भारत सरकार
शहरी विकास मंत्रालय
भूमि और विकास कार्यालय
निर्माण भवन, नई दिल्ली

फा.सं. 24(667)/2005-सीडीएन/ दिनांकः 20.11.2005

कार्यालय आदेश सं. **11/05**

विषयः- पट्टे पर दिए गए परिसरों के निरीक्षण के संबंध में अनुदेश।

मौजूदा अनुदेशों के अनुसार ऐसे मामले, जिनमें निरीक्षण से इन्कार कर दिया जाता है परंतु उत्तरवर्ती निरीक्षण में उल्लंघन पाए जाते हैं, उनमें क्षतियों और दुरूपयोग से संबंधित प्रभार वसूलने के लिए निरीक्षण से इन्कार करने वाली तारीख को महत्वपूर्ण तारीख के रूप में माना जाना चाहिए। इसी प्रकार, उचित नोटिस के बावजूद परिसर में ताला बंद होने की वजह से परिसर का निरीक्षण न किए जाने से संबंधित मामलों को निरीक्षण से इन्कार करने के रूप में माना जाता है और ऐसे मामलों में उत्तरवर्ती निरीक्षण में यदि उल्लंघन पाए जाते हैं तोक्षतियों और दुरूपयोग से संबंधित प्रभार वसूलने के लिए महत्वपूर्ण तारीख वह होगी जिस तारीख को परिसर में ताला लगा पाया गया था। ऐसे मामले जहां पट्टाधारी उल्लंघनों को दूर करने का दावा करता हो परंतु ऐसे दावों के सत्यापन के लिए निरीक्षण की अनुमति न दे तो क्षतियों और दुरूपयोग से संबंधित प्रभार वसूलने के लिए महत्वपूर्ण तारीख पहले निरीक्षण की वास्तविक तारीख होगी।

2. यह पाया गया है कि अनेक मामलों में परिसर में ताला लगा पाया जाने के बाद और निरीक्षण इन्कार कर दिए जाने के उपरांत पट्टेधारी/आबंटी को कोई भी कारण बताओ नोटिस जारी नहीं किया जाता है न ही पट्टाधारी को यह स्पष्ट करने के लिए अवसर दिया जाता है कि निरीक्षण की अनुमति क्यों नहीं दी गई अथवा परिसर पर ताला क्यों लगा हुआ था। पुनः निरीक्षण नोटिस जारी करने से पहले भी अनेक वर्षों का लंबा अंतराल रहा है। कुछ मामलों में उत्तरवर्ती निरीक्षण करने पर कुछ उल्लंघन

पाए गए थे और परिसरों पर ताला पाए जाने वाली तारीख/इन्कार किए जाने की तारीख को महत्वपूर्ण तारीख मानते हुए क्षतियों/दुरूपयोग संबंधी प्रभार वसूले गए थे। कुछ पट्टाधारियों ने इस अनुरोध पर यह विरोध जताया है कि निरीक्षणकर्ता प्राधिकारी की अभ्युक्ति/टिप्पणी सही नहीं है और उन्हें उपयुक्त समय के अंदर ऐसे अभ्युक्ति के खिलाफ प्रतिवेदन करने का अवसर प्रदान किया जाना चाहिए। इन प्रतिवेदनों को देखते हुए पूरे मामले पर पुनर्विचार किया गया है और यह निर्णय लिया गया है कि निरीक्षण प्रक्रिया और उल्लंघन नोटिस जारी करने इत्यादि को कंप्यूटरीकृत कर दिया जाए। इस प्रयोजनार्थ एनआईसी ने निरीक्षण मॉड्यूल तैयार किया है और इस प्रयोक्ता मैनुअल को सभी अनुभागों को परिचालित किया गया है। अतः अब पट्टे पर दिए गए परिसरों के निरीक्षणों के मामले में निम्नलिखित प्रक्रिया अपनाई जानी चाहिएः-

i. संबद्ध कार्यवाही करने वाले व्यक्ति को एनआईसी के जरिए संपत्ति आई.डी. तैयार करनी चाहिए और तत्पश्चात तकनीकी अनुभाग को निरीक्षण के लिए फाइल भेजने से पहले एक कंप्यूटर से तैयार नोट बनाया जाना चाहिए।

ii. तकनीकी अनुभाग निरीक्षण की तारीख निर्धारित करेगा और निरीक्षण के लिए कंप्यूटर से तैयार नोटिस जारी करेगा।

iii. निरीक्षक प्राधिकारी उसी दिन कंप्यूटर में उल्लंघनों की प्रविष्टि करेगा और एक हार्डकॉपी तकनीकी अनुभाग में रखी जाएगी और दूसरी प्रति यथापेक्षित एई/बीओ/ईओ द्वारा आईआर पर हस्ताक्षर करने के उपरांत संपत्ति/पट्टा फाइल में लगाई जाएगी। **परिसर की फोटोग्राफ अनिवार्यतः ली जानी चाहिए और स्थल की फोटोग्राफ की एक प्रति फाइल में लगाई जानी चाहिए। यदि परिसर पर ताला लगा हुआ है अथवा आंतरिक निरीक्षण की अनुमति प्रदान नहीं की जाती है तो बाहरी निरीक्षण किया जाना चाहिए और इसके फोटोग्राफ भी लिए जाने चाहिए।**

iv. यदि ऐसे मामलों में बाहरी उल्लंघन पाए जाते हैं तो एक उल्लंघन नोटिस जारी किया जाना चाहिए जिसमें ऐसे उल्लंघनों को विनिर्दिष्ट किया जाए और यह बताया जाए कि आंतरिक निरीक्षण की अनुमति प्रदान नहीं की गई थी। इस तथ्य को उल्लंघनों की सूची में जोड़ा जाना चाहिए।

v. पट्टा/संपत्ति अनुभाग तकनीकी अनुभाग से फाइल प्राप्त होने के 15 दिनों के भीतर शाखा अधिकारी के अनुमोदन से कंप्यूटर द्वारा तैयार उल्लंघन नोटिस जारी करेगा।

vi. यदि निरीक्षण से इन्कार कर दिया गया है अथवा परिसर पर ताला लगा हुआ मिला तो ऐसे इन्कार करने की तारीख से 3 माह की अधिकतम अवधि के अंदर एक कारण बताओ नोटिस जारी किया जाना चाहिए। इसके अतिरिक्त, जहां भी कारण बताओ नोटिस के उपरांत पुनः निरीक्षण अपेक्षित है वहां ऐसा पुनः निरीक्षण अधिकतम 6 माह की अवधि के अंदर किया जाना चाहिए। ऐसे सभी मामलों में यह सुनिश्चित किया जाना चाहिए कि ऐसे सभी नोटिस और उल्लंघन नोटिस स्पीड पोस्ट द्वारा भेजे जाएंगे।

vii. यह सुनिश्चित करना कार्रवाई करने वाले संबद्ध व्यक्ति का उत्तरदायित्व है कि कारण बताओ नोटिस निर्धारित समय के अंदर जारी हो और निरीक्षण करवाया जाए। यदि इसमें विफल रहते हैं तो उत्तरदायित्व का निर्धारण किया जाएगा और ऐसे भ्रष्ट अधिकारी के खिलाफ कार्रवाई की जाएगी।

3. इसे वित्त प्रभाग, शहरी विकास मंत्रालय की सहमति से जारी किया गया है।

(वी. श्रीकुमार)
जनसंपर्क अधिकारी

सेवा में,

सभी अधिकारी/अनुभाग