(29)

संख्या- 515/36-आर-95-13/92

प्रेषक,

श्री अतुल चतुर्वेदी,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

श्रमायुक्त,
उत्तर प्रदेश,
कानपुर।

श्रम अनुभाग-4 लखनऊ: दिनांक: 21 फरवरी, 1995

विषय:- प्रदेश में स्थित औद्योगिक श्रमिक बस्तियों में निर्मित भवनों की बिक्री आदि के संबंध में प्रक्रिया का निर्धारण।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक आपके अर्द्धशासकीय पत्र संख्या-2024/94, दिनांक 31 अक्टूबर, 1994 के संदर्भ में एवं शासनादेश संख्या-2788/36-आर-94-16/92 दिनांक 24 सितम्बर, 1994 के अनुक्रम में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्रदेश में स्थित औद्योगिक श्रमिक बस्तियों में निर्मित भवनों की बिक्री के लिए राज्यपाल महोदय निम्न प्रक्रिया निर्धारित करते हैं :-

1- प्रदेश की औद्योगिक श्रमिक बस्तियों में निर्मित भवनों में से किराये पर उठे भवनों का निस्तारण शासनादेश संख्या-2788/36-आर-94-16/92 दिनांक 24-9-94 में दिये गये निर्देशों के आधार पर अनुवर्ती शर्तों एवं अनुबंधों के अंतर्गत किया जायेगा।

2- भवनों में (काबिज आवंटियों) [किरायेदारों] के नाम भवनों की बिक्री की जायेगी।

3- श्रमिक आवासों से संबंधित भूमि तथा टेनामेंट फ्रीहोल्ड के रूप में हस्तान्तरित की जायेगी। विक्रय मूल्य की 30 प्रतिशत धनराशि तुरन्त जमा कराने के उपरान्त शेष धनराशि 10 प्रतिशत ब्याज पर मासिक किश्तों में (10 वर्ष में [illegible] की) [illegible] निर्धारित किया जायेगा।

4- जो क्रेता एकमुश्त भुगतान करेगा, उन्हें कुल मूल्य में से 25 प्रतिशत की छूट दी जायेगी। नियम संख्या-10 में कुल अंकित मूल्य की देयता की दशा में एवं नियम-12 में कुल अंकित मूल्य का 175% देयता की दशा में 25% की छूट अंकित मूल्य के 100 प्रतिशत पर अनुमन्य होगी।

5- विक्री मूल्य के समस्त भुगतान उपरान्त ही आयुक्त अथवा उनके अधिकृत प्रतिनिधि द्वारा खरीददार के पक्ष में संपत्ति का हस्तांतरण किया जायेगा।

6- समय से भुगतान करने पर 2% रिबेट ब्याज की दर में अनुमन्य है। अर्थात समय से भुगतान करने पर ब्याज की दर 8 प्रतिशत ली जायेगी। निर्धारित तिथि पर किश्त का भुगतान न करने पर किश्त पर 10 प्रतिशत की बजाय 15 प्रतिशत दण्डात्मक ब्याज लिया [illegible] यदि कोई क्रेता लगातार 4 किश्तों का भुगतान करने में विफल है तो उसके नाम आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा। तथा जमा धनराशि जब्त कर ली जायेगी एवं भवन का विक्रय प्राधिकरण नियमानुसार नीलामी द्वारा किया जायेगा। नीलामी शासन [illegible] के प्रचलित नियमों के तहत की जायेगी।

7- देश में प्रकाशित 2 समाचार पत्रों में एतद्विषयक नोटिस प्रकाशित होने के 60 दिन तक यदि आवंटी द्वारा भवन खरीदने के लिए अपनी सहमति नहीं दी जाती है, तो उनका निरस्तीकरण/[illegible] तथा ऐसे भवन/भवनों को आयुक्त द्वारा नीलामी प्रक्रिया [illegible] समाप्त कर [illegible] दिया जायेगा। नीलामी शासन के प्रचलित नियमों के तहत की जायेगी।

8- भूमि का मूल्य प्रचलित सर्किल रेट के आधार पर निर्धारित किया जायेगा। एक मंजिला भवनों की स्थिति में निर्मित भवन [illegible] मूल्य लोक निर्माण विभाग द्वारा निर्धारित मानकों के आधार पर [illegible] सर्किल रेट से ह्रास मूल्य घटाने के बाद किया जायेगा।

9. दो मंजिल/बहुमंजिल भवनों के संदर्भ में जिस भूमि पर भवन निर्मित है उसका मूल्य उपरोक्तानुसार आंकलित करते हुए जितनी मंजिलें बनी हों तदनुसार बराबर-बराबर विभक्त कर दिया जायेगा अर्थात यदि तीन मंजिलें भवन बने हों तो निर्मित क्षेत्रफल की भूमि के मूल्य का एक तिहाई प्रत्येक अध्यासी द्वारा देय होगा। इसके अतिरिक्त स्थल की शेष संलग्न भूमि, पीछे तक जाने वाले रास्ते को छोड़कर, की कीमत भूतल के अध्यासी से ली जायेगी।

10. दिनांक 31-5-95 के उपरान्त जो अध्यासी अनाधिकृत तौर पर भवन पर काबिज होगा उससे कुल आंकलित मूल्य का 150 प्रतिशत मूल्य जमा करके उसके विरुद्ध श्रम विभाग द्वारा की जा रही वैधानिक कार्यवाही समाप्त करते हुए उसके पक्ष में विक्रय की कार्यवाही की जायगी। एकमुश्त जमा करने की स्थिति में आंकलित मूल्य को 100% पर 25% छूट अनुमन्य होगी। ऐसे किसी व्यक्ति द्वारा 150% मूल्य जमा न करने की दशा में श्रमायुक्त अथवा उनके द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि द्वारा स्थल नीलामी द्वारा निस्तारित किया जायगा। जिन अध्यासियों ने सार्वजनिक भूमि पर अथवा भवन सीमा के बाहर निर्माण किया है, इस अवैध निर्माण पर उत्तर प्रदेश नगर विकास अधिनियम के अंतर्गत कार्यवाही की जा सकेगी।

11. प्रदेश की अनेक श्रमिक बस्तियों में विभिन्न औद्योगिक संस्थाओं को भवनों का समूह आवंटन किया गया था। श्रम विभाग द्वारा इन आवासों के मामले में अलग से विचार किया जायगा।

12. प्रदेश की कुछ श्रमिक बस्तियों में निर्मित भवन का विधिवत् कब्जा सार्वजनिक निर्माण विभाग अथवा निर्माण एजेन्सी द्वारा श्रम विभाग को नहीं दिया गया था जिसकी वजह से इन भवनों का आवंटन श्रम विभाग द्वारा अभी तक नहीं किया गया है। ऐसे भवनों में अनाधिकृत तौर पर जो लोग काबिज हैं, उनसे भवन के कुल आंकलित मूल्य का 175 प्रतिशत मूल्य जमा कर भवन के विक्रय की कार्यवाही की जायेगी। एक मुश्त जमा करने की स्थिति में आंकलित मूल्य के 100 प्रतिशत पर 25 प्रतिशत की छूट अनुमन्य होगी। किसी व्यक्ति द्वारा 175 प्रतिशत मूल्य जमा न करने की दशा में श्रमायुक्त अथवा उनके द्वारा अधिकृत

प्रतिनिधि द्वारा भवन नीलामी द्वारा निस्तारित किया जायेगा । नीलामी शासन के सामान्य नियमों के तहत की जायेगी ।

13. किराये की बकाया रकम तथा अन्य देय का भुगतान क्रेता द्वारा खरीदने के लिए निबन्धन करने से पूर्व किया जायेगा व क्रय आफर तभी मान्य होगा ।

14. जिस तिथि को क्रेता द्वारा प्रथम किश्त का भुगतान किया जायेगा, उस तिथि से करों का भुगतान एवं टेनामेन्ट के रख-रखाव की जिम्मेदारी क्रेता की होगी । बिजली व पानी का भुगतान क्रेता द्वारा किया जायेगा । टेनामेन्ट के रख-रखाव का कार्य दिनांक 31-5-95 के बाद सरकार द्वारा नहीं किया जायेगा ।

15. क्रेता द्वारा छमाही किश्तों का भुगतान भारतीय स्टेट बैंक में ट्रेजरी चालान मारफत निर्धारित लेखाशीर्षक में राजकोष में जमा किया जायेगा ।

16. प्रत्येक खरीददार के संबंध में आयुक्त मुख्यालय एवं क्षेत्रीय कार्यालय के लेखा प्रभाग द्वारा लेजर तैयार किये जायेंगे और इनमें मकानवार एवं खरीददारवार भुगतान की प्रविष्टियाँ की जायेगी तथा इन प्रविष्टियों का सत्यापन नामित लेखाधिकारी/सहायक लेखाधिकारी द्वारा किया जायेगा ।

17. भवन हस्तांतरण का समस्त व्यय खरीददार द्वारा वहन किया जायेगा तथा तत्समय लागू स्टाम्प नियम उसे मान्य होंगे ।

18. जिन श्रमिक बस्तियों में दुमंजिले अथवा बहुमंजिले भवन हैं, उनमें सीढ़ी तक जाने के लिए रास्ते तथा निर्मित सीढ़ी का प्रयोग प्रथम तल तथा उसके ऊपर रहने वाले आवंटी द्वारा समान रूप से किया जायेगा व इसका स्वामित्व किसी भी आवंटी/क्रेता में निहित न होगा । ऐसे सीढ़ी तक जाने वाले रास्ते व सीढ़ी की मरम्मत/रखरखाव की जिम्मेदारी सभी खरीददारों की समान रूप से होगी । बहुमंजिले भवन में सबसे ऊपर के तल के खरीददार को छत के ऊपर निर्माण की कोई अनुमति नहीं होगी । इस प्रकार उसके द्वारा छत को खाली रखा जायेगा ।

19. श्रमिक बस्तियों में निर्मित सभी पार्क, खेल का स्थान, सार्वजनिक स्थल, सड़क, सीवर की व्यवस्था आदि स्थानीय निकाय/जल संस्थान में निहित मानी जायेगी तथा दिनांक 31-5-95 से उसके रखरखाव की जिम्मेदारी स्थानीय निकाय एवं जल संस्थान की होगी ।

20. यदि किसी श्रमिक बस्ती में कोई खुला स्थान उपलब्ध है तो उस खुले स्थान का निस्तारण मास्टर प्लान में प्राविधानित भू-उपयोग के अनुसार [illegible]

द्वारा नीलामी के माध्यम से किया जायेगा ।

21- जिन आवंटियों द्वारा सार्वजनिक भूमि पर अथवा भवन सीमा के बाहर निर्माण किया हुआ है, भवन विक्रय की सुविधा इस प्रतिबन्ध के साथ दी जायेगी कि इस अवैध निर्माण पर उत्तर प्रदेश नगर विकास अधिनियम की धारायें लागू होंगी ।

22- हस्तान्तरण से पूर्व अगर किसी क्रेता की मृत्यु हो जाती है तो क्रेता के विधिक उत्तराधिकारी के नाम समस्त धनराशि जमा होने के पश्चात हस्तान्तरण किया जा सकेगा ।

23- क्रेता द्वारा भवन खरीदने हेतु निर्धारित आवेदन-पत्र मय 10 रुपये के ट्रेजरी चालान की प्रति भरकर आयुक्त अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करना होगा और उसके उपरान्त विक्रय सम्बन्धी कार्यवाही सम्पन्न होगी ।

24- क्रेता हस्तान्तरण उपरान्त सम्बन्धित निकाय/विकास प्राधिकरण के नियमों के अन्तर्गत ही भवन में परिवर्तन/उपयोग की कार्यवाही कर सकेगा तथा इसके लिए सम्बन्धित स्थानीय निकाय/विकास प्राधिकरण से लिखित अनुमति अवश्य लेनी होगी ।

25- भवन के हस्तान्तरण के पूर्व किसी क्रेता द्वारा नियमावली के दिये गये किसी भी नियम का उल्लंघन किये जाने पर उसके पक्ष में किये गये विक्रय को निरस्त किया जा सकता है ।

2- कृपया उपर्युक्त प्रक्रिया के अनुसार श्रमिक बस्तियों में निर्मित भवनों/आवासों की बिक्री सुनिश्चित करने का कष्ट करें ।

3- ये आदेश वित्त विभाग के अशासकीय संख्या-ई-7-337/दस-95, दिनांक 21 फरवरी, 1995 में प्राप्त उनकी सहमति से जारी किये जा रहे हैं ।

भवदीय,

([illegible] चतुर्वेदी)
सचिव