



वाणिज्य, उद्योग और रोजगार विभाग

मध्यप्रदेश राज्य औद्योगिक भूमि

एवं

भवन प्रबंधन नियम, 2015

(दिनांक 20/10/2016 तक संशोधित)

अ नु क्र म णि का

क्र.	खण्ड	शीर्षक	पृष्ठ क्रमांक
(1)	(2)	(3)	(4)
(1)		लघु शीर्षक, प्रारंभ एवं प्रभाव	1
(2)		परिभाषायें	2
(3)		उद्देश्य	6
(4)		औद्योगिक क्षेत्र की भूमि के आवंटन हेतु पात्रता	6
(5)		औद्योगिक क्षेत्रों का अभिन्यास	7
(6)		आवंटन हेतु भूमि की मात्रा का निर्धारण	7
		भाग - 1 औद्योगिक भूमि एवं भवन का आवंटन	
(7)		औद्योगिक भूमि/ भवन आवंटन के अधिकार	8
(8)		भूमि के आवंटन हेतु प्रब्याजि, विकास शुल्क, भू-भाटक तथा वार्षिक संधारण शुल्क	8
(9)		प्रब्याजि की गणना हेतु भूमि के मूल्य में छूट/रियायत	9
(10)		आवंटन हेतु आवेदन	10
(11)		आवेदनों के निराकरण की प्रक्रिया	11
(12)		भू-खण्ड/भवन का आवंटन आदेश, पट्टाविलेख निष्पादन एवं आधिपत्य	13
(13)		पट्टे की अवधि	14
(14)		परियोजना क्रियान्वयन	14
(15)		बैंक/वित्तीय संस्थाओं के पक्ष में पट्टाधिकार का अभिहस्तांकन	16
(16)		अतिरिक्त भूमि का नियमितिकरण	16
(17)		हस्तांतरण एवं हस्तांतरण प्रक्रिया	17
(18)		अनुपयोगी भूमि का हस्तांतरण	19
(19)		भू-खंड का विभाजन	20
(20)		भू-खण्डों के शिकमी/उपपट्टा की अनुमति	20

क्र.	खण्ड	शीर्षक	पृष्ठ क्रमांक	
(1)	(2)	(3)	(4)	
(21)		लीज का नवीनीकरण	20	
(22)		आवंटित भवनों को भाड़ाक्रय पद्धति अंतर्गत विक्रय	20	
(23)		पट्टे की भूमि का समर्पण एवं प्रब्याजि की वापसी	21	
		भाग - 2 आवासीय, व्यावसायिक एवं वेयर हाउसिंग प्रयोजन हेतु भूमि का आवंटन	22	
(24)		भूमि आवंटन की अधिकारिता एवं भूमि आवंटन की दरें एवं आवंटन की प्रक्रिया	22	
(25)		पट्टे की अवधि/परियोजना का क्रियान्वयन/ हस्तांतरण एवं लीज का नवीनीकरण	23	
		भाग - 3 उद्योग अनुषांगिक प्रयोजन	24	
(26)		आवंटन की अधिकारिता, आवंटन हेतु दरें एवं प्रक्रिया	24	
(27)		पट्टे की अवधि, परियोजना का क्रियान्वयन, हस्तांतरण एवं लीज का नवीनीकरण	25	
		भाग - 4		
(28)		पट्टे का निरस्तीकरण	26	
(29)		अपील एवं पुर्नवलोकन	27	
(30)		पट्टाभिलेख के निरस्तीकरण पर भूमि/भवन का कब्जा प्राप्त करना	28	
(31)		स्पष्टीकरण, राज्य शासन के अधिकार, निरसन	29	
(32)		विविध परिशिष्ट		
		परिशिष्ट (ए)	अति प्रदूषणकारी एवं खतरनाक श्रेणी के उद्योग	30
		परिशिष्ट (बी)	औद्योगिक क्षेत्रों में आवंटन हेतु प्रतिबंधित गतिविधियों की सूची	32
		*परिशिष्ट 1.1	- भूमि हेतु निर्धारित लीज डीड का प्रारूप	33
		परिशिष्ट (डी)	- भवन हेतु निर्धारित लीजडीड का प्रारूप	41
		परिशिष्ट (ई)	- उप-पट्टे की सामान्य शर्तें एवं त्रिस्तरीय अनुबंध का प्रारूप	52
		परिशिष्ट (एफ)	आवंटित भवनों का भाड़ा क्रय पद्धति के अंतर्गत विक्रय	62

(* राजपत्र दिनांक -----2016 में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 20.10.2016 की कण्डिका क्रमांक 7 द्वारा संशोधित)

मध्यप्रदेश राज्य औद्योगिक भूमि एवं भवन प्रबंधन नियम, 2015

मध्यप्रदेश शासन, वाणिज्य, उद्योग और रोजगार विभाग मध्यप्रदेश राज्य में औद्योगिक अविकसित भूमि, औद्योगिक क्षेत्र की विकसित एवं विकसित की जाने वाली भूमि एवं औद्योगिक भवनों के प्रबंधन हेतु "मध्यप्रदेश राज्य औद्योगिक भूमि एवं भवन प्रबंधन नियम-2015" एतद द्वारा जारी करता है:-

(1) लघु शीर्षक, प्रारंभ एवं प्रभाव -

- (i) ये नियम "मध्यप्रदेश राज्य औद्योगिक भूमि एवं भवन प्रबंधन नियम, 2015" कहलायेंगे।
- (ii) ये नियम मध्यप्रदेश की सीमा में स्थित वाणिज्य, उद्योग और रोजगार विभाग की भूमि, औद्योगिक क्षेत्रों एवं भवनों, विभाग के अधीन कार्यरत, औद्योगिक केन्द्र विकास निगम द्वारा विकसित/विकसित किए जाने वाले औद्योगिक क्षेत्रों, विशेष आर्थिक प्रक्षेत्रों में लागू होंगे तथा उन पर बंधनकारी होंगे। परन्तु भारत सरकार एवं राज्य सरकार द्वारा विशेष आर्थिक प्रक्षेत्रों के विनिमयन हेतु जारी अधिनियम एवं नियम के प्रावधान एवं इन भूमि प्रबंधन नियमों के प्रावधानों में विरोधाभास की स्थिति में उपरोक्त भारत सरकार एवं राज्य सरकार द्वारा जारी अधिनियम एवं नियम के प्रावधान लागू होंगे।
- (iii) इन नियमों के अंतर्गत उद्योगों तथा औद्योगिक क्षेत्रों की आवश्यकता हेतु अविकसित भूमि के आवंटन, विकसित एवं विकसित किये जाने वाले औद्योगिक क्षेत्रों में औद्योगिक प्रयोजन हेतु भूमि तथा शेड/भवन, आवासीय प्रयोजन हेतु भूमि, व्यवसायिक प्रयोजन हेतु भूमि, वेयर हाउसिंग प्रयोजन हेतु भूमि तथा उद्योग आनुषांगिक प्रयोजन हेतु भूमि का आवंटन, प्रक्रिया व दस्तावेज का निर्धारण किया गया है।
- (iv) पब्लिक प्राइवेट पार्टनरशिप (पीपीपी) के तहत विकसित किये जाने वाले औद्योगिक क्षेत्र/स्मार्ट सिटी की भूमि एवं प्लग एंड प्ले हेतु निर्मित किये जाने वाले भवन के आवंटन की प्रक्रिया इन नियमों के तहत नहीं होगी। ऐसी परियोजनाओं के लिए निविदा प्रक्रिया में सम्मिलित दस्तावेजों के अनुसार ही लीज डीड संपादित होगी तथा वित्तीय एवं वैधानिक प्रक्रियाएं भी निविदा प्रपत्र अनुसार ही होगी।
- (v) ये नियम जारी होने के दिनांक से प्रभावशील होंगे।

(2) परिभाषाएं -

(क) 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 वाणिज्य, उद्योग और रोजगार विभाग ।"
2. केन्द्रीय शासन से अभिप्रेत है, "भारत सरकार" ।
3. उद्योग आयुक्त से अभिप्रेत है, "मध्यप्रदेश, उद्योग संचालनालय का आयुक्त।"
4. मध्यप्रदेश ट्रेड एंड इन्वेस्टमेन्ट फैसिलिटेशन कार्पोरेशन लिमिटेड (ट्राईफेक) से अभिप्रेत है, "कम्पनी अधिनियम, 2013 के अधीन गठित एवं निगमित मध्यप्रदेश ट्रेड एंड इन्वेस्टमेन्ट फैसिलिटेशन कार्पोरेशन लिमिटेड जो मध्यप्रदेश शासन, वाणिज्य, उद्योग और रोजगार विभाग के अधीन है।"
5. प्रबंध संचालक से अभिप्रेत है, ट्रायफेक तथा मध्यप्रदेश औद्योगिक केन्द्र विकास निगमों एवं इण्डस्ट्रियल इन्फ्रास्ट्रक्चर विकास केन्द्र में पदस्थ प्रबंध संचालक।
6. मध्यप्रदेश औद्योगिक केन्द्र विकास निगम से अभिप्रेत है मध्यप्रदेश ट्रेड एण्ड इन्वेस्टमेंट फेसिलिटेशन कार्पोरेशन लिमिटेड की सहायक कंपनियों जिनके वर्तमान में उज्जैन, सागर, भोपाल, ग्वालियर, इंदौर, जबलपुर तथा रीवा में कार्यालय स्थापित हैं तथा अन्य ऐसी कंपनियां जो भविष्य में मध्यप्रदेश औद्योगिक केन्द्र विकास निगम के अथवा अन्य नाम से राज्य शासन द्वारा गठित की जायें।
7. महाप्रबंधक, जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र से अभिप्रेत है, "जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र में पदस्थ महाप्रबंधक।
- *8 जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश शासन सूक्ष्म, लघु और मध्यम उद्यम विभाग के प्रदेश के समस्त जिलों में स्थापित कार्यालय।

(* राजपत्र दिनांक -----2016 में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 20.10.2016 की कण्डिका क्रमांक 1 द्वारा

9. वृहद् औद्योगिक इकाई से अभिप्रेत है, "भारत सरकार, वाणिज्य एवं उद्योग मंत्रालय द्वारा समय-समय पर परिभाषित वृहद् औद्योगिक इकाई/विनिर्माण उद्यम।
10. औद्योगिक भूमि उद्योग विभाग या उनके निगमों के आधिपत्य की अविकसित/विकसित /विकसित की जाने वाली भूमि।
11. औद्योगिक क्षेत्र औद्योगिक क्षेत्र से अभिप्रेत वाणिज्य, उद्योग और रोजगार विभाग के स्वामित्व/आधिपत्य की भूमि पर विकसित किये गये/जाने वाले किसी क्षेत्र से है, चाहे उसे किसी भी नाम यथा विकास केन्द्र, औद्योगिक संस्थान, अर्द्धशहरी औद्योगिक संस्थान, ग्रामीण कर्मशाला, फूड पार्क, रेडीमेड गारमेन्ट्स काम्पलेक्स, स्टोन पार्क, जेम्स एण्ड ज्वैलरी पार्क, टैक्सटाईल पार्क, डायमण्ड पार्क, साफ्टवेयर टेक्नोलॉजी पार्क, जैव प्रौद्योगिकी पार्क, निर्यात पार्क, विभिन्न औद्योगिक पार्क से राज्य शासन द्वारा नामित किया जावे एवं चाहे उसका संचालन जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र, औद्योगिक केन्द्र विकास निगम या विभाग के अंतर्गत अन्य निगम के अधीन हो।
- 12.1 औद्योगिक प्रयोजन से अभिप्रेत है, "भूमि/भवन का औद्योगिक प्रयोग, जिससे उद्योग की आवश्यकताओं की पूर्ति होती है।"
- 12.2 व्यावसायिक प्रयोजन से अभिप्रेत है, नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत परिभाषित व्यावसायिक प्रयोजन ।
- 12.3 आवासीय प्रयोजन से अभिप्रेत है, नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत परिभाषित आवासीय प्रयोजन ।
- 12.4 औद्योगिक अविकसित भूमि औद्योगिक प्रयोजन हेतु उद्योग विभाग के आधिपत्य की अविकसित भूमि।
- 12.5 औद्योगिक विकसित भूमि उद्योग विभाग अथवा उनके अधीन निगमों के द्वारा औद्योगिक प्रयोजनों हेतु विकसित की गई अधिसूचित

भूमि।

- 12.6 विकसित की जाने वाली भूमि औद्योगिक विकास हेतु उद्योग विभाग के अधीन निगमों के आधिपत्य की अविकसित भूमि।
13. उद्योग आनुषंगिक प्रयोजन से अभिप्रेत है, उद्योगों हेतु सहायक/आवश्यक गतिविधियां, जिनका सामायिक निर्धारण राज्य शासन द्वारा समय-समय पर किया जा सकेगा।
14. आवंटन प्राधिकारी से अभिप्रेत है, "नियमों में भूमि/भवन आवंटन हेतु अधिकृत प्राधिकारी।"
15. आवंटी से अभिप्रेत है, "औद्योगिक भूमि/औद्योगिक भवन का आवंटन प्राप्तकर्ता इकाई, जिसका वैध संगठन स्वामित्व /भागीदारी /पंजीकृत समिति /प्राइवेट लिमिटेड /पब्लिक लिमिटेड कम्पनी /पब्लिक यूटिलिटी/ एल एल पी/ ट्रस्ट /एच यू एफ का हो सकता है।"
16. पट्टादाता से अभिप्रेत है, "मध्यप्रदेश राज्य के राज्यपाल की ओर से पट्टाविलेख प्राधिकृत निष्पादनकर्ता प्राधिकारी, जिसने आवंटी को आवंटित भूमि/भवन का पट्टाविलेख आवंटी के साथ निष्पादित किया है।"
17. पट्टाग्रहीता से अभिप्रेत है, "भूमि/भवन की वह आवंटी इकाई, जिसने पट्टादाता के साथ पट्टाविलेख/ लीज़डीड निष्पादित की है।"
18. 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।
19. उच्च प्राधिकारी से अभिप्रेत महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र के संदर्भ में परिक्षेत्रीय उद्योग अधिकारी / उद्योग आयुक्त, परिक्षेत्रीय उद्योग अधिकारी के संदर्भ में उद्योग आयुक्त एवं उद्योग आयुक्त के संदर्भ में प्रमुख सचिव/सचिव, मध्यप्रदेश शासन, वाणिज्य उद्योग और रोजगार विभाग से है, प्रबंध संचालक, मध्यप्रदेश औद्योगिक केन्द्र विकास निगम के संदर्भ में अध्यक्ष, औद्योगिक केन्द्र विकास निगम तथा अध्यक्ष, औद्योगिक केन्द्र विकास निगम के

संदर्भ में अध्यक्ष, ट्राईफेक से है।

20. **निर्मित क्षेत्र** से अभिप्रेत फैक्ट्री भवन, गोदाम, कार्यालय भवन, टैंक, साइलोस, (कंटेनर), सिक्क्यूरिटी आफिस, पावर सब-स्टेशन, पम्प हाउस एवं पानी की टंकी, विद्युत जनरेटर, सेट/बायलर रूम आदि उत्पादन से सीधे संबंधित पक्के निर्माण से है। बाउण्ड्री वॉल, सड़क, नाली, आदि इन नियमों के प्रयोजन हेतु निर्मित क्षेत्र के रूप में मान्य नहीं होंगे।
21. **प्रब्याजि (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।
22. **किराया** से अभिप्रेत सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर निर्धारित प्रतिमाह शेड/भवन के आवंटी से ली जाने वाली राशि से है।
23. **भू-भाटक (लीज रेंट)** से अभिप्रेत सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय समय पर निर्धारित प्रतिवर्ष आवंटी से ली जाने वाली राशि।
24. **वार्षिक संधारण शुल्क** से अभिप्रेत सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर निर्धारित की जाने वाली राशि से है जो प्रतिवर्ष आवंटी से औद्योगिक क्षेत्र के संचालन एवं संधारण के उद्देश्य से प्राप्त की जाए।
25. **विकास शुल्क** से अभिप्रेत औद्योगिक क्षेत्र के आंतरिक विकास की राशि से है जो आवंटी इकाई से आवंटन के समय एक मुश्त प्राप्त की जावेगी।
26. **हस्तानांतरण शुल्क** से अभिप्रेत औद्योगिक प्रयोजन, व्यवसायिक, आवासीय एवं वेयर हाऊसिंग प्रयोजन हेतु आवंटित भूमि के हस्तानांतरण पर नवीन आवंटी से ली जाने वाली राशि ।
27. **रिक्त भूखण्ड/भूमि** (1) ऐसे भूखण्ड/भूमि से है जो बिना आवंटन के रिक्त है।
(2) ऐसे भूखण्ड/भूमि से भी है जिसमें आवंटन के पश्चात प्रस्तुत मूल परियोजना राशि के 25 प्रतिशत से कम राशि का पूंजी वैण्ठन निर्धारित समय-सीमा में किया गया हो।

(3) उद्देश्य -

इन नियमों का उद्देश्य वाणिज्य उद्योग और रोजगार 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 दर्शाई गई 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, वेयर हाऊसिंग आदि प्रयोजन।
- (iv) उद्योग अनुषांगिक प्रयोजन ।
- (v) भारत शासन/राज्य शासन अथवा उनके उपक्रमों द्वारा स्थापित की जाने वाली औद्योगिक/सेवा/आनुषांगिक प्रयोजन इकाई।
- (vi) 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।
- (vi) नियमों के संलग्न "परिशिष्ट-बी" में वर्णित गतिविधियाँ औद्योगिक क्षेत्रों में भूमि आवंटन की पात्रता नहीं रखेंगी ।

* (vii) उद्योग संवर्धन नीति, 2014 अंतर्गत खाद्य प्रसंस्करण इकाइयों को घोषित विशेष पैकेज में परिभाषित खाद्य प्रसंस्करण इकाइयों ।

** (viii) विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी विभाग की सूचना प्रौद्योगिकी निवेश नीति अंतर्गत इकाइयों ।

(* एवं ** राजपत्र दिनांक ----- 2016 में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 20.10.2016 की कण्डिका क्रमांक 2 द्वारा संशोधित)

2. राज्य शासन समुचित विचारोपरान्त उद्योग विभाग के स्वामित्व तथा आधिपत्य की भूमि पर औद्योगिक क्षेत्रों की सीमाओं तथा क्षेत्रफल का निर्धारण करेगा और उन्हें राजपत्र में अधिसूचित करेगा ।
3. आवंटन प्राधिकारी द्वारा औद्योगिक क्षेत्र में भूखण्ड का आवंटन सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित अभिन्यास के अनुसार किया जावेगा। अभिन्यास में औद्योगिक, अनुषांगिक, व्यवसायिक, वेयर हाऊसिंग तथा रहवासी क्षेत्रों को पृथक - पृथक दर्शाया जावेगा।
4. औद्योगिक अविकसित भूमि केवल औद्योगिक क्षेत्रों तथा वृहद औद्योगिक इकाईयों को ही आवंटित की जा सकेगी ।

(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 वेयर हाऊसिंग हेतु।
 - ख. आवंटन योग्य भूमि का अधिकतम 25 प्रतिशत आवासीय एवं व्यवसायिक प्रयोजन हेतु।
 - ग. आवंटन योग्य भूमि का अधिकतम 5 प्रतिशत उद्योग आनुषांगिक प्रयोजन हेतु ।
 - घ. आवंटन योग्य भूमि का न्यूनतम 20 प्रतिशत एमएसएमई हेतु आरक्षित रखने के प्रावधान किए जायेंगे।
- (ii) औद्योगिक क्षेत्रों के अभिन्यास का अनुमोदन नगर तथा ग्रामीण नियोजन अधिनियम की धारा 27 के तहत सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त किया जावेगा।
- (iii) अनुमोदित अभिन्यास के अनुरूप ही आवंटन किया जावेगा अथवा अनुमति दी जा सकेगी, परंतु व्यावसायिक एवं वेयर हाऊसिंग गतिविधि हेतु आवंटित भूखंड पर सक्षम अधिकारी से अनुमति प्राप्त कर औद्योगिक गतिविधि संचालित की जा सकेगी। उद्योग अनुषांगिक प्रयोजन हेतु आवंटित भूखंड एवं आवासीय भूखंडों में अन्य प्रयोजन के संचालन अथवा परिवर्तन की अनुमति नहीं होगी।

(6) आवंटन हेतु भूमि की मात्रा का निर्धारण :-

इकाई द्वारा भूमि आवंटन हेतु आवेदन पत्र के साथ परियोजना अनुसार प्रस्तावित क्षेत्र का ले-आउट प्लान प्रस्तुत किया जावेगा, तत्पश्चात आवंटन प्राधिकारी द्वारा भूमि की आवश्यकता/मात्रा की गणना निर्मित क्षेत्र के आधार पर भूमि की मात्रा का निर्धारण करेगा। औद्योगिक क्षेत्रों में निर्मित क्षेत्र अधिकतम 60 प्रतिशत तथा न्यूनतम 40

प्रतिशत तथा फर्शी क्षेत्रानुपात (एफ.ए.आर.) अधिकतम 1.50 प्रतिशत मान्य किया जावेगा।

- (7) औद्योगिक, व्यवसायिक, वेयर हाऊसिंग एवं उद्योग अनुषांगिक प्रयोजन हेतु भूमि के आवंटन की प्रक्रिया, अधिकारिता, दरें, हस्तांतरण की प्रक्रिया आदि पृथक-पृथक होगी।

भाग - 1

औद्योगिक भूमि एवं भवन का आवंटन

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

- (i) विकसित/विकसित किये जाने वाले औद्योगिक क्षेत्रों में इकाईयों को औद्योगिक प्रयोजन हेतु भूमि का आवंटन महाप्रबंधक, जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र एवं प्रबंध संचालक, औद्योगिक केन्द्र विकास निगमों के द्वारा प्रदत्त अधिकारिता के अनुसार किया जावेगा। औद्योगिक केन्द्र विकास निगमों के क्षेत्रान्तर्गत आने वाले औद्योगिक विकास केन्द्रों में भू-आवंटन की अधिकारिता की सीमा का निर्धारण निगम के निर्धारित संचालक मंडल द्वारा किया जाएगा तथा जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र के अधीनस्थ औद्योगिक क्षेत्रों में भूमि के आवंटन की सीमा की अधिकारिता निम्नानुसार होगी।

अ महाप्रबंधक - दो हैक्टेयर तक

ब परिक्षेत्रीय उद्योग प्राधिकारी - दो हैक्टेयर से चार हैक्टेयर तक

स उद्योग आयुक्त - चार हैक्टेयर से 8 हैक्टेयर तक

द राज्य शासन - 8 हैक्टेयर से अधिक

- * (ii) औद्योगिक प्रयोजन हेतु 20 हेक्टेयर तक अविकसित औद्योगिक भूमि का आवंटन **प्रबंध संचालक एमपीट्रायफेक** द्वारा किया जावेगा, 20 हेक्टेयर से अधिक अविकसित औद्योगिक भूमि का आवंटन राज्य शासन के अनुमोदन उपरान्त **प्रबंध संचालक एमपीट्रायफेक** द्वारा किया जावेगा।

(* राजपत्र दिनांक ----- 2016 में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 17.08.2016 की कण्डिका क्रमांक 1 द्वारा संशोधित)

- (iii) औद्योगिक भवनों के आवंटन के अधिकार यथा स्थिति महाप्रबंधक, जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र /प्रबंध संचालक, औद्योगिक केन्द्र विकास निगम को होंगे।

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

- (i) विकसित एवं विकसित किये जाने वाले औद्योगिक क्षेत्रों में भूमि आवंटन हेतु प्रब्याजि, विकास शुल्क, भू-भाटक तथा वार्षिक संधारण शुल्क तय होगा। अविकसित भूमि के लिए प्रब्याजि तथा भू-भाटक देय होगा।

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

* यदि आवंटी इकाई भूमि आवंटन के समय निर्धारित भू-भाटक की राशि का 10 गुना एकमुश्त जमा करता है तो उस आवंटी इकाई शेष 20 वर्षों के लिये भू-भाटक से मुक्त होगी अर्थात् 10 वर्ष पश्चात् ऐसी इकाईयों को भू-भाटक का भुगतान नहीं करना होगा । यह नियम पट्टा नवीनीकरण के समय भी प्रभावशील होगा

(* राजपत्र दिनांक ----- 2016 में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 20.10.2016 की कण्डिका क्रमांक 3 द्वारा संशोधित)

(iii) विकास शुल्क की गणना औद्योगिक क्षेत्र के आंतरिक विकास में हुए कुल व्यय पर समानुपातिक रूप से की जायेगी तथा विकास शुल्क भूमि आवंटन के समय एकमुश्त देय होगा ।

** परन्तु जिला व्यापार एवं औद्योगिक केन्द्र द्वारा पूर्व से विकसित औद्योगिक क्षेत्रों हेतु विकास शुल्क की गणना औद्योगिक क्षेत्रों के आंतरिक विकास में हुए कुल व्यय पर समानुपातिक रूप से अथवा 100 रुपये प्रति वर्गमीटर, इनमें से जो भी कम हो, की जावेगी । यह विकास शुल्क भूमि आवंटन के समय एकमुश्त देय होगा ।

(** राजपत्र दिनांक 07-08-2015 में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 11-26/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 28.07.2015 की कण्डिका क्रमांक 1 द्वारा संशोधित)

(iv) औद्योगिक क्षेत्रों के संधारण को बनाये रखने की दृष्टि से जिला उद्योग केन्द्र तथा औद्योगिक केन्द्र विकास निगम अनुमानित वार्षिक संधारण व्यय का आकलन करेंगे तथा इसे समानुपातिक रूप से कुल आवंटन योग्य क्षेत्र पर प्रति वर्गमीटर गणित किया जायेगा । आवंटी द्वारा उसे आवंटित क्षेत्रफल पर वार्षिक संधारण शुल्क देय होगा ।

*** परन्तु जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र द्वारा पूर्व से विकसित औद्योगिक क्षेत्रों हेतु अनुमानित वार्षिक संधारण व्यय का आकलन करेंगे तथा इसे समानुपातिक रूप से कुल आवंटन योग्य क्षेत्र पर प्रति वर्गमीटर अथवा 10 रुपये प्रति वर्गमीटर के आधार पर गणित किया जावेगा, इनमें जो भी कम हो, आवंटी द्वारा उसे आवंटित क्षेत्रफल पर वार्षिक संधारण शुल्क देय होगा ।

(*** राजपत्र दिनांक 25.09.2015 में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 11-26/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 21.08.2015 की कण्डिका क्रमांक 2 द्वारा संशोधित)

**** "ऐसे औद्योगिक क्षेत्र जिनके निर्वाचित संघ द्वारा स्वयं औद्योगिक क्षेत्र के संधारण हेतु महाप्रबंधक, जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र, को लिखित में सहमति प्रदान की जाती है, उन औद्योगिक क्षेत्रों में स्थापित इकाईयों से संधारण शुल्क की राशि वसूल नहीं की जावेगी । इन औद्योगिक क्षेत्रों के संधारण के लिये एक समिति का गठन किया जावेगा, जिसके अध्यक्ष औद्योगिक क्षेत्र के निर्वाचित

संघ का अध्यक्ष होंगे तथा महाप्रबंधक, जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र, समिति के सदस्य सचिव होंगे । समिति में 03 अन्य सदस्य अध्यक्ष द्वारा नामांकित किये जावेंगे ।

समिति प्रतिवर्ष संधारण शुल्क के लिये इकाईयों से प्राप्त की जाने वाली राशि का (प्रति वर्गमीटर) का निर्धारण करेगी तथा यह राशि एक पृथक खाते में जमा होगी । यह खाता अध्यक्ष एवं सदस्य सचिव के संयुक्त हस्ताक्षर से खोला जावेगा, जिन औद्योगिक क्षेत्रों के संघों द्वारा संधारण की सहमति नहीं दी जावेगी, उन औद्योगिक क्षेत्रों में 10 रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से प्रतिवर्ष संधारण शुल्क की राशि प्राप्त की जावेगी ।"

उक्त प्रावधान सूक्ष्म, लघु तथा मध्यम उद्यम विभाग अंतर्गत जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्रों के प्रशासकीय नियंत्रण वाले औद्योगिक क्षेत्रों पर लागू होगा । वाणिज्य, उद्योग एवं रोजगार विभाग अंतर्गत औद्योगिक केन्द्र विकास निगमों के प्रशासकीय नियंत्रण वाले औद्योगिक क्षेत्रों/केन्द्रों/पार्क पर संधारण शुल्क संबंधी प्रावधान पूर्व अनुसार यथावत रहेगा । जिन औद्योगिक क्षेत्रों का संधारण औद्योगिक संघों द्वारा किया जा रहा हो वहा राज्य द्वारा संधारण पर कोई राशि व्यय नहीं की जायेगी ।

(**** राजपत्र दिनांक में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 11-26/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 20.10.2016 की कण्डिका क्रमांक 4 द्वारा संशोधित)

**** (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 के निकटतम स्थित असिंचित कृषि भूमि के लिये निर्धारित कलेक्टर गाईड लाईन को 0.6 से भाग देने पर निकाला जायेगा ।

(** राजपत्र दिनांक 07-08-2015 में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 11-26/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 28.07.2015 की कण्डिका क्रमांक 2 द्वारा संशोधित)

******* परन्तु इसके क्रियान्वयन हेतु दिशा निर्देश प्रशासकीय विभाग द्वारा वित्त विभाग की सहमति तथा निवेश संवर्धन पर मन्त्रि-परिषद् समिति के अनुमोदन से जारी किये जावेंगे;

परन्तु औद्योगिक क्षेत्रों में भूमि की दर कम प्रतीत होने पर औद्योगिक केन्द्र विकास निगमों को यह अधिकार होगी कि वे अपने संचालक मण्डल की अनुमति से उक्त मूल्य को बढ़ा सकें ।

(*** राजपत्र दिनांक 07-08-2015 में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 11-26/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 28.07.2015 द्वारा संशोधित)

(vi) अविकसित भूमि का मूल्य जिले के भूमि से संलग्न क्षेत्र में असिंचित कृषि भूमि के लिए निर्धारित कलेक्टर गाईड लाईन के बराबर होगा ।

* (vii) विकसित तथा विकसित किए जाने वाले ऐसे औद्योगिक क्षेत्र जो जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र के प्रबंधन में हैं, उनके लिए आवश्यक होगा कि आवंटन के पूर्व दरों का अनुमोदन उद्योग आयुक्त से कराया जाये । औद्योगिक केन्द्र विकास निगमों के संदर्भों में उनके संचालक मण्डल से अनुमोदन आवश्यक होगा ।

(* राजपत्र दिनांक 25.09.2015 में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 11-26/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 21.08.2015 की कण्डिका क्रमांक 1 द्वारा संशोधित)

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

10.1 प्रब्याजि से आशय उस राशि से है जो आवंटी द्वारा भूमि का आवंटन प्राप्त करने के एवज में देय है । प्रब्याजि की गणना, भूमि के मूल्य पर दी गई छूट के अनुसार होगी, अर्थात् भूमि के मूल्य में दी गई छूट को प्रभावी करने के उपरान्त देय प्रब्याजि की राशि होगी। इस छूट के संबंध में निवेश संवर्धन पर मंत्रिपरिषद समिति के अनुमोदन उपरांत राज्य शासन द्वारा समय-समय पर सामान्य या विशिष्ट आदेश से जारी किये जावेंगे ।

10.2 औद्योगिक केन्द्र विकास निगम अपने भूखंडों के आवंटन हेतु प्रीमियम की राशि में समुचित कारणों से आवश्यकतानुसार वृद्धि एवं कमी राज्य शासन की पूर्व अनुमति से कर सकेंगे परन्तु राज्य शासन द्वारा यह अनुमति वित्त विभाग से परामर्श के उपरान्त ही दी जा सकेगी ।

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

(11) आवंटन हेतु आवेदन -

** (i) **अविकसित भूमि :-** अविकसित भूमि हेतु वृहद औद्योगिक इकाई संबंधित प्रबंध संचालक, औद्योगिक केन्द्र विकास निगम / आई आई डी सी ग्वालियर में एम पी ट्रायफेक की वेबसाईट पर अपलोड या निर्धारित प्रपत्र पर आवेदन एवं चैकलिस्ट के अनुसार अन्य अभिलेख, आवेदन शुल्क की राशि रूपये 10,000/- जमा करेगा। संबंधित प्रबंध संचालक, ए के व्ही एन / आई आई डी सी ग्वालियर आवेदन का परीक्षण, आवेदित भूमि की मात्रा, प्रचलित प्रब्याजि का 25 प्रतिशत अग्रिम राशि जमा कराकर, भूमि की मात्रा की गणना कर अनुशंसा सहित प्रबंध संचालक, एम पी ट्रायफेक को अग्रेषित करेगा।

(** राजपत्र दिनांक ----- 2016 में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 17.08.2016 की कण्डिका क्रमांक 2 द्वारा संशोधित)

(ii) विकसित/विकसित किए जाने वाली भूमि :- पात्र आवेदक इकाईयां निगमों/ जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्रों द्वारा विकसित/विकसित किये जाने वाले औद्योगिक

क्षेत्रों में भूमि हेतु निर्धारित आवेदन प्रपत्र पर आवेदन एवं बैंकलिस्ट अनुसार अन्य अभिलेख एवं आवेदन शुल्क की राशि जमा कर संबंधित जिले के जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र/ औद्योगिक विकास केन्द्रों के कार्यालय के सिंगल विण्डो सिस्टम में आवेदन जमा करना होगा। इकाई को तत्समय प्रचलित प्रब्याजि का 25 प्रतिशत अग्रिम राशि जमा करनी होगी। सूक्ष्म एवं लघु उद्योगों हेतु आवेदन शुल्क राशि रूपये 2000/-, मध्यम उद्योग इकाईयों हेतु आवेदन शुल्क की राशि रूपये 5000/- एवं वृहद् इकाईयों हेतु आवेदन शुल्क रूपये 10000/- होगा।

(iii) बैंक लिस्ट के अनुसार अभिलेख इकाई को आवेदन पत्र के साथ संलग्न/ अपलोड करना होगा -

1. औद्योगिक गतिविधि की परियोजना प्रतिवेदन, 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 विस्तृत विवरण हो।
- * 2. औद्योगिक अथवा परिभाषित आनुषांगिक प्रयोजन के लिए इन्टरप्रिनियोर मेमोरेण्डम / आई ई एम
3. परियोजना में दर्शित निर्मित क्षेत्र का प्रस्तावित मानचित्र (ले-आऊट प्लान)।
4. परियोजना क्रियान्वयन का समयबद्ध कार्यक्रम
5. परियोजना की वित्तीय व्यवस्था की योजना।
- ** 6. "रक्षा उत्पाद निर्माण इकाई के मामले में भूमि आवंटन आवेदन के साथ अतिरिक्त रूप से एक शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा, की आवंटित भूमि का उपयोग आवंटन के उद्देश्य से नहीं किये जाने पर भूमि आवंटन और पट्टाभिलेख निरस्त किया जा सकेगा।

(* , ** राजपत्र दिनांक 20.10.2016 में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 20.10.2016 की कण्डिका क्रमांक 5 द्वारा संशोधित)

(iv) पूर्ण आवेदन एवं आवेदन-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 जावेगा।

(v) औद्योगिक केन्द्र विकास निगमों के आधिपत्य के औद्योगिक क्षेत्रों हेतु राशि संबंधित औद्योगिक केन्द्र विकास निगम/ प्रबंध संचालक के नाम से क्रॉस चेक/बैंक ड्राफ्ट/ई-पेमेंट/साईबर ट्रेजरी चालान द्वारा जमा की जायेगी। निर्धारित

आवेदन पत्र आवश्यक सहपत्रों की चेक लिस्ट सहित महाप्रबंधक/प्रबंध संचालक द्वारा निःशुल्क उपलब्ध कराया जायेगा। आवेदन शुल्क के अतिरिक्त आवेदित भूमि हेतु आवेदन दिनांक को प्रचलित प्रब्याजि की 25 प्रतिशत अग्रिम राशि आवेदन के साथ जमा करनी होगी। इस राशि को आशय पत्र जारी करते समय बिना ब्याज के समायोजित की जाकर देय राशि की गणना की जाएगी।

(12) आवेदनों के निराकरण की प्रक्रिया :-

*** (i) अविकसित भूमि**

अविकसित औद्योगिक भूमि हेतु प्राप्त आवेदनों का निराकरण समयक तथ्यों के आधार पर होगा। सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति पश्चात आवंटन आदेश जारी करने की स्वीकृति प्रबंध संचालक, एम पी ट्रायफेक के द्वारा दी जावेगी। प्रबंध संचालक, एम पी ट्रायफेक की स्वीकृति पश्चात आशय पत्र, आवंटन आदेश एवं लीज डीड के निष्पादन हेतु वाणिज्य, उद्योग और रोजगार विभाग की ओर से संबंधित प्रबंध संचालक, औद्योगिक केन्द्र विकास निगम / आई आई डी सी ग्वालियर द्वारा किया जावेगा।

(* राजपत्र दिनांक ----- 2016 में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 17.08.2016 की कण्डिका क्रमांक 3 द्वारा संशोधित)

(ii) विकसित एवं विकसित किये जाने वाले औद्योगिक क्षेत्रों/ विकास केन्द्रों में औद्योगिक उपयोग हेतु आवंटित किये जाने वाले भूखंड -

(अ) विकसित किए जाने वाले औद्योगिक क्षेत्रों में विकास योजना बनाकर औद्योगिक केन्द्र विकास निगम/ जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र विकास योजना विज्ञापित कर इन नियमों के अंतर्गत पात्रता रखने वाले आवेदकों से भूखण्ड/ भवन आवंटन हेतु अग्रिम आवेदन/एक्सप्रेसन ऑफ इन्टरेस्ट प्राप्त कर सकेंगे। प्रबंध संचालक एवं महाप्रबंधक के द्वारा पूर्व से ही समय सारणी तय की जावेगी और निर्धारित समय पर ऑन लाईन पदवृत्ति से नियत समय के लिए आवेदन पत्र बुलाये जाएंगे। महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र, / प्रबंध संचालक औद्योगिक केन्द्र विकास निगम मात्र औद्योगिक प्रयोजन हेतु भूखंड के प्राप्त आवेदनों के साथ निर्धारित अग्रिम राशि एवं आवेदन शुल्क प्राप्त करेंगे। (औद्योगिक केन्द्र विकास निगम के अंतर्गत आने वाले औद्योगिक विकास केन्द्रों के लिए अग्रिम राशि अग्रिम वापसी का निर्धारण औद्योगिक केन्द्र विकास निगम के संचालक मण्डल द्वारा किया जायेगा।) राशि सहित प्राप्त आवेदनों को "प्रथम आओ प्रथम पाओ" प्रणाली के अंतर्गत प्रतीक्षा सूची अंतर्गत वरीयता मानी जावेगी एवं औद्योगिक क्षेत्र में मूलभूत अधोसंरचना विकसित होने के पश्चात् तत्समय निर्धारित औपचारिकताओं की पूर्ति जैसे प्रब्याजि एवं अन्य शुल्कों के भुगतान

करने पर भूमि आवंटन किया जावेगा। ऐसे प्रकरणों में आवेदन के साथ जमा राशि आवंटन के समय देय राशि के विरुद्ध बिना ब्याज समायोजित की जायेगी।

- (ब) ऑन लाईन प्राप्त आवेदनों का आवंटन प्राधिकारी परीक्षण कर आवेदक के भू-खण्ड/शेड की आवश्यकता एवं मात्रा का आंकलन करेगा। विकसित/विकसित किये जाने वाले औद्योगिक क्षेत्रों में भूमि/भवन का आवंटन 'प्रथम आओ, प्रथम पाओ' सिद्धांत अंतर्गत आवेदन-क्रम से किया जावेगा।
- (स) भू-खण्ड, भवन हेतु पूर्ण आवेदन प्राप्ति उपरांत आवेदक को पात्रता होने पर आवश्यकता, मांग एवं उपलब्धता को दृष्टिगत अनिवार्यतः पन्द्रह दिवस में निर्धारित प्रारूप में आशय पत्र जारी कर दिया जायेगा। आशय पत्र के साथ आवेदक की सहमति प्राप्त करने हेतु सहमति पत्र का निर्धारित प्रारूप भी संलग्न किया जायेगा।
- (द) अद्यतन आवेदन पत्र सूची विभागीय/निगम की वेबसाइट पर प्रदर्शित होगी। यह सूची स्थाई रहेगी। सूची के आवेदकों को आवंटन किये जाने पर, उनके द्वारा आवंटन वापस किये जाने पर या नवीन आवंटन की प्राप्ति पर सूची को अद्यतन करना होगा। आवेदकों को आवेदन पत्र में ई-मेल एवं मोबाईल नम्बर उल्लेखित करना होगा ताकि आवंटन के संबंध में तत्काल सूचना दी जा सकेगी।
- (इ) प्राप्त आवेदनों में आशय पत्र जारी करने के दिनांक को लागू प्रब्याजि, भू-भाटक, विकास शुल्क एवं संधारण शुल्क की दरों के आधार पर देय राशियों की गणना की जावेगी तथापि आवेदन पत्र के साथ जमा प्रब्याजि की 25 प्रतिशत अग्रिम राशि समायोजन योग्य होगी। औद्योगिक केन्द्र विकास निगम द्वारा विकसित किए जाने वाले क्षेत्र में से कुछ भूमि बिना आंतरिक अधोसंरचना विकास के आवंटित किए जाने पर प्रबंध संचालक द्वारा बाह्य अधोसंरचना विकास शुल्क को शामिल करते हुए आवंटन किया जा सकेगा।
- * (फ) सक्षम प्राधिकारी किसी इकाई को ऐसे औद्योगिक क्षेत्र में जहां अधोसंरचना विकास कार्य प्रारंभ कर दिया गया हो भूमि आवंटन कर सकेगा, बशर्ते कि इकाई द्वारा निर्धारित प्रब्याजी एवं विकास शुल्क का भुगतान किया जाएगा। **इकाई द्वारा विकासशील क्षेत्र में यदि भूखण्ड का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु सहमति दी जाती है तो भूखण्ड का आधिपत्य दिया जा सकेगा, किन्तु ऐसे प्रकरणों में तत्समय संधारण शुल्क प्रभारित नहीं होगा।**

(* राजपत्र दिनांक में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 20.10.2016 की कण्डिका क्रमांक 6 द्वारा संशोधित)

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

- (i) आशय-पत्र : आशय-पत्र जारी होने के दिनांक से 30 दिन में आवंटी द्वारा आशय-पत्र में उल्लेखित देय राशि प्रबंध संचालक / महाप्रबंधक के कार्यालय में सहमति पत्र सहित जमा की जायेगी। इस अवधि के उपरांत कारण उल्लेखित करते हुए आवंटी को आशय-पत्र निरस्त करने हेतु 30 दिवसीय कारण बताओ सूचना-पत्र जारी किया जावेगा। सूचना-पत्र में वर्णित अवधि में विलंबित अवधि के 10 प्रतिशत की दर से साधारण ब्याज सहित राशि जमा न करने पर आशय पत्र निरस्त कर दिया जायेगा एवं उसकी विधिवत सूचना पंजीकृत डाक/स्पीड पोस्ट से आवेदक को, उसके आवेदन पत्र में दर्शाए पते पर भेज दी जायेगी। इस प्रावधान के तहत आशय पत्र की वैधता जारी करने की दिनांक से अधिकतम 60 दिन होगी। आशय-पत्र की वैधता समाप्त होने पर इकाई को जमा की गई प्रीमियम राशि का 90 प्रतिशत वापिस की जावेगी।
- (ii) आवंटन आदेश जारी करना : आशय-पत्र की शर्तों की पूर्ति, जिसमें वांछित राशि यथा प्रीमियम, संधारण शुल्क जमा हो जाने के उपरांत आवंटनकर्ता प्राधिकारी द्वारा आवंटन आदेश, विशिष्ट भू-खण्ड/भवन का क्रमांक, सेक्टर तथा चर्तुसीमा अंकित कर 7 दिवस में जारी कर पंजीकृत पावती सहित डाक से अथवा व्यक्तिगत रूप से अथवा ऑनलाईन आवेदक को वितरित किया जायेगा। प्रत्येक आवंटन आदेश की प्रविष्टि आवंटनकर्ता प्राधिकारी कार्यालय में लंबी अवधि तक नष्ट न होने वाले कागज (जैसे-हरा लेजर पेपर) से बनायी गयी पंजी में की जावेगी।
- * (iii) पट्टाविलेख का निष्पादन : आवंटन आदेश की शर्तों की पूर्ति करने हेतु 30 दिवस के अंदर आवेदक को निर्धारित प्रारूप **परिशिष्ट - 1.1** एवं डी में लीजडीड निष्पादित कर पंजीकृत करानी होगी । समयावधि में अनिच्छुक आवंटी को 60 दिवसीय कारण बताओ सूचना पत्र जारी कर आवंटन आदेश निरस्त किया जा सकेगा । यदि आवंटी द्वारा समुचित कारण से लीजडीड निष्पादन 90 दिवस के अंदर नहीं कराया गया तो गुण-दोष के आधार पर अध्यक्ष, औद्योगिक केन्द्र विकास निगम द्वारा अधिकतम 90 दिवस अतिरिक्त समयावधि बढ़ाई जा सकेगी ।
- (* राजपत्र दिनांक में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 20.10.2016 की कण्डिका क्रमांक 7 द्वारा संशोधित)
- (iv) आधिपत्य/हस्तांतरण : लीजडीड पंजीयन के सात दिवस में भूमि, भवन/शेड के आधिपत्य का पट्टादाता के द्वारा पट्टाग्रहिता के पक्ष में हस्तांतरण आवश्यक होगा। अधिपत्य पत्र निर्धारित प्रारूप में दो प्रतियों में तैयार किया जायेगा, जिसकी एक प्रति आवंटी के पास एवं दूसरी प्रति आवंटनकर्ता अधिकारी के

कार्यालय में रखी जावेगी। पट्टाग्रहिता द्वारा निर्धारित अवधि में आधिपत्य न प्राप्त करने पर यह माना जावेगा कि उसके द्वारा लीजडीड निष्पादन दिनांक से आधिपत्य प्राप्त कर लिया गया (डीम्ड पजेशन) है।

- ** (v) निर्धारित अवधि में पट्टाविलेख का पंजीयन न कराने/आधिपत्य न लेने की दशा में पट्टाग्रहिता को 30 दिवस की समयावधि का कारण बताओ सूचना पत्र पंजीकृत पावती डाक से प्रेषित किया जायेगा, किन्तु इकाई के अनुरोध पर अधिकतम 90 दिवस की समयावधि आवंटन अधिकारी द्वारा गुण-दोष के आधार पर बढ़ाई जा सकेगी । इसके उपरांत भी पंजीकृत पट्टाविलेख प्रस्तुत न करने/आधिपत्य प्राप्त न करने पर निष्पादित पट्टाविलेख एवं आवंटन आदेश निरस्त कर इकाई को उसके आवेदन पत्र में वर्णित पते पर पंजीकृत पावती डाक से सूचित कर दिया जायेगा तथा उसके द्वारा जमा प्रब्याजि की 90 प्रतिशत राशि एवं विकास शुल्क की शत प्रतिशत राशि बिना ब्याज के महाप्रबंधक/प्रबंध संचालक द्वारा वापिस कर दी जावेगी ।

(** राजपत्र दिनांक में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 20.10.2016 की कण्डिका क्रमांक 8 द्वारा संशोधित)

- (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 अनुमतियाँ प्राप्त नहीं होने की दशा में, आवंटी भूमि समर्पित कर नियम (24) के प्रावधान अंतर्गत प्रब्याजि की राशि का 90 प्रतिशत प्राप्त कर सकेगा। यदि उसके द्वारा भवन आदि का निर्माण किया गया है तो उसको अपनी आस्तियाँ ले जाने/हटाने की सुविधा होगी। आस्तियों को बेचने की स्थिति में क्रयकर्ता को पृथक से सम्पूर्ण प्रब्याजि व देय राशि जमा कर नियमानुसार भू-आवंटन करा कर पट्टा निष्पादित कराना होगा।

*** (14)

पट्टे की अवधि -

पट्टे की अवधि औद्योगिक भूमि के लिये अधिकतम 30 वर्ष तथा औद्योगिक भवन हेतु अधिकतम 10 वर्ष होगी। "परन्तु इकाई के विकल्प पर औद्योगिक भूमि के लिये पट्टे की अवधि अधिकतम 99 वर्ष तथा औद्योगिक भवन के लिये अधिकतम 30 वर्ष हो सकेगी ।

(*** राजपत्र दिनांक में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 20.10.2016 की कण्डिका क्रमांक 9 द्वारा संशोधित)

(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 कर यंत्र-संयंत्र की स्थापना कर निम्नानुसार समयावधि में उद्योग में उत्पादन प्रारंभ करना होगा। समयावधि की गणना इकाई द्वारा आधिपत्य प्राप्त करने के दिनांक से होगी -

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

(ब) मध्यम उद्योग के प्रकरणों में आधिपत्य दिनांक से तीन वर्ष।

(स) वृहद उद्योग के प्रकरणों में आधिपत्य दिनांक से चार वर्ष।

* (द) रक्षा उत्पाद निर्माता इकाईयों के मामले में आधिपत्य दिनांक से 05 वर्ष ।

(* राजपत्र दिनांक _____ में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 20.10.2016 की कण्डिका क्रमांक 10 द्वारा संशोधित)

* (ii) अविकसित भूमि के प्रकरणों में निर्धारित अवधि में प्रस्तावित परियोजना लागत का कम से कम 50 प्रतिशत स्थायी पूंजी निवेश किये जाने की दशा में **प्रबंध संचालक एम पी ट्रायफेक** द्वारा निःशुल्क एक वर्ष की समय सीमा में वृद्धि किया जावेगा तत्पश्चात् पुनः **प्रबंध संचालक एम पी ट्रायफेक** द्वारा प्रीमियम का 10 प्रतिशत दंड की राशि अधिरोपित कर एक वर्ष की समय सीमा अंतिम रूप से बढ़ा सकेगा तत्पश्चात भी इकाई के उत्पादन में न आने पर इकाई का आवंटन स्वतः निरस्त हो जावेगा।

(* राजपत्र दिनांक ----- 2016 में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 17.08.2016 की कण्डिका क्रमांक 4 द्वारा संशोधित)

(iii) विकसित भूमि एवं भवन :- विकसित भूमि एवं भवन के प्रकरणों में उत्पादन प्रारंभ करने हेतु निर्धारित समय सीमा के पश्चात आवंटी प्राधिकारी द्वारा इकाई के प्रस्तावित परियोजना का 50 प्रतिशत स्थाई पूंजी निवेश किये जाने की शर्त पर एक वर्ष की समय सीमा निःशुल्क बढ़ा सकेगा तत्पश्चात पुनः अंतिम रूप से एक वर्ष की समय सीमा में वृद्धि प्रचलित प्रब्याजि का 10 प्रतिशत जमा कराकर कर सकेगा।

(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) उपरोक्तानुसार समयावधि पश्चात भी उद्योग न स्थापित होने पर भूमि, भवन/शेड आवंटन आदेश एवं पट्टाविलेख के निरस्तीकरण की कार्यवाही आवंटन

प्राधिकारी द्वारा जारी किया जावेगा। निरस्तीकरण का औपचारिक आदेश आवंटन प्राधिकारी द्वारा जारी किया जाएगा।

(vi) आवंटित भूमि का पूर्ण उपयोग करना :-

इकाई द्वारा उत्पादन प्रारंभ करने के दिनांक से पाँच 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 आवंटी/पट्टादाता द्वारा की जावेगी। अनुपयोगी भूमि की प्रीमियम 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 15 गुना भू-भाटक प्रतिवर्ष देय होगा।

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

(* राजपत्र दिनांक में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 20.10.2016 की कण्डिका क्रमांक 11 द्वारा संशोधित)

(vii) उपरोक्त कण्डिका (i) एवं (ii) उन प्रकरणों में लागू नहीं होगी जहां भूमि/भवन आवंटन के समय कोई समय-सीमा राज्य शासन द्वारा सुनिश्चित/अनुबंधित हो। ऐसे प्रकरणों में समय-सीमा बढ़ाने अथवा अन्य कार्यवाही के अधिकार राज्य शासन को होंगे।

(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 अन्य वित्तीय संस्थान के पक्ष में पट्टाग्रहीता द्वारा उसे प्रदत्त पट्टाधिकारों को अभिहस्तांकन करने की अनुमति होगी । इन अभिहस्तांकन में भूमि या विभाग/विभाग द्वारा पूर्व निर्मित भवन/शेड शामिल नहीं होंगे। प्रत्येक स्थिति में भूमि, भवन/शेड पर राज्य शासन के दायित्व का भार सर्वोपरि 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 का नोटिस प्रबंध संचालक/महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र को देना होगा ।

- (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 शासन के वाणिज्य, उद्योग और रोजगार विभाग की मूल पट्टेदार से प्राप्त होने वाली लेनदारी का भुगतान कर दे तथा नये आवंटी के पक्ष में पट्टाविलेख निष्पादित करायें ।

(17) अतिरिक्त भूमि का नियमितिकरण :-

- * (i) किसी औद्योगिक इकाई को स्वीकृत पट्टाधीन भू-खण्ड से लगी हुई ऐसी कोई भूमि, (यदि उपलब्ध है), जो उसे आवंटित भू-खण्ड के क्षेत्रफल से 10 प्रतिशत से अधिक न हो एवं जिसमें कोई पृथक पहुंच मार्ग अथवा सार्वजनिक उपयोग का न हो तो संबंधित भूमि को नियमों में वर्णित दर पर प्रब्याज लेकर इकाई को आवंटित कर पट्टाविलेख निष्पादित किया जा सकेगा । यदि पट्टेदार इकाई द्वारा ऐसी भूमि बिना आवंटन के अपने कब्जे में रखी गई तो उसका नियमितिकरण आवेदन दिनांक को प्रचलित प्रब्याज की 100 प्रतिशत के मान से राशि जमा कराकर किया जा सकेगा तथा जितनी अवधि में भूमि इकाई के आधिपत्य में पायी जाती है, उस अवधि का भू-भाटक तत्समय लागू भू-भाटक की दर से एवं 10 प्रतिशत साधारण ब्याज के दर से राशि इकाई को भुगतान करना होगा ।

(* राजपत्र दिनांक में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 20.10.2016 की कण्डिका क्रमांक 12 द्वारा संशोधित)

- (ii) अतिरिक्त भूमि यदि 10 प्रतिशत से अधिक है, तो उसे पृथक भूखंड की भांति नवीन आवंटी को आवंटित किया जायेगा। यदि ऐसी भूमि में कोई पहुंच मार्ग अथवा सार्वजनिक सुविधा नहीं है तो उसे उसकी सीमा से लगी इकाई को, आवेदन करने पर आवंटन अधिकारी से उच्च प्राधिकारी द्वारा नियमित किया जा सकेगा। यदि किसी इकाई द्वारा ऐसी भूमि बिना नियमितिकरण के आधिपत्य में पायी जाती है, तो उस पर 17(i) के समान अतिरिक्त राशि नियमितिकरणकर्ता अधिकारी द्वारा आरोपित की जायेगी ।

(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 नई इकाई अस्तित्व में

नहीं आती तथा उनके पैन नं. एवं टिन नं. पूर्ववत् रहते हैं तो ऐसी इकाईयों के शेयर/ अंशधारिता परिवर्तन के आधार पर हस्तांतरण नहीं माना जावेगा । इन प्रकरणों में मात्र 10000/- रुपये अंतरण शुल्क का भुगतान इकाई को करना होगा । इकाई के डिजाल्व होने पर यदि इकाई का पैन नं. तथा टिन 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 2013 के अंतर्गत पंजीकृत कंपनियों में कंपनी के नाम परिवर्तन अथवा अंशधारकों में परिवर्तन को इन नियमों के प्रयोजन हेतु हस्तांतरण नहीं माना जावेगा बशर्ते कि रजिस्ट्रार ऑफ कंपनीज द्वारा कंपनी का पंजीयन क्रमांक परिवर्तित न किया गया हो । अर्थात् जब तक किसी पंजीकृत कंपनी का पंजीयन क्रमांक न परिवर्तित हो जाये, हस्तांतरण नहीं माना जावेगा ।

(** राजपत्र दिनांक में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 20.10.2016 की कण्डिका क्रमांक 13 द्वारा संशोधित)

2. कंपनी अधिनियम 1956 के अंतर्गत पंजीकृत कंपनियों में कंपनी के नाम परिवर्तन अथवा अंशधारकों में परिवर्तन को इन नियमों के प्रयोजन हेतु हस्तांतरण नहीं माना जावेगा बशर्ते कि रजिस्ट्रार ऑफ कंपनीज द्वारा कंपनी का पंजीयन क्रमांक परिवर्तित न किया गया हो । अर्थात् जब तक किसी पंजीकृत कंपनी का पंजीयन क्रमांक न परिवर्तित हो जाये, हस्तांतरण नहीं माना जावेगा ।

- ***3. पूर्ण स्वामित्व वाली सहायक कंपनी का विलय (Merger) उसकी मूल संचालक कंपनी (होल्डिंग कंपनी) में होने पर तथा मूल संचालक कंपनी का विलय (Merger) पूर्ण स्वामित्व वाली सहायक कंपनी में होने तथा मूल संचालक कंपनी का विघटन (demerger) होने पर अस्तित्व में आने वाली कंपनियों का स्वरूप यदि होल्डिंग कंपनी एवं सहायक कंपनी का रहता है एवं ऐसे प्रकरणों में यदि इकाई का सीआईएन (कार्पोरेट आईडेंटिफिकेशन नंबर) नंबर परिवर्तित हो जाता है तो ऐसे प्रकरण हस्तांतरण की श्रेणी में नहीं आएंगे, इन प्रकरणों के अंतरण में मात्र दस हजार रुपये का संशोधन शुल्क लिया जाकर अनुमति प्रदान कर पट्टाभिलेख में संशोधित किया जा सकेगा ।

(*** राजपत्र दिनांक में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 20.10.2016 की कण्डिका क्रमांक 14 द्वारा संशोधित)

- *4. स्वामितिक/भगीदारी 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-बहन एवं बहन/बहन को औद्योगिक भूमि/भवन के अतरंण की अनुमति मात्र 10000/- रुपये का अतरंण शुल्क लेकर आवंटी प्राधिकारी द्वारा प्रदान की जावेगी।

(* राजपत्र दिनांक में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 20.10.2016 की कण्डिका क्रमांक 15 द्वारा संशोधित)

5. पूर्व में आवंटित ऐसे भू-खंड जिनके द्वारा विकास की राशि का भुगतान नहीं किया गया है के हस्तांतरण में वास्तविक विकास की राशि का भुगतान नवीन इकाई को करना होगा।

- **6. दिनांक 01.04.2015 के पूर्व के पट्टाधारकों को पट्टे की शर्तों के अनुसार ही लीजरेंट प्रभावशील होंगे, किन्तु इकाई के विक्रय / हस्तांतरण होने के फलस्वरूप नवीन इकाई पर नवीन नियम प्रभावी हो जावेंगे

(** राजपत्र दिनांक में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 20.10.2016 की कण्डिका क्रमांक 22 द्वारा संशोधित)

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

- (i) आवंटी इकाई को भूमि आवंटन के समय प्रस्तुत परियोजना की कम से कम 25 प्रतिशत स्थाई पूंजी राशि का निवेश होने पर ही भूमि हस्तांतरण की पात्रता होगी।

- *** (ii) 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 एवं भू-भाटक की राशि प्रचलित दरों पर देय होगी। नियम की कण्डिका 18 (अ) के 1,2,3 एवं 4 के प्रावधान हस्तांतरण की श्रेणी में नहीं आते हैं, इन प्रकरणों में पट्टाभिलेख संशोधन के समय वार्षिक भू-भाटक की राशि अपरिवर्तनीय होगी।

(*** राजपत्र दिनांक में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 20.10.2016 की कण्डिका क्रमांक 16 द्वारा संशोधित)

- (iii) शासन के वाणिज्य, उद्योग और रोजगार विभाग/मध्यप्रदेश औद्योगिक केन्द्र विकास निगम/मध्यप्रदेश स्टेट इण्डस्ट्रियल डेवलपमेन्ट कार्पोरेशन की मूल आवंटी/पट्टेदार से प्राप्त होने वाली समस्त लेनदारियाँ मूल पट्टेदार अथवा नए आवंटी द्वारा हस्तांतरण पूर्व एकमुश्त चुकानी होगी। बैंक/वित्तीय संस्था द्वारा अधिग्रहित इकाई किसी अन्य पट्टेदार को हस्तांतरित करने पर हस्तांतरण तभी प्रभावशील होगा, जब बैंक/वित्तीय

संस्था अथवा नवीन इकाई वाणिज्य, उद्योग और रोजगार विभाग की मूल पट्टेदार से प्राप्त होने वाली लेनदारी का भुगतान कर दे तथा नये आवंटी के पक्ष में पट्टाविलेख निष्पादित करावें।

(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 आवंटनकर्ता अधिकारी 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 10 प्रतिशत साधारण ब्याज की दर से राशि का भुगतान करना होगा।“

(* राजपत्र दिनांक में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 20.10.2016 की कण्डिका क्रमांक 17 द्वारा संशोधित)

आवेदन के साथ विभाग की देयताओं का भुगतान करने के साथ ही बैंक, वित्तीय संस्था, अन्य शासकीय विभाग आदि की देनदारी के बारे में नोटरीकृत शपथ-पत्र प्रस्तुत कर स्पष्ट घोषणा करनी होगी, कि "ऐसी देनदारियों का दायित्व हस्तांतरणग्रहिता/हस्तांतरणकर्ता में से किस को होगा।"

- (ii) अन्तरिती स्थापित की जाने वाली इकाई की परियोजना, उद्यम अभिस्वीकृति-पत्र (इन्टरप्रिन्योर मेमोरेण्डम) सहित भू-आवंटन का निर्धारित प्रारूप भी अपने आवेदन-पत्र के साथ संलग्न कर प्रस्तुत करेगा तथा आवंटनकर्ता/ हस्तांतरणकर्ता प्राधिकारी द्वारा पट्टे पर दी जा रही भूमि की मात्रा का निर्धारण विभागीय नियमों के अंतर्गत किया जावेगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि विभाग की देयताओं के भुगतान के बिना हस्तांतरण की अनुमति नहीं होगी।
- (iii) आवंटन प्राधिकारी भूमि आवंटन हेतु निर्धारित आवेदन शुल्क की राशि जमा कराकर एक माह की समयावधि में देय राशियों के भुगतान हेतु मांग पत्र जारी करेगा। देय राशियों को जमाकर हस्तांतरणग्रहिता संशोधित लीजडीड आवंटन अधिकारी के समक्ष निष्पादन हेतु प्रस्तुत करेगा। आवंटन अधिकारी 7 दिवस के अंदर लीजडीड निष्पादित कर इकाई के प्राधिकृत

व्यक्ति को लीजडीड के पंजीयन हेतु सौंपी जावेगी इकाई लीजडीड की मूलप्रति पंजीयन के उपरांत अपने पास रख सकेगा।

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

(19) अनुपयोगी भूमि का हस्तांतरण :-

कार्यरत इकाई को आवंटित भूमि का अधिकतम 50 प्रतिशत तथा न्यूनतम 500 वर्गमीटर अनुपयोगी भूमि, पृथक पहुंच मार्ग उपलब्ध होने की शर्त पर, के हस्तांतरण की अनुमति 100 प्रतिशत प्रब्याजी की राशि जमा करने पर 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 प्रब्याजि देय होगा, जो कि मूल आवंटन के समय प्राप्त प्रब्याजि के अतिरिक्त है। इस हस्तांतरण के पूर्व की अन्य देयताएं जैसे भू-भाटक, संधारण शुल्क आदि का भुगतान हस्तांतरणग्रहिता के द्वारा की जावेगी।

- * बंद / बीमार ऐसी इकाई जो नियमानुसार बंद/बीमार घोषित हो (उद्योग संवर्धन नीति-2014 में दी गई परिभाषा अनुसार) को आवंटित भूमि का 50 प्रतिशत तक तथा न्यूनतम 1000 वर्गमीटर, पहुंच मार्ग उपलब्ध होने पर मात्र औद्योगिक प्रयोजन हेतु 10 प्रतिशत प्रचलित प्रब्याजि की राशि जमा करने तथा सक्षम प्राधिकारी से औद्योगिक क्षेत्र के अभिन्यास के संशोधन की अनुमति प्राप्त करने की शर्त पर हस्तांतरण की अनुमति प्रदान की जा सकेगी।

इस हेतु संबंधित महाप्रबंधक, जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र/प्रबंध संचालक, औद्योगिक केन्द्र विकास निगम में इकाई को आवेदन प्रस्तुत करना होगा तथा घोषित अनुपयोगी भूमि के हस्तांतरण के लिये हस्तांतरण ग्रहिता को प्रचलित प्रब्याजि की 10 प्रतिशत राशि जमा करनी होगी, यह राशि मूल आवंटन के समय जमा की गई प्रब्याजि के अतिरिक्त होगी तथा पूर्व की समस्त देयतायें हस्तांतरण ग्रहिता को जमा करनी होगी।“

(* राजपत्र दिनांक में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 20.10.2016 की कण्डिका क्रमांक 18 द्वारा संशोधित)

(20) भू-खंड का विभाजन :-

मूल पट्टा निष्पादन के उपरांत उत्तराधिकारियों/वारिसों/भागीदारों के मध्य भूमि का विभाजन रूपये दस हजार की अनुमति शुल्क जमा करने पर आवंटन प्राधिकारी की अनुमति से किया जा सकेगा शर्त यह होगी कि विभाजन उपरांत बने भू-खंडों का क्षेत्रफल न्यूनतम 500 वर्गमीटर से कम न हो।

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

शिकमी/उपपट्टा (सबलीज) की अनुमति - अविकसित भूमि पर उद्योग आयुक्त एवं विकसित भूमि पर प्रबंध संचालक एकेव्हीएन/महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र द्वारा सभी प्रकार की इकाईयों को गुण- दोष के आधार पर सबलीज की अनुमति जारी कर सकेंगे।

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

इस हेतु मूल पट्टेदार, पट्टादाता एवं उपपट्टेदार/ किराएदार के मध्य त्रिपक्षीय अनुबंध निष्पादित होगा। उप पट्टे की सामान्य शर्तें एवं त्रिपक्षीय अनुबंध का प्रारूप क्रय अनुबंध प्रारूप "परिशिष्ट-इ " पर है।

- * (22) **लीज का नवीनीकरण :-** नियमित उत्पादनरत औद्योगिक इकाईयों को आवंटित भूमि की लीज अवधि की समय सीमा समाप्त होने के पश्चात विकसित भूमि के प्रकरणों में तत्समय प्रचलित प्रीमियम राशि का दो प्रतिशत की राशि जमा कराकर तथा अविकसित भूमि के प्रकरणों में तत्समय असिंचित भूमि हेतु निर्धारित कलेक्टर गाईड लाईन की राशि का एक 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।

(* राजपत्र दिनांक में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 20.10.2016 की कण्डिका क्रमांक 19 द्वारा संशोधित)

(23) आवंटित शेडों का भाड़ाक्रय पद्धति के अंतर्गत विक्रय :-

मध्यप्रदेश के औद्योगिक क्षेत्रों में/अन्यत्र, शासन/निगमों द्वारा निर्मित भवनों/शेडों के किराए पर आवंटन एवं एकमुश्त राशि प्राप्त कर विक्रय करने हेतु मध्यप्रदेश शासन वाणिज्य उद्योग और रोजगार विभाग पूर्व नियम प्रचलित रहेंगे नियम "परिशिष्ट- एफ" पर संलग्न।

(24) पट्टे की भूमि का समर्पण एवं प्रब्याजि 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 पुनर्प्रवेश का अधिकार होगा। ऐसे पुनर्प्रवेश पर, निम्न ढंग से पट्टादाता पट्टाग्रहीता को प्रब्याजि का प्रत्यर्पण कर सकता है, जिसका पट्टाग्रहीता को भूमि आवंटित करने/पट्टे पर दिए जाते समय पट्टाग्रहीता ने भुगतान किया था -

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 तीन माह की समयावधि में आवंटित भूमि/भवन का आधिपत्य सौंपने पर कण्डिका 24 (अ) अनुसार राशि वापस की जायेगी। आधिपत्य न सौंपने पर कोई राशि वापसी योग्य नहीं होगी।

अपील प्रकरणों में यह अवधि अपीलीय अधिकारी द्वारा जारी आदेश दिनांक से छः माह तक मान्य होगी। उपरोक्त समयावधि में पट्टाग्रहीता लीज पर आवंटित भूमि पर निर्मित भवन एवं स्थापित मशीनरी आदि को विक्रय कर पट्टाग्रहीता इसी अवधि में भूमि हस्तांतरण हेतु आवेदन सक्षम प्राधिकारी के सक्षम प्रस्तुत कर सकेगा। सक्षम प्राधिकारी के द्वारा गुण-दोष के आधार पर हस्तांतरण की अनुमति प्रदान की जावेगी।

भाग - दो

आवासीय, व्यवसायिक एवं वेयर हाऊसिंग प्रयोजन हेतु भूमि का आवंटन

(25) भूमि आवंटन की अधिकारिता।

विकासित औद्योगिक क्षेत्रों में आवासीय, व्यवसायिक एवं वेयर हाऊसिंग प्रयोजन हेतु भूमि का आवंटन महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र एवं प्रबंध संचालक औद्योगिक केन्द्र विकास निगमों के द्वारा प्रदत्त अधिकारिता के अनुसार किया जावेगा। औद्योगिक केन्द्र विकास निगमों के क्षेत्रान्तर्गत आने वाले औद्योगिक विकास केन्द्रों में भू-आवंटन की अधिकारिता की सीमा का निर्धारण निगम के निर्धारित संचालक मंडल द्वारा किया जाएगा तथा जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र के अधीनस्थ औद्योगिक क्षेत्रों में भूमि के आवंटन की सीमा की अधिकारिता निम्नानुसार होगी।

- अ महाप्रबंधक - 100 वर्गमीटर तक
- ब परिक्षेत्रीय उद्योग प्राधिकारी - 100 वर्गमीटर से 1000 वर्गमीटर तक
- स उद्योग आयुक्त - 1000 वर्गमीटर से 10000 वर्गमीटर तक
- द राज्य शासन - 10000 वर्गमीटर से अधिक

(26) भूमि आवंटन हेतु दरें -

इन प्रयोजन के भूखंडों का आवंटन पारदर्शिता अपनाते हुए खुली 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 का 50 प्रतिशत होगा। खुली निविदा के पश्चात न्यूनतम राशि एवं निविदा राशि में जो भी राशि अधिकतम होगी के आधार पर आवंटन किया जावेगा। खुली निविदा के द्वारा भूमि आवंटन हेतु निर्धारित प्रीमियम की न्यूनतम राशि (बेस प्राईस) 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।

(27) आवंटन की प्रक्रिया -

विकसित एवं विकसित किए जाने वाले औद्योगिक क्षेत्रों/विकास केन्द्रों में आवासीय, व्यवसायिक एवं वेयर हाऊसिंग प्रयोजन हेतु चिन्हित भूखंडों का आवंटन खुली निविदा प्रक्रिया के तहत (ई-टेण्डरिंग) की जावेगी। सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्व से ही सारणी तय कर निर्धारित समय-सीमा तय कर ई-टेण्डरिंग की विज्ञप्ति दो प्रमुख समाचार पत्रों में प्रकाशित की जावेगी। ई-टेण्डरिंग की प्रक्रिया पृथक से जारी की जावेगी।

नीलामी प्रक्रिया (ई-टेण्डरिंग) में सफल क्रेता के पक्ष में भूखंड के आशय पत्र, आवंटन आदेश, लीज डीड निष्पादन, लीज डीड का पंजीयन एवं अधिपत्य की प्रक्रिया भाग - 1 के नियम 13 के अनुसार तथा बैंक/वित्तीय संस्थाओं के पक्ष में पट्टाधिकार के अभिहस्तांकन की अनुमति भाग-1 नियम 16 के अनुसार, भूखण्डों के उक्त पट्टों की अनुमति भाग-1 नियम 21 के अनुसार तथा भू-खण्ड के विभाजन की अनुमति भाग-1 नियम 20 के अनुसार होगी।

(28) पट्टे की अवधि -

पट्टे की अवधि भूमि के लिए अधिकतम 30 वर्ष होगी।

(29) परियोजना का क्रियान्वयन -

आवासीय, व्यवसायिक एवं वेयर हाऊसिंग प्रयोजन हेतु आवंटित प्रकरणों में अधिपत्य 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 सक्षम अधिकारी को प्रस्तुत करना होगा ।

पट्टाग्रहिता द्वारा भूमि का पूर्ण उपयोग न करने की स्थिति में पट्टादाता को पट्टा निरस्त करने का अधिकार होगा तथा ऐसी भूमि पर पट्टादाता पुनः प्रवेश कर सकेगा ।

(30) हस्तांतरण -

आवासीय, व्यवसायिक एवं वेयर हाऊसिंग हेतु आवंटित भूखंडों के हस्तांतरण की अनुमति दस हजार रुपये हस्तांतरण शुल्क पर सक्षम अधिकारी द्वारा प्रदान की जा सकेगी।

(31) लीज का नवीनीकरण -

इस प्रयोजन हेतु आवंटित भूमि की लीज अवधि की समय सीमा समाप्त होने के पश्चात तत्समय कलेक्टर गाईड लाईन की राशि का 1 प्रतिशत की राशि जमा करा कर लीज अवधि का नवीनीकरण आवंटी अधिकारी द्वारा किया जा सकेगा। नवीनीकरण पश्चात प्रभावशील लीज रेंट का दस गुना लीज रेंट आवंटी को भुगतान करना होगा।

भाग - तीन

उद्योग अनुषांगिक प्रयोजन

(32) 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 ।

(33) निम्न उपयोग उद्योग अनुषांगिक श्रेणी के उपयोग अंतर्गत मान्य होंगे -

उद्योग संघ कार्यालय/ संघ सामुदायिक भवन
केन्द्र व राज्य शासन के विभाग या संस्था जो औद्योगिक गतिविधि से संबंधित हो केन्द्र / राज्य शासन द्वारा औद्योगिक विकास/रोजगारोन्मुखी प्रशिक्षण के लिए प्रायोजित संस्था।
विद्युत उप केन्द्र
पुलिस थाना/चौकी
जलशोधन संयंत्र
संयुक्त प्रदूषण नियंत्रण संयंत्र
फायर ब्रिगेड
सार्वजनिक प्याऊ
सार्वजनिक शौचालय
शासन के लोकहित योजनाओं की अधोसंरचनाओं हेतु

(34) भूमि आवंटन हेतु दरें -

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

(35) आवंटन की प्रक्रिया -

उक्त चिन्हित प्रयोजनों हेतु आवेदन प्राप्त होने पर सक्षम अधिकारी द्वारा आवश्यकता का परीक्षण कर भूमि आवंटन की कार्यवाही की जावेगी।

(36) पट्टे की अवधि -

पट्टे की अवधि भूमि के लिए अधिकतम 30 वर्ष होगी।

(37) परियोजना का क्रियान्वयन -

अधिपत्य दिनांक से 2 वर्ष की अवधि में परियोजना को पूर्ण करना होगा।

(38) हस्तांतरण -

इन प्रयोजन हेतु आवंटित भूखंडों का हस्तांतरण नहीं किया जावेगा।

(39) लीज का नवीनीकरण -

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

भाग - चार

(40) पट्टे का निरस्तीकरण :-

पट्टादाता द्वारा पट्टाग्रहीता/उसके अंतरिती/उसके अभिहस्तांकिती को प्रदत्त पट्टाधिकारों/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 की स्थिति में पट्टादाता द्वारा पंजीकृत डाक से अभिस्वीकृति /पावती सहित सूचना-पत्र जारी कर पट्टाग्रहीता को निर्देशित किया जावेगा कि, वह किए गए उल्लंघन को समाप्त/निराकरण सूचना-पत्र जारी होने के दिनांक से 60 दिवस की समयावधि में करें अन्यथा आवंटन प्राधिकारी/पट्टादाता द्वारा पट्टे का निरस्तीकरण किया जा सकेगा। यह नियम पट्टाग्रहीता के विरुद्ध प्राधिकार या सुधार लागू करने की राज्य शासन की शक्तियों को सीमित नहीं कर सकेगा। आवंटन प्राधिकारी/ पट्टा दाता के द्वारा प्रथम नोटिस जारी करने की दिनांक से एक वर्ष के अंदर प्रकरण का निराकरण किया जावेगा। प्रकरण के अंतिम आदेश एक **Speaking order** के रूप में जारी होंगे।

उपरोक्त प्रक्रिया अनुसार जारी किये जाने वाले सूचना-पत्र/ निरस्तीकरण आदेश अथवा अन्य आवश्यक पत्राचार आवंटी द्वारा आवंटन प्राप्त करते समय प्रस्तुत आवेदनपत्र में उल्लेखित पतों पर पंजीकृत डाक (पावती सहित) द्वारा भेजा जायेगा। यदि आवंटी द्वारा लिखित में पता परिवर्तन इस कार्यवाही के पूर्व सूचित किया गया है तो परिवर्तित पता उपरोक्त कार्यवाही हेतु मान्य किया जा सकेगा। सूचना-पत्र एवं निरस्तीकरण आदेशों की प्रति पट्टेदार की ज्ञात वितीय संस्थाओं को भी पृष्ठांकित की जावेगी तथा सूचना-पत्र एवं निरस्तीकरण आदेश की एक प्रति आवंटित परिसर पर भी चस्पा की जायेगी जिसे इकाई को सूचना प्राप्त होना माना जायेगा। निरस्तीकरण आदेश में अपील प्रावधान, अपीलिय 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 की जाए।

(41) अपील एवं पुनर्विलोकन :-

- (i) 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 41(ii) में वर्णित क्षेत्राधिकार अनुसार सक्षम प्राधिकारी के समक्ष अपील निम्न अपील शुल्क सहित प्रस्तुत की जा सकेगी:-

▪ लघु उद्योगों हेतु	रु. 2,000/-
▪ मध्यम उद्योगों हेतु	रु. 5,000/-
▪ वृहद उद्योगों हेतु	रु. 10,000/-

अपील शुल्क अपीलीय अधिकारी को देय होगा, जो वापसी योग्य नहीं होगा।

(ii) अपील के संबंध में क्षेत्राधिकार निम्नानुसार होगा -

- *1. अविकसित भूमि के प्रकरणों में **प्रबंध संचालक एम पी ट्रायफेक** द्वारा पारित निरस्तीकरण मूल आदेश के विरुद्ध प्रथम अपीलीय अधिकारी प्रमुख सचिव मध्यप्रदेश शासन वाणिज्य एवं उद्योग विभाग के समक्ष अपील प्रस्तुत की जावेगी तथा प्रमुख सचिव मध्यप्रदेश शासन वाणिज्य एवं उद्योग विभाग के आदेश के विरुद्ध पुनरीक्षण हेतु माननीय मंत्री, मध्यप्रदेश शासन, वाणिज्य एवं उद्योग विभाग के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया जा सकेगा।

(* राजपत्र दिनांक ----- 2016 में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-09/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 17.08.2016 की कण्डिका क्रमांक 5 द्वारा संशोधित)

2. विकसित भूमि/शेड के प्रकरणों में औद्योगिक केन्द्र विकास निगम के द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश के विरुद्ध प्रबंध संचालक, ट्राईफेक, प्रथम अपीलीय अधिकारी होगा प्रथम अपीलीय अधिकारी के पारित निर्णय के विरुद्ध समीक्षा की अधिकारिता अध्यक्ष ट्राईफेक को होगी। महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश के विरुद्ध परिक्षेत्र के संयुक्त संचालक उद्योग प्रथम अपीलीय अधिकारी होगा तथा

प्रथम अपीलीय अधिकारी के पारित निर्णय के विरुद्ध पुनरीक्षण की अधिकारिता उद्योग आयुक्त को होगी।

(iii) **अपील/ पुनरीक्षण निराकरण की प्रक्रिया -**

अपीलीय अधिकारी द्वारा अपील प्राप्त होने के 15 दिवस के अंदर सुनवाई हेतु तिथी 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 पुनरीक्षण 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।

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

- (i) यदि पट्टेदार द्वारा आवंटित भूमि/शेड में अपनी कोई परिसंपत्तियां निर्मित नहीं की गयी हो तो पट्टाविलेख निरस्तीकरण उपरांत (लंबित अपील/न्यायालय से स्थगन आदेश प्राप्त मामलों को छोड़कर) संबंधित भूमि/भवन का आधिपत्य आवंटन प्राधिकारी 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, निश्चित तिथि व समय अंकित कर निरस्त पट्टा अंतर्गत भूमि एवं शेड का आधिपत्य वापस सौंपने हेतु, पंजीकृत डाक से उद्योग के कार्यस्थल, कार्यालय तथा निवास के ज्ञात पते पर, पत्र जारी करते हुए निर्देशित किया जावेगा। निश्चित तिथि व समय पर निरस्त पट्टा के पट्टाग्रहीता के उपस्थित न होने पर पुनः पंजीकृत पत्र से एक निश्चित तिथि व समय निर्धारित करते हुए आधिपत्य वापस सौंपने हेतु निर्देशित किया जावेगा, जिसमें यह भी उल्लेख हो कि निरस्त पट्टा के पट्टाग्रहीता के उपस्थित न होने पर एकतरफा आधिपत्य पंचनामा के आधार पर प्राप्त किया जावेगा। निरस्त पट्टा के पट्टाग्रहीता के नियत तिथि एवं समय पर उपस्थित न होने पर आधिपत्य प्राप्तकर्ता द्वारा रिक्त भूमि 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 जावेंगे। आधिपत्य प्राप्त करने के उपरांत इसकी सूचना प्रभावित पक्ष को पंजीकृत डाक से प्रेषित की जावेगी।

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

- (ii) परन्तु पट्टाविलेख निरस्तीकरण के 3 माह के अन्दर पट्टाग्रहिता लीज पर आवंटित भूमि पर निर्मित भवन एवं स्थापित मशीनरी आदि को विक्रय कर भूमि हस्तांतरण हेतु आवेदन सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत कर सकेगा। आवंटन प्राधिकारी को गुण-दोष के आधार पर 3 माह के अंदर हस्तांतरण संबंधी निर्णय लेना अनिवार्य होगा।
- (iii) इकाई पर बकाया देय विभागीय राशियों की वसूली हेतु प्रबंध संचालक, एकेव्हीएन/महाप्रबंधक, जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता 1959 के तहत भू-राजस्व की वसूली प्रकियानुसार कर सकेगा।
- (iv) किसी विवाद की स्थिति में न्यायालयीन क्षेत्राधिकार मध्यप्रदेश उच्च न्यायालय का कार्यक्षेत्र होगा ।

(43) स्पष्टीकरण एवं व्याख्या के अधिकार :-

नियमों में अस्पष्टता, विवाद की स्थिति उत्पन्न होने की दशा में राज्य शासन व्याख्या के लिये अधिकृत होगा तथा उनका निर्णय अंतिम एवं बाध्यकारी होगा।

इन नियमों के अन्तर्गत आवश्यकता अनुसार विविध प्रपत्र उद्योग आयुक्त द्वारा राज्य शासन की अनुमति उपरांत जारी किये जा सकेंगे।

(44) राज्य शासन के अधिकार :-

राज्य के औद्योगिक क्षेत्रों में किसी उद्योग अथवा उद्योगों के वर्गों 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 43 तक में जो भी तथ्य स्पष्ट नहीं है या उल्लेखित नहीं है, के संबंध में सम्पूर्ण निर्णय के अधिकार राज्य शासन सुरक्षित रखता है।

(45) निरसन :-

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

- (i) मध्यप्रदेश उद्योग (शेड, प्लाट एवं भूमि) आवंटन नियम, 2008 (यथा संशोधित)।
- (ii) औद्योगिक शेडों को भाड़ा क्रय पद्धति पर प्रदाय करने की योजना, से संबंधित मध्यप्रदेश शासन, वाणिज्य, उद्योग और रोजगार विभाग का आदेश क्रमांक 2517/3299/11/अ भोपाल, दि0 22.02.1972 (यथा संशोधित) में आवंटित शेडों के नियम को छोड़कर।

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 स्टाफ इंटरमिडिएट निर्माण
- (ii) सिंथेटिक, प्लास्टिक, जैसे- पोलिथिन, पी. व्ही. सी रेजिन, नॉयलान, सिंथेटिक रबर, सिंथेटिक डिटरजेंट।
- (iii) कीट नाशक, फफूंद नाशक एवं खरतपतवार नाशक।
- (iv) कोलतार डिस्टिलेशन प्रक्रिया से निर्मित होने वाले उत्पाद।
- (v) आर्गनिक साल्वेंट्स, क्लोरिनेटेड मिनरल्स मिथेनॉल, एल्डीहाईड, पायरिडिन, आयडोफार्म, क्लोरोफार्म, बिटा नेप्थाल एवं मिथेलेटेड स्प्रिट।
- (vi) कम्प्रेस्ड एवं लिक्वीफाईड गैसेस।

3. पेट्रोलियम उत्पाद -

- (i) कच्चे तेल की रिफायनिंग, प्रोसेसिंग एवं क्रेकिंग, पेट्रोलियम जैली, पेट्रोलियम ईथर, नेफथा 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- कैल्शियम कार्बाइड, फास्फोरस, एल्युमिनियम डस्ट, पेस्ट, कॉपर जिंक एलाय आदि।
- 11. थर्मल पावर इण्डस्ट्रीज ।
- 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 $\frac{1}{4}$ कसाईखाना $\frac{1}{2}$ ।
- 3 शहरी अपशिष्ट/मृत पशु एवं अपशिष्ट एकत्रीकरण एवं संग्रहण।
- 4 कबाडियों द्वारा काँच, पोलिथीन, प्लास्टिक, पी. व्ही. सी., नॉयलान, रबर, लोहा, लकड़ी जैसी वस्तुओं का संग्रहण एवं ग्रेडिंग।
- 5 रेत संग्रहण एवं ग्रेडिंग।
- 6 ईट भट्टा एवं चूना भट्टा।
- 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**

(* राजपत्र दिनांक में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-9/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 20.10.2016 की कण्डिका क्रमांक 21 द्वारा संशोधित)

- 13 **शासन द्वारा समय-समय पर घोषित अन्य गतिविधियाँ।**

TO BE REPLACED

(* राजपत्र दिनांक में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 16-9/2015/बी-ग्यारह, भोपाल दिनांक 20.10.2016 द्वारा संशोधित)

Lease deed for Land Alloted in

IndustrialArea/Growth Centre.....

This deed is made on day of.....year.....
between the Governor of Madhya Pradesh, acting through General
manager district trade & industries centre / Managing Director, MP
Audyogik Kendra Vikas Nigam,(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 acting through Shri/Smt.....
S/o/D/o Shri and having its registered office at
.....(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, 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 THIRTY YEARS commencing from the date..... and ending on for the purpose of (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 Rajya Audyogik Bhumi Evam Audyogik Bhawan Prabandhan Niyam 2014 issued by the Government of Madhya Pradesh vide Commerce, Industries & Employment Department's order No. dated as amended from time to time (herein after called as "Rules")

2. That all the terms and conditions as referred to in the said Rules are applicable and binding on the Lessee.

3. In consideration of the premium, lease rent, development fee and maintenance fee 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 purpose of for a period of THIRTY YEARS commencing on the date of agreement on which the possession of said land/premises is handed over to the lessee.

4. The Lessee having paid the following amount to the

Lessor for the said land :-

- i. Premium of Rs..... Rs.....
(in words)
- ii. Annual Lease rent Rs.....Rs.in
Words
- iii. Development Fee Rs.....Rs.....
(in words)
- iv. Advance one year annual maintenance
fee (Rs_____Per Sqm.)
Rs.

(in words)

5. Thereafter, during the term of the lease the lessee shall pay to the lessor the annual maintenance fee of Industrial Area of Rs.....(Rupeesin words) only and such other sum as may be determined in accordance with the said rules, in the month of April each year in the office of the District trade & industries centre / MP Audyogik Kendra Vikas Nigam or such place or places as the General manager / Managing Director may direct from time to time.

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

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 fee and maintenance fee or any other charges imposed by the lessor may be recovered as arrears of land revenue, if the same is not paid before the due date.

9. The lessee hereby agrees that he shall implement the project for the said business 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 allotment 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 then prevailing unirrigated agriculture land Collector guide line rate for the renewal of the lease, at the time of renewal, the lease rent will be increased ten times of the existing lease rent.

12. The lessee shall be entitled to surrender the land and obtain refund of premium 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 sell 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 by the 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 do the parking on the road.

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.

17 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.

18. *On the basis of change in the constitution of ownership of the unit, the Lessee may with the prior permission of the lessor in writing and by paying the required fee/charges, transfer the lease 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 BIFR or declared sick units or court cases, allotting authority will take decision as per the directions.

21. If the rent hereby reserved or any part thereof shall at any time be in arrears and unpaid for one year, next after the date whereon the same shall have become due, whether the same shall have been lawfully demanded or not or the lessee becomes insolvent and /or goes into liquidation voluntarily or otherwise or it there be any attachment on the said premises or there is a breach or non observance by the lessee of any of the conditions and covenants therein contained and the lessee fails to remedy the breach within sixty days of the notice in writing given by the lessor or becomes insolvent or enters into an agreement with his creditors for composition of the industry, this lease will be deemed to have been terminated and the lessor may, notwithstanding the waiver of any previous dues, take recourse to right of re-entry without prejudice to any right or remedy of the lessor for recovery of rent remaining due

under the lease upon the said land/premises and reposes the same, 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, the lessor shall have the right of re-entry over the land/premises.

23. On termination/surrender of the lease, the lessee shall be given an opportunity to transfer or otherwise dispose of the building, plant and machinery and any other construction on the said premises within the period of three months. After the said three months' period, the lessor shall take possession of the land as per Rules.

24. Lessee may surrender the leased area in part or whole, by giving to the lessor three calendar months' 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 year from date of taking over its possession in case of Micro/Small Scale Industrial Unit and three years in case of Large and Medium Industrial unit.
- (ii) 80%, if surrender of allotted/leased out land occurs after two years but within three years, in case of Micro/Small Scale Industrial Unit and after three years, but within four years in case of Large and Medium Industrial Unit.
- (iii) 70%, if the surrender of the allotted/leased out land occurs after three years but within four years in case of Micro/Small Scale Industrial Unit and after four years but within five years in case of Large and Medium Industrial Unit.
- (iv) 50%, if the surrender of the allotted/leased out land occurs after four years but within six years in case of Micro/Small Scale Industrial Unit and

after five years but within seven years incase of
large and Medium Industrial unit

Explanation:- For the purpose of this clause, the period of possession of land with the lessee will be reckoned from the date of the lessee taking possession to handing over possession to the lessor, where possession of land has not been taken, period between date of execution of lease deed and date of surrender of land shall be considered for 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 registration and execution, deposit a copy of lease deed, duly certified by the registering authority, with the lessor and may retain original copy with him.

27. On the request of bank/financial institution and the lessee, permission in favour of the concerned bank/financial institution, as referred to in the rules, will be granted as per prescribed format, by the lessor regarding assignment of lease hold rights. In all circumstances, the charge of the Department of Commerce, Industry and Employment on land/shed shall be over and above any subsequent charges to be created.

28. Consequent infringement / breach of any of clauses of the lease deed by lessee the allotting authority will serve a notice to lessee for compliance of clause of lease deed (i.e. rectification of breach) withing 60 days and in case of non compliance of this notice, the lease deed may be / deemed terminated

29. The lessee, if aggrieved by an order of 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 Rajya Audyogik Bhumi Evam Audyogik Bhawan Prabandhan Niyam, 2014 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 business.

33. The lessor shall not be liable to compensate any loss on account of any accident occurred or damage caused to other persons 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 ofas 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 a person authorized by him, in the leased premises and shall provide all information sought in writing by the lessor or the authorized person.

परिशिष्ट - डी

Lease deed for Shed Alloted in

IndustrialArea/Growth Centre.....

This deed is made on day of.....year.....between the Governor of Madhya Pradesh, acting through Managing Director, MP Audyogik Kendra Vikas Nigam,(herein after called the 'Lessor' which expression shall, where the context so admits, include his successor in office) of the one part & M/s.....(address)..... District acting through Shri/Smt..... S/o/D/o Shri and having its registered office at(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 Shed in the Industrial Area /Growth Centre at..... comprising of an area measuring..... Square Metres situated in the village/city of Tehsil of the District, 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 THIRTY YEARS commencing from the date.....and ending on for the purpose of (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 Shed is allotted to the Lessee for the operations of business referred herein, under the provisions of the Madhya Pradesh Rajya Audyogik Bhumi Evam Audyogik Bhawan Prabandhan Niyam 2014 issued by the Government of Madhya Pradesh vide Commerce, Industries & Employment Department's order No. dated as amended from time to time (herein after called as "Rules")
2. That all the terms and conditions as referred to in the said Rules are applicable and binding on the Lessee.
3. In consideration of the premium, lease rent, development fee and maintenance fee 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 purpose of for a period of THIRTY YEARS commencing on the date of agreement on which the possession of said land/premises is handed over to the lessee.
4. The Lessee having paid the following amount to the

Lessor for the said land :-

- (i) Premium of Rs..... Rs.....
(in words)
- (ii) Annual Lease rent Rs.....Rs.
(in words)
- (iii) Development Fee Rs.....Rs.....
(in words)
- (v) Advance one year annual maintenance
fee (Rs _____ Per Sqm.)
Rs.

(in words)

5. Thereafter, during the term of the lease the lessee shall pay to the lessor the annual maintenance fee of Industrial Area of Rs.....(Rupees) only and such other sum as may be determined in accordance with the said rules, in the month of April each year in the office of the MP Audyogik Kendra Vikas Nigam or such place or places as the General Manager / Managing Director may direct from time to time.

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

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 premises, whether on the lessor or on the lessee.

8. All sums, such as due amount of premium, lease rent, development fee and maintenance fee or any other charges imposed by the lessor may be recovered as arrears of land revenue, if the same is not paid before the due date.

9. The lessee hereby agrees that he shall implement the

project for the said business 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 shed and termination of Lease Deed shall be undertaken.

10. The lessee further agrees that he shall utilize the Shed as per norms and within the prescribed period from the date of allotment 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 then prevailing unirrigated agriculture land Collector guide line rate for the renewal of the lease, at the time of renewal, the lease rent will be increased ten times of the existing lease rent.

12. The lessee shall be entitled to surrender the Shed and obtain refund of premium as per the provisions of the Rules. In case, other assets have been created on the said Shed, the lessee shall have the right to remove sell 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 use the said premises, land and building structures and works erected or constructed thereon only for the purpose of the business stated herein above.

14. The lessee shall keep the said premises, 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 in the premises allotted and shall not do the parking on the road.

15. 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.

16 The lessee shall not sublet, assign or otherwise transfer the said premises or any part thereof or any building constructed thereon for any purpose whatsoever, except as provided in the said Rules.

17. *On the basis of change in the constitution of ownership of the unit, the Lessee may with the prior permission of the lessor in writing and by paying the required fee/charges, transfer the lease as per the provisions of the said Rules.*

18. The lessee shall not carry on any illegal trade or business on the said premises.

19. In the case of allotment of building, it shall be mandatory for the lessee to insure the building. He shall insure the building and shall at all time during the said term keep the same insured independently and separately against any loss or damage by fire and all other risks.

20. The lessee shall complete all formalities required under clause -19 above and deposit the insurance policy and receipts of the payment towards the same with the lessor within one month from the date of taking over possession of the said premises by the lessee.

21. For closure/transfer of the business, Lessee shall inform the Lessor at the earliest. In the case of BIFR or declared sick units

or court cases, allotting authority will take decision as per the directions.

22. If the rent hereby reserved or any part thereof shall at any time be in arrears and unpaid for one year, next after the date whereon the same shall have become due, whether the same shall have been lawfully demanded or not or the lessee becomes insolvent and /or goes into liquidation voluntarily or otherwise or it there be any attachment on the said premises or there is a breach or non observance by the lessee of any of the conditions and covenants therein contained and the lessee fails to remedy the breach within sixty days of the notice in writing given by the lessor or becomes insolvent or enters into an agreement with his creditors for composition of the industry, this lease will be deemed to have been terminated and the lessor may, notwithstanding the waiver of any previous dues, take recourse to right of re-entry without prejudice to any right or remedy of the lessor for recovery of rent remaining due under the lease upon the said premises and reposes the same, as if this demise had not been made.

23. On the expiry of the lease period or termination of the lease due to breach of the conditions of the lease deed, the lessor shall have the right of re-entry over the premises. No refund of premium or ground rent or security deposit shall be admissible due to the termination of the lease deed under such condition.

24. On termination/surrender of the lease, the lessee shall be given an opportunity to transfer or otherwise dispose of the plant and machinery the said premises within the period of three months. After the said three months' period, the lessor shall take possession of the land as per Rules.

25. The lessee shall handover the said building to the lessor, at the expiry of the said term of lease or on the earlier

termination of the lease in the same condition as was handed over when occupied or received allowing for the normal wear and tear.

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

- (i) 90%, if surrender of allotted/leased shed occurs within two year from date of taking over its possession in case of Micro/Small Scale Industrial Unit and three years in case of Large and Medium Industrial unit.
- (ii) 80%, if surrender of allotted/leased out shed occurs after two years but within three years, in case of Micro/Small Scale Industrial Unit and after three years, but within four years in case of Large and Medium Industrial Unit.
- (iii) 70%, if the surrender of the allotted/leased out shed occurs after three years but within four years in case of Micro/Small Scale Industrial Unit and after four years but within five years in case of Large and Medium Industrial Unit.
- (iv) 50%, if the surrender of the allotted/leased out Shed occurs after four years but within six years in case of Micro/Small Scale Industrial Unit and after five years but within seven years incase of large and Medium Industrial unit

Explanation:- For the purpose of this clause, the period of possession of Shed with the lessee will be reckoned from the date of the lessee taking possession to handing over possession

to the lessor where possession of Shed has not been taken, period between date of execution of lease deed and date of surrender of Shed shall be considered for calculation of refund of premium.

27. 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.

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

29. On the request of bank/financial institution and the lessee, permission in favour of the concerned bank/financial institution, as referred to in the rules, will be granted as per prescribed format, by the lessor regarding assignment of lease hold rights. In all circumstances, the charge of the Department of Commerce, Industry and Employment on land/shed shall be over and above any subsequent charges to be created.

30. It is FURTHER DECLARED THAT THE lessee shall deposit a sum of Rs.....(Rupees.....) only as security in pursuance of clause 4/6 of this lease deed for the due payment of the rent and observance and performance by him of the several conditions herein contained.

31. Consequent infringement / breach of any of clauses of the lease deed by lessee the allotting authority will serve a notice to lessee for observance for compliance of clause of lease deed (i.e. rectification of breach) withing 60 days and in case of non compliance of this notice, the lease deed may be / deemed terminated .

32. All sums, such as premium/maintenance charges, etc. imposed by the Lessor may be recovered as arrears of land

revenue, if the same is not paid before the due date.

33. In the matter of utilization of building, compliance of relevant provision in the Rules is mandatory, otherwise lessor may take action as per rules.

34 Any payment on account of premium/ground rent or security deposit or building rent shall not be acceptable after termination or expiry of lease deed. Any such amount deposited by any person in such circumstances shall be deemed to be forfeited.

35. The security deposit, unless forfeited as aforesaid and after deducting all such sums as may be due to and recoverable by the lessor under these presents, shall be returned to the lessee after termination of the lease by efflux of time or otherwise.

36. The lessee, if aggrieved by an order of 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.

37. 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.

38. This lease deed will be subject to the provision contained in the Madhya Pradesh Rajya Audyogik Bhumi Evam Audyogik Bhawan Prabandhan Niyam, 2014 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/ amendment on his own cost.

39. 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 business.

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

41. 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 ofas 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.

42. 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.

43. The lessee shall not restrict the entry of the lessor or a person authorized by him, in the leased premises and shall provide all information sought in writing by the lessor or the authorized person.

SCHEDULE

Name of Village

Name of Tehsil

Name of District.....

Name of Industrial Area / Estate.....

Plot No.

Size

Block No.

Building

Shed No.

Covered Area

open Space

Surrounded by.....

..... on the East

..... on the North

..... on the West

..... on the South

Above details shown in the annexed plan

In the Witness wherof the parties hereto have singned this deed on the date and year respectively mentioned against their signatures.

Witnesses (Please give full name, father's name, age & address)	(Lessor) Singnature of Chief GeneralManager/General Manager, District Trade & Industry Centre on behalf of the Governor of M.P.
---	--

1	Nmae
---------	------------

2	Date
---------	------------

1.	Singnature on behalf of (Lessee) M/s.....
2.	

Date	Name
	Father's Name
	Age (inwords)
	Address.....

उप पट्टे की सामान्य शर्तें (प्रारूप)

प्रभावशीलता तथा पात्रता

1. कोई भी इकाई उसे आवंटित 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. उप पट्टा प्राप्तकर्ता उस उत्पाद के लिये उप पट्टा चाहता है जो मूल पट्टाधारी प्राप्तकर्ता के उत्पादन हेतु आवश्यक हो तो उसे प्राथमिकता दी जायेगी।
3. 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।
4. वही वर्तमान धारक उपपट्टे पर भूमि दे सकेगा जिसके द्वारा अनुमत परियोजना (एप्रूव्ड प्रोजेक्ट) अनुसार इकाई स्थापित की गई हो।
5. वही मातृ इकाई/इकाई से संबंधित गतिविधि उप पट्टे पर भूमि दे सकेगी जिसके द्वारा मूल परियोजना में वेण्डर इकाईयों की संख्या, भूमि आवश्यकता तथा उनके द्वारा उत्पादित वस्तु/सेवाएं जिनका 75 प्रतिशत मातृ इकाई/इकाई से संबंधित गतिविधि द्वारा क्रय किया जाना सुनिश्चित हो, का पूर्ण ब्यौरा भूमि प्राप्त करते समय अपनी परियोजना में दिया गया हो।
6. 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। प्रबंध संचालक, एकेव्ही एन/महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र भूमि पर पहुंच मार्ग व बुनियादी सुविधाएं उपलब्ध कराने हेतु उत्तरदायी नहीं होंगे।
7. ऐसी भूमि जो नगर एवं ग्राम निवेश विभाग के नियमानुसार निर्मित क्षेत्र के अनुपात में खुली रखा जाना आवश्यक हो, उपपट्टे पर नहीं दी जा सकेगी।
8. उप पट्टे पर दी जा रही भूमि पर भू आबंटन नियमों में स्वीकृत निर्धारित औद्योगिक गतिविधियाँ ही की जा सकेगी। यदि मूल पट्टा भूमि अति प्रदूषणकारी व खतरनाक उद्योगों हेतु निर्धारित क्षेत्रान्तर्गत नहीं है तो उपपट्टे की भूमि पर औद्योगिक भूमि एवं औद्योगिक भवन प्रबंधन नियम 2015 के "परिशिष्ट सी" में उल्लेखित अतिप्रदूषणकारी एवं खतरनाक श्रेणी के उद्योग स्थापित नहीं किए जा सकेंगे।
9. उद्योग आनुषंगिक प्रयोजन हेतु आवंटित 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 तीनों 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।

उप पट्टा प्रदाय हेतु प्रक्रिया

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 ए.के.व्ही.एन./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 प्रबंध संचालक एकेव्हीएन/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 2015/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 सक्षम अनुमति प्रदाता द्वारा प्रकरण प्राप्ति के 60 दिवस में अनुमति जारी की जायेगी।
3. अनुमति प्राप्त होने पर वर्तमान पट्टेदार, उपपट्टा प्राप्तकर्ता एवं प्रबंध संचालक एकेव्हीएन/महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र के मध्य त्रिपक्षीय उपपट्टा अनुबंध निर्धारित प्रारूप में निष्पादित किया जायेगा (प्रारूप संलग्न)। यह कार्यवाही संबंधित प्रबंध संचालक एकेव्हीएन/महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र द्वारा की जायेगी। ये सक्षम अधिकारी अनुबंधकर्ता अधिकारी होंगे। उपपट्टा 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 अनुबंध 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।

उप पट्टा हेतु देय राशि

1. उप पट्टे पर दिये गये भूमि के क्षेत्रफल पर अनुमति दिनांक को प्रचलित प्रब्याजि की 3 प्रतिशत राशि प्रतिवर्ष उप पट्टा शुल्क के रूप में प्रबंध संचालक, एकेव्हीएन/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 चार्जस अथवा प्रबंध संचालक एकेव्हीएन/महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र द्वारा निर्धारित अन्य शुल्क मूल पट्टेदार द्वारा प्रबंध संचालक एकेव्हीएन/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 प्रब्याजि का 3 प्रतिशत नवीनीकरण शुल्क देय होगा। इसके अतिरिक्त नवीनीकरण दिनांक को प्रचलित प्रब्याजि की 3 प्रतिशत राशि प्रतिवर्ष अग्रिम तौर पर 31 मार्च तक उपपट्टा शुल्क के रूप में देय होगी।

उप पट्टा प्रदाय के अधिकार

1. उप पट्टा स्वीकृति, नवीनीकरण एवं पट्टा निरस्तीकरण के अधिकार वर्तमान में प्रचलित औद्योगिक भूमि एवं भवन प्रबंधन नियम 2015 अथवा तत्समय प्रचलित भू आबंटन नियमों के अनुसार अनुमति प्रदाता अधिकारी को होंगे।
2. सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमति जारी करने के उपरान्त अनुवर्ती कार्यवाही एवं अनुबंध निष्पादन, शर्तों के पालन की निगरानी, शर्त उल्लंघन पर नोटिस आदि जारी करना, प्रबंध संचालक एकेव्हीएन/महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र की जायेगी।

राज्य शासन द्वारा नियत भू आबंटन नियमों की प्रभावशीलता

1. मूल पट्टेदार प्रबंध संचालक, एकेव्हीएन/महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र के मध्य निष्पादित पट्टाविलेख की अन्य शर्तें यथा आवश्यक उपपट्टेदार पर भी लागू होंगी।
2. उप पट्टा धारक पर मध्यप्रदेश औद्योगिक भूमि एवं भवन प्रबंधन नियम 2015 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 अधोसंरचनाएँ/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 सकेगीं।
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 नहीं 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 नहीं की जायेगी।

9. उपपट्टा धारक द्वारा, संचालित इकाई की प्रगति एवं आय-व्यय का ब्यौरा प्रतिवर्ष 30 सितम्बर तक प्रबंध संचालक एकेव्हीएन/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 विरुद्ध 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।

Draft tripartite Agreement between Lessor, Lessee and Sub Lessee

This deed of sub lease is made onbetween,

- 1) The governor of Madhya Pradesh acting through Managing "Director, Madhya Pradesh Audyogik Kendra Vikas Nigam (.....) Limited/General Manager , District Trade and Industries Centre, having its registered office at (full address of the office) hereinafter to as "**lessor**" (which expression shall, unless repugnant to the context or meaning thereof, be deemed to mean and include its successors-in-interest) of the FIRST PART;
- 2) M/s acting through shri Director/partner/proprietor, having its office at hereinafter referred to as "**Licensee**" (which expression shall, unless repugnant to the context or meaning thereof, be deemed to mean and include its successors-in-interest and permitted assigns) of the SECOND PART;
- 3) M/s acting through shri Director/partner/proprietor, having its office at hereinafter referred to as "**Sub-lessee/Licensee**" (which expression shall, unless repugnant to the context or meaning thereof, be deemed to mean and include its successors-in-interest and permitted assigns) of the THIRD PART;

Whereas the lessor had allotted and granted lease of the land admeasuring square meters situated at Plot No Industrial Area (Name and address) District..... under a registered lease deed no..... dated for a period of 30 years commencing from..... for the purpose stated therein.

Whereas the lessee has approached the lessor vide letter dated..... seeking permission of the lessor to grant sub lease of the leasehold land admeasuring square meters/a part of land admeasuring square meters/and constructions thereon or to give the industrial unit on license under management contract o on leave and license basis for a period of years as fully described in the schedule annexed hereto.

And Whereas the Madhya Pradesh state industrial Land and Industrial Bulding management Rules provides for sub lease tenancy of the land/bulding leased by lessor under clause as under.

And Whereas the lease deed executed between lessor and lessee under clause (16) provides that lessee shall not sublet/ assign or otherwise transfer the said premise/ land or any part thereof or any building structure or work constructed thereon for any purpose whatsoever except as provided in Rule 19 of the said Rules.

And Whereas as required under Rule 19 of said Rules, the lessor has obtained the approval to the terms conditions of the tripartite agreement for sub lease/license from state government vide letter no..... dated.....

NOW THIS AGREEMENT WITNESSETH AND IT IS HEREBY AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES AS UNDER :

- 1) That, the period of sub lease/license in respect of leasehold land and construction thereon shall be years or the unexpired period of main lease whichever is earlier.
- 2) The terms and conditions of main lease deed shall apply and binding on sub lessee/licensee mutatis mutandis.
- 3) That, the sub lessee/licensee shall comply and follow all terms and conditions, restrictions and prohibitions as contained in the main lease deed as if he is the lessee in respect of the demised leasehold land.
- 4) The sub lessee/licensee shall obtain necessary consents, permissions, approvals as may be required under any law as applicable from time to time from appropriate authorities.
- 5) That, in case of any breach or default committed by sub lessee/licensee, the lessee shall be responsible and liable and in such circumstances the lessor shall exercise all such rights and powers as available to him under main lease deed and the under said Rules as amended from time to time against the main lessee as well as sub lessee/licensee.
- 6) That, in case of any default in payment of dues of lessor whatsoever may be or in case of any breach of any terms and condition of main lease deed or "Sub-lessee/Licensee" by the lessee or the Sub-lessee/Licensee, the lessor shall have the right to terminate the lease, Sub-lessee/Licensee as the case may be at its discretion by giving a notice of not less than 30 days in writing to remedy the default/breach and within the period stipulated, the lease or sub lease/license as the case may be shall stand terminated and lessor shall re-enter in the demised land/premise forthwith. In such event, the lessee or Sub-lessee/Licensee shall have remedy of appeal as provided under the rules.

- 7) The sub lessee/licensee shall not sub lessee/assign or otherwise transfer or shall create any third party interest whatsoever in the demised land/bulding or part thereof.
- 8) the Sub-lessee/Licensee shall pay to the lessor annual lease rent for Sub-lessee/Licensee-land equivalent to 3% (Three percent), of the premium prevailing on the date of agreement. This annual leas rent shall be paid in advance each year on 31st march.
- 9) that, in case of default of payment of lease rent or any dues either by lessee or by Sub-lessee/Licensee the lessor shall have right to deand and recover the same either from lessee or Sub-lessee/Licensee and vice versa or from both lessee and sub lessee/licensee as provide in the main lease deed.
- 10) The lessee shall provide a copy of sub-lease deed, contract or any agreement entered into with the Sub-lessee/Licensee in respect of the demised land and building constructed thereon or in respect of industrial unit and shall always keep the lessor informed about any amendment or change in the terms and conditions in the said deed, contract or agreement.
- 11) The lessor shall not be responsible to provide any passage or approach road or any other facility independently to the Sub-lessee/Licensee.
- 12) In case of any inconsistency in the terms and condition of Sub-lessee/Licensee, the terms and conditions contaioned in the main lease shall prevail.
- 13) the lessee and and Sub-lessee/Licensee shall bear all expenses, fees stamps duty and registration charges if any.
- 14) The lessor shall have the right to decide any issue/ matter or dispute arises between the lessee and sub-lessee keeping in view the provisions of the prevailing Land and Shed Allotment Rules of the industries Department after giving an opportunity to all concerned to be heard and his decision will be final and binding on lessee and sub- lessee.
- 15) The lessee and sub- lessee, if aggrieved by an order of the lessor may prefer an appeal to the designated authority as per the provisions of the main lease/prevailing Land and shed Allotment Rules.
- 16) Rules, Conditions and Instructions issued by the State Government from time to time under Rule 20 of the Madhya Pradesh Audyogik Bhumi Avam Audyogik Bhavan Prabandhan Niyam 2008 Shall be binding on all the parties signing the Tripartite Agreement and shall be treated as a part of this Agreement.

IN WITNESS WHEREOF, the Parties herein above have set their hands entered into this Deed the day and year first above written.

Witness 1.	For Lessor, Governor of Madhya Pradesh, through MP Audyogik Kendra Vikas Nigam (.....) Ltd./General Manager, District Trade and Industries Centre, District Managing Director/ General Manager
2.	For Lessee
3.	For Sub- Lessee/ Licensee

SCHEDULE

A. Details of land leased to lessee under registered lease deed
No..... Dated.....

Plot No

Size of Plot

Surrounded by

On north

On south

On east

On west

Road on

B Details of land/building sub-lease/license by lessee under these
present

Size of Plot (under sub-lease)

Surrounded by

On north

On south

On east

On west

Road on

Building/ premises (under sub-lease)

Area

Site plan of the land/building under sub-lease/ license is annexed
and areas is delineated in red

आवंटित शेडों का भाड़ा क्रय पद्धति के अंतर्गत विक्रय

- (i) मध्यप्रदेश के औद्योगिक क्षेत्रों में/अन्यत्र, शासन/निगमों द्वारा निर्मित भवनों के लिए भाड़ा क्रय योजना निम्न व्यक्तियों/फर्म/संस्था/कंपनी आदि के संबंध में लागू होगी:-
- (अ) जिन्हें विभाग/निगमों द्वारा निर्मित भवन आवंटित हो ।
- (ब) वे योजना के अंतर्गत लाभ उठाने की सहमति देने के दिनांक को तथा उसके दो वर्ष पहले से आवंटित भवन में उद्योग चला रहे हैं, तथा
- (स) वे आवेदन के दिनांक को किराये एवं संधारण शुल्क के बकायादार न हो
- (ii) इस योजना के अंतर्गत केवल भवन भाड़ा क्रय पर दिये जा सकेंगे, भूमि नहीं। भूमि, जिस पर भवन निर्मित है, तथा पास की खुली भूमि नियमों में वर्णित अवधि की लीज पर दी जायेगी, जिसके लिए एक लीजडीड अलग से निष्पादित करनी होगी । खुली भूमि तथा शेड अंतर्गत निर्मित क्षेत्र की भूमि सम्मिलित कर आवंटन योग्य कुल भूमि की मात्रा नियमों के अंतर्गत 'भूमि की मात्रा का निर्धारण' सम्बन्धी नियम से शासित होगी।
- (iii) भवन के मूल्य निर्धारण के सिद्धांत निम्नानुसार होंगे :-
- (अ) भवन के निर्मित क्षेत्र का मूल्य रुपये 22 प्रति वर्गफुट आंका जाएगा और इस मूल्य में से, जितना पुराना निर्मित भवन है उतनी अवधि के लिए 3.50 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से कटौती की जाएगी, परन्तु यह कटौती रुपये 22 प्रति वर्गफुट से आंकी गयी कीमत के 50 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी । जिन भवनों का निर्माण 1972 के बाद हुआ है वे भवन जिस वर्ष में निर्मित किये गये उस, वर्ष में उनकी प्रति वर्गफुट लागत के 50 प्रतिशत से अधिक की कटौती नहीं होगी।
- (ब) निर्धारित मूल्य का 10 वर्षों में समान वार्षिक किश्तों में भुगतान करना होगा, जिस पर 7.5 प्रतिशत प्रतिवर्ष का सामान्य ब्याज देय होगा। पूर्व जमा सिक्यूरिटी राशि अंतिम किश्त के साथ समयोजित की जायेगी।
- (स) भवन और उसके साथ लगी हुई खुली भूमि, दोनों पर वर्तमान प्रचलित औद्योगिक दर से प्रीमियम ली जाकर लीज निष्पादित की जाएगी। क्रयकर्ता को प्रचलित दरों के अनुसार संधारण शुल्क प्रतिवर्ष देना होगा ।

- (द) भवन खरीदने वाले व्यक्ति/संस्था /कंपनी के ऊपर यदि भवन का पुराना किराया शेष हो तो लीजडीड निष्पादित करने के पूर्व उसकी पूरी वसूली होना अनिवार्य हैं।
- (इ) यदि एक ही औद्योगिक संस्थान में भिन्न-भिन्न वर्षों में भवन बने हो तो उपरोक्त कंडिका (अ) के अनुसार प्रत्येक का मूल्यांकन किया जाकर औसत दर निकाली जाएगी, जिसके अनुसार भवन का विक्रय हेतु मूल्य निर्धारित होगा।
- (फ) आवेदन के पूर्व जो भवन का किराया लिया गया हो वह भवन की कीमत नहीं माना जाएगा। भाड़ा क्रय आवेदन दिनांक से आवंटी द्वारा शेड किराया देय नहीं होगा ।
- (iv) यदि कोई व्यक्ति निर्धारित दिनांक पर किश्त जमा नहीं करता है, जिसमें छूट की अवधि अर्थात एक माह सम्मिलित है, तो ब्याज सहित देय राशि पर 10 प्रतिशत अतिरिक्त शास्ति ब्याज उस दिन से वसूल किया जाएगा, जिस दिन किश्त जमा करना थी ।
- (v) यदि कोई व्यक्ति 2 से ज्यादा किश्त नहीं देता है तो भवन राज्य शासन के पक्ष में वापिस माना जाएगा एवं पूर्व में जमा की गयी किश्त राशि राज्य शासन के हित में राजसात हो जाएगी। यदि ऐसी स्थिति में आवंटी पुनः किराये पर पूर्ववत भवन आवंटन हेतु आवेदन करता है तो उसे वर्तमान प्रचलित किराये की दर से डिफाल्ट अवधि की मासिक किश्तें चुकाने पर वर्तमान प्रचलित दर पर ही भवन किराये पर दिया जा सकेगा ।
- (vi) भाड़ा क्रय योजना के अंतर्गत प्राप्त भवन महाप्रबंधक/ प्रबंध संचालक की पूर्व स्वीकृति के बिना किसी को विक्रय/सबलीज या अन्य प्रकार से हस्तांतरित नहीं किया जा सकेगा ।
- (vii) भाड़ा क्रय योजना के अंतर्गत प्राप्त भवन का उपयोग औद्योगिक क्षेत्र में अनुमत प्रयोजन से भिन्न किसी अन्य प्रयोजन के लिए नहीं किया जाएगा।
- (viii) भाड़ा क्रय अनुबंध की अवधि में भवन राज्य शासन की संपत्ति रहेगी।
- (ix) स्टाम्प ड्यूटी, जो पंजीयन पर लगेगी, भवन खरीदने वाले को वहन करना होगी।
- (x) भाड़ा क्रय योजना की अवधि में भवन को अच्छी स्थिति में रखने तथा उसकी मरम्मत एवं संरक्षण की जिम्मेदारी भवन क्रय करने वाले की होगी।

- (xi) भाड़ा क्रय योजना के अन्तर्गत प्राप्त शेडों के पुनर्निर्माण की अनुमति उद्योग आयुक्त द्वारा प्रदान की जा सकेगी। बशर्ते की शेड का उपयोग औद्योगिक प्रयोजन के लिए हो।
- (xii) भवन क्रय करने वाले को भवन का बीमा, उद्योग आयुक्त/प्रबंध संचालक, म.प्र. स्टेट इण्डस्ट्रियल डेवलपमेन्ट कार्पोरेशन लिमिटेड के पक्ष में अपने खर्च से भाड़ा क्रय की अंतिम किश्त के भुगतान की अवधि तक करना होगा।
- (xiii) भाड़ा क्रय योजना अंतर्गत अनुमति के अधिकार पदेन महाप्रबंधक औद्योगिक केन्द्र विकास निगम/प्रबंध संचालक, औद्योगिक केन्द्र विकास निगम को होंगे।

