रजिस्ट्री सं० डी० एल०-33004/99 REGD. NO. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY
भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (i)
PART II—Section 3—Sub-section (i)
प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 297] नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, जून 5, 2014/ज्येष्ठ 15, 1936
No. 297] NEW DELHI, THURSDAY, JUNE 5, 2014/JYAISTHA 15, 1936

अल्पसंख्यक कार्य मंत्रालय

अधिसूचना

नई दिल्ली, 3 जून, 2014

सा.का.नि. 380(अ).- केन्द्रीय सरकार, वक्फ अधिनियम, 1995 (1995 का 43) की धारा 56 की उप-धारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात् :-

1. **संक्षिप्त नाम और प्रारंभ** .- (1) इन नियमों का संक्षिप्त नाम वक्फ संपत्ति पट्टा नियम, 2014 है ।

(2) ये राजपत्र में उनके प्रकाशन की तारीख को प्रवृत्त होंगे ।

2. **परिभाषा**.- (1) इन नियमों में जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो -

क) "अधिनियम" से वक्फ अधिनियम, (1995 का 43) अभिप्रेत है ;

ख) "कृषि प्रयोजन" से फसल उगाने के प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग अभिप्रेत है ;

ग) "वाणिज्यिक क्रियाकलाप" से लाभ बनाने के प्रयोजन के लिए कारबार, व्यापार, उद्यम या ऐसा किया गया कोई अन्य कार्य अभिप्रेत है ;

घ) "शैक्षिक प्रयोजन" से शिक्षा में भाग लेने या कौशल विकास के लिए प्रशिक्षण का प्रयोजन अभिप्रेत है और इसमें चल रहे शैक्षिक संस्थाएं, विद्यालय, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय या मदरसा सम्मिलित होंगे ;

ङ) "प्ररूप" से इन नियमों से उपाबद्ध प्ररूप अभिप्रेत है ;

च) "स्वास्थ्य प्रयोजन" से अस्पताल, चिकित्सालय मुताब या परिचर्यागृह अभिप्रेत है ;

छ) "भूमि" से भवनों और वृक्षों के सिवाय, वक्फ भूमि और भूमि से संलग्न कोई चीज अभिप्रेत है ;

ज) "पट्टा" "पट्टाकर्ता" और "पट्टेदार" का वही अर्थ होगा जो संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) में समनुदेशित है ;

झ) "पट्टा वर्ष" से प्रारंभ की तारीख से एक वर्ष की समाप्ति के पश्चात् समाप्त अवधि के दौरान कलैंडर मासों की प्रत्येक उत्तरवर्ती अवधियां अभिप्रेत है ;

ञ) "पट्टे पर दिया गया परिसर" से पट्टाकर्ता द्वारा पट्टेदार को पट्टे पर दी गई भूमि या भवन अभिप्रेत है ;

ट) "पट्टा किराया" से भूमि से संलग्न फिटिंग और फिक्सचरों के लिए प्रभारों सहित पट्टकर्ता को पट्टेदार द्वारा संदेय रकम अभिप्रेत है ।

(2) वे शब्द और पद जो यहां प्रयुक्त हैं किंतु परिभाति नहीं है उनके वही अर्थ होंगे जो अधिनियम में समनुदेशित है ।

3. **कतिपय मामलों में पट्टे की मंजूरी पर निर्बन्धन.-** (1) कोई मुतवल्ली या बोर्ड पट्टे पर कोई मस्जिद, दरगाह खानकाह, कब्रिस्तान या इमामबाड़ा नहीं देगा :

परंतु ऐसा कोई निर्बन्धन मस्जिद, दरगाह, खानकाह, कब्रिस्तान या इमामबाड़ा के मुख्य परिसर से बाहर स्थित वक्फ की भूमि को लागू नहीं होगा :

परंतु यह और कि वक्फ (संशोधन) अधिनियम, 2013 के पूर्व पट्टे पर दिया कोई कब्रिस्तान पंजाब, हरियाणा, हिमाचल प्रदेश और चंडीगढ़ में इन नियमों के उपबंधों के अनुसार बने रहेंगे ।

4. **एक वर्ष से कम की पट्टे की लघु अवधि के बारे में प्रक्रिया -** (1) कोई मुतवल्ली या बोर्ड, वक्फ की संपत्ति को पट्टे पर ऐसे निबंधन और शर्तों पर जिन पर पक्षकार सहमत हों, एक वर्ष से कम अवधि के लिए दे सकेगा ।

(2) मुतवल्ली या बोर्ड उप-नियम (1) के अधीन पट्टे पर संपत्ति लेने के लिए इच्छुक व्यक्तियों से, आवेदन घेरे के सामिप्य में नोटिस प्रकाशित करके, पुस्तिका पम्फलेट्स वितरित करके या ढोल बजाकर और मस्जिद या किसी अन्य सार्वजनिक स्थान जैसे किसी सहज दृश्य स्थान पर उक्त नोटिस को चिपका करके आवेदन आमंत्रित करेगा ।

(3) मुतवल्ली या बोर्ड, उच्चतर पट्टा किराया का संदाय करने की प्रस्थापना कर रहे किसी व्यक्ति के पक्ष में संपत्ति का पट्टा निष्पादित करेगा ।

(4) मुतवल्ली, बोर्ड या अपने पति या पत्नी माता-पिता, बालकों, भाईयों, बहिनों, भाईयों और बहिनों के पति या पत्नी या भाईयों और बहिनों के बालकों सहित किसी वक्फ की प्रबंध समिति का कोई सदस्य इस नियम के अधीन पट्टे के लिए आवेदन करने के लिए पात्र नहीं होगा ।

5. **लघु अवधि के पट्टे से भिन्न पट्टे की प्रक्रिया.-** लघु अवधि पट्टे से संबंधित उपर नियम 4 में यथा उपबंधित के सिवाय, यथास्थिति मुतवल्ली या बोर्ड सभी मामलों में जहां वक्फ की संपत्ति एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए दी जानी अपेक्षित है किंतु यह तीस वर्ष से अधिक की न हो, कम से कम एक अग्रणी राष्ट्रीय (हिन्दी, उर्दू या अंग्रेजी) और एक प्रादेशिक या स्थानीय समाचार पत्र में निम्नलिखित ब्यौरे अंतर्विष्ट करते हुए बोली आमंत्रित करते हुए प्रकाशित करेगा, अर्थात् :-

(i) वक्फ संपत्ति का ठीक क्षेत्र, वर्णन या अवस्थिति ;

(ii) प्रयोजन या उद्देश्य जिसके लिए संपत्ति पट्टे पर दी जानी अपेक्षित है ;

(iii) वह अवधि जिसके लिए संपत्ति पट्टे पर दी जानी अपेक्षित है ;

(iv) अधिकतम आरक्षण कीमत प्रति वर्ग फीट :

परंतु समाचार पत्र का ऐसा कोई विज्ञापन वक्फ की संपत्ति के पट्टे के लिए अपेक्षित नहीं होगा जिसका पट्टा किराया आय प्रतिमास 1000/-रू. (एक हजार रूपए) से कम हैं । मुतवल्ली या बोर्ड, पट्टे पर संपत्ति लेने के लिए इच्छुक व्यक्तियों से आवेदन आमंत्रित करेगा और नियम 4 के उप-नियम (2) और उप-नियम (3) में विनिर्दिष्ट प्रक्रिया का अनुसरण करके पट्टे का निष्पादन करेगा ;

परंतु यह और कि मुतवल्ली, बोर्ड या वक्फ की प्रबंध समिति का कोई सदस्य अपने पति या पत्नी माता-पिता, बालकों, भाइयों, बहिनों, भाईयों और बहिनों के पति या पत्नी और भाइयों और बहिनों के बालक सहित इस नियम के अधीन पट्टे के लिए आवेदन करने के पात्र नहीं होंगे ।

6. **पट्टे के लिए बोली का आमंत्रण -** प्रतियोगी बोलियां उन सभी मामलों में आमंत्रित की जाएगी जिसमें पट्टे पर दी गई संपत्ति से किराए की आय प्रतिमास 1000/- रूपए (एक हजार रूपए) से अधिक है और वक्फ संपत्ति उच्चतम बोली बोलने वाले को पट्टे पर दी जाएगी :

परंतु किसी मामले में बोली नियम 7 में निर्दिष्ट आरक्षण कीमत से कम नहीं होगी ।

7. **आरक्षण कीमत** -(1) वक्फ संपत्ति के पट्टे के लिए प्रति वर्ग फीट आरक्षण कीमत संपत्ति के बाजार मूल्य के 5% वार्षिक से कम नहीं होगी ।

(2) उपनियम (1) में निर्दिष्ट बाज़ार मूल्य रजिस्ट्रार या उप रजिस्ट्रार के कार्यालय पर हस्तांतरण पत्र रजिस्टर के लिए नियत कीमत होगी ।

8. **प्रतिभूति निक्षेप का संदाय** - (1) पट्टे के निष्पादन पर, पट्टादार निम्नानुसार पट्टे की अवधि पर आधारित रकम के प्रतिभूति निक्षेप संदाय करेगा, अर्थात् :-

(i) एक वर्ष तक, की पट्टा अवधि पर तीन मास का पट्टा किराया ;

(ii) एक वर्ष से अधिक और पांच वर्ष की अवधि तक पट्टा अवधि पर ग्यारह मासों का पट्टे का किराया ;

(iii) पांच वर्ष से अधिक और दस वर्ष तक की पट्टा अवधि पर चौबीस मास का पट्टा किराया, और

(iv) दस वर्ष से अधिक और तीस वर्ष तक की पट्टा अवधि पर चौबीस मास का पट्टा किराया ।

(2) उपनियम (1) के अधीन प्राप्त प्रतिभूति निक्षेप को राष्ट्रीयकृत बैंक में रखा जाएगा और बोर्ड इस रकम का उपयोग, बोर्ड के कम से कम दो तिहाई सदस्यों के अनुमोदन के साथ वक्फ संपत्तियों के विकास के लिए कर सकेगा ।

9. **पट्टे का रजिस्ट्रीकरण** - (1) एक वर्ष से अधिक और तीस वर्ष तक की किसी अवधि के लिए वक्फ की संपत्ति का कोई पट्टा उस रजिस्ट्रार या उपरजिस्ट्रार जिसकी अधिकारिता में संपत्ति अवस्थित है के कार्यालय में रजिस्ट्रीकृत किया जाएगा ।

(2) उपनियम (1) के अधीन पट्टे के रजिस्ट्रीकरण के प्रति व्यय पट्टेदार द्वारा वहन किया जाएगा ।

10. **पट्टा किराया** -(1) पट्टेदार, यथास्थिति, अवधि या नवीकरण निबंधनों के प्रत्येक वर्ष की बाबत पट्टे पर दिए गए परिसर पर पट्टा किराए के लिए पट्टाकर्ता को अग्रिम में संदेय करेगा और बिना नोटिस या मांग के, मासिक या वार्षिक किस्त जिस पर पक्षकारों के बीच सहमति हो, पट्टा करार के निपादन की तारीख से संदाय करेगा ।

(2) धनादेश के माध्यम से समय पर पट्टेदार द्वारा दिया गया पट्टा किराया, को यदि पट्टाकर्ता द्वारा स्वीकार करने से या उसकी रसीद देने से इंकार करता है तो उसे वह संबद्ध वक्फ बोर्ड के समक्ष जमा कर सकेगा और पट्टा किराए को विधिमान्य रूप से जमा किया गया माना जाएगा यदि इसे पट्टेदार द्वारा पट्टाकर्ता द्वारा ऐसे इंकार के 15 दिन के भीतर पट्टेदार द्वारा जमा किया जाता है ।

11. **पट्टा किराए की प्रतिवर्ष बढ़ोतरी** - प्रत्येक पट्टा करार में इस प्रभाव का एक खंड अंतर्विष्ट होगा कि विद्यमान पट्टा किराए पर 5% से अन्यून की रकम द्वारा प्रत्येक वर्ष पट्टा किराए की बढ़ोतरी होगी ।

12. **पट्टा किराए का संदाय और वसूली** - (1) वक्फ संपत्ति के पट्टे के अनुसरण में पट्टाकर्ता को पट्टेदार द्वारा संदेय सभी रकम पट्टा किराए के रूप में समझी जाएगी और पट्टाकर्ता जिसके पास उसके किसी संदाय में चूक के लिए पट्टाधारी के विरूध सभी अधिकार होंगे,द्वारा पट्टा किराए के रूप में वसूलनीय होगी ।

(2) पट्टा किराया, पट्टाकर्ता के पते पर या ऐसे अन्य व्यक्ति को या ऐसे अन्य पते पर, जो पट्टाकर्ता समय-समय पर लिखित में अभिहित कर सके, मुजरा की कटौती के बिना पट्टाकर्ता को संदत्त किया जाएगा ।

(3) यदि पट्टेदार पट्टे की समाप्ति या पूर्व अवसान के पश्चात् परिसर का अधिभोग करना जारी रखता है तो पट्टेदार किसी कार्यवाही में पारित अंतिम आदेशों के अध्यधीन ऐसे अप्राधिकृत अधिभोग की अवधि के लिए पट्टा किराए का संदाय जारी रखेगा ।

13. **मुतवल्ली या बोर्ड द्वारा पट्टे के लिए प्रस्ताव पर विनिश्चय के लिए समय-सीमा** - मुतवल्ली या बोर्ड, वक्फ की संपत्ति के पट्टे की मंजूरी के लिए प्रस्ताव की पट्टेदार से प्राप्ति पर, जो सभी प्रकार से पूर्ण हो, विचार करेगा और प्रस्ताव पर तीस दिन की अवधि के भीतर अपना विनिश्चय देगा ।

14. **बोर्ड को मुतवल्ली द्वारा रिपोर्ट की प्रस्तुति** - मुतवल्ली, पट्टाकर्ता और पट्टेदार के बीच निष्पादित सभी पट्टा करारों की प्रास्थिति यथाशीघ्र किंतु उस तारीख से जिसको पट्टे के करार का निष्पादन किया गया था, एक मास के अपश्चात् बोर्ड को देगा ।

15. **वक्फ संपत्ति के ब्यौरे की प्रस्तुति** - प्रत्येक मुतवल्ली इन नियमों से उपाबद्ध प्ररूप में, पट्टे की अवधि, पट्टा किराया, पट्टे के निबंधन और शर्तों और उसके ऐसे अन्य ब्यौरे विनिर्दिष्ट करते हुए पट्टे पर देने के लिए वक्फ की स्थावर संपत्ति

या भाग बनाने वाली संपत्तियों के ब्यौरे राजपत्र में इन नियमों की अधिसूचना की तारीख से तीन मास के भीतर बोर्ड को देगा ।

16. **समनुदेशन, उपपट्टा या वक्फ संपत्ति के अंतरण का प्रतिषेध** - पट्टेदार पट्टा या उसके हित या पट्टे पर दिए गए परिसर के सभी या किसी भाग का समनुदेशन, उप पट्टा, गिरवी या अंतरण नहीं करेगा या किसी अन्य व्यक्ति द्वारा उपयोग या अधिभोग किए जाने के लिए पट्टे पर दिए परिसर के सभी या किसी भाग के कब्जे की अनुज्ञा नहीं देगा :

परंतु वक्फ संपत्ति की बाबत, किसी निगम या सरकार के किसी अभिकरण द्वारा किया गया पट्टा करार पक्षकारों के बीच पारस्परिक रूप से सहमत निबंधनों और शर्तों द्वारा शासित होंगे ।

17. **कतिपय मामलों में तीस वर्ष तक दीर्घ अवधि के पट्टे की मंजूरी** - (1) एक वर्ष से अधिक और तीस वर्ष तक की विस्तारित अवधि के लिए किसी स्थावर वक्फ संपत्ति का पट्टा राज्य सरकार के अनुमोदन से किसी वाणिज्यिक क्रियाकलाप, शैक्षिक या स्वास्थ्य प्रयोजनों के लिए मंजूर किया जा सकेगा यदि राज्य सरकार, तीन मास के भीतर अनुज्ञा मंजूर करने में असफल रहती है तो अनुज्ञा मंजूर की गई समझी जाएगी ।

(2) उप-धारा (1) के अधीन पट्टे की मंजूरी के लिए अनुमोदन, अधिनियम की धारा 32 की उप-धारा (2) के खंड (ञ) में अंतर्विष्ट प्रक्रिया के अनुसार बोर्ड द्वारा दिया जाएगा ।

18. **पट्टे की नवीकरण** - (1) किसी पट्टे करार में स्वतः नवीकरण प्रदान करने हेतु खंड अंतर्विष्ट नहीं होगा ।

(2) बोर्ड, पट्टे का नवीकरण करते समय वर्तमान पट्टेदार को अधिमान देगा यदि ऐसा पट्टेदार बोली में भाग लेता है और उच्चतम बोली से मेल खाता है ।

19. **पट्टे का प्रयोजन और अवधि** - (1) बोर्ड, निम्नानुसार इनमें से संबंधित प्रयोजनों और अवधि के लिए किसी स्थावर और वक्फ संपत्ति को पट्टे पर दे सकेगा, अर्थात् :-

(i) दुकानों के लिए, पट्टा पांच वर्ष तक की अवधि के लिए मंजूर किया जाएगा;

(ii) शीतागार, वैवाहिक हाल, या लघु उद्योगों के लिए, पट्टा दस वर्ष तक की अवधि के लिए मंजूर किया जाएगा;

(iii) शापिंग माल, आवासीय भवन, होटल, रेस्टारेंट या सराय की स्थापना या चलाने के लिए,पट्टा तीस वर्ष तक की अवधि के लिए मंजूर किया जाएगा;

(iv) विद्यालयों, महाविद्यालयों, अस्पतालों, चिकित्सालय,मदरसों मकतबों जैसे शैक्षिक संस्थाओं की स्थापना या चलाने के लिए पट्टा तीस वर्ष तक की अवधि के लिए मंजूर किया जाएगा ।

(v) कृषि प्रयोजनों के लिए, पट्टा वर्ष से वर्ष आधार पर या फसल की अवधि तक उस दशा में मंजूर किया जाएगा यदि फसल की अवधि एक वर्ष से अधिक है किंतु कृषि प्रयोजनों के लिए किसी मामले में तीन वर्ष से अधिक अवधि के लिए मंजूर नहीं किया जाएगा ।

(2) पट्टे के प्रारंभ की तारीख से पट्टा विलेख के निष्पादन की तारीख या पट्टे विलेख में उल्लिखित पट्टे की प्रभावी तारीख अभिप्राय होगीं ।

20. **पट्टे पर दी गई संपत्ति का उपयोग और अधिभोग** - (1) पट्टेदार किसी भाग के पट्टे पर लिए परिसर या उसके पक्षकारों के बीच सहमत प्रयोजन से भिन्न किसी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग नहीं करेगा या उपयोग किए जाने की अनुज्ञा नहीं देगा :

परंतु किसी वक्फ संपत्ति को उन प्रयोजन के लिए जो जुआ, लाटरी या लिकर या अन्य मादक द्रव्यों के विक्रय जैसे शरियों के विरूद्ध हैं, पट्टे पर नहीं दी जाएगीं ।

(2) पट्टेदार, बोर्ड के सम्यक् अनुमोदन के बिना पट्टे पर दिए गए परिसर पर किसी संरचना का निर्माण नहीं करेगा :

परंतु बोर्ड की सम्यक अनुमति के बिना पट्टेदार द्वारा निर्मित कोई संरचना वक्फ की संपत्ति हो जाएगी और पट्टेदार पट्टे पर दिए गए ऐसी संरचना के निर्माण में उपगत व्यय के लिए किसी प्रतिकर का हकदार नहीं होगा ।

(3) पट्टेदार परिसरों का अनुरक्षण करेगा और संपत्ति अच्छी व्यवस्था और दशा में रखेगा पट्टे पर दिए गए परिसरों से और कूड़ाकर्कट हटाएगा ।

21. **पट्टाकर्ता और पट्टेदार के अधिकार और बाध्यता** -(1) पट्टेदार के अधिकारों और दायित्वों में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे, अर्थात् :-

(i) **पट्टे पर दिए गए परिसर का प्रचालन** - पट्टेदार, पट्टे पर दिए गए परिसर के प्रचालन और उसमें या उस पर अवस्थित सभी फिक्सचरों की मरम्मत या बदलाव और पट्टे पर दिए गए परिसर के ऐसे अनुरक्षण और प्रचालन के संबंध में उपगत सभी व्यय का संदाय करने के लिए पूर्ण दायित्व का ग्रहण करेगा :

परंतु पट्टाकर्ता इस खंड के अधीन पट्टेदार द्वारा ऐसे उत्तरदायित्व के निर्वहन करने में असफल रहने पर अपने एकल विकल्प पर और चौदह दिन की पूर्व सूचना पर और पट्टाधारी पर बाध्यता के बिना, ऐसे अनुरक्षण, मरम्मत या बदलाव जो पट्टाकर्ता उपयुक्त रूप से आवश्यक या वांछनीय समझे, को पूरा करने के लिए चुन सकेगा,

(ii) **पट्टेदार द्वारा पहुंच** - पट्टेदार किसी आपात और अन्यथा की दशा में सामान्य घंटों से परे किसी समय पट्टे पर दिए गए परिसर में पट्टाकर्ता को प्रवेश करने की अनुज्ञा दे सकेगा, जहां ऐसा प्रवेश पट्टे पर दिए गए परिसर के पट्टेदार के उपयोग में गैर युक्तियुक्त व्यवधान और दखल नहीं देगा ।

(iii) पट्टेदार द्वारा कतिपय बाध्यताओं का क्रियान्वयन पट्टेदार -

(i) शीघ्र ही विद्युत प्रभार, जल प्रभार या कोई उपकर, उद्ग्रहण, शुल्कों, निर्धारणों और अनुज्ञप्ति फीस चाहे नगरपालिका, विद्यालय, अनंतिम, संसदीय या अन्यथा हो, का संदाय करेगा ;

(ii) पट्टाकर्ता के अनुरोध पर, ऐसे उद्ग्रहणों, शुल्कों, निर्धारणों और अनुज्ञप्ति फीस के संदाय के लिए सभी प्राप्तियों को परिदान शीघ्र ही परीक्षा हेतु पट्टाकर्ता को करेगा ।

(2) **फिक्सचरों या सुधारों का संस्थापन** - यदि पट्टेदार द्वारा किए गए किसी संस्थापन या मरम्मत कार्य, पट्टे पर दिए परिसर की यांत्रिक या वैद्युत प्रणाली या संरचना की क्षति करता है तो पट्टेदार अपने स्वयं के खर्च पर पट्टे पर दी गई संपत्ति पर ऐसे संस्थापनों या फिक्सचरों की शीघ्र ही मरम्मत करेगा या हटाएगा :

परंतु पट्टेदार, यदि पट्टाकर्ता द्वारा अपेक्षित हो, पट्टे की समाप्ति पर पट्टे पर दिए गए परिसर से किसी पट्टभूमि संबंधी सुधार फिक्सचर को हटाएगा ।

(3) **पट्टेदार द्वारा परिवर्तन** - पट्टेदार, पट्टेदार द्वारा निर्मित पट्टे पर दिए गए परिसर की बाह्य दीवार, छत या अन्य संरचनात्मक संघटकों सहित किसी उपांतरण, परिवर्धन या सुधार करने के लिए लागत का वहन करेगा :

परंतु पट्टाकर्ता, पट्टेदार के खर्च पर किसी ऐसे कार्य को पूरा करेगा जिस पर पक्षकारों के बीच पारस्परिक सहमति हो सकें ।

(4) **धारणाधिकार** - पट्टेदार, पट्टभूमि के अधिकारों सहित किन्हीं परिस्थितियों के अधीन पट्टे पर दिए गए परिसर पर कोई धारणाधिकार या विल्लंगम सृजित नहीं करेगा ।

(5) **स्थानीय प्राधिकारियों से अनुज्ञा** - पट्टेदार, पट्टे पर दिए गए परिसर पर किसी संरचना के निर्माण के प्रयोजन के लिए बोर्ड के पूर्व अनुमोदन के पश्चात् स्थानीय प्राधिकारियों से सभी आवश्यक अनुज्ञा लेगा ।

22. **अदृश्य क्षति और विनाश** - यदि पट्टे की अवधि के दौरान, पट्टे पर दिए गए परिसर या उसके किसी भाग का अग्नि, प्रकाश, तूफान, संरचनात्मक त्रुटियों, दैवकृत या किसी अदृश्य संकट द्वारा क्षति होती है तो निम्नलिखित उपबंध लागू होंगे, अर्थात् -

(i) यदि ऐसा क्षति के परिणामस्वरूप पट्टे पर दिए गए परिसर भागतः पट्टेदार द्वारा अधिभोग के लिए उपयुक्त नहीं है तो पट्टा किराया, पट्टेदार द्वारा अधिभोग के लिए अनुपयुक्तता वाले पट्टे पर दिए गए परिसर में उस भाग को पट्टे पर अनुपात में किराए का उपशमन करेगा ।

(ii) उपर खंड (i) में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी यदि पट्टाकर्ता के वास्तुविद या इंजीनियर द्वारा क्षति के होने के साठ दिन के भीतर दी गई राय में पट्टे पर दिया गया परिसर पुनः निर्माण मरम्मत के या क्षति की घटना के एक सौ अस्सी दिन के भीतर युक्तियुक्त तत्परता के साथ प्रत्यावर्तित होने में अक्षम है तब या तो पट्टाकर्ता या पट्टेदार, पट्टाकर्ता के वास्तुविद या इंजीनियर की ऐसी राय के पंद्रह दिन के भीतर लिखित में अन्य पक्षकार को नोटिस देकर पट्टा सामाप्त करने के लिए विकल्प दे सकेगा :

परंतु या तो पक्षकार द्वारा नोटिस पर, पट्टा ऐसी क्षति की तारीख से समाप्त हो जाएगा और पट्टेदार शीघ्र ही पट्टे पर दिए गए परिसर और उस पर सभी हित पट्टाकर्ता को अभ्यर्पित कर देगा और पट्टा किराया प्रभाजित हो जाएगा और पट्टेदार द्वारा केवल क्षति की तारीख तक संदेय किया जाएगा और तत्पश्चात् पट्टाकर्ता पट्टे पर दी गई संपत्ति पर पुनः प्रवेश कर सकेगा और पुनः कब्जा ले सकेगा ।

(iii) यदि पट्टे पर दिए गए परिसर ऐसी क्षति के होने के एक सौ अस्सी दिन के भीतर पुनः निर्माण, मरम्मत या प्रत्यावर्तित करने की युक्तियुक्त तत्परता से साथ समर्थ है तब पट्टाकर्ता एक सौ अस्सी दिन की उक्त अवधि और हड़ताल, तालाबंदी, धीमी गति, सामग्री या श्रमिकों की कमी, दैवकृत, युद्ध कार्य, आंधी पानी या अन्य घटना जो पट्टाकर्ता के युक्तियुक्त नियंत्रण के परे हो, के अंदर पट्टे पर लिए गए परिसर का पुनःनिर्माण, प्रत्यावर्तन या मरम्मत की आगे कार्यवाही करेगा और पट्टा किराए का ऊपर खंड (ii) के लिए उपबंधित रीति में उपशमन तब तक होगा जब तक पट्टे पर लिए गए परिसर का पुनःनिर्माण, पुनः मरम्मत या प्रत्यावर्तन नहीं हो जाता ।

23. चूक.- (1) निम्नलिखित घटनाओं में से प्रत्येक घटना चूक की घटना का गठन करेगी, अर्थात् :-

(i) पट्टा किराए के सभी या कोई भाग, ऐसे संदाय के लिए शोध्य हो जाने के पश्चात् पट्टेदार द्वारा प्रदत्त नहीं किया जाता है ;

(ii) पट्टेदार प्रत्येक और प्रत्येक प्रसंविदाओं, करारों और शर्तों का पालन करने, पूरा करने या रखने में असफल रहता है और चूक का सुधार करने या उपचार करने में ऐसे उपचार, शुद्ध करने, ठीक करने या पालन करने के लिए पट्टेदार से अपेक्षा करते हुए पट्टाकर्ता द्वारा एक मास के नोटिस के बाद भी असफल रहता है ;

(iii) पट्टेदार बोर्ड की पूर्व मंजूरी या अनुमोदन के बिना भूमि या भवन पर किसी संरचना का निर्माण करता है ; या

(iv) पट्टेदार द्वारा या तीन क्रमिक मासों के लिए पट्टा किराया या पट्टा प्रतिकरों का संदाय न करना ।

(2) उप-नियम (1) में निर्दिष्ट घटनाओं में से किसी एक या अधिक घटना के होने पर पट्टाकर्ता इसमें उसकी राय में -

(i) देय और संदेय पट्टा किराए की पूरी रकम के लिए हकदार हो सकेगा ;

(ii) प्रतिभूति जमा के प्रतिदाय करने की उसकी कोई बाध्यता नहीं हो सकेगी जिसे वक्फ के पक्ष में समपहरित होने के लिए समझा गया है ।

(iii) अधिकरण से किसी आदेश की अभिप्राप्ति के पश्चात् पट्टेदार के ऐसे माल और उपस्कर का अभिग्रहण और विक्रय कर सकेगा और सभी पट्टा किराए, जिसके लिए पट्टा के अधीन पट्टाकर्ता हकदार था, उसमें आगमों के लिए आवेदन कर सकेगा :

परंतु ऐसे कोई विक्रय, पट्टाकर्ता लोक नीलामी या अन्यथा और या तो प्रपुंज या व्यष्टिक मद द्वारा प्रभावी नहीं होगा जो पट्टाकर्ता स्वयं के विवेक में निश्चय करे ।

(iv) एक मास की नोटिस देकर पट्टे का समापन और पट्टेदार, पट्टाकर्ता को अवधि के अपर्यवसित भाग के लिए पट्टा किराए का संदाय करेगा मानो यह समाप्त नहीं हुआ है ।

24. **पट्टे के अवसान या समाप्ति पर पट्टे पर ली गई संपत्ति का अभ्यर्पण.-**

(1) पट्टे की अवसान या समाप्ति पर पट्टेदार शीघ्र ही पट्टे पर दिए गए परिसर के कब्जे का अभ्यर्पण करेगा और सभी पट्ट भूमि सुधार जो सारवान दशा में है जिसमें पट्टेदार युक्तियुक्त टूट-फूट और अभ्यर्पण के सिवाय पट्टे पर दिए गए परिसर का बनाए रखना अपेक्षित है, और अभ्यर्पण पर पट्टे के सभी अधिकार हक और हित समाप्त हो जाएंगे ।

(2) यदि पट्टे के अवसान या समाप्ति के पश्चात् पट्टेदार, पट्टे पर लिए गए परिसर पर अधिभोग करना जारी रखता हो तो इसे अतिक्रमण माना जाएगा और अधिनियम की धारा 54 में विनिर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार ऐसा अतिक्रमण हटाया जाएगा ।

(3) पट्टाकर्ता अधिनियम की धारा 55क में विनिर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार पट्टे की समाप्ति के पश्चात् किसी पट्टेदार द्वारा पट्टे पर दिए गए परिसर पर छोड़ दिए गए पट्टेदार की पट्टाधृत सुधार उपस्कर या किसी संपत्ति को हटा सकेगा और विक्रय या अन्यथा उसका व्ययन कर सकेगा ।

25. **नोटिस.-** इन नियमों में कोई नोटिस लिखित में दी जाएगी और रजिस्ट्रीकृत डाक या स्पीड पोस्ट द्वारा भेजी जाएगी और पट्टेदार के उसमें पते या पट्टाधारी को वैयक्तिक रूप से पट्टे पर लिए गए परिपत्र पर परिदत्त की जाएगी ।

26. **उत्तरवर्ती और समनुदेशिति.-** इन नियमों के तत्प्रतिकूल अंतर्विष्ट विनिर्दिष्ट उपबंधों के अधीन रहते हुए पट्टा, पट्टाकर्त्ता के उत्तरवर्तियों और समनुदेशियों तथा पट्टेदार के उत्ताधिकारियों निष्पादकों और प्रशासकों एवं अनुज्ञात उत्तरवर्तियों के फायदों के लिए होगा और उन पर आबद्धकर होगा ।

[फा. स. 12/04/ 2013-वक्फ]

राकेश मोहन, संयुक्त सचिव

परिशिष्ट

प्ररूप (नियम 15 देखें)

1.	वक्फ बोर्ड का नाम	
2.	मुतवल्ली या प्रबंध समिति का नाम	
3.	वक्फ का नाम और इसका स्वरूप तथा उद्देश्य	
4.	वक्फ के साथ संलग्न वक्फ की संपत्तियों का ब्यौरा	
5.	आशयित पट्टे की अवधि	
6.	स्थान जहां पर वक्फ संपत्ति अवस्थित है	
7.	पट्टाकर्ता का नाम और पता	

8.	क, पट्टे पर दी जाने वाली भूमि की विशिष्टियां						
	वक्फ भूमि का क्षेत्र	वक्फ भूमि का प्रकार	राजस्व/ उपकर/ कर निर्धारण	औसत वार्षिक प्राप्ति	संरचना यदि कोई वक्फ भूमि है	सृजित होने वाली संभाव्य सकल आय	मुकदमा/ न्यायालय मामले, यदि को हो

9.	ख. गृह/ मकान की विशिर्षटियां							
	स्थल का क्षेत्र	गृह/ भवन का प्रकार	प्लिंथ क्षेत्र	लागू कुल दर	संरचना की लागत	सुविधाएं (गैरेज, स्वच्छता, बिजली संस्थापन आदि)	संनिर्माण का वर्ष	मुकदमा/ न्यायालय मामले, यदि कोई हो

10.	उपरोक्त संपत्ति का बाजार मूल्य	
11.	निबंधन और शर्तें पट्टे की, यदि कोई है	
12.	संदर्भ संख्या	

मैं प्रमाणित करता हूं कि अधोहस्ताक्षरी का उपर वक्फ में कोई फायदाप्रद हित नहीं है और मेरी सर्वोत्तम जानकारी में ऊपर दी गई जानकारी सही है ।

(हस्ताक्षर)

मुतवल्ली या प्रबंध समिति का नाम

स्थानः

तारीखः

MINISTRY OF MINORITY AFFAIRS

NOTIFICATION

New Delhi, the 3rd June, 2014

G.S.R. 380(E).—In exercise of the powers conferred by sub-section (1) of Section 56 of the Waqf Act, 1995 (43 of 1995), the Central Government hereby makes the following rules, namely:-

1. **Short title and commencement.-** (1) These rules may be called The Waqf Properties Lease Rules, 2014.

(2) They shall come into force on the date of their publication in the Official Gazette.

2. **Definitions. –** (1) In these rules, unless the context otherwise requires,-

a) "Act" means the Waqf Act, 1995 (43 of 1995);

b) "agricultural purpose" means use of land for the purpose of growing crops;

c) "commercial activities" means business, trade, enterprise or such other activities undertaken for the purpose of making profit;

d) "educational purpose" means the purpose of imparting education or training for skill development and shall include running educational institutions, schools, colleges,universities or madarsa;

e) 'Form' means a form appended to these rules;

f) "health purpose" means running of hospital, dispensary, mutab or nursing home;

g) "land" means the waqf land and anything attached to the land except building and trees;

h) "lease" "lessor" and "lessee" shall have the same meaning as assigned to them under the Transfer of Property Act, 1882 (4 of 1882);

i) "lease year" means each successive periods of calendar months during the term ending after completion of one year of the commencement date;

j) "leased premises" means the land or the building leased out by the lessor to lessee;

k) "lease rent" means the amount payable by the lessee to the lessor including the charges for the fittings and fixtures attached to the land.

(2) Words and expressions used but not defined herein shall have the same meaning as assigned to them in the Act.

3. **Restriction on grant of lease in certain cases.-** (1) No mutawalli or Board shall give on lease any mosque, dargah, khanqah, graveyard or imambara:

Provided that no such restriction shall apply to the waqf land situated outside the main premises of a mosque, dargah, khanqah, graveyard or imambara;

Provided further that any graveyard given on lease before the commencement of the Waqf (Amendment) Act, 2013, in the States of Punjab, Haryana, Himachal Pradesh and Chandigarh may be continued in accordance with the provisions of these rules.

4. **Procedure as to short duration lease of less than one year.-** (1) A mutawalli or Board may give on lease waqf property, for any period of less than one year, on such terms and conditions as agreed upon by the parties.

(2) The mutawalli or Board shall invite applications from persons desiring to take the property on lease under sub-rule (1) by publishing a notice in the surrounding vicinity, distributing leaflets, pamphlets or beating of drums and pasting the said notice on any conspicuous place like mosque or any other public place.

(3) The mutawalli or Board shall execute the lease of the property in favour of a person offering to pay higher lease rent.

(4) The mutawalli, Board or any member of the managing committee of a waqf, including their spouse, parents, children, brothers, sisters, spouses of brothers and sisters or children of brothers and sisters, shall not be eligible to apply for lease under this rule.

5. **Procedure for lease other than short duration lease.-** Save as provided in rule 4 above relating to short duration lease, the mutawali or Board, as the case may be, shall in all cases where lease of waqf property is required to be given for a period of more than one year but not exceeding thirty years, publish the invitation of bids in at least one leading national (Hindi, Urdu or English) newspaper and one regional or local newspaper containing the following details, namely :-

(i) exact area or description and location of the waqf property;

(ii) the purpose or object for which the property is required to be leased;

(iii) the period for which the property is required to be leased;

(iv) the minimum reserve price per square feet:

Provided that no such advertisement in newspaper shall be required for lease of waqf property whose lease rental income is less than Rs.1000/-(Rupees One Thousand) per month and the mutawalli or Board shall invite applications from persons desiring to take the property on lease and execute the lease by following the procedure specified in sub-rules (2) and (3) of rule 4:

Provided further that the mutawalli, Board or any member of the managing committee of a waqf, including their spouse, parents, children, brothers, sisters, spouses of brothers and sisters or children of brothers and sisters, shall not be eligible to apply for lease under this rule.

6. **Invitation of bid for lease.-** Competitive bids shall be invited in all cases in which the rental income from the leased property is more than Rs.1000/-(Rupees One Thousand) per month and the waqf property shall be leased out to the highest bidder:

Provided that the bid shall in no case be less than the reserve price referred to in rule 7.

7. **Reserve Price.-** (1) The reserve price per square feet for lease of the waqf property shall not be less than 5% per annum of the market value of the property.

(2) The market value referred to in sub-rule (1) shall be the price fixed for registering a conveyance at the office of the Registrar or Sub-registrar.

8. **Payment of security deposit.-** (1) Upon the execution of lease, the lessee shall make payment of a security deposit of the amount based on the period of lease, as under, namely :-

(i) three months lease rent on lease period of upto one year ;

(ii) eleven months lease rent on lease period of more than one year and upto five years ;

(iii) eighteen months lease rent on lease period of more than five years and up to ten years; and

(iv) twenty-four months lease rent on lease period of more than ten years and up to thirty years.

(2) The security deposit received under sub-rule (1) shall be kept in a nationalised Bank and the Board may utilise the amount for development of waqf properties, with the sanction of not less than two-thirds of the members of the Board.

9. **Registration of lease .-** (1) A lease of waqf property for any period exceeding one year and up to thirty years shall be registered at the office of Registrar or Sub-registrar under whose jurisdiction the property is situated.

(2) The expenses towards registration of lease under sub-rule (1) shall be borne by the lessee.

2314 GI/14-3

10. Lease rent.-(1) The lessee shall pay to the lessor for the leased premises lease rent in respect of each year of the term or renewal terms, as the case may be, payable in advance and without notice or demand, in monthly or annual instalments as agreed upon between the parties, from the date of execution of the lease agreement.

(2) The lease rent tendered by the lessee on time by way of money order, if refused by the lessor in accepting or giving receipt, may be deposited before the concerned Waqf Board and the Lease rent shall be treated as validly deposited if deposited by the lessee within 15 days of such refusal by the lessor.

11. Increase of lease rent per annum.-Every lease agreement shall contain a clause to the effect that there shall be an increase of lease rent every year by an amount of not less than 5% on the existing lease rent.

12. Payment and recovery of lease rent.- (1) All amounts payable by the lessee to the lessor pursuant to the lease of waqf property shall be deemed to be lease rent and be recoverable as lease rent by the lessor who shall have all rights against the lessee for default in any payment thereof.

(2) Lease rent shall be paid to the lessor without deduction or set-off, at the address of the lessor or to such other person or at such other address, as the lessor may from time to time, designate in writing.

(3) If the lessee continues to occupy the premises after the expiration or earlier termination of the lease, the lessee shall, subject to final orders passed in any proceedings, continue to pay lease rent for the period of such unauthorised occupation.

13. Time limit for decision on proposal for lease by mutawalli or Board.- The mutawalli or Board shall, on receipt from the lessee of a proposal for grant of lease of waqf property which is complete in all respects, consider and give its decision on the proposal, within a period of thirty days.

14. Submission of report by mutawalli to the Board.- The mutawalli shall give the status of all lease agreements executed between the lessor and the lessee to the Board as early as possible but not later than one month from the date on which the agreement of lease was so executed.

15. Submission of details of waqf property.- Every mutawalli shall furnish in Form appended to these Rules, details of immovable property or properties forming part of the Waqf to be leased out, specifying the period of lease, lease rent, terms and conditions of lease and such other details thereof to the Board, within three months from the date of notification of these rules in the Official Gazette.

16. Prohibition to assign, sub-lease or transfer waqf property.- The lessee shall not assign, sub-lease, pledge or transfer the lease or any interest therein or in any way part with possession of all or any part of the leased premises, or permit all or any part of the leased premises to be used or occupied by any other person:

Provided that the lease agreement entered into by any corporation or an agency of the Government in respect of waqf property shall be governed by the terms and conditions mutually agreed between the parties.

17. Grant of long term lease of upto thirty years in certain cases.- (1) A Lease of any immovable waqf property exceeding one year period and extending up to thirty years may be granted for the purposes of carrying out any commercial activity, education or health purposes, with the approval of the State Government. If the State Government fails to grant permission within 3 months, the permission may be deemed to be granted.

(2) The sanction for grant of lease under sub-rule (1) shall be given by the Board in accordance with the procedure contained in clause (j) of sub-section (2) of Section 32 of the Act.

18. Renewal of lease.-(1) No lease agreement shall contain a clause providing for automatic renewal.

(2) The Board shall, while renewing the lease, give preference to the present lessee if such lessee participates in the bid and matches the highest bid.

19. Purpose and period of lease.- (1) The Board may give on lease any immovable waqf property for the purposes and for the period relating thereto as under, namely:-

(i) for shops, lease shall be granted for a period of up to five years;

(ii) for cold storages, marriage halls or small industries, lease shall be granted for a period of up to ten years;

(iii) for establishing or running of shopping malls, residential buildings, hotels, restaurants or Inns, lease shall be granted for a period of up to thirty years;

(iv) for establishing or running educational institutions like schools, colleges, universities, hospitals, dispensaries, madarasa's or maktabs, lease shall be granted for a period of upto thirty years;

(v) for agricultural purposes, the lease shall be granted on year to year basis or until the life of the crop in case the crop has a life span of more than one year, but no lease for agricultural purposes shall be granted for a period exceeding three years in any case.

(2) The commencement date of the lease shall mean the date of execution of lease deed or the effective date of lease mentioned in the lease deed.

20. Use and occupation of leased property.- (1) The lessee shall not use or permit to be used the leased premises or any part thereof for any other purpose other than the purpose agreed between the parties:

Provided that no waqf property shall be given on lease for purposes which are against sharia such as gambling or lottery or sale of liquor or other intoxicants.

(2) The lessee shall not build any structure on the leased premises without due approval of the Board:

Provided that any structure build by the lessee without due approval of the Board shall become the property of the waqf and the lessee shall not be entitled to any compensation for the expenses incurred in building such structure.

(3) The lessee shall maintain the leased premises and keep the property in good order and condition and remove all debris and garbage from the leased premises.

21. Rights and Obligations of the lessor and lessee.- (1) The rights and liabilities of the lessee shall include the following, namely:-

(i) **Operation of leased premises.-** The lessee shall assume full responsibility for the operation and maintenance of the leased premises and for the repair or replacement of all fixtures located therein or thereon and to pay all expenses incurred in connection with such maintenance and operation of the leased premises:

Provided that the lessor may, upon failure to discharge such responsibility by the lessee under this clause, at its sole option and upon fourteen days prior written notice and without any obligation to the lessee, elect to perform such maintenance, repairs or replacement as the lessor may reasonably deem necessary or desirable.

(ii) **Access by lessor.-** The lessee shall permit the lessor to enter the leased premises at any time outside normal hours in case of an emergency and otherwise, where such entry will not unreasonably disturb or interfere with the lessee's use of the leased premises.

(iii) **Lessee to carry out certain obligations.-** The lessee shall,-

(i) promptly pay electricity charges, water charges or any cess, levies, duties, assessments, and license fees whatsoever whether municipal, school, provincial, parliamentary or otherwise;

(ii) upon the request of the lessor, promptly deliver to the lessor for examination all receipts for payment of such levies, duties, assessments and license fees;

(2) Installation of fixtures or improvements.- If any installation or repair work carried out by the lessee interferes with or damages the mechanical or electrical systems or the structure of the leased premises, the lessee shall promptly repair or remove such installations or fixtures on the leased property at its own expense:

Provided that the lessee shall, if required by the lessor, remove any leasehold improvements or fixtures from the leased premises upon the termination of the lease.

2314 GI/14-4

(3) **Alterations by lessee.-** The lessee shall bear the cost for making any modification, additions or improvements including alterations to the exterior walls, roof, or other structural components of the leased premises made by the lessee:

Provided that the lessor shall perform any such work at the expense of the lessee as may be mutually agreed between the parties.

(4) **Liens.-** The lessee shall not create any lien or encumbrance on the leased premises under any circumstances including on the leasehold rights.

(5) **Permission from local authorities.-** The lessee shall, for the purpose of construction of any structure on the leased premises, take all necessary permission from the local authorities, after prior approval of the Board.

22. **Unforeseen damage and destruction.-** If during the period of lease, the leased premises or any part thereof is damaged by fire, lightning, tempest, structural defects or acts of God or by any unforeseen perils, the following provisions shall apply, namely:-

(i) If as a result of such damage the leased premises are rendered partially unfit for occupancy by the lessee, the lease rent shall abate in the proportion to that part of the leased premises rendered unfit for occupancy by the lessee.

(ii) Notwithstanding anything contained in clause (i) above, if in the opinion of the lessor's architect or engineer given within sixty days of the happening of damage, the leased premises is incapable of being rebuilt, repaired or restored with reasonable diligence within one hundred and eighty days after the occurrence of the damage, then either the lessor or the lessee may opt to terminate the lease by giving to the other party a notice in writing within fifteen days of such opinion of the lessor's architect or engineer:

provided that upon notice by either party, lease shall terminate from the date of such damage and the lessee shall immediately surrender the leased premises and all interest therein to the lessor and the lease rent shall be apportioned and shall be payable by the lessee only up to the date of the damage and the lessor may thereafter re-enter and repossess the leased premises.

(iii) If the leased premises are capable with reasonable diligence of being rebuilt, repaired or restored within one hundred and eighty days of the occurrence of such damage, then the lessor shall proceed to rebuild, restore or repair the leased premises within the said period of one hundred and eighty days plus any additional period caused by strikes, lock-outs, slow-downs, shortages of material or labour, acts of God, acts of war, inclement weather or other occurrences which are beyond the reasonable control of the lessor, and the lease rent shall abate in the manner provided for in clause (i) above until the leased premises have been rebuilt, repaired or restored.

23. **Default.-** (1) Each of the following events shall constitute an event of default, namely :-

(i) all or any part of the lease rent is not paid by the lessee after it become due for such payment;

(ii) the lessee fails to observe, perform or keep each and every of the covenants, agreements and conditions and fails to rectify or remedy the failure even after one month's notice by the lessor requiring the lessee to so remedy, correct, desist or comply;

(iii) the lessee builds any structure on the land or building without prior sanction or approval of the Board; or

(iv) non-payment by the lessee of lease rentals or lease considerations for three consecutive months.

(2) Upon the occurrence of one or more of the events referred to in sub-rule (1), the lessor may, at its option,-

(i) be entitled to the full amount of the lease rent due and payable;
(ii) have no obligation to refund the security deposit which shall be deemed to be forfeited in favour of the Waqf.

(iii) seize and sell such goods and equipment of the lessee after obtaining an order from the Tribunal and may apply the proceeds thereof to all lease rent to which the lessor is then entitled under the lease:

Provided that any such sale may be effected by public auction or otherwise, and either in bulk or by individual item, as the lessor in its sole discretion may decide;

(iv) terminate the lease by giving one months notice and the lessee shall pay to the lessor lease rent for the unexpired portion of the term had it not been terminated.

24. Surrender of leased property on expiration or termination of lease.-

(1) Upon expiration or termination of the lease, the lessee shall immediately surrender possession of the leased premises and all leasehold improvements in substantially the condition in which the lessee is required to maintain the leased premises excepting only reasonable wear and tear, and upon surrender, all right, title, and interest of the lessee in the leased premises shall cease.

(2) If after the expiration or termination of the lease, the lessee continues to occupy the leased premises, it shall be treated as an encroachment and such encroachment shall be removed in accordance with the procedure specified in Section 54 of the Act.

(3) The lessor may remove and sell or otherwise dispose of any leasehold improvements, equipment or any other property of the lessee left on the leased premises by the lessee after the termination of the lease, in accordance with the procedure specified in Section 55-A of the Act.

25. Notice.- Any notice under these rules shall be given in writing and sent by registered mail or by speed post and delivered to the lessor at his address; and to the lessee, personally or at the leased premises.

26. Successors and assigns.- Subject to the specific provisions contained in these rules to the contrary, the lease shall be for the benefit of and be binding upon the successors and assigns of the lessor and the heirs, executors and administrators and the permitted successors and assigns of the lessee.

[F. No. 12/04/2013-Waqf]

RAKESH MOHAN, Jt. Secy.

APPENDIX

Form (See rule 15)

1.	Name of the Waqf Board						
2.	Name of the mutawalli or management committee.						
3.	Name of Waqf and its nature and object.						
4.	Details of the Waqf properties attached with the Waqf.						
5.	Period of lease intended						
6.	Place where the waqf property is situated						
7.	Name and address of the lessor						
8.	**A. Particular of land to be leased**						
	Area of Waqf land	Type of Waqf land	Revenue / cess/ tax/ assessment	Average annual yield	Structure, if any on the Waqf land	Gross Income likely to be generated.	Litigation / court cases, if any

	B. Particular of house / building							
	Area of site	Type of house/ building	Plinth Area	Total rate applicable	Cost of structure	Facilities (Garage, sanitary, electric installation, etc.)	Year of construction	Litigation/ court cases, if any
9.	Market value of the above property							
10.	Terms and conditions, if any of lease							
11.	Reference No.							

It is hereby certified that the undersigned has no beneficial interest in the above waqf and the information furnished above are true to the best of my knowledge.

(Signature)
Name of the mutawalli or the management committee.

Place:
Date:

Printed by the Manager, Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054.

रजिस्ट्री सं० डी० एल०-33004/99 REGD. NO. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (i)

PART II—Section 3—Sub-section (i)

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 531] नई दिल्ली, बुधवार, अगस्त 26, 2015/भाद्र 4, 1937

No. 531] NEW DELHI, WEDNESDAY, AUGUST 26, 2015/BHADRA 4, 1937

अल्पसंख्यक कार्य मंत्रालय

अधिसूचना

नई दिल्ली, 25 अगस्त, 2015

सा.का.नि. 663(अ).—केन्द्रीय सरकार, वक्फ अधिनियम, 1995 (1995 का 43) की धारा 56 की उपधारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए वक्फ संपत्ति पट्टा नियम, 2014 का संशोधन करने के लिए निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात् :--

1. (1) इन नियमों का संक्षिप्त नाम वक्फ संपत्ति पट्टा (संशोधन) नियम, 2015 है।

(2) ये इनके राजपत्र में प्रकाशन की तारीख को प्रवृत्त होंगे ।

2. वक्फ संपत्ति पट्टा नियम, 2014 (जिसे इसमें इसके पश्चात् उक्त नियम कहा गया है) के नियम 7 के उप-नियम (1) के स्थान पर निम्नलिखित उप नियम रखा जाएगा, अर्थात् :

"(1) किसी स्थावर वक्फ संपत्ति के पट्टे के लिए प्रति वर्ग फुट का आरक्षित मूल्य निम्नानुसार होगा –

(क) अस्पतालों, शैक्षिक संस्थाओं और सामाजिक सेक्टरों के लिए संपत्ति के बाजार मूल्य के 2 प्रतिशत प्रति वर्ष से कम नहीं होगा ;

(ख) वाणिज्यिक कार्यकलापों के लिए संपत्ति के बाजार मूल्य के 2.5 प्रतिशत प्रति वर्ष से कम नहीं होगा;"

3. उक्त नियमों के नियम 17 के उप नियम (1) के स्थान पर निम्नलिखित उप नियम रखा जाएगा, अर्थात् :

"(1) तीन वर्ष की अवधि से अधिक और तीस वर्ष तक विस्तारित अवधि के लिए किसी स्थावर वक्फ संपत्ति का पट्टा किसी वाणिज्यिक कार्यकलाप को चलाने, शैक्षिक या स्वास्थ्य प्रयोजनों के लिए राज्य सरकार के अनुमोदन से अनुदत्त किया जा सकेगा और यदि राज्य सरकार पैतालिस दिन की अवधि के भीतर अनुज्ञा प्रदान करने में असफल रहती है तो अनुज्ञा अनुदत्त की गई समझी जाएगी ।" ।

[फा. सं. 12/13/2014-वक्फ]

राकेश मोहन, संयुक्त सचिव

टिप्पण: मूल नियम भारत के राजपत्र, असाधारण, भाग II, खंड 3, उपखंड (i) में सा.का.नि. सं. 380(अ), तारीख 3 जून, 2014 द्वारा प्रकाशित किए गए थे ।

MINISTRY OF MINORITY AFFAIRS

NOTIFICATION

New Delhi, the 25th August, 2015

G.S.R. 663(E).– In exercise of the powers conferred by sub-section (1) of section 56 of the Waqf Act, 1995 (43 of 1995), the Central Government hereby makes the following rules to amend the Waqf Properties Lease Rules, 2014, namely:—

1. (1) These rules may be called the Waqf Properties Lease (Amendment) Rules, 2015.

(2) They shall come into force on the date of their publication in the Official Gazette.

2. In rule 7 of the Waqf Properties Lease Rules, 2014 (hereinafter referred to as the said rules), for sub-rule (1), the following sub-rule shall be substituted, namely:—

"(1) The reserve price per square feet for lease of an immovable waqf property shall–

(a) for hospitals, educational institutions and social sectors, be not less than 2% per annum;

(b) for commercial activities, be not less than 2.5% per annum,"

of the market value of the property.

3. In rule 17 of the said rules, for sub-rule (1), the following sub-rule shall be substituted, namely:—

"(1) A lease of any immovable waqf property exceeding the period of three years and extending upto thirty years may be granted for the purposes of carrying out any commercial activity, education or health purposes, with the approval of the State Government and if the State Government fails to grant permission within forty-five days, the permission shall be deemed to be granted.".

[F. No. 12/13/2014-Waqf]

RAKESH MOHAN, Jt. Secy.

Note: The principal rules were published in the Gazette of India, Extraordinary, Part II, Section 3, sub-section (i), *vide* number G.S.R. 380(E), dated the 3rd June, 2014.

Printed by the Manager, Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054.

रजिस्ट्री सं. डी.एल.- 33004/99 REGD. NO. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-19022020-216273
CG-DL-E-19022020-216273

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (i)
PART II—Section 3—Sub-section (i)

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 108] **नई दिल्ली, मंगलवार, फरवरी 18, 2020/माघ 29, 1941**
No. 108] **NEW DELHI, TUESDAY, FEBRUARY 18, 2020/MAGHA 29, 1941**

vYila[;d dk;l e=ky;

अधिसूचना

नई दिल्ली, 18 फरवरी, 2020

सा.का.नि. 126(अ).—केन्द्रीय सरकार, वक्फ अधिनियम, 1995 (1995 का 43) की धारा 56 की उप–धारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, वक्फ संपत्ति पट्टा नियम, 2014 का और संशोधन करने के लिए निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात्:–

1. lf{kIr uke vkj ikjEHk (1)-&इन नियमों का नाम वक्फ संपत्ति पट्टा (संशोधन) नियम, 2020 है।

(2) ये राजपत्र में इनके प्रकाशन की तारीख को प्रवृत्त होंगे।

2. वक्फ संपत्ति पट्टा नियम, 2014 में–

(क) नियम 4, उप–नियम (3) में, ''व्यक्ति'' शब्द के पश्चात, ''या संगठन या सोसायटी'' शब्द रखे जाएंगे;

(ख) नियम 5 में, पहले परंतुक में, ''प्रतिमास 1000/- रु. (एक हजार रुपए) से कम'' अक्षर, अंक, कोष्ठक और शब्द के स्थान पर ''3 जून, 2014 की स्थिति के अनुसार प्रतिमास 3000/- रु. (तीन हजार रुपए) तक'' अक्षर, अंक, कोष्ठक और शब्द रखे जाएंगे;

(ग) नियम 6 में, ''जिसमें पट्टे पर दी गई संपत्ति से किराए की आय प्रतिमास 1000/- रु. (एक हजार रुपए) से अधिक हैं'', अक्षर, अंक, कोष्ठक और शब्द के स्थान पर ''जिसमें 3 जून, 2014

की स्थिति के अनुसार, पट्टे पर दी गई संपत्ति से निर्धारित किराए की आय प्रतिमास 3000/- रु. (तीन हजार रुपए) से अधिक है'' अक्षर, अंक, कोष्ठक और शब्द रखे जाएंगे;

(घ) नियम 7 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम रखा जाएगा, अर्थात्

^^7- vkjf{kr dher&(1) अचल वक्फ संपत्ति को पट्टे पर देने के लिए आरक्षित कीमत प्रति वर्ग फीट निम्न प्रकार होगी:

(क) अस्पतालों, शैक्षिक संस्थाओं और सामाजिक क्षेत्रों के लिए यह संपत्ति के बाजार मूल्य के 1% प्रति वर्ष से कम नहीं होगी;

(ख) वाणिज्यिक कार्यकलापों के लिए यह संपत्ति के बाजार मूल्य के 2.5% प्रति वर्ष से कम नहीं होगी;

परंतु बोर्ड ऐसे मामलों में, जहां बोली दो बार असफल हो जाए और इस प्रयोजनार्थ बनाई गई समिति की सिफारिश पर, किसी इलाके की आरक्षित कीमत कम कर सकेगा, यदि बोर्ड के उपस्थित दो तिहाई सदस्य और मतदान कर रहे सदस्य उसका अनुमोदन कर दें।

परंतु यह और कि इस प्रकार कीमत घटाने पर प्राप्त की गई आरक्षित कीमत किसी भी स्थिति में बाजार मूल्य के 1.5 प्रतिशत से कम नहीं होगी।

(2) उप–नियम (1) में विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य रजिस्ट्रार या उप रजिस्ट्रार के कार्यालय में हस्तांतरण रजिस्ट्रीकरण करने के लिए नियत कीमत होगी।

(ङ) नियम 8 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम रखा जाएगा, अर्थात्–

^^8 çfrHkwfr fu{ksi dk lank;&&(1) पट्टेदार पट्टे के निष्पादन पर पट्टे की अवधि के आधार पर प्रतिभूति निक्षेप की रकम का संदाय करेगा, अर्थात्:–

(i) एक वर्ष तक की पट्टा अवधि पर एक मास का पट्टा किराया;

(ii) एक वर्ष से अधिक और पांच वर्ष की अवधि तक पट्टा अवधि पर तीन मास का पट्टा किराया;

(iii) पांच वर्ष से अधिक और दस वर्ष तक की अवधि पर छह मास का पट्टा किराया; और

(iv) दस वर्ष से अधिक और तीस वर्ष तक की पट्टा अवधि पर बारह मास का पट्टा किराया।

(2) उप–नियम (1) के अधीन प्राप्त प्रतिभूति निक्षेप किसी राष्ट्रीयकृत बैंक में वक्फ बोर्ड के खाते में सावधि जमा के रूप में रखा जाएगा और बोर्ड कम से कम दो तिहाई सदस्यों के अनुमोदन के साथ वक्फ संपत्तियों के विकास के लिए इस रकम का उपयोग कर सकेगा।

(3) पट्टेदार द्वारा पट्टे के अधीन वक्फ संपत्ति का रखरखाव किया जाएगा।

(4) प्रतिभूति निक्षेप, पट्टेदारों को बिना किसी ब्याज के, वक्फ परिसर को हुई किसी प्रकार की क्षति या देय के समायोजन के पश्चात, वक्फ बोर्ड की संतुष्टि पर खाली परिसर को या भूमि को अच्छी स्थिति में सौंपने के एक मास के भीतर लौटाया जाएगा;

(च) नियम 10 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम रखा जाएगा, अर्थात्:–

^^10- iêk fdjk;k-& ¼1½ पट्टेदार, यथास्थिति, अवधि या नवीकरण निबंधनों के प्रत्येक वर्ष की बाबत पट्टे पर दिए गए परिसर पर पट्टा किराए के लिए पट्टाकर्ता को अग्रिम में संदेय करेगा और बिना नोटिस या मांग के, मासिक या वार्षिक किस्त जिस पर पक्षकारों के बीच सहमति हो, पट्टा करार के निष्पादन की तारीख से संदाय करेगा, जो अधिमानतः किसी राष्ट्रीयकृत बैंक में केवल पट्टाकर्ता के खाते में होगा।

(2) धनादेश के माध्यम से समय पर पट्टेदार द्वारा दिए गए पट्टा किराये, जो तीन हजार रुपए मात्र से अधिक नहीं होगा, को यदि पट्टाकर्ता द्वारा स्वीकार करने से या उसकी रसीद देने से इंकार किया जाता है तो उसे वह राष्ट्रीयकृत बैंक में पट्टाकर्ता के खाते में जमा कर सकेगा और पट्टा किराए

को विधिमान्य रूप से जमा किया गया माना जाएगा यदि इसे पट्टाकर्ता द्वारा ऐसे इंकार के 15 दिन के भीतर पट्टेदार द्वारा जमा किया जाता है।

परंतु ऐसे निक्षेप का संदाय करने की तारीख को पक्षकारों के बीच वैध पट्टा करार का किन्हीं अन्य कारणों से निरसन, अवसान या निर्वेधीकरण न हो गया हो;

(छ) नियम 12 में, उप नियम (3) में, ''संदाय जारी रखेगा'' शब्द के स्थान पर ''दोगुना संदाय करेगा'', शब्द रखे जाएंगे।

(ज) नियम 18 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम रखा जाएगा, अर्थात्:–

^^18- iê dk uohdj.k&(1) किसी पट्टे करार में स्वतः नवीकरण प्रदान करने हेतु खंड अंतर्विष्ट नहीं होगा।

(2) बोर्ड, पट्टे का नवीकरण करते समय वर्तमान पट्टेदार को अधिमान देगा, यदि ऐसा पट्टेदार बोली में भाग लेता है और उच्चतम बोली से मेल खाता है।

परंतु बोर्ड वर्ष 1995 से आगे या उससे पहले भी पट्टेदार द्वारा निर्बाध रूप से वक्फ संपत्ति द्वारा अधिग्रहण किए जाने के मामले में बोली की प्रक्रिया लागू नहीं करेगा और एककालिक रियायत के तौर पर दस वर्ष की अवधि के लिए पट्टा विलेख का नवीकरण करेगा, यदि पट्टेदार निम्नलिखित आशय का वचनबंध बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करता है कि–

(i) पट्टेदार पट्टे की अवधि, जिसके लिए पट्टे का नवीकरण किया गया है, के अवसान पर पट्टाकर्ता को वक्फ संपत्ति का शांतिपूर्ण, भाररहित और मुक्त स्वामित्व सौंपेगा;

(ii) पट्टेदार या उसका विधिक उत्तराधिकारी भविष्य में इस एककालिक रियायत से किसी भी प्रकार का कोई लाभ अथवा अधिकार का दावा नहीं करेंगे;

(iii) पट्टेदार बकाया संबंधी सभी संदाय तत्काल करेगा और इन नियमों के नियम (7) के अनुसार अवधारित पट्टा किराया का संदाय जारी रखेगा; और

(iv) पट्टेदार पट्टे पर ली गई संपत्ति की बाबत या के संबंध में किसी प्राधिकरण या अभिकरण अथवा न्यायालय के समक्ष पट्टाकर्ता के विरूद्ध दायर सभी मामले वापिस लेगा:

परंतु यह और कि पट्टेदार को वचनबंध प्रस्तुत करने के तीस दिन के भीतर ऊपर (iii) और (iv) पर उल्लिखित शर्तें पूरी करनी होंगी, जिसके न होने पर पट्टा करार रद्द कर दिया जाएगा;

परंतु यह भी कि पट्टा अवधि के दौरान पट्टेदार की मृत्यु हो जाने की स्थिति में, पट्टे की अवसान अवधि के लिए मृत पट्टेदार के पट्टा करार को उसके पुत्र या पुत्री अथवा पति या पत्नी के नाम में अंतरित कर दिया जाएगा, जिसके लिए वक्फ बोर्ड द्वारा तीन मास के किराए के समतुल्य अंतरण शुल्क प्रभारित किया जाएगा।

(i) नियम (19) के स्थान पर, निम्नलिखित नियम रखा जाएगा; अर्थात्:–

19. iê dk i;kstu vkj vof/k&(1) बोर्ड, निम्नानुसार इनमें से संबंधित प्रयोजनों और अवधि के लिए किसी अचल वक्फ संपत्ति, निर्मित भवनों अथवा खाली भूमि को पट्टे पर दे सकेगा, अर्थात्:–

(i) दुकानों, शीतागार, वैवाहिक हाल, या लघु उद्योगों के लिए, पट्टा दस वर्ष तक की अवधि के लिए मंजूर किया जाएगा;

(ii) शॉपिंग माल, आवासीय भवन, होटल, रेस्टारेंट या सराय की स्थापना या चलाने के लिए, पट्टा तीस वर्ष तक की अवधि के लिए मंजूर किया जाएगा;

(iii) विद्यालयों, महाविद्यालयों, विश्वविद्यालयों, अस्पतालों, चिकित्सालयों, मदरसों अथवा मकतबों जैसे शैक्षिक संस्थाओं की स्थापना या चलाने के लिए पट्टा तीस वर्ष तक की अवधि के लिए मंजूर किया जाएगा;

(iv) कृषि प्रयोजनों के लिए, पट्टा तीन वर्ष की अवधि के लिए मंजूर किया जाएगा।

(2) पट्टे के प्रारंभ की तारीख से पट्टा विलेख या करार के निष्पादन की तारीख या पट्टा विलेख या करार में उल्लिखित पट्टे की प्रभावी तारीख अभिप्रेत होगी।

(ञ) नियम 23 में;

(क) उप–धारा–(1) में, खंड (iv) का लोप किया जाएगा;

(ख) उप–धारा–(2) में, खंड (iv) में, ''एक मास का नोटिस'' शब्द के स्थान पर ''एक मास के अंतराल पर एक के पश्चात एक तीन नोटिस'' शब्द रखे जाएंगे।

(ट) नियम 24 में, उप–नियम (2) के स्थान पर, निम्नलिखित उप–नियम रखा जाएगा; अर्थात्

''(2) यदि पट्टे के अवसान या समाप्ति के पश्चात् पट्टेदार, एक मास के अंतराल पर एक के पश्चात एक तीन नोटिस दिए जाने के बावजूद, पट्टेदार पट्टे पर लिए गए परिसर पर अधिभोग करना जारी रखता हो तो इसे अतिक्रमण माना जाएगा और अधिनियम की धारा 54 में विनिर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार ऐसा अतिक्रमण हटाया जाएगा।''

(ठ) नियम 25 में, ''पट्टेदार के पते पर परिदत्त की जाएगी और'' शब्द के स्थान पर ''या ई–मेल से और पट्टेदार के पते पर परिदत्त की जाएगी या'' शब्द रखे जाएंगे;

(ड) परिशिष्ट में;

(क) ''प्ररूप (नियम 15 देखें)'' शब्दों, कोष्ठकों और अंकों के स्थान पर ''वक्फ संपत्ति का ब्यौरा प्रस्तुत करने का प्ररूप (नियम 15 देखें)'' शब्द, कोष्ठक और अंक रखे जाएंगे;

(ख) क्रम संख्या 6 में, ''स्थान जहां पर वक्फ संपत्ति अवस्थित है'' शब्दों के पश्चात ''सर्वेक्षण संख्या, गांव, तहसील और जिला'' शब्द अंतःस्थापित किए जाएंगे।

[फा. सं. 12/13/2014–वक्फ (खंड.I)]

एस. के. देव वर्मन, अपर सचिव

fVIi.kh मूल नियम भारत के राजपत्र, असाधारण, भाग II खंड 3, उप–खंड (i) में सा.का.नि. 380(अ) तारीख 3 जून, 2014 द्वारा प्रकाशित किए गए थे और तत्पश्चात सा.का.नि. 663(अ) तारीख 25 अगस्त, 2015 द्वारा संशोधित किए गए जो भारत के राजपत्र, असाधारण, भाग II खंड 3, उप–खंड (i) में प्रकाशित किए गए।

MINISTRY OF MINORITY AFFAIRS

NOTIFICATION

New Delhi, the 18th February, 2020

G.S.R. 126(E).—In exercise of the powers conferred by sub-section (1) of section 56 of the Waqf Act, 1995 (43 of 1995), the Central Government hereby makes the following rules further to amend the Waqf Properties Lease Rules, 2014, namely:—

1. **Short title and commencement.—**(1) These rules may be called the Waqf Properties Lease (Amendment) Rules, 2020.

(2) They shall come into force on the date of their publication in the Official Gazette.

2. In the Waqf Properties Lease Rules, 2014,—

(a) in rule 4, in sub-rule (3), after the word "person", the words "or organization or society" shall be substituted;

(b) in rule 5, in the first proviso, for the letters, figures, brackets and words "is less than Rs. 1000/- (Rupees One Thousand) per month", the letters, figures, brackets and words "is up to Rs. 3000/- (Rupees Three Thousand) per month as on 3rd June 2014" shall be substituted;

(c) in rule 6, for the letters, figures, brackets and words "in which the rental income from the leased property is more than Rs. 1000/- (Rupees One Thousand) per month", the letters, figures, brackets and words "in which the assessed rental income from the leased property is more than Rs. 3000/- (Rupees Three Thousand) per month as on 3rd June, 2014" shall be substituted;

(d) for rule 7, the following rule shall be substituted, namely :—

" **7. Reserve price.—**(1) The reserve price per square feet for lease of an immovable waqf property shall -

(a) for hospitals, educational institutions and social sectors, be not less than 1% per annum;

(b) for commercial activities, be not less than 2.5% per annum;

of the market value of the property:

Provided that the Board may in cases where the bid fails twice and on the recommendation of a Committee to be formed for the purpose, reduce the reserve price for a locality, if the same is approved by two-thirds members of the board present and voting.

Provided further that the reserve price upon such reduction shall in no case be lower than 1.5% of the market value.

(2) The market value referred to in sub-rule (1) shall be the price fixed for registering a conveyance at the office of the Registrar or Sub-registrar.";

(e) for rule 8, the following rule shall be substituted, namely :—

"8. Payment of security deposit.—(1) Upon the execution of lease, the lessee shall make payment of a security deposit of the amount based on the period of lease, as under, namely :-

(i) one month lease rent on lease period of up to one year ;

(ii) three months lease rent on lease period of more than one year and up to five years ;

(iii) six months lease rent on lease period of more than five years and up to ten years; and

(iv) twelve months lease rent on lease period of more than ten years and up to thirty years.

(2) The security deposit received under sub-rule (1) shall be kept in fixed deposit in an account of the Waqf Board in a nationalised Bank and the Board may utilise the amount for development of waqf properties, with the sanction of not less than two-thirds of the members of the Board.

(3) The waqf property under lease shall be maintained by the lessee.

(4) The security deposit shall be refunded without any interest to the lessees within one month of handing over of vacant premises or land in good condition to the satisfaction of the Waqf Board after adjustment of dues or damages, if any, caused to the Waqf premises.";

(f) for rule 10, the following rule shall be substituted, namely :—

"10. Lease rent.—(1) The lessee shall pay to the lessor for the leased premises lease rent, in respect of each year of the term or renewal terms, as the case may be, payable in advance and without notice or demand, in monthly or annual instalments as agreed upon between the parties, from the date of execution of the lease agreement, preferably only in the account of the lessor in nationalised bank.

(2) The lease rent tendered by the lessee on time by way of money order for amount not exceeding rupees three thousand only , if refused by the lessor in accepting or giving receipt, may be deposited in the account of the concerned lessor in nationalised bank and the Lease rent shall be treated as validly deposited if deposited by the lessee within fifteen days of such refusal by the lessor.

Provided that a valid lease agreement between the parties on the date of making such deposit has not been cancelled, expired or lost validity, for some other reasons.";

(g) in rule 12, in sub-rule (3) , for the words "continue to pay", the words "pay double" shall be substituted;

(h) for rule 18, the following rule shall be substituted, namely :—

"18. Renewal of lease.—(1) No lease agreement shall contain a clause providing for automatic renewal.

(2) The Board shall, while renewing the lease, give preference to the present lessee if such lessee participates in the bid and matches the highest bid :

Provided that the Board may not apply the procedure for bidding in case of a lessee occupying waqf property uninterruptedly from 1995 onwards or prior thereto and as a measure of one time concession, renew the lease deed for a period upto ten years if the lessee files an undertaking with the Board to the effect that —

(i) the lessee shall hand over peaceful, unencumbered and vacant possession of the waqf property to the lessor on the expiry of the period for which the lease has been renewed;

(ii) the lessee or their legal heir shall not in future claim any benefit or right whatsoever out of this one time concession;

(iii) the lessee shall forthwith make all payments towards arrears and continue to pay lease rental determined as per rule 7 of these rules; and

(iv) the lessee shall forthwith withdraw all cases filed against the lessor before any Authority or Tribunal or Court in respect of or in relation to the leased property:

Provided further that the lessee has to fulfil the conditions mentioned at (iii) and (iv) above within thirty days of furnishing the undertaking failing which the lease agreement shall stand cancelled:

Provided also that in case of death of a lessee during the currency of lease period, the lease agreement of the deceased lessee for the unexpired period of lease shall be transferred in the name of his or her's son or daughter or spouse for which transfer fee equivalent to three months rental shall be charged by the Waqf Board.;

(i) for rule 19, the following rule shall be substituted, namely :—

"19. Purpose and period of lease.—(1) The Board may give on lease any immovable waqf property, built-up spaces or vacant land for the purposes and for the period relating thereto as under, namely:—

(i) for shops, cold storages, marriage halls or small industries, lease shall be granted for a period of up to ten years;

(ii) for establishing or running of shopping malls, residential buildings, hotels, restaurants or Inns, lease shall be granted for a period of up to thirty years;

(iii) for establishing or running educational institutions like schools, colleges, universities, hospitals, dispensaries, madarasas or maktabs, lease shall be granted for a period of up to thirty years;

(iv) for agricultural purposes, the lease shall be granted for a period up to three years.

(2) The commencement date of the lease shall mean the date of execution of lease deed or agreement or the effective date of lease mentioned in the lease deed or agreement.

(j) in rule 23, —

(a) in sub-section (1), clause (iv) shall be omitted;

(b) in sub-section (2), in clause (iv), for the words "one months' notice", the words "three notices one after another with a gap of one month" shall be substituted;

(k) in rule 24, for sub-rule (2), the following sub-rule shall be substituted, namely :—

"(2) If after the expiration or termination of the lease, despite given three notices one after another with a gap of one month, the lessee continues to occupy the leased premises, it shall be treated as an

encroachment and such encroachment shall be removed in accordance with the procedure specified in section 54 of the Act."

(l) in rule 25 , for the words "and delivered to the lessor at his address; and", the words "or e mail and delivered to the lessee at his address; or" shall be substituted;

(m) in the Appendix ,

(a) for the words, brackets and figures "Form (see rule 15)", the words, brackets and figures "Form for submission of details of Waqf Property (see rule 15)" shall be substituted;

(b) in Sl. No. 6, after the words "Place where the waqf property is situated", the words "including survey No., village, tehsil and district." shall be inserted .

[F. No. 12/13/2014-Waqf(Vol. I)]

S. K. DEV VERMAN, Addl. Secy.

Note : The principal rules were published in the Gazette of India, Extraordinary, Part II, Section 3, Sub-section (i) *vide* number G.S.R. 380(E) dated the 3rd June, 2014 and subsequently amended *vide* number G.S.R. 663(E), dated the 25th August, 2015 published in the Gazette of India, Extraordinary, Part II, Section 3, Sub-section (i) .

Uploaded by Dte. of Printing at Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054.