दशा में निर्देशित स्थानों और तारीखों पर अपने हस्ताक्षर कर दिये हैं।

स्थानीय निकाय की ओर से

आज सन् 20.... के माह के वें दिन

श्री (1) स्थानीय निकाय-प्रथम पक्ष(महापौर/सभापति/अध्यक्ष)

ने निम्न की उपस्थिति में (स्थान) (सक्षम अधिकारी के हस्ताक्षर एवं मोहर)

हस्ताक्षर किये-

(2) स्थानीय निकाय-प्रथम पक्ष

(आयुक्त/उपायुक्त/

अधिशायी अधिकारी)

(सक्षम अधिकारी के हस्ताक्षर एवं मोहर)

1. नाम

पुत्र

व्यवसाय

निवास स्थान

साक्षी के हस्ताक्षर

2. नाम

पुत्र

व्यवसाय

निवास स्थान

साक्षी के हस्ताक्षर

आज सन् 20.... के माह

के वें दिन को निम्नलिखित की उपस्थिति में उक्त

श्री

पट्टाधारक द्वारा कार्यालय में हस्ताक्षर किये गये।

पट्टाधारक द्वितीय पक्ष

1. नाम
 पुत्र
 व्यवसाय
 निवास स्थान साक्षी के हस्ताक्षर
2. नाम
 पुत्र
 व्यवसाय
 निवास स्थान साक्षी के हस्ताक्षर
-

राज्यपाल की आज्ञा से,
 एस.डी.
 पवन अरोडा,
 निदेशक एवं संयुक्त सचिव।

राज्य केन्द्रीय मुद्रणालय, जयपुर।