

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

सं. 24(276)/99-सीडीएन/16

दिनांकित 17/1/08

कार्यालय आदेश सं. 1/2008

विषय:- सामाजिक-सांस्कृतिक संस्थानों द्वारा भूमि और विकास कार्यालय द्वारा आवंटित भूमि की उप किराएदारी- संबंधित अनुदेश।

अधोहस्ताक्षरी को उपरोक्त विषय पर समय-समय पर जारी अनुदेशों का उल्लेख करने का निदेश हुआ है। इसके अलावा, यह भी बताया जाता है कि सरकार ने सामाजिक-सांस्कृतिक संस्थानों द्वारा उप-किराएदारी संबंधी मामले पर अपर सचिव (शहरी विकास) और केंद्रीय सतर्कता अधिकारी, शहरी विकास मंत्रालय की अध्यक्षता के तहत गठित समिति की रिपोर्ट के मद्देनजर पुनर्विचार किया है और निम्नलिखित परिशोधित दिशा-निर्देश जारी किए हैं:-

2. भविष्य में सामाजिक-सांस्कृतिक संस्थाओं द्वारा उप-किराएदारी में

- (i) प्रत्येक आवंटी संस्था आवंटन के प्रयोजन का पालन करने और अपनी मुख्य गतिविधियों को जारी रखने के लिए प्रतिबद्ध होगा।
- (ii) नीचे निर्धारित सीमाओं के भीतर निर्मित स्थान की उप-किराएदारी की अनुमति केवल उन सामाजिक-सांस्कृतिक संस्थाओं को है जो अपनी स्वयं की गतिविधियां करती हैं। अतः, उप-किराएदारी की इस नीति में उच्च शिक्षा विद्यालयों, अस्पतालों, खेलकूद क्लबों, सामुदायिक हॉलों, परिचारिका गृहों, प्रैस, राजनीतिक दलों और व्यापारिक संघों को भूमि के आवंटन कवर नहीं होते। तथापि, सरकार द्वारा इन संस्थाओं के संबंध में एक पृथक नीति बनाए जाने की जरूरत है और तब तक मौजूदा नीति लागू होगी।
- (iii) उप-किराएदारी के विस्तार की गणना दिल्ली के लिए मास्टर प्लान (एमपीडी) 2021 के तहत अनुमत एफएआर के भीतर मौजूदा निर्मित क्षेत्र के संदर्भ में की जाएगी।
- (iv) किसी भी आवंटी संस्था द्वारा आवंटित प्राधिकरण के पूर्व और एक्सप्रेस अनुमति हासिल किए बिना, नीचे निर्धारित की गई सीमा के भीतर निर्मित स्थान का कोई भी उप-किराएदारी नहीं की जाएगी।

- (v) ऐसे क्षेत्र, जिसे आवंटी संस्थान के गणमान्य व्यक्तियों की रिहाईश के प्रयोजन के लिए उपयोग में लाया जा सकता है सहित- अधिकतम क्षेत्र, जिसकी उप-किराएदारी के लिए अनुमति दी जा सकती है- अनुमत एफएआर के अध्यक्षीन कुल निर्मित क्षेत्र के 25% से अधिक नहीं होगा और किसी पृथक रिहायशी क्षेत्र की अनुमति नहीं होगी। एमपीडी 2021 के प्रावधानों के अनुसार, पहरा व निगरानी आवास और अन्य गतिविधियों की अनुमति दी जाएगी।
- (vi) उपरोक्त उप-पैरा (iv) में निर्धारित अनुमत सीमाओं के भीतर-निर्मित क्षेत्र की उप-किराएदारी की अनुमति केवल निम्नलिखित गतिविधियों के संबंध में होगी:-
- क) निम्न अंतरापृष्ठ वाले राज्य और पैरास्टेटल संगठन।
 - ख) यूएन- आधारित अथवा बहुपक्षीय/द्विपक्षीय एजेंसी/संगठन।
 - ग) बैंक
 - घ) वित्तीय संस्थान
 - ङ) आवंटी संस्था के सदृश गतिविधियों वाला संगठन
- (vii) अनुमत उप-किराएदारी के ऐसे सभी मामलों में, किराया विलेख के आधार पर, पट्टेदार/ आवंटी संस्था द्वारा लिए गए किराए का 15% पट्टेदार/भू-स्वामी एजेंसी (भूमि और विकास कार्यालय) को चुकाना होगा।
- (viii) किसी सरकारी विभाग को अनुमत क्षेत्र की उप-किराएदारी करने वाले संस्था को पट्टेदार/ भू-स्वामी एजेंसी (भूमि और विकास कार्यालय) को दिए गए किराए के हिस्से को देने के लिए प्रतिबद्ध नहीं हो सकते।
- (ix) पट्टेदार संस्था न केवल पट्टेदार/भू-स्वामी एजेंसी (भूमि और विकास कार्यालय) को किराए के ब्यौरे में परिवर्तन के बारे सूचना देने के लिए प्रतिबद्ध है वरन अनुमत स्थान को उप-किराए पर देने के लिए एक्सप्रेस और पूर्व अनुमति हासिल करने के लिए भी प्रतिबद्ध है।
- (x) पट्टेदार/किराएदार, जिसे स्थान उप-किराएदारी पर दिया गया था, द्वारा गतिविधियों में कोई परिवर्तन की अनुमति, पट्टेदार/भू-स्वामी एजेंसी (भूमि और विकास कार्यालय) की पूर्व अनुमति से ही दी जाएगी।
- (xi) पट्टेदार/आवंटी संस्था, उप-किराएदारी के क्षेत्र सहित पूरी संपत्ति के अनुरक्षण के लिए उत्तरदायी होगा/होगी।
- (xii) पट्टेदार/आवंटी संस्था, पट्टेदार/भू-स्वामी एजेंसी (भूमि और विकास कार्यालय) अथवा किसी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा पट्टेदार/भू-स्वामी एजेंसी (भूमि और विकास कार्यालय)

द्वारा आवंटित भूमि/बिल्डिंग पर सभी किरायों, दरों, करों और अन्य प्रभारों/लगाई गई शास्तियों के लिए उत्तरदायी होगा/होगी।

- (xiii) पट्टेदार/आवंटी संस्था को पट्टेदार/भू-स्वामी एजेंसी (भूमि और विकास कार्यालय) को अतिरिक्त निर्मित स्थान/भूमि अभ्यर्पित करनी चाहिए जिसे उन्हीं शर्तों पर मना करने का पहला अधिकार होगा जो अन्य पर लागू हैं।
- (xiv) पट्टेदार/आवंटी संस्था को भूमि के मालिकाना हक का किसी अन्य को हस्तांतरित करने का कोई अधिकार नहीं होगा।
- (xv) आवंटी संस्था उपरोक्त पैरा 2 (v) में निर्धारित सीमाओं के भीतर स्थान को उप-किराएदारी पर देने से पहले उपरोक्त खण्डों में निहित शर्तों के साथ-साथ निम्नलिखित सुनिश्चित करेगी:-
 - क) पट्टा विलेख का पंजीकरण
 - ख) किराए पर स्थान लेने की इच्छुक फर्मों का पंजीकरण और संबंधित प्राधिकरणों से उनकी गतिविधियों जैसे वैंट, सेवा कर, भारतीय रिजर्व बैंक से अनुमति आदि के लिए अनुमति हासिल करना।

3. ऐसे मामलों में विगत में आवंटन जहां स्थान की उप-किराएदारी बगैर पूर्व अनुमति की गई है

- (i) सामाजिक-सांस्कृतिक संस्था के संबंध में अनुमत एफएआर के अध्यक्षीन निर्मित क्षेत्र के महज 25% को उप-किराएदारी पर दिया जा सकता है और किसी पृथक रिहायशी उपयोग की अनुमति नहीं होगी। एमपीडी 2021 के प्रावधानों के अनुसार, पहरा व निगरानी आवास और अन्य गतिविधियों की अनुमति दी जाएगी।
- (ii) अनुमत उप-किराएदारी के ऐसे सभी मामलों में, किराया विलेख के आधार पर करार की तारीख से पट्टेदार/आवंटी संस्था द्वारा पट्टेदार/भू-स्वामी एजेंसी (भूमि और विकास कार्यालय) को प्राप्त किराए का 15% देय होगा। जहां इस प्रकार उप-किराएदारी पर दिया गया क्षेत्र अनुमत 25% की सीमा से अधिक है, पट्टेदार/आवंटी संस्था, इसे 25% अनुमत सीमा के भीतर लाए जाने तक उप-किराएदारी पर दिए पूरे क्षेत्र में संबंध में 20% का भुगतान करेगी।
- (iii) ऐसे मामले में, जिसमें क्षेत्र किसी अन्य गैर-अनुमति प्राप्त संगठन को उप-किराएदारी पर दिया गया है, पट्टेदार/आवंटी संस्था निम्नलिखित सारणी के अनुसार, पट्टेदार/भू-स्वामी एजेंसी (भूमि और विकास कार्यालय) के साथ किराया साझा करेगा/करेगी:

उप-किराएदारी पर दिया गया क्षेत्र (निर्मित स्थान के प्रतिशत के रूप में)	किराए का पट्टाधारक का हिस्सा (किराए के प्रतिशत के रूप में)
25 तक	25
25 से अधिक और 50 तक	40
50 से अधिक और 75 तक	50
75 से अधिक	अतिरिक्त क्षेत्र के लिए दुरूपयोग प्रभार

- (iv) ऐसे मामलों में, जहां क्षेत्र, अनुमति प्राप्त और अनुमति प्राप्त न करने वाले, दोनों संगठनों को उप-किराएदारी पर दिया गया है, अनुमति प्राप्त न करनेवाले संगठन के लिए उपरोक्त पैरा (iii) में निहित शर्त लागू होगी।
- (v) आवंटी संस्था को निम्नलिखित के लिए इन दिशा-निर्देशों के जारी किए जाने की तारीख से आठ माह की विधि उपलब्ध होगी:
- क) अनुमत किराएदार/संगठन को अनुमत एफएआर के अध्यक्षीन निर्मित क्षेत्र के 25% से अधिक क्षेत्र को हटाना।
- ख) गैर-अनुमत किराएदार/संगठन को पूरे क्षेत्र से हटाना।
- ग) पट्टेदार/भू-स्वामी एजेंसी (भूमि और विकास कार्यालय) के पास इस परिशोधित नीति के अनुसार स्थान उप-किराएदारी पर देने के लिए आवेदन करना।
- (vi) यह परिशोधित नीति, अन्य के साथ-साथ पट्टेदार/आवंटी संस्था को विगत से बेदाग निकलने और भविष्य में नई योजना का पालन करने में समर्थ बनाने के लिए बनाई गई है। ऐसे सभी पट्टेदार/आवंटी संस्था पर कड़ी कार्रवाई की जाएगी जो विनिर्दिष्ट विधि के भीतर नई योजना को नहीं लेते।
- (vii) यदि उप-किराएदारी को इन दिशा-निर्देशों के जारी किए जाने की तारीख से आठ माह के भीतर 25% की अनुक्त सीमा के भीतर नहीं लाया जाता, पट्टेदार/भू-स्वामी एजेंसी (भूमि और विकास कार्यालय) आवंटन मंसूख कर देगा और पट्टेदार/आवंटी संस्था और दखलकारों को खाली कराने के लिए कानून के अनुसार कार्रवाई शुरू कर देगा।
- (viii) यदि पट्टेदार/आवंटी संस्था उल्लंघन का समाधान लेकर सामने आता है और नियमानुसार, शास्ति का भुगतान करता है, पट्टेदार/आवंटी संस्था को नए नियमों को अपनाने और यह स्पष्ट रूप से बताते हुए नया करार करने का अवसर दिया जा सकता है कि वह भविष्य में विनिर्दिष्ट सीमा से अधिक और दिशा-निर्देशों का उल्लंघन करते हुए किसी उप-किराएदारी का आश्रय नहीं लेगा।

4. इसे एकीकृत वित्त प्रभाग द्वारा उनकी दिनांक 3.12.2007 के डायरी सं. 2257-एफ के जरिये सहमति से जारी किया गया है।

Rm
17/1/08

(आर.के. सिन्हा)

भूमि और विकास अधिकारी

प्रतिलिपि:-

1. निजी सचिव, माननीय शहरी विकास मंत्री।
2. निजी सचिव, माननीय राज्य मंत्री (शहरी विकास)।
3. वरिष्ठ प्रधान निजी सचिव, सचिव, शहरी विकास।
4. निजी सचिव, संयुक्त अधिकारी (डीएंडएल), शहरी विकास।
5. कंप्यूटर प्रकोष्ठ, भूमि और विकास कार्यालय को भूमि और विकास कार्यालय की वेबसाइट पर डालने हेतु।
6. सभी शाखा अधिकारी/अनुभाग।