ક્રમાંકઃ જીઆઇડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઇઆર/
પ્રિ-વિતરણ/પોલીસી/૨૧
જીઆઇડીસી, ઉદ્યોગભવન, ગાંધીનગર.
તા.૨૮/૧૦/૨૦૨૪

// પરિપત્ર //

વિષયઃ- **નિગમની જુદી જુદી વસાહતોમાં ભાડેથી ફાળવેલ મિલકતોને ભાડા ખરીદ પધ્ધતિમાં ફેરવવા અંગેની નવી નીતિ નક્કી કરવા બાબત.**

સંદર્ભઃ- (૧) પરિપત્ર ક્રમાંકઃ ઓએન્ડએમ/સીઆઇઆર/વિતરણ/૨૬, તા.૦૧/૦૭/૨૦૦૨.
(૨) પરિપત્ર ક્રમાંકઃ જીઆઇડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઇઆર/વિતરણ/પોલીસી/૧૫, તા.૧૯/૧૦/૨૦૦૬

નિગમની જુદી જૂદી વસાહતોમાં ભાડેથી ફાળવેલ મિલકતોને ભાડા ખરીદ પધ્ધતિમાં ફેરવવા અંગે નીતિ વિષયક સૂચનાઓ તા.૧૯/૧૦/૨૦૦૬ ના ઉપરોકત સંદર્ભમાં દર્શાવેલા પરિપત્રથી જારી કરવામાં આવેલ હતી. આમ, સદર પરિપત્રમાં ખૂબજ વધારે સમય થયેલ હોઇ નવી નીતિ અમલમાં મૂકવા મળેલી રજૂઆતોને અનુલક્ષીને નિગમના નિયામક મંડળની તા.૨૭/૦૯/૨૦૨૪ ના રોજ મળેલી ૫૨૦ મી સભા સમક્ષ કાર્યસુચી ક્રમાંકઃ૪૬/પ્રિ-વિતરણ/૫૨૦ દરખાસ્ત રજુ કરવામાં આવેલ. સદર સભા અંતર્ગત થયેલ ઠરાવ ક્રમાંકઃ૫૪/પ્રિ-વિતરણ/૫૨૦ થી લેવાયેલ નિર્ણય અનુસાર નિગમની જુદી જુદી વસાહતોમાં ભાડેથી આપેલ રહેણાંક મિલ્કતોને ભાડા ખરીદ પધ્ધતિમાં ફેરવવા અંગેની નવી નીતિ પરિપત્ર જારી થયા તારીખથી અમલમાં મૂકવામાં આવે છે.

૧. સદર નીતિની અમલવારીની સમયમર્યાદા ૧(એક) વર્ષ માટેની રહેશે તેમજ સદર નીતિ હેઠળ રહેણાંક મિલ્કતોનેજ ભાડા ખરીદ પધ્ધતિ નીતિ હેઠળ ફાળવણી કરવાની રહેશે.
૨. નિગમની વિવિધ વસાહતોમાં હાલમાં ભાડે અપાયેલ રહેણાંક મિલકતોની ભાડા ખરીદ પદ્ધતિમાં ફેરવણી કરવાની રહેશે. પુનઃ ફાળવણી કરવા માટે અસ્કયામતોની બાંધકામની કિંમત નિગમના નીતિનિયમો મુજબ નક્કી કર્યા અનુસાર ઘસારો બાદ કરી એકસાથે વસુલાત કરવાની રહેશે.
૩. ભાડે આપેલ મિલકતો માટે નિર્ધારીત જમીનની કિંમત, પ્રવર્તમાન વાણિજ્ય દરે એટલે કે ઔદ્યોગિક પ્લોટની કિંમતના બમણાં અથવા રહેણાંક પ્લોટની કિંમતના દોઢા બે પૈકી જે વધારે હોય તે લેવાની રહેશે.
૪. જે તે મિલકતને ભાડે આપ્યા તારીખથી ભાડા ખરીદ પદ્ધતિમાં ફેરવવામાં આવે ત્યાં સુધી, ભાડે આપ્યા તારીખથી મૂળ ભાડું પુરેપુરું વસુલ લેવાનું રહેશે અને જે તે સમયે બાકી રહેતી ભાડાની રકમ ઉપર પ્રવર્તમાન દરે સાદું વ્યાજ વસુલ કરવાનું રહેશે.
૫. અત્યારસુધીનું બાકી રહેતુ મૂળ ભાડું મૂળ ભાડા લેખે ગણી અલગથી વસુલ કરવાનું રહેશે અને જે કિસ્સાઓમાં મૂળ ફાળવણીદારે ભાડે આપેલ મિલકત બીજાની તરફેણમાં સબલીઝથી તબદીલ કરેલ હોય તેવા કિસ્સાઓમાં નિગમના નીતિ નિયમોનુસાર (નોટરી કરેલ બાહેધરીખત તેમજ અન્ય બાહેધરીખત) જરૂરી આધારભૂત પુરાવાઓ મેળવી જમીનની પ્રવર્તમાન ફાળવણીની કિંમતના દરે ૧૦% ની તબદીલી ફી (પ્રથમ વખત) ત્યારબાદ ઉત્તરોત્તરની અન્ય અનૌપચારિક તબદીલીઓ માટે પણ ૧૦% ના દરે (પ્રતિ તબદીલી) તેમજ અન્ય લેવાની થતી

વસુલાતની રકમ વસુલ લઈ હાલમાં ભોગવટો ધરાવતાં ફાળવણીદારોના કિસ્સાઓ નિયમિત કરવાના રહેશે.

૬. ભાડેથી આપેલ અસ્કયામતો ભાડા ખરીદ પદ્ધતિમાં ફેરવતી વખતે નિગમની નીતિ પ્રમાણે મળવાપાત્ર ભાડા ખરીદ પીરીયડ આપવાનો રહેશે.

૭. ભાડા ખરીદ પદ્ધતિમાં ફેરવતી વખતે નીચે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

(અ) ભાડા ખરીદ પદ્ધતિથી આપેલ મિલકતોને ભાડા ખરીદ પદ્ધતિમાં ફેરવણી કરવા માટે ક્ષેત્રિય કચેરીના અધિકારીઓ ધ્વારા જે તારીખે ફાળવણીદારને આર.પી.એ.ડી. થી જાણ કરે અને ફાળવણીદારને આવી લેખિતમાં જાણ થાય તે તારીખથી ત્રણ મહિનાની અંદર આ યોજનાનો સ્વીકાર કરવાનો રહેશે અને આ યોજનાને સ્વીકારવામાં આવે તો ફાળવણીની કાર્યવાહી કરી મિલકતોને ભાડા ખરીદ પદ્ધતિમાં ફેરવી આપવાની રહેશે.

(બ) જો ફાળવણીદારો દ્વારા આ યોજના સ્વીકારવામાં ન આવે તો મિલકતોની નવી કિંમત મુદ્દા નં. (૨) અને (૩) માં દર્શાવ્યા મુજબ, નક્કી કરી આર્થિક ભાડું નિગમના નિયમોનુસાર ગણીને આર.પી.એ.ડી.થી જાણ કરીને વસુલ કરવાનું રહેશે અને ઉપર (અ) માં જણાવ્યા મુજબ આ યોજનાની જે તારીખે ફાળવણીદારને જાણ થઇ હોય તેના ત્રણ મહિના પછી આવુ ભાડું વસુલ લેવાનું રહેશે.

(ક) ફાળવણીદાર દ્વારા આવુ ભાડું બે મહિના સુધી ચૂકવવામાં ન આવે તો વસુલાતની કાર્યવાહી અચૂકપણે કરી, મિલકતોનો કબજો નિગમે જી.પી.પી. એકટની જોગવાઈ મુજબ પરત લેવાનો રહેશે.

૮. ભાડા પદ્ધતિથી ભાડા ખરીદ પદ્ધતિમાં ફેરવણી કરતી વખતે જે-તે વિભાગના પ્રાદેશિક મેનેજરે ફાળવણીદારને મોકલવામાં આવતી ઓફરમાં સ્પષ્ટ રીતે નીચેની વિગતો જણાવવાની રહેશે.

(અ) ફાળવણીદાર દ્વારા ભરવાપાત્ર થતું સાદું ભાડું તથા તેના ઉપર લાગુ પડતા ચાર્જ કરવામાં આવેલ સાદા વ્યાજની રકમ.

(બ) ફાળવણીદાર દ્વારા ભરવાપાત્ર થતી પ્રવર્તમાન જમીનની કિંમત તથા બાંધકામની કિંમત.

(ક) ફાળવણીદાર દ્વારા ઓફર સ્વીકારવામાં ન આવે તો ભરવાપાત્ર થતી માસિક આર્થિક ભાડાની રકમ.

૯. જે કિસ્સામાં મૂળ ફાળવણીદાર દ્વારા પોતાની મિલકતો નિગમમાં સ્વૈચ્છિક રીતે સરન્ડર કરેલ હોય અને રીફંડ મેળવી લીધેલ હોય તેવા કિસ્સાઓમાં ફાળવણીદાર સદર નીતિનો લાભ લેવા હેતુ સરન્ડર થયેલ કોઇ મિલકત પરત મેળવવા હક્કદાર રહેશે નહીં અને આવી કોઇ અરજી સ્વીકારવાપાત્ર રહેશે નહીં.

૧૦. આ નીતિ અંતર્ગત અરજી કરતા પહેલાં ફાળવણીદારે જે કોઇ સ્તરે કોર્ટકેસ/વિવાદ/ફરિયાદ કરેલ હોય તે બિનશરતી પરત ખેંચી લેવાની રહેશે તથા પરત ખેંચ્યા અંગેનું રૂા.૩૦૦/-ના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર નોટરી સાથેનું બાંહેધરીખત રજુ કરવાનું રહેશે.

૧૧. જે મિલકત ભાડા ખરીદ પધ્ધતિમાં ફેરવવાની હોય તે મિલકત બાબતે કાર્યપાલક ઇજનેર દ્વારા સ્ટ્રકચર સ્ટેબિલીટીનું પ્રમાણપત્ર આપવાનું રહેશે.

૧૨. ભાડે ફાળવેલ મિલકતના સ્થળસ્થિતિનો અદ્યતન ફોટોગ્રાફસ સાથે વિગતવાર અહેવાલ મેળવવાનો રહેશે તેમજ જો બિનઅધિકૃત પ્રવૃત્તિ/બાંધકામ/દબાણ કરેલ હોય તો ફાળવણીદારશ્રીએ સૌ પ્રથમ તે દૂર કરવાનું રહેશે.

૧૩. સદર નીતિ હેઠળ મળતી અરજીઓ સાથે ફાળવણીદાર પાસેથી સ્ક્રૂટીની ફી (Scrutiny Fee) વસૂલવાની રહેશે.

૧૪. ક્ષેત્રિય કચેરી દ્વારા મંજૂર થયેલ તેમજ નામંજૂર થયેલ કિસ્સાઓનું અલગથી પત્રક/રજીસ્ટર અવશ્ય નિભાવવાનું રહેશે.

૧૫. ભાડા પદ્ધતિથી ભાડા ખરીદ પદ્ધતિમાં ફેરવણી અંગેની સત્તાઓ વિભાગીય પ્રબંધકશ્રીને સોંપવામાં આવે છે તથા તેની દેખરેખ તથા રજીસ્ટર નિભાવવાની જવાબદારી પ્રાદેશિક મેનેજરશ્રીની રહેશે.

૧૬. ભાડેથી ફાળવેલ તમામ મિલ્કતોના ભાડાનો દર સુધારવાનો રહેશે.

૧૭. ભાડેથી ફાળવેલ અન્ય મિલકતો વર્ષ-૨૦૦૯ થી નિગમના ભાડા ભરતા નથી તે તમામ મિલ્કતો ઉપર વસુલાતરાહે જી.પી.પી.એક્ટ હેઠળ કાર્યવાહી કરીને મિલ્કતો પરત મેળવવાની રહેશે.

સદર સમયબંધી નીતિમાં સુધારો કરવા તથા નીતિ અંતર્ગત અર્થઘટન અંગેના પ્રસંગે તેમજ ગુણદોષને આધિન નિર્ણય લેવાની સઘળી સત્તા ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલક હસ્તક રહેશે.

ઉપરોકત સૂચનાઓનું તમામ અધિકારીશ્રીઓએ ચૂસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

સહી/-

(ડૉ. રાહુલ ગુપ્તા)

ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલક

પ્રતિ,

નિગમના તમામ અધિકારીશ્રી તરફ જાણ સારૂ.

<u>નકલ જયભારત સહ રવાનાઃ-</u>

(૧) પ્રમુખશ્રી, ફેડરેશન ઓફ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ એસોસીએશન, અમદાવાદ તરફ જાણ સારૂ.

(૨) પ્રમુખશ્રી, તમામ માન્ય ઔદ્યોગિક વસાહત મંડળો તરફ જાણ સારૂ.

(૩) જનરલ મેનેજરશ્રી (એસએન્ડએ), જીઆઇડીસી, ગાંધીનગર નિગમની વેબસાઇટ ઉપર મુકવા સારૂ.

રવાના કર્યું

મેનેજર (મહેકમ)

જીઆઇડીસી, ગાંધીનગર