

: પરિપત્ર:

વિષય: મિલકતની તબદીલી અંગેની સરળ અને સંકલિત નીતિ.

નિગમની પ્રવર્તમાન તબદીલીની નીતિઓની વિસંવાદિતા તેમજ તબદીલીઓના વર્ગીકરણના કારણે ઉલ્લિખિત મુશ્કેલીઓ બાબતે વસાહતોના ઔપ્યોગિક મંડળો અને વસાહતોના ફેડરેશન દ્વારા કરવામાં આવેલ વિવિધ રજૂઆતોને ધ્યાનમાં લઈને નિગમની પ્રવર્તમાન તબદીલીની નીતિઓમાં જરૂરી અર્થઘટન અંગે સ્પષ્ટતા તેમજ તેમાં સરળીકરણ કરી એક સંકલિત પરિપત્ર બનાવવાની બાબત ધ્યાન સમયથી નિગમની વિચારણા હેઠળ હતી. જે અંગે વિસ્તૃત ચર્ચા - વિચારણાના અંતે નિગમની તબદીલીની નીતિ અંગે સર્વેગ્રાહી પરિપત્ર નીચે પ્રમાણે જારી કરવામાં આવે છે. સદર પરિપત્રના અમલથી અગાઉના તમામ પરિપત્ર રદ ગણી તબદેલી અંગેની પ્રક્રિયા આ સંકલિત પરિપત્ર મુજબ કરવાની રહેશે.

નિગમમાં કોઈપણ પ્રકારની મિલકતની તબદીલીના કિસ્સામાં મિલકત વેચનાર (Transferor) અને મિલકત લેનાર (Transferee) ની વિગતોને ધ્યાને લઈ (૧) ઔપચારિક અને (૨) અનઔપચારિક એમ બે પ્રકારે તબદીલીનું વર્ગીકરણ કરવામાં આવેલ છે. જેમાં તબદીલીને મૂળ/અસલ ફાળવણીદારની સાપેક્ષમાં મુલવીને તબદીલીનો પ્રકાર નક્કી કરવામાં આવે છે.

- મૂળ/અસલ ફાળવણીદારની વ્યાખ્યા :

અસલ ફાળવણીદારનો શેર ફાળો એટલે કે, ફાળવણીદાર તથા કુટુંબના સભ્યો સાથે મળીને થતો શેરફાળો.

- ઔપચારિક તબદીલી:

(અ) વ્યક્તિગત/ભાગીદારી પેઢી, પ્રાઇવેટ લીમીટેડ કંપની, મર્યાદિત જવાબદારી સાથેની ભાગીદારી પેઢી (LLP), પબ્લિક લીમીટેડ કંપનીના કિસ્સાઓમાં:

- મિલકત લેનાર વ્યક્તિગત/ભાગીદારી પેઢી, પ્રાઇવેટ લીમીટેડ કંપની/મર્યાદિત જવાબદારી સાથેની ભાગીદારી પેઢી (LLP) હોય તો નિગમના રેકૉર્ડ પર હોય એવા ફાળવણીદાર (અસલ/તબદીલીથી લેનાર) અને લોહીનો સંબંધ ધરાવતા કુટુંબના સભ્યોનો હિસ્સો ૫૧ % કે તેથી વધારી રહેતો હોય તેવા કિસ્સાઓને ઔપચારિક તબદીલી ગણવાની રહેશે.
- મિલકત લેનાર પબ્લિક લીમીટેડ કંપની હોય તો નિગમના રેકૉર્ડ પર હોય એવા ફાળવણીદાર (અસલ/તબદીલીથી લેનાર) અને લોહીનો સંબંધ ધરાવતા કુટુંબના સભ્યોનો હિસ્સો ૨૫% કે તેથી વધારે રહેતો હોય તેવા કિસ્સાની તબદીલીને ઔપચારિક તબદીલી ગણવાની રહેશે.
- ઔપચારિક પ્રકારની વપરાશી મિલકતોના તબદીલીના કિસ્સાઓમાં તબદીલી ફી વસૂલ લેવા પાત્ર થતી નથી.

- કુટુંબના સભ્યોની વ્યાખ્યા:
 લોહીનાં સબંધ ધરાવતા કુટુંબના સભ્યો વચ્ચે અંદર થતી તબદીલી કે જેમાં તબદીલી ફી વસુલ લેવાપાત્ર થતી નથી. કુટુંબના સભ્યોની વ્યાખ્યા નીચે મુજબ છે.
 - (ક) દાદાથી પ્રપૌત્ર તથા પ્રપૌત્રી તથા તેનાથી ઉલઢું
 - (ખ) પિતાથી પુત્ર કે પુત્રી કે તેનાથી ઉલઢું
 - (ગ) સક્ષેપણ એકટ હેઠળ કાયદેસરના કોઈપણ વારસદારોની તરફેણમાં થતી તબદીલીઓ
 - (ધ) પતિ દ્વારા પત્નીની તરફેણમાં કે તેનાથી ઉલઢું.
 - (ય) સગાભાઈ દ્વારા સગાભાઈની તરફેણમાં
 - (ઝ) સગાભાઈ દ્વારા સગાભાઈની પત્ની એટલે કે ભાલીની તરફેણમાં અને તેથી ઉલઢું
 - (જ) માતા દ્વારા પુત્ર કે પુત્રીની તરફેણમાં કે તેનાથી ઉલઢું
 - (ઝ) મૂળ ફાળવણીદારના અવિભક્ત કુટુંબ દ્વારા તેના પુત્ર કે પુત્રીની તરફેણમાં
 - (ર) બહેન, પ્રપૌત્રી, પુત્રવધુ, પ્રપૌત્ર, પ્રપૌત્ર વધુની તરફેણમાં થતી તબદીલી કે તેનાથી ઉલઢું
 વધુમાં સક્ષેપણ એકટ હેઠળ કાયદેસરના કોઈપણ વારસદારોની તરફેણમાં થતી તબદીલીને કૌટુંબિક તબદીલી ગણી છે. ધ હિન્દુ સક્ષેપણ એકટ, ૧૯૫૬ માં સને - ૨૦૦૫ માં થયેલ સુધારા અનુસાર કુટુંબની મિલકતમાં પુત્ર કે પ્રપૌત્ર જેવા જ હક્ક માટે પુત્રી કે પ્રપૌત્રીને હક્કદાર જણાવ્યા છે તેમાં વિવાહિત કે અવિવાહિત પુત્રી કે પ્રપૌત્રી જેવા લેદ ગણાવ્યા નથી. આ સંજોગોમાં કુટુંબના સભ્યો ફેરફાર અંગેના વપરાશી મિલકતોના કિસ્સામાં તબદીલી ફી વસુલ મેળવવાની રહેશે નહિં.
- અનૌપચારિક તબદીલી:
 ઔપચારિક કિસ્સા સિવાયની તમામ પ્રકારની મિલકતની તબદીલીના કિસ્સાઓમાં તબદીલી ફી વસુલવાપાત્ર થાય છે.
 નિગમ દ્વારા ફાળવેલ શેડની તબદીલી વખતે ૨૦% ગ્રાઉંડ કવરેજ બાંધકામનો આગ્રહ રાખવાનો રહેશે નહિં.
- ફાળવણીદારના મૃત્યુના કિસ્સામાં પ્લોટની તબદીલી અંગે કરવાની થતી કાર્યવાહી બાબત.
 નિગમ દ્વારા ફાળવણી કરવામાં આવેલ મિલકતમાં જ્યારે મૂળ ફાળવણીદારનું મૃત્યુ થાય ત્યારે તેના સીધી લીટીના વારસદારો મિલકતોનો/મિલકતની તબદીલી અથવા તો પ્લોટ/વસિયતનામા આધારીત પ્લોટ/સોપવા અંગે નીચે મુજબની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
 - ✓ મૃત્યુ પામેલ મૂળ ફાળવણીદારે ફાળવેલ મિલકતનો કંજો સંભાળેલ હોય : મૂળ ફાળવણીદારના વારસદાર હ્યાત હોય.
 - ✓ પેઢીનામું ઉપલબ્ધ હોય તેવા કિસ્સામાં મરણનું અસલ કે નોટરાઇઝ કરેલ પ્રમાણપત્ર, પેઢીનામું તથા કુલ વારસદારો પૈકી કોઈ એક અથવા એકથી વધુ વારસદારોની તરફેણમાં થતી તબદીલી માટે અન્ય વારસદારોનું સંયુક્ત કે વ્યક્તિગત રીતે સ્ટેપ્પ પેપર ઉપર કાર્યાન્વિત કરી "ના-વાંધા" અંગેનું નોટરાઇઝ સોગાંદનામું મેળવવાનું રહેશે.

- ✓ જે કિસ્સામાં પેઢીનામું ઉપલબ્ધ ન હોય તેવા કિસ્સામાં પેઢીનામાને સ્થાને વારસદારે (Transferor) કુલ વારસદારો દર્શાવતું સોગંદનામું કરવાનું રહેશે કે સોગંદનામામાં જણાવ્યા સિવાયના મૂળ ફાળવણીદારના અન્ય કોઈ સીધી લીટીના કાયદાકીય વારસદારો છે નહીં.
- ✓ જે કિસ્સામાં મૂળ ફાળવણીદારે વસિયતનામું (Will) કરેલ હોય તેવા કિસ્સામાં વસિયતની અસલ કે નોટરાઇઝ નકલ રજૂ કરવાની રહેશે.
- ✓ કુલ વારસદારો દર્શાવતું સોગંદનામું અથવા તો વસિયતનામાના આધારે નિગમ જ્યારે તબદીલી ગ્રાન્ય રાખે ત્યારે ભવિષ્યમાં ઉપસ્થિત થનાર કોઈ પણ કાયદાકીય/નાણાકીય જવાબદારી માટે નિગમને indemnify કરવા વારસદાર/અરજદાર (Transferor અને Transferee) દ્વારા ઈન્ડમનીટી બોન્ડ (નુકશાન ભરપાઈ ખત) આપવાનું રહેશે.
- ✓ કુલ વારસદાર દર્શાવતું સોગંદનામું અથવા તો વસિયતનામાના આધારે નિગમ જ્યારે શરતી તબદીલી હુકમ જારી કરે ત્યારે તેમાં એ શરત રાખવાની રહેશે કે વારસદાર/અરજદાર (Transferor) દ્વારા કોઈપણ માહિતી કે વિગતો છુપાવી હશે કે ખોટી રજૂ થઈ હશે તો આવી તબદીલી રદબાતલ કરવાનો કે ફોજદારી ગુનો નોંધવાનો નિગમને અબાધિત અધિકાર રહેશે. જેની Transferor અને Transferee એ સ્વીકૃતિ સાથેનું બાંહેધરીખત આપવાનું રહેશે.
- ✓ કુલ વારસદારો દર્શાવતું સોગંદનામું અથવા વસિયતનામાના આધારે તબદીલીના કિસ્સાઓમાં નિગમને અરજી મળે ત્યારે નિગમ દ્વારા જ વર્તમાનપત્રોમાં “વાંધાઓ” મંગાવતી જાહેર નોટિસ આપવાની રહેશે. જેમાં જાહેર નોટિસની તારીખથી ૧૦ દિવસની સમયમર્યાદમાં “વાંધાઓ” મંગાવવાના રહેશે. “વાંધાઓ” આવ્યેથી તેનો નિયમોનુસાર નિકાલ કરીને તબદીલી હુકમ જારી કરવાનો રહેશે. સદર જાહેરાતનો ખર્ચ ફાળવણીદાર પાસેથી વસૂલવાનો રહેશે.
- ✓ મૃત્યુ પામેલ મૂળ ફાળવણીદારે ફાળવેલ મિલકતનો કબજો સંભાળેલ હોય અને મૂળ ફાળવણીદારના વારસદારો/વસીયતદારો ઉપલબ્ધ ન હોય તે કિસ્સામાં ક્ષેત્રિય કચેરી દ્વારા વારસદારો કે વસિતયદારની ખરાઈ કરાવવા વર્તમનપત્રોમાં જાહેરાત પ્રસિધ્ધ કરવી અને જો કોઈ વારસદાર ઉપલબ્ધ બને તો તેની તરફેણમાં મિલકતને તબદીલ કરવી કે કબજો સોપવા અંગેની નિયમાનુસારની ઘટિત કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- ✓ મૂળ ફાળવણીદારના મૃત્યુના કિસ્સામાં નિગમના નિયમોનુસાર સૌ પ્રથમ મૃત્યુ પામનાર ફાળવણીદારના કાયદાકીય વારસદારના નામે ઔપચારિક પ્રકારની તબદીલીની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે. ત્યારબાદ જ અનૌપચારિક તબદીલીની કાર્યવાહી અરજદાર દ્વારા અરજી કર્યેથી નિગમના નિયમોનુસાર કરી શકાશે.
- ✓ ફાળવણીદારના મૃત્યુના તબદીલીના કિસ્સામાં બાકી લેણા વસૂલ મેળવી (મિલકત વપરાશની ચકાસણી વગર) વારસાઈનો હુકમ કરવાનો રહેશે.
- ✓ ૩૦૦૦ ચો.મી. સુધીનો વિસ્તાર ધરાવતા ઔદ્યોગિક પ્લોટ/શેડ માટે ૨૦% ગ્રાઉન્ડ કવરેજ બાંધકામની ચકાસણીનો આગ્રહ રાખ્યા વિના તબદીલી અંગેની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે. ફક્ત વીજ વપરાશ પુરાવા + કાયમી વીજ જોડાણનું પ્રમાણપત્ર ધ્યાને લઈ તબદીલીની કાર્યવાહી

કરવાની રહેશે. જે વસાહતો માટે ડીએસએસ ઉપલબ્ધ છે તેવી વસાહતો માટે ડીએસએસ દ્વારા પ્લોટ ઉપર બાંધકામ છે કે કેમ તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે.

- ✓ મૃત્યુના કિસ્સામાં વારસદારની તરફેણમાં તબદીલી સમયે પ્લોટના વપરાશ અંગેની ચકાસણી કર્યા સિવાય માત્ર બાકી લ્હેણાંની વસુલાત કરી વારસાઈ અંગેની કાર્યવાહી કરવાની જોગવાઈ કરવામા આવેલ છે. છતાં ઘણાં કિસ્સાઓમા પ્લોટ વપરાશ અંગે ખરાઈ કરવામા આવે છે. આથી જણાવવામાં આવે છે કે, મૃત્યુના કિસ્સામાં વારસાઈ અંગેની કાર્યવાહી સમયે પ્લોટના વપરાશ અંગેની ચકાસણી કરવાની રહેશે નહિ.
- ✓ વડી કચેરી ખાતે નિર્ણય અર્થે સાદર કરેલ અમુક કિસ્સાઓમાં હાલમાં વારસાઈના કિસ્સાઓ આવેલ જેમાં અગાઉ થયેલ ઔપચારીક તબદીલી ધ્યાને લેતાં સદર કિસ્સો અનૌપચારિક કક્ષાનો બને છે. જેથી આ પ્રકારના કિસ્સામાં (માત્ર ફાળવણીદારના મૃત્યુના કિસ્સામાં) ક્ષેત્રિય કચેરી દ્વારા નીચે મુજબની કાર્યવાહી કરવાની રહે. હાલમાં વારસાઈના કિસ્સામાં(માત્ર ફાળવણીદારના મૃત્યુના કિસ્સામાં) નિગમની નીતિ તા. ૧૭/૧૨/૨૦૨૧ માં જણાવ્યા અનુસાર કાર્યવાહી કરવાની રહે. પરંતુ, સદર મિલકતની ભવિષ્યમાં ઔપચારિક/અનૌપચારિક કક્ષાએ તબદીલી આવે તો તે સમયે લાગુ પડતી તબદીલી ફી ઉપરાંત હાલની થતી તબદીલી અંગેની તબદીલી ફી ભવિષ્યની જે તે સમયની નીતિ અનુસાર વસુલવાની રહે.
- તબદીલી ફી અને વણવપરાશી દંડ :- (તમામ પ્રકારની મિલકત તેમજ કોઈ દ્વારા થયેલ હુકમ અન્વયે મર્જર થયેલ કંપનીઓના કિસ્સામાં)

ઔદ્યોગિક/વાણિજ્યક/રહેણાંક પ્લોટ વપરાશની ચકાસણી અર્થે પ્લોટ વિસ્તારના ઓછામાં ઓછું ૨૦ % ગ્રાઉન્ડ કવરેજ બાંધકામ હોવું જરૂરી છે. (ઔદ્યોગિક પ્લોટ માટે ૩૦૦૦ ચો.મી. થી વધુ વિસ્તાર) અન્યથા પ્લોટ વણવપરાશી ગણિતે તબદીલ કરવાની રહેશે. નિગમની નીતિ અન્વયે લાગુ પડતા પરિપત્ર મુજબ મિલકત તબદીલ કરનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ મિલકતના વપરાશને ધ્યાને લઈ જે તબદીલી ફી નક્કી કરવામાં આવે છે જેમાં નીચે મુજબ તબદીલી ફીની વસુલાત કરવાની રહેશે તેમજ નીચેના કોઝકમાં જણાવ્યા મુજબ પ્રતિ વર્ષ ૨ % લેખે વણવપરાશી દંડની વસુલાત કરવાની રહેશે.

- કેટેગરી -૧ : નિગમના નીતિ નિયમ મુજબ તમામ પ્રકારના વપરાશી મિલકત:

વપરાશનો સમયગાળો	તબદીલી ફી (પ્રવર્તમાન વિતરણદરના)	વણવપરાશી દંડ (પ્રવર્તમાન વિતરણ દરના)
તબદીલી કરનાર દ્વારા અરજી તારીખથી છેલ્લા ૧૦ વર્ષ પૈકી પાંચ(૫) વર્ષ કરતા ઓછા સમયનો વપરાશ	૧૫ %	
તબદીલી કરનાર દ્વારા અરજી તારીખથી છેલ્લા ૧૦ વર્ષ પૈકી પાંચ(૫) વર્ષ કે	૧૦%	

તેથી વધુ પરંતુ દશ (૧૦) વર્ષ કરતા ઓછા સમયનો વપરાશ		પ્રતિ વર્ષ ૨% લેખે મહત્તમ ૧૦ વર્ષ માટે
તબદીલી કરનાર દ્વારા અરજી તારીખથી છેલ્લા ૧૦ વર્ષ પૈકી દસ (૧૦) વર્ષ કે તેથી વધુ સમયનો વપરાશ	૫%	

ફાળવણીદાર દ્વારા વીજ વપરાશ બાબતે સ્ટેટમેન્ટ રજૂ કરવાનું રહેશે. અરજી તારીખથી વધુમાં વધુ છેલ્લાં ૧૦ વર્ષના માંગવાના રહેશે. રજૂ કરેલ વીજ કન્જ્યુમર ડીટેઇલ રીપોર્ટમાંથી અરજી તારીખથી શરૂ કરી અને પાછળા દરેક વર્ષમાંથી વણવપરાશી રહેલ માસનો સમયગાળો કુલ ૬ માસ સુધી થતો હોય તો કોઈ વણવપરાશી દંડ વસૂલ લેવાનો રહેશે નહીં. પરંતુ ૬ માસથી વધુ થતી હોય તો તે સંપૂર્ણ વર્ષ માટે વણવપરાશી દંડની રકમ વસૂલવાની રહેશે તેમજ જેટલા વર્ષ માટે વણવપરાશી દંડ વસૂલ કરેલ હોય તેટલો સમયગાળો કુલ વણવપરાશી સમયગાળામાંથી બાદ કરી જેટલા વર્ષ વપરાશ થતો હોય તે મુજબ તબદીલી ફી વસૂલવાની રહેશે. (એટલે કે એક વર્ષમાંથી ૭ માસ સુધીનો વપરાશ શૂન્ય હોય તો તે વર્ષ માટે કોઈ વણવપરાશી દંડ વસૂલ લેવાનો રહેશે નહીં તથા તે વર્ષને વપરાશી વર્ષ ગણવાનું રહેશે.)

નોંધ : પેટા વિભાજન, પેટાભાડા, એકત્રીકરણ વિગેરે સેવાઓ કે જેમાં વપરાશના પૂરવાની ચકાસણી કરવાની થાય છે તે માટે પણ વપરાશી મિલકતના કિસ્સામાં અરજી તારીખથી વધુમાં વધુ છેલ્લાં દશ વર્ષના પુરાવા મંગાવવાના રહેશે.

(ઉદા. તબદીલી વિગતો:

- ✓ અરજદાર દ્વારા કરવામાં આવેલ અરજી તારીખ-૩૦/૧૧/૨૦૨૧
- ✓ છેલ્લા દસ વર્ષના ચકાસણી કરવાના થતા પુરાવા : તા. ૦૧/૧૨/૨૦૧૧ થી તા. ૩૦/૧૧/૨૦૨૧
- ✓ ઉદા. (૧) જેમાં વણવપરાશી સમયગાળો (એટલે કે યુનિટનો વપરાશ ૦ હોય)
 - : તા. ૦૧/૧૨/૨૦૧૨ થી તા. ૩૦/૧૧/૨૦૧૩ - ૩ માસ તા. ૦૧/૧૨/૨૦૧૪ થી તા. ૩૦/૧૧/૨૦૧૪ - ૨ માસ હોય તો વસૂલવાપાત્ર થતી વણવપરાશી દંડની ટકાવારી - ૦ (શૂન્ય) ટકા
- ✓ ઉદા. (૨) જેમાં વણવપરાશી સમયગાળો (એટલે કે યુનિટનો વપરાશ ૦ હોય) તા. ૦૧/૧૨/૨૦૧૫ થી તા. ૩૦/૧૧/૨૦૧૬ - ૮ માસ તા. ૦૧/૧૨/૨૦૧૮ થી તા. ૩૦/૧૧/૨૦૧૬ - ૮ માસ તા. ૦૧/૧૨/૨૦૧૭ થી તા. ૩૦/૧૧/૨૦૧૮ - ૪ માસ હોય તો વસૂલવાપાત્ર થતી વણવપરાશી દંડની ટકાવારી - ૪ (ચાર) ટકા
- ✓ એટલે કે યુનિટનો વપરાશ ૦ હોય સમયગાળો ૬ (૬) મહિના કે તેથી ઓછો હોય તો વણવપરાશી દંડ વસૂલ લેવાનો રહેશે નહીં.

ઉક્ત કોષ્ટકમાં દર્શાવેલ વપરાશનો સમયગાળો ૨૪ કરવામાં આવેલ વપરાશના પુરવામાંથી કુલ વણવપરાશી સમયગાળો બાદ કરી વપરાશનો સમયગાળો ધ્યાને લઈ તબદીલી ફીની ગણતરી કરવાની રહેશે.

- કેટેગરી - ૨ અગાઉ વપરાશી હોય પરંતુ હાલ બંધ અથવા નિગમની નીતિ નિયમ મુજબ વપરાશની વ્યાખ્યામાં નથી તેવા પ્લોટ/શેડ :

- ✓ કેટેગરી - ૨ મુજબ અગાઉ વપરાશી અને હાલ બંધ હોય તેવા કિસ્સામાં ૧૫ % તબદીલી ફી લેવામાં આવે છે તથા વણવપરાશી દંડની રકમ પ્રતિ વર્ષ ૨ % લેખે મહત્તમ ૧૦ વર્ષ માટે વસ્તુલ લેવામાં આવે છે.
- ✓ અગાઉ મિલકતને જે તે સમયના નીતિ નિયમ મુજબ વપરાશી ગણવામાં આવેલ હોય, વપરાશી ગણી તબદીલ કરવામાં આવેલ હોય અને હાલ એકમ બંધ હોય કે નિગમની હાલની નીતિ મુજબ વપરાશની વ્યાખ્યામાં નથી આવતી તેવી જ મિલકતો કેટેગરી -૨ અંતર્ગત તબદીલ થઈ શક્યો એટલે કે મિલકતને એક વખત વપરાશી ગણવામાં આવેલી હોવી જોઈએ.
- ✓ ઘણા કિસ્સાઓમાં કેટેગરી - ૨ મુજબ તબદીલીથી લેનાર દ્વારા તબદીલી બાદ જો મિલકતનો વપરાશ કરેલ ન હોયખુલ્લો હોય અને તબદીલી માટે કે પેટાવિભાજન/એકત્રીકરણ માટે અરજી કરવામાં આવે તો તેને ખુલ્લા/વણવપરાશી (તબદીલીની કેટેગરી-૩) મુજબ તબદીલી ફી તથા વણવપરાશી દંડ વસ્તુલી નિયમોનુસારની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- ✓ ૩૦૦૦ ચો.મી. સુધીનો વિસ્તાર ધરાવતા ઔદ્યોગિક એકમો માટે કેટેગરી - ૨ હેઠળ વણવપરાશી દંડની રકમ મહત્તમ ૧૦ % લેખે વસ્તુલ લેવાની રહેશે.
- ✓ કેટેગરી ૧ અને ૨ ના ઔપચારિક (ફોર્મલ) તથા નામ બદલવાના (માલિકી હક બદલાતો ન હોવો જોઈએ) તબદીલીના કિસ્સાઓમાં કોઈ તબદીલી ફી લેવાની રહેશે નહીં.

- કેટેગરી - ૩ : તમામ પ્રકારના ખુલ્લા/વણવપરાશી પ્લોટ/શેડ અને સદર મિલકતોના ફાળવણીદારના મૃત્યુના કિસ્સામાં વારસદારની તરફેણમાં તબદીલીના કિસ્સા સિવાય:

- ✓ નિગમ દ્વારા પ્લોટ/શેડની ફાળવણી સમયે મિલકતનો ઉપયોગ કરવા નિયત સમયમર્યાદા આપવામાં આવે છે. પ્રવર્તમાન નીતિ મુજબ આ સમયગાળો મિલકતના વિસ્તાર મુજબ હાલ ૪ (ચાર) વર્ષ અને ૫ (પાંચ) વર્ષ આપવામાં આવેલ છે. જો ફાળવણીદાર નિયત સમયમર્યાદામાં મિલકતનો વપરાશ કરી શકેલ ન હોય તો ફાળવણી તારીખથી વધુમાં વધુ ૫ વર્ષ સુધી વણવપરાશી દંડકીય રકમ ભરપાઈ કરી નિગમને પ્લોટ ઉપયોગ કરવાની સમયમર્યાદા વધારવા અરજી કરી વધારી શકે છે. આમ છતા, જો ફાળવણીદાર મિલકતનો વપરાશ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો ફાળવણીદાર નિગમને મિલકતની સ્વૈચ્છીક પરત સોંપણી કરી શકે છે. ખુલ્લા/વણવપરાશી પ્લોટ તરીકે અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિને ૩૦% તબદીલી ફી ભરપાઈ કરી (અનૌપચારીક) તથા વણવપરાશી દંડની રકમ પ્રતિ વર્ષ ૨ % લેખે ભરપાઈ કરી તબદીલ કરી શકે છે.

- ✓ વધુમાં, જો મિલકત વણવપરાશીખુલ્લી રહેલ હોય અને મૂળ ફાળવણીદારનો ફિસ્સો ૧૦૦% જળવાતો હોય તો નિગમ દ્વારા કોઈ તબદીલી ફી વસૂલવામાં આવતી નથી તેમજ મિલકતના મોરેટોરીયમ પીરીયડમાં ઔપચારીક પ્રકારના તબદીલીના કિસ્સામાં ૧૦ % તબદીલી ફી વસૂલ ન લેવાની જોગવાઈ કરવામાં આવેલ છે. આથી, જો મોરેટોરીયમ પીરીયડ બાદ પણ મિલકત ખુલ્લી/વણવપરાશી રહે તો ઔપચારીક પ્રકારના તબદીલીના કિસ્સામાં ૧૦% તબદીલી ફી/દંડકીય રકમ વસૂલવાની થાય છે.
- ✓ કેટેગરી-૩ ના પરિપ્રેક્ષમાં એમ.એસ.એમ.ઇ. (MSME) વિતરણમાં ખાસ રાહતદરે મિલકતની ફાળવણી થયેલ હોય અને ફાળવણીદારના મૃત્યુના કિસ્સામાં વારસદારની તરફે રકમાં તબદીલી સિવાયના કિસ્સાઓમાં ખુલ્લી/વણવપરાશી મિલકતોની તબદીલી થઈ શકશે નહીં. આ પ્રકારની ફાળવણીના કિસ્સાઓમાં મિલકતનું એકત્રીકરણ થઈ શકશે નહીં. જે ફાળવણીદારો મિલકતનો ઉપયોગ કરી શકે તેમ ના હોય તેઓએ મિલકત નિગમને પ્રવર્તમાન નીતિ મુજબ પરત કરવાની રહેશે.
- ✓ સદર જોગવાઈ જુન-૨૦૧૫ થી ફાળવેલ પ્લોટોને લાગુ પાડવાની રહેશે. નવા વસાહતના ફાળવણીપત્રમાં તેનો સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે.
- ✓ કેટેગરી-૩ અન્વયે ઔપચારિક પ્રકારની તબદીલીના કિસ્સાઓમાં મિલકતના વપરાશની વધારાની કોઈ સમય મર્યાદા મળવાપાત્ર થશે નહીં.
- ✓ કેટેગરી-૩ હેઠળ તબદીલ થયેલ ઔધોગિક મિલકતોના કિસ્સાઓમાં આખરી તબદીલી હુકમ તારીખથી વધુ ૩ (ત્રણ) વર્ષ માટે મિલકતની વપરાશની સમયમર્યાદા મળવાપાત્ર થશે જે અન્વયે વણવપરાશી દંડની રકમ વસૂલ લેવાની રહેશે નહીં પરંતુ જો સદર સમયગાળા દરમ્યાન કે ત્યારબાદ મિલકતની તબદીલી અંગેની અરજી નિગમને મળે અને જો મિલકત વણવપરાશી હોય તો તમામ વણવપરાશી સમયગાળા માટે નિગમના નીતિ નિયમ મુજબ વણવપરાશી દંડની વસુલાત કરવાની રહેશે.
- ✓ કેટેગરી-૩ હેઠળ ખુલ્લા/વણવપરાશી મિલકતની ઔપચારિક પ્રકારની તબદીલીના કિસ્સામાં પ્રવર્તમાન વિતરણ દરના ૧૦% લેખે તબદીલી ફીની વસુલાત કરીને તબદીલીને મંજુરી આપવામાં આવે છે. પરંતુ, જો મિલકત મોરેટોરીયમ પિરિયડમાં હોય અને ઔપચારિક તબદીલી થતી હોય તો ૧૦% લેખે તબદીલી ફીની વસુલાત કરવાની રહેશે નહીં.
- ✓ મિલકતની તબદીલી બાબતે જો મિલકત અગાઉ તબદીલ થયેલ હોય તો હાલ તબદીલી ફીની ગણતરી(સમયગાળા બાબતે) છેલ્લી નિગમના રેકડ પર થયેલ અનૌપચારિક તબદીલીથી ગણવાની રહેશે.

- રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મ (ROF) ના કિસ્સામાં તબદીલી:

નિગમને ફાળવણીદાર પાસેથી ભાગીદારી પેઢીના બંધારણમાં ફેરફારની દરખાસ્ત મળે છે ત્યારે તેઓએ કરેલા આ બંધારણના ફેરફારને નિયમિત કરવા માટે નિગમમાં નિયત કરેલ તબદીલીના અરજીપત્રકમાં અરજી કરે છે અને ત્યારે દરેક ભાગીદારોની સહી લેવામાં આવે છે. પરંતુ આ દરખાસ્ત બાબતે જ્યારે ફારગતી લેખ નિગમને રજૂ કરવામાં આવે છે તે ફારગતી લેખ જો રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મ ધ્વારા નોંધણી કરવામાં આવેલ હોય અને આવા નોંધણી કરેલ ફારગતી લેખની પ્રમાણિત નકલ રજૂ કરવામાં આવે તો તેવા કિસ્સાઓમાં તબદીલીની અરજીપત્રકમાં છૂટા થતા ભાગીદારોની સહી હોવી જરૂરી રહેતી નથી. તેથી તબદીલીની અરજી સાથે પેઢીના બંધારણમાં ફેરફારની દરખાસ્ત ફાળવણીદાર તરફથી મળે ત્યારે આવા ફેરફારને રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મ ધ્વારા નોંધણી કરીને તેની પ્રમાણિત નકલ નિગમને રજૂ કરવામાં આવે તો આવા છૂટા થતા ભાગીદારોની સહિનો આગ્રહ રાખ્યા વગર પણ અરજીનો સ્વીકાર કરી નીતિ નિયમાનુસાર આગળની કાર્યવાહી હાથ ધરવાની રહેશે.

- રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપની (ROC) ના તબદીલીના કિસ્સામાં કાર્યવાહી કરવા બાબતે:

રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મ (ROF)ની જેમ રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપની (ROC)માન્ય રાખી તબદીલી અંગેની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

- ✓ જેમાં કંપનીના તબદીલીના કિસ્સામાં નિગમને તબદીલીની અરજી મળે છે ત્યારે કેટલાક કિસ્સામાં જુના ડિરેક્ટરો હાજર ન હોય કે બદલાયેલ હોય, તબદીલી અંગેની કાર્યવાહી થઈ શકતી નથી. જેથી આ પ્રકારના તબદીલીના કિસ્સામાં પણ રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મની જેમ રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપની દ્વારા કંપનીના ડિરેક્ટરો માં થયેલ ફેરફાર બાબતે કરવામાં આવેલ નોંધણીની પ્રમાણિત નકલ તેમજ કંપનીના અધ્યતન બોર્ડ ઓફ ડિરેક્ટરો દ્વારા મિલકત તબદીલી કરવા કરેલ ઠરાવની કંપની સેકેટરી દ્વારા પ્રમાણિત નકલ અથવા તમામ ડિરેક્ટર્સ દ્વારા સહી કરવામાં આવેલ ઠરાવની નકલ નિગમને રજૂ કરવાની રહેશે.
- ✓ છૂટા થયેલ / જુના ડિરેક્ટરો ની સહિનો આગ્રહ રાખવાનો રહેશે નહિ. અને તબદીલી અંગેના નિગમના નીતિ નિયમ મુજબ કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- ✓ પ્લોટ/ શેડ તબદીલીના કિસ્સામાં કાર્યરત કંપની સેકેટરી તરફથી જારી કરવામાં આવતા કંપનીના શેર હોલ્ડર્સ અને શેર હોલ્ડિંગ બાબતના પ્રમાણ પત્ર ને ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટનના પ્રમાણપત્રની સમકક્ષ ગણી આધારભૂત ગણવાના રહેશે.

- તબદીલીની અરજીની ચકાસણી:

- ✓ નિગમની નીતિ મુજબ મિલકતોની તબદીલી ફાળવણીદાર દ્વારા કરવામાં આવેલ બાંધકામ અને વપરાશને ધ્યાને લઈ કરવામાં આવે છે. નિગમની તાંત્રિક શાખા દ્વારા તબદીલીની અરજીના સંદર્ભમાં મિલકતની સ્થળ સ્થિતિનો અહેવાલ, બાંધકામ તથા ફોટોગ્રાફ સાથે તા. ૧૫/૦૭/૨૦૧૫ ના રોજ પરિપત્રિત થયેલ નિયત ચેક લિસ્ટમાં રજૂ કરવાનો રહે છે.

- ✓ નિગમની નીતિ મુજબ મિલકતની તબદીલી સમયે મિલકત વપરાશી છે કે કેમ? તે બાબતે નીચે મુજબના પુરાવાઓની ચકાસણી કરવાની રહેશે.
 - ✓ તમામ પ્રકારની મિલકતો માટે વપરાશના નીચે મુજબના આધાર પુરાવા રજૂ કરવાના રહેશે. જેમાં તબદીલી અરજી તારીખથી વીજ વપરાશના વધુમાં વધુ છેલ્લા ૧૦ વર્ષ સુધીના પુરાવા મંગાવવાના રહેશે અને વણવપરાશી સમયગાળા માટે નીચે કોષ્ટકમાં જણાવ્યા મુજબ વણવપરાશી દંડની વસુલાત કરવાની રહેશે. એટલે કે તે અગાઉના કોઈ પુરાવાની ચકાસણી કરવાની રહેશે નહીં કે વણવપરાશી દંડની વસુલાત કરવાની રહેશે નહીં. આ બાબત કેટેગરી ૧ અને ૨ ને લાગુ પડશે.
- ૧) કાયમી વીજ જોડાણનું પ્રમાણપત્ર રજૂ કરવાનું રહેશે.
 - ૨) જો મિલકત મોરોટોરીયમ પીરીયડ + વપરાશની સમયમર્યાદામાં હોય અને ફાળવણીદાર તબદીલી માટેની અરજી કરે ત્યારે નીચે મુજબના પુરાવા મંગાવવાના રહેશે.
કાયમી વીજ જોડાણનું પ્રમાણપત્ર રજૂ કરવાનું રહેશે. અરજી કર્યા તારીખથી છેલ્લા ત્રણ માસના વપરાશી લાઇટબીલ રજૂ કરવાના રહેશે તથા ત્યારે ના.કા.ઈ.શ્રી દ્વારા સ્થળ પર એકમ કાર્યરત છે તે બાબતની ચકાસણી કરવાની રહેશે. (૩૦૦૦ ચો.મી.થી વધુના વિસ્તાર માટે ૪)
 - ૩) ૩૦૦૦ ચો.મી.થી વધુના વિસ્તાર માટે પ્લોટ / શેડ ઉપર ઓછામાં ઓછુ ૨૦ % ગ્રાઉન્ડ કવરેજ બાંધકામ. (નિગમના નીતિ નિયમ મુજબ અપવાદરૂપ કિસ્સાઓમાં બાંધકામમાં છુટછાટ મળવાપાત્ર થશે.)
 - ૪) રહેણાંક મિલકતના કિસ્સાઓમાં ના.કા.ઈ.શ્રીના ૨૦% ગ્રાઉન્ડ કવરેજ બાંધકામ અંગેનો અહેવાલ તથા બી.યુ.પરમીશનની ચકાસણી કરવાની રહેશે. તથા જ્યાં બી.યુ.પરમીશન આપવામાં આવેલ ન હોય ત્યાં ના.કા.ઈ.શ્રીના ૨૦% ગ્રાઉન્ડ કવરેજ બાંધકામ અંગેનો અહેવાલ તથા ફાળવણીદાર દ્વારા મંજૂર કરાવેલ નકશા અને કાયમી વીજ જોડાણ પ્રમાણપત્રની ચકાસણી કરવાની રહેશે.(એટલે કે પ્લોટનો વપરાશ બી.યુ. પરમીશન તારીખ/કાયમી વીજ જોડાણ તારીખથી ગણવાનો રહેશે, બે પૈકી ૪ વહેલું હોય તે ગણીને)
સ્પષ્ટતા: રહેણાંક પ્લોટના વપરાશ માટે વીજ વપરાશના સ્ટેટમેન્ટ/ બિલ્સની ચકાસણી કરવાની રહેશે નહીં.
 - ૫) રહેણાંક કવાર્ટસના કાયમી વીજ જોડાણ નાકાઇશ્રીના નામે મેળવવામાં આવે છે અને ત્યારબાદ ફાળવણી કરવામાં આવે છે. આધીક કવાર્ટસની પ્રથમવારની તબદીલી સમયે છેલ્લા ૧૦ વર્ષના વીજવપરાશના પુરાવાઓ મેળવી ચકાસણી કરી વણવપરાશી દંડની રકમની ગણતરી કરવાની રહેશે. પરંતુ અગાઉ એકવાર વપરાશી તરીકે તબદીલ થયેલ કવાર્ટસની તબદીલી સમયે તેને વપરાશી ૪ ગણી તબદીલી અંગે કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
 - ૬) ફાળવણીદાર સાથે થયેલ કરારભત મુજબ ફાળવણીદારના બંધારણમાં થતાં ફેરફારો અંગે નિગમની મંજૂરી મેળવવાની હોય છે. પરંતુ અમુક કિસ્સાઓમાં ફાળવણીદાર દ્વારા આવી મંજૂરી મેળવવામાં આવતી નથી અને આવા ફાળવણીદારો મિલકતની તબદીલી અંગે અરજી કરે તો મિલકતની તબદીલી સમયે નિગમના રેકડ પર દસ્તાવેજુ પુરાવાની ચકાસણી કરતાં જો ઉત્તરોઉત્તર ફેરફાર(અનૌપચારિક તબદીલી) થયેલ જણાય તો તમામ તબદીલી અંગેની તબદીલી ફી વસુલવાની રહેશે એટલે કે નિગમના રેકડ પર નોંધાવેલા ભાગીદારો/શેર હોલ્ડરોની સાપેક્ષમાં તબદીલી સમયે તબદીલ કરનાર ભાગીદારી/પ્રાઇવેટ લીમિટેડ/લીમિટેડ કંપનીના શેર હોલ્ડરોમાં

તબદીલીમાં આવતા અગાઉ ૨ કે તેથી વધુ વખત મૂળ ફાળવણીદારો/ ભાગીદારો/શેરહોલ્ડરોના હિસ્સામાં ૫૧% કે તેથી વધુ (ભાગીદારી પેફી/પ્રાઇવેટ લીમીટેડ કંપની) અને ૨૬% કે તેથી વધુ (લીમીટેડ કંપની) ફેરફાર થયેલ હોય તો સદર બાબતે જેટલી વખત આવા અનૌપચારિક ફેરફારો થતાં હોય તેટલી વખત તબદીલીના કિસ્સા ગણી તબદીલી ફી ગણવામાં આવતી હોય છે. જ્યારે વપરાશના પુરાવા છેલ્લાં દશ વર્ષના જ મેળવવાના રહેશે.

- વધારાની ૩% લેઝે તબદીલી ફી - દંડકીય રકમ વસૂલવા અંગે :

✓ તબદીલી કરનાર દ્વારા પ્લોટ વપરાશ અંગેના જે પુરાવા ૨૪૪ કરવામાં આવેલ હોય તે તબદીલીથી મેળવનારના નામના હોય તો વધારાની ૩% લેઝે તબદીલી ફી વસૂલી મંજૂરી આપવાની રહેશે. પરંતુ, નેમ ચેન્જના કિસ્સામાં વધારાની ૩% ફી વસૂલવાની રહેશે નહીં.

- ૨૦% ગ્રાઉન્ડ કવરેજ બાંધકામમાંથી મુક્તિ આપવામાં આવેલ ઉદ્યોગોની યાદી:

જે ઉદ્યોગમાં ૨૦% ગ્રાઉન્ડ કવરેજ બાંધકામની જરૂરીયાત જણાતી નથી તેવા ઉદ્યોગોને ૨૦% ગ્રાઉન્ડ કવરેજમાં બાંધકામ અંગે મુક્તિ આપી પ્લોટને ઉપયોગી ગણવા અંગેની પ્રવર્તમાન નીતિ મુજબ મળવાપાત્ર ઉદ્યોગોની યાદી નીચે મુજબ છે.

(૧) ગ્રાઉન્ડનાર ઓફિલ

(૨) કપાસ

(૩) માછલી સુકવવા

(૪) બિયારણ જેવા માલની સુકવણી

(૫) માર્બલ એન્ડ સ્ટોન કટીંગ

(૬) સો મીલ

(૭) સીમેન્ટ આર્ટીકલ્સ

(૮) રોલીંગ મીલ્સ

(૯) પાઇપ મેન્યુફેક્ચરીંગ

(૧૦) બાયોટેકનોલોજી (ટીસ્યુ કલ્યર)

જેવા માલ સ્ટોક કરવા પડતા ઉદ્યોગો

- ૨૦% ગ્રાઉન્ડ કવરેજ બાંધકામ અંગેના અન્ય મુદ્દાઓ:

✓ જો ફાળવણીદારે બિલ્ડિંગ પ્લાન તારીખ: ૩૧/૦૫/૨૦૦૮ પહેલા મંજૂર કરાવવામાં આવેલ હોય અને મિલકતનો ઉપયોગ મંજૂર કરાવવામાં આવેલ બિલ્ડિંગ પ્લાન મુજબ પરંતુ જો ગ્રાઉન્ડ કવરેજ બાંધકામ ૨૦% કરતાં ઓછું હોય તો તેવી મિલકતને પ્રવર્તમાન નીતિ મુજબની તબદીલી ફી ઉપરાંત પ્રવર્તમાન વિતરણ દરના ૧૦% લેઝે દંડની રકમ વસૂલ કરી તબદીલી, પેટા વિભાજન, એકત્રીકરણ વિગેરે માટે ઉપયોગી મિલકત ગણવા અંગેની નીતિ અમલી છે.

✓ આ પ્રકારની એકત્રીકરણ, પેટા વિભાજન, તબદીલી થયેલ મિલકતોની દરમાસ્ત બાદ ફાળવણીદારે નિગમની સામાન્ય નીતિ મુજબ જરૂરી બાંધકામ કરી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તેમ કરવામાં ફાળવણીદાર નિષ્ણળ જાય તો ફરીથી તબદીલી, એકત્રીકરણ, પેટા વિભાજન વિગેરે માટે મિલકત વણવપરાશી ગણી અરજી અન્વયે કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

- ✓ નિગમને મળતી વિવિધ અરજીઓ અન્વયે 20% ગાઉંડ કવરેજની ચકાસણી કરવામાં આવે છે. તાંત્રિક શાખાના રિપોર્ટ અનુસાર ઘણા કિસ્સાઓમાં 20% ગાઉંડ કવરેજમાં ઘટ હોય છે. જેથી સદર અરજી અન્વયે પ્લોટને વણવપરાશી ગણી વણવપરાશી દંડકીય રકમ વસૂલ કરવાની રહે છે. પરંતુ ફાળવણીદાર દ્વારા થોડા સમય બાદ 20% ગાઉંડ કવરેજની ઘટ પૂર્ણ કરી કરી અરજી કરવામાં આવે છે. ત્યારે પ્લોટને વપરાશી કયા સમયથી ગણવો એ બાબતની સ્પષ્ટતા કરવાની જરૂર જણાય છે. નિગમના રેકડ પર ઉપલબ્ધ તાંત્રિક શાખાના રિપોર્ટને ધ્યાને લઈ જ્યાં સુધી 20% ગાઉંડ કવરેજ ન હોય તેવા સમયગાળાને વણવપરાશી ગણી વણવપરાશી દંડકીય રકમ તથા વપરાશના સમયગાળાને ધ્યાને લઈ, 20% ગાઉંડ કવરેજ પૂર્ણ શ્રયા તારીખથી તબદીલીની અરજીના સમયગાળાને ધ્યાને લઈ નિગમના નીતિ નિયમ મુજબ તબદીલી ફી વસૂલવાની રહેશે.
- ✓ નિગમ દ્વારા ઘણી વસાહતોમાં શેડ બનાવીને (ફક્ત 20% કરતાં ઓછા ગાઉંડ કવરેજવાળા શેડ) તેનું વિતરણ કરવામાં આવતું હોય છે. હવે જ્યારે તબદીલીની અરજી મળે ત્યારે હાલની નીતિ મુજબ 20% ગાઉંડ કવરેજ માટે આગ્રહ રાખવામાં આવતો હોય છે. આમાં મૂળ મુદ્દો નિગમ દ્વારા શેડ બનાવીને આપવામાં આવતા હોવાથી 20% ગાઉંડ કવરેજનો આગ્રહ રાખવો જોઈએ નહીં, કારણ કે, શેડ નિગમ દ્વારા બનાવીને ફાળવણી કરવામાં આવે છે. સદર કિસ્સામાં શેડના વપરાશના પુરાવાના આધારે શેડ વપરાશી છે કે કેમ? તે ચકાસી તબદીલી ફી લેવાની રહેશે.
- ✓ પ્લોટ ઉપરના બાંધકામ બાબતે ડી.એસ.એસ. (Decision Support System) વિકસાવવામાં આવેલ છે. જેથી જે વસાહતો માટે ડીએસએસ સીસ્રમ ઉપલબ્ધ છે તેવી વસાહતો માટે આ સિસ્ટમનો ઉપયોગ કરી બાંધકામ અંગેની વિગતો મેળવવાની રહેશે. જે કિસ્સામાં નાયબ કાર્યપાલક ઇજનેરશ્રીનો રિપોર્ટ મેળવવાનો થાય છે તે કિસ્સામાં જો પ્લોટ ઉપર બાંધકામ હોય તો નાયબ કાર્યપાલક ઇજનેર ધ્વારા ફક્ત પ્લોટ/શેડ ઉપર અનયધીકૃત પ્રવૃત્તિ ચાલે છે કે કેમ? તે અંગેનો જ અહેવાલ રજૂ કરવાનો રહેશે અને તે ધ્યાને લઈ તબદીલી અંગેની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- નિગમની વસાહતોમાં વાણિજ્યક/રહેણાંક મિલ્કતની કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીની તરફેણમાં તબદીલી અને ત્યારબાદ નવા સભ્યો લેવા તથા તબદીલી ફી વસૂલ લેવા બાબત : નિગમની વસાહતોમાં વાણિજ્યક/રહેણાંક મિલ્કતની કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીની તરફેણમાં તબદીલી અને ત્યારબાદ નવા સભ્યો લેવા તથા તબદીલી ફી વસૂલ લેવા બાબત નીચે મુજબની નીતિ અમલમાં છે.
- ✓ કંપની સ્કીમ હેઠળ માલિક/ભાગીદાર કે નિયામકશ્રીને ફાળવવામાં આવેલ રહેણાંક પ્લોટની જ્યારે પ્રથમ વાર સોસાયટીની તરફેણમાં અરજી મળે ત્યારે ફાળવવામાં આવેલ પૂરેપૂરા વિસ્તારની નિગમની પ્રવર્તમાન તબદીલીની નીતિ મુજબ તબદીલી ફી વસૂલ લઈ તેનો નિકાલ કરવો.
- ✓ કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીના મૂળ સભ્યો સિવાયના નવા દાખલ થનાર સભ્યો માટે પ્રતિ સભ્ય દીઠ કાર્પોર એરીયાના પ્રતિ ચો.મી. એ રૂ. ૧૦૦/- ની તબદીલી ફી વસૂલ લેવી.
- ✓ આવી સોસાયટીમાં ફરી કોઈ સભ્ય અન્ય કોઈ સભ્યને ફલેટ તબદીલ કરે ત્યારે તબદીલીથી દાખલ થનાર સભ્ય પાસેથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ કાર્પોર એરીયાના પ્રતિ ચો.મી. એ રૂ. ૧૦૦/- ની તબદીલી ફી વસૂલ લેવી.
- ✓ ઉપર મુજબની નીતિ વાણિજ્ય પ્લોટમાં આવેલ દુકાન, રહેણાંક મકાન/ફલેટ વિગેરેમાં પણ લાગુ પાડવાની રહેશે.

- ✓ કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીની મંજૂરી આપવામાં આવેલ સમયે સક્ષમ કક્ષાએથી જેટલી શોપ/યુનિટની મંજૂરી આપવામાં આવેલ હોઈ અને ભવિષ્યમાં જો શોપ/યુનિટ સંખ્યામાં વધારો થતો હોય તેવા જે કિસ્સામાં મંજૂરી અથે ફાઇલ વડી કચેરીએ મોકલવાની રહેશે. પરંતુ જે કિસ્સામાં કો.ઓપરેટીવ સોસાયટીની મંજૂરી આપવામાં આવ્યા સમયે સક્ષમ કક્ષાએથી જેટલી શોપ/યુનિટ સંખ્યામાં વધારો થતો ન હોઈ પરંતુ માત્ર સભાસદોમાં જ વધારો થતો હોઈ તો તેવા કિસ્સામાં મંજૂરી અથે ફાઇલ વડી કચેરીએ મોકલવાની રહેશે નહીં. (દા.ત. કોઈ સભાસદનાં નામે એક કરતાં વધારે શોપ/યુનિટની માલિકી જણાય તેવા કિસ્સામાં સભાસદની સંખ્યા નહીં પરતું, શોપ/યુનિટની સંખ્યાને ધ્યાને લેવાનું રહેશે.) કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીના સભ્યોમાં થતાં વધારા/ફેરફાર અંગેની તમામ સત્તા કોન્ટ્રિય કચેરી હસ્તક રહેશે. જ્યારે યુનિટમાં વધારો થતો હોય તો સત્તા માન. ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલકશ્રી હસ્તક રહેશે.
- ✓ રહેણાંક પ્લોટની તબદીલીના કિસ્સામાં તબદીલીથી પ્લોટ મેળવનાર નિગમની વસાહતમા કોઈ કંપનીમાં નોકરી કરે છે તે બાબતનું પ્રમાણપત્ર રજુ કરવાનું રહેશે. અથવા તબદીલીથી પ્લોટ મેળવનાર નિગમની વસાહતમા આવેલ ઔઘોળિક/વાળિજય પ્લોટ, શેડના માલિક/ભાગીદાર હોવો જોઈએ. વધુમાં, સદર મિલકત વપરાશી હોવી જોઈએ.
અનુભવે ઘણાંખરાં કિસ્સાઓમા રજુ કરવામા આવેલ નોકરીના પ્રમાણપત્રો યોગ્ય ન હોવાનું જણાયેલ છે. સદર બાબતે વધુ ચોકસાઈ અથે ફાળવણીદાર દ્વારા પગારની વિગતો સાથેના નોકરીના પ્રમાણપત્રની સાથે નીચે મુજબના પુરાવા પૈકી કોઈ પણ બે પુરાવા રજુ કરવાના રહેશે.
- છેલ્લા બે વર્ષની પગાર સ્લિપ
- છેલ્લા બે વર્ષ માટે બેંક એકાઉન્ટમા પગાર જમા થયા અંગેની બેંક સ્ટેટમેન્ટ
- છેલ્લા બે વર્ષ માટેના પી.એફ સ્ટેટમેન્ટ
- કંપનીનું ઓળખકાર્ડ
- છેલ્લા બે વર્ષ માટેના ડિટેઇલ આઇટી રીટર્ન ભર્યાની નકલ
- ✓ જો રહેણાંક પ્લોટનો વિસ્તાર 400 ચો.મી. કરતા ઓછો હોય તો કો.ઓપ.સોસાયટી ની તરફેણમાં તબદીલી થઈ શકશે નહીં.
- નિગમના કર્મચારી/અધિકારીઓને ફાળવેલ રહેણાંક પ્લોટની તબદીલી બાબતે :
 - ✓ કર્મચારી/અધિકારીને પ્લોટનું/મકાનનું વિતરણ થયા તારીખથી પાંચ વર્ષ સુધી રહેણાંક પ્લોટ/મકાનની તબદીલ થઈ શકશે નહીં.
 - ✓ પરંતુ જે કિસ્સાઓમાં કર્મચારી/અધિકારીને નિવૃત્તિના છેલ્લા વર્ષમાં ફાળવણી થયેલ હોય અથવા કર્મચારી/અધિકારીને નિવૃત્તિ બાદ ફાળવણી થયેલ હોય તેવા કિસ્સાઓ તેમજ મૂળ ફાળવણીદારના મૃત્યુના કિસ્સામાં તેના વરસદારની તરફેણમાં પ્લોટ/મકાનની ફાળવણીના પાંચ વર્ષ કે તેથી ઓછા સમયના કિસ્સામાં પ્લોટ/મકાનની તબદીલી થઈ શકશે.
 - ✓ નિગમના પરિપત્ર કમાંક : જીઆઇડીસી/ ઓએનએમ/ સીઆઇઆર/ પીઓએલ/ ૬૫/ ૨૦૦૪/૨૩૬ તા. ૨૮.૦૬.૨૦૦૪ની જોગવાઈ નં. (૧૩)ના સ્થાનેલ હવે જ્યારે પ્લોટ તબદીલ વેચાણ કરવામાં આવે ત્યારે જે તે જમીનની પ્રવર્તમાન ફાળવણી કિંમત પ્રમાણે થતી પ્લોટની

કિંમતમાંથી કર્મચારી/અધિકારીએ ભરેલી રકમ બાદ કરતાં બાકી રહેતી તફાવતની રકમ નીચે દર્શાવ્યા પ્રમાણે પ્રીમિયમ તરીકે જમા કરવવાની રહેશે.

ક્રમ	પ્લોટના વપરાશનો સમયગાળો	ભરવાનું પ્રીમિયમ તફાવતની રકમના
૧)	ખુલ્લો પ્લોટ	૧૦૦% (X)
૨)	નિગમના નીતિ નિયમ મુજબ વપરાશની વ્યાખ્યામાં નથી તેવા પ્લોટ	૧૦૦% (X)
૩)	૫ (પાંચ) વર્ષ કરતાં ઓછા સમયનો વપરાશ	૧૦૦% (X)
૪)	૫ (પાંચ) વર્ષ કરતાં વધુ પરંતુ ૧૫ (પંદર) વર્ષ કરતાં ઓછા સમયનો વપરાશ	૪૦% (X)
૫)	૧૫ (પંદર) વર્ષ કરતાં વધુ પરંતુ ૨૫ (પચ્ચીસ) વર્ષ કરતાં ઓછા સમયનો વપરાશ	૨૫% (X)
૬)	૨૫ (પચ્ચીસ) વર્ષ કે તેથી વધુ સમયનો વપરાશ	૦% (X)

(X) જ્યારે પ્લોટનું વેચાણ કરવામાં આવે ત્યારે જમીનની પ્રવર્તમાન કિંમતમાંથી ભરેલી મૂળ રકમ તથા ભરેલી મૂળ રકમ ઉપર ૧૦% સાંદુર્ય વ્યાજ બાદ કરતાં બાકી રહેતી તફાવતની રકમના ૧૦૦% / ૪૦% / ૨૫% પ્રીમિયમ ભરવાનું રહેશે.

- બેંક/આરસીલ (ARCIL) / અન્ય નાણાંકીય સંસ્થાઓ/ડિએર્ટી(DRT)/ ઓફિસિયલ લિક્વિડેર (OL)/ જી.આઈ.આઈ.સી./ જી.એસ.એફ.સી./અન્ય સરકારી સંસ્થા અન્ય સરકારી વિભાગો / સરકારી સંસ્થાઓ વિભાગો/ આરસીલ (ARCIL) જેવી સરકારી એકટ હેઠળ થયેલ હરાજીના કિસ્સાઓ માટેની તબદીલીની નીતિ :

બેંક/આરસીલ/સરકારી એકટ હેઠળ હરાજી કરવામાં આવેલ હોય /તથા અન્ય નાણાંકીય સંસ્થાઓ/ અન્ય સરકારી વિભાગો / સરકારી સંસ્થાઓના હરાજી/વેચાણના તબદીલીના કિસ્સાઓ:

તબદીલી ફી:-

- ✓ બેંક/આરસીલ/અન્ય નાણાંકીય સંસ્થાઓ/અન્ય સરકારી વિભાગો / સરકારી સંસ્થાઓ ના હરાજી/વેચાણના તબદીલીના કિસ્સાઓમાં પ્રવર્તમાન વિતરણ દરના ૨૫% તબદીલી ફી વસૂલવાની રહે છે.

વપરાશના પુરાવા અને વણવપરાશી દંડ:-

- ✓ નિગમના નીતિ નિયમ મુજબ પ્લોટ ઉપર ઓછામાં ઓછું ૨૦% ગ્રાઉન્ડ કવરેજ બાંધકામ હોવું જોઈએ.
- ✓ જહેર હરાજીથી મિલ્ક્ટ ખરીદનાર દ્વારા સંભાગેલ મિલ્ક્ટના કંજા તારીખથી બે વર્ષ સુધીના સમયગાળા માટે કોઈ વણ વપરાશી દંડની વસૂલાત કરવાની રહેશે નહીં. ત્યારબાદના વણવપરાશી સમયગાળા માટે પ્રવર્તમાન વિતરણ દરના ૨% લેઝે વણવપરાશી દંડની વસૂલાત કરવાની રહેશે.

- ✓ વપરાશના પુરાવા બાબતે નિગમની પ્રવર્તમાન નીતિ લાગુ પડશે.

અન્ય શરતો:-

- ✓ નિગમના અન્ય તમામ લ્હેણાં વસૂલ લેવાના રહેશે.

ઓફીસીયલ લીક્વિડેટર/ડી.આર.ટી.ના હરાજી/વેચાણના તબદીલીના કિસ્સાઓ:

તબદીલી ફી:-

- ✓ તમામ કિસ્સાઓમાં પ્રવર્તમાન વિતરણ દરના ૨૫% લેખે તબદીલી ફી વસૂલ લેવાની રહેશે.

વપરાશના પુરાવા અને વણવપરાશી દંડ:-

- ✓ નિગમના નીતિ નિયમ મુજબ પ્લોટ ઉપર ઓછામાં ઓછું ૨૦% ગ્રાઉન્ડ કવરેજ બાંધકામ હોવું જોઈએ.
- ✓ જાહેર હરાજીથી મિલકત ખરીદનાર દ્વારા સંભાળેલ મિલકતના કંજા તારીખથી બે વર્ષ સુધીના સમયગાળા માટે કોઈ વણ વપરાશી દંડની વસૂલાત કરવાની રહેશે નહીં. ત્યારબાદના વણવપરાશી સમયગાળા માટે પ્રવર્તમાન વિતરણ દરના ૨% લેખે વણવપરાશી દંડની વસૂલાત કરવાની રહેશે.
- ✓ વપરાશના પુરાવા બાબતે નિગમની પ્રવર્તમાન નીતિ લાગુ પડશે.
- ✓ જેમાં પ્રિ-લિક્વિડેશન ડયુઝ ઓફીસીયલ લીક્વિડેટર/ડી.આર.ટી. પાસેથી વસૂલ લેવાના રહેશે.
- ✓ એનસીએલટીના કિસ્સામાં ફડ્યામાં ગયેલ હોય તેવી કંપનીઓના કિસ્સામાં મિલકતનું વેચાણ એનસીએલટી દ્વારા કરવામાં આવેલ હોય તેવા કિસ્સામાં ઉપરોક્ત જોગવાઈ મુજબ કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- ✓ જ્યારે એનસીએલટીના અન્ય કિસ્સાઓમાં મિલકતના વપરાશના આધારે તબદીલી ફી વસૂલવાની રહેશે.

અન્ય શરતો:-

- ✓ નિગમના તમામ લ્હેણાં વસૂલ લેવાના રહેશે.

જી.આઈ.આઈ.સી./જી.એસ.એફ.સી.ના હરાજી/વેચાણના તબદીલીના કિસ્સાઓ:

તબદીલી ફી/વણવપરાશી દંડ/ અન્ય બાકી લ્હેણા:

- ✓ જી.આઈ.આઈ.સી તેમજ જી.એસ.એફ.સી.ના તબદીલીના કિસ્સામાં સરકારશી દ્વારા તેમજ નિગમ દ્વારા વખતો વખત પરીપત્રો જારી કરવામાં આવેલ છે. નિગમ દ્વારા તા.૦૮-૦૯-૨૦૦૪થી સરકારશીના પરિપત્ર તા.૦૭-૦૨-૨૦૦૪ અન્વયે પરિપત્ર જારી કરવામાં આવેલ છે. જેની શરત નંબર (૮) મુજબ સદર ઠરાવ બાદ અને તે અગાઉ સમયાંતરે સુધારેલ પરીપત્રો જારી થયેલ છે. જીથી જે તે સમયે જાહેર હરાજી/વેચાણ મુજબ પરીપત્રો

જોગવાઈઓ ધ્યાને લઇ તબદીલી ફી/વણવપરાશી ંડ/બાકી હ્યેણાંની વસૂલાત કરવાની રહેશે.

- ✓ બેંક/ આરસીલ/ અન્ય નાણાંકીય સંસ્થાઓ/ ડીઆરટી/ ઓફિસિયલ લીક્વીડેટર/ જી.આઈ.આઈ.સી./ જી.એસ.એફ.સી./ અન્ય સરકારી સંસ્થા/ અન્ય સરકારી વિભાગો/ સરકારી સંસ્થાઓ/ વિભાગો વિગેરે દ્વારા હરાજુના કેસો માટેની તબદીલીની નીતિ તારીખ: ૧૮/૦૨/૨૦૧૭ છે. સદર પરીપત્ર અંતર્ગત SARFAESI ACT હેઠળ નોંધાયેલ સંસ્થા દ્વારા થતાં હરાજુના કેસોમાં પણ જોગવાઈ નંબર: (૧) મુજબ તબદીલીની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે તેમજ જે કિસ્સાઓમાં ફાળવણીદાર દ્વારા લીઝડિડ કાર્યાન્વિત કરવામાં આવેલ ના હોય તેવા કિસ્સામાં નિગમની પોલિસી મુજબ કાર્યવાહી એટલે કે, આવા ફાળવણીદારોની મિલકતની કરવામાં આવતી હરાજુ / તબદીલીના કિસ્સાઓમાં નિગમના કરારખતની શરતોનો ભંગ થતો હોઇ તે અન્યથે નિયમોનુસાર કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- + બેંક/ અન્ય નાણાંકીય સંસ્થાઓ/ આરસીલ/ સરકારી એક્ટ હેઠળ નોંધાયેલ કંપનીઓ/ ઓએલ/ ડીઆરટી/ અન્ય સરકારી વિભાગો/ અન્ય સરકારી સંસ્થાઓ દ્વારા થયેલ હરાજુના કિસ્સાઓમાં મિલકતની તબદીલીની સત્તા તથા એન્સીએલટીના કિસ્સામાં નિર્ણય લેવાની સત્તા માન. ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલકશ્રીને હસ્તક રહેશે.

- નિગમની ગાંધીનગર વિજાણું બીનપ્રદુષિત (નોન પોલ્યુટિંગ ઈન્કસ્ટ્રીઝ) પ્રકારના ઉદ્યોગને સ્થાપવા અંગેની મંજુરી આપવા બાબત:

- ✓ ગાંધીનગર વિજાણું વસાહતમાં ઇલેક્ટ્રોનિક્સ ઉદ્યોગ સિવાયના બીજા ઉદ્યોગો સ્થાપવા માટે જો માંગણી કરવામાં આવે તો આવી અરજુઓની ચકાસણી નિગમ દ્વારા રચવામાં આવેલ સ્કીનિંગ કમિટી દ્વારા કરવાની રહેશે. આવા પ્રકારની નવી અરજુઓ બીન પ્રદુષિત પ્રકારની/ અથવા પ્રદૂષણ ફેલાવવાની ક્ષમતા ઓછી હોય તેવી, કે જેમાં પ્રક્રિયા દરમિયાન 'વોશિંગ કે ચુટિલિટી' સિવાય ગંદુ પાણી ઉદ્ભબવતું ના હોય તથા બળતણ તરીકે કુદરતી ગેસ જેવા 'ઇકો-ફેન્કલી' બળતણનો ઉપયોગ કરવામાં આવતો હોય, તેવા પ્રોજેક્ટ માટે કમિટી દ્વારા લલામણ મળ્યા બાદ ઉદ્યોગનો પ્રકાર બદલવા (change of nature of industry) માટેની મંજુરી આપવાની સત્તા નિગમના ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલકશ્રી હસ્તક રહેશે.
- ✓ આવા ઉદ્યોગને ગુજરાત પ્રદૂષણ નિયંત્રણ બોર્ડનું "ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" મેળવીને સમિતિ સમક્ષ રજૂ કરવાનું રહેશે. જે ઉદ્યોગ દ્વારા ગાંધીનગર વિજાણું વસાહતમાં તેઓના એકમમાં નોન-ઇલેક્ટ્રોનિક્સ પ્રકારનો ઉપયોગ કરવામાં આવતો હોય તેવા એકમો દ્વારા કરવામાં આવતો ઉદ્યોગ બીન પ્રદુષિત (નોન-પોલ્યુટિંગ) પ્રકારનો/ અથવા પ્રદૂષણ ફેલાવવાની ક્ષમતા ઓછી હોય તેવો છે કે નહીં તેની પણ ચકાસણી સ્કીનિંગ કમિટી દ્વારા કરવાની રહેશે. સદર કમિટીની લલામણ મળ્યા બાદ આવા ઉદ્યોગના પ્રકરણે નિયમિત કરવાની સત્તા નિગમના

ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલકશ્રી હસ્તક રહેશે. વધુમાં, આવા પ્રકારના ઉદ્ઘોગો પાસેથી વસાહતની પ્રવર્તમાન કિંમતના ૫% લેખે દંડ વસૂલ કરવાનો રહેશે.

- નિગમ દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ મિલકતોને જે હેતુને બદલે અન્ય હેતુ એટલે કે શૈક્ષણિક, ઔધોગિક તાલીમ, સ્વ રોજગારી પ્રવૃત્તિઓ, મહિલા આર્થિક, સમાજ ઉપયોગી સામાજિક પ્રવૃત્તિઓ કરતાં વેલ્કેર દ્રસ્ટની તરફેણમાં તબદીલ કરવા બાબતની નીતિ:

- ✓ નિગમની જુદી જુદી વસાહતોમાં ફાળવવામાં આવતા ઔધોગિક, રહેણાંક, વાણિજ્યિક પ્લોટ/શેડ મિલકતોના ફાળવણીદારો દ્વારા તેઓને ફાળવવામાં આવેલ હેતુ સિવાયના અન્ય હેતુ જેવા કે, શૈક્ષણિક, ઔધોગિક તાલીમ, સ્વ રોજગારી પ્રવૃત્તિઓ, મહિલા આર્થિક, સમાજઉપયોગી પ્રવૃત્તિઓ વગેરેના હેતુ માટે તબદીલીની દરખાસ્ત મળે, તેવા કિસ્સાઓમાં નીચેનું ધોરણ અપનાવવાનું રહેશે.
- ✓ આવી સંસ્થા/દ્રસ્ટ, નોંધાયેલ સંસ્થા / દ્રસ્ટી હોવી જોઈએ કે જેનો હેતુ વાણિજ્યક પ્રવૃત્તિઓ સિવાયની સમાજઉપયોગી સેવા કે સાર્વજનિક ઉત્પાદન અને વિકાસવાળી હોય અને જે સામાન્યતઃ ઔધોગિક/શૈક્ષણિક વિકાસની પ્રવૃત્તિ, તાત્કાલિક તાલીમ, મહિલા વિકાસની પ્રવૃત્તિ, સ્વાસ્થ્યને લગતી પ્રવૃત્તિ, બલડબેંક, સ્વરોજગાર ઉપયોગી તાલીમ, સાર્વજનિક ઉત્થાન વગેરે જેવી સાર્વજનિક પ્રવૃત્તિ હોવી જોઈએ. અને વાણિજ્યિક ઇરાદાવાળા ઉપયોગવાળી કોઈ પ્રવૃત્તિ કરતી ન હોવી જોઈએ.
- ✓ આવી સંસ્થાઓની તરફેણમાં જીલ્લા ઉદ્યોગ કેન્દ્ર અને જે તે વસાહતના માન્ય ઔધોગિક વસાહત મંડળ તરફથી ભલામણ મેળવેલી હોવી જોઈએ.
- ✓ તબદીલ થતી મિલકતોની ૧૦૦% કિંમત તથા તબદીલીના સમય સુધીની અન્ય તમામ લેણાં રકમ ભરપાઈ કરવાની રહેશે.
- ✓ તબદીલી ફી પ્રવર્તમાન જોગવાઈ મુજબ, પ્લોટના વપરાશના સમયગાળાને ધ્યાને લઈ વસૂલ લેવાની રહેશે તેમજ વણવપરાશી દંડની રકમ પ્રવર્તમાન નીતિ અનુસાર વસૂલ કરવાની રહેશે.
- ✓ સાર્વજનિક હેતુવાળી સંસ્થાઓ કે દ્રસ્ટ કે જેની તરફેણમાં તબદીલ થાય છે તે દ્રસ્ટ દ્વારા આવી મિલકતોનો ઉપયોગ સાર્વજનિક હેતુ સિવાય અન્ય હેતુ માટે કરવામાં આવતો જણાશે અથવા ઉપરથી સાર્વજનિક દેખાતી હેતુ ખરેખર ઉપયોગમાં લેવાય ત્યારે વાણિજ્યિક ઇરાદાવાળો સાબિત થતો હોવાનું નિગમને જણાશે તો આવી મિલકતોનો કંઝો તાત્કાલિક પરત મેળવવાની કાર્યવાહી નિગમ દ્વારા કરવાની રહેશે.
- ✓ આવી તબદીલીની મંજૂરી આપવાની સત્તા માન.ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલકશ્રી હસ્તક રહેશે.

- નિગમ દ્વારા કરવામાં આવતા શરતી તબદીલી હુકમને નિયમિત કરવાની નીતિ:

જે કિસ્સાઓમાં શરતી તબદીલી હુકમ જારી થયાને તારીખથી તબદીલી હુકમની મૂળ શરતો મુજબ પુનઃજીવિત કરવાની કાર્યવાહી ૧ વર્ષ સુધીમાં જ કરવાની રહેશે. એક (૧) વર્ષ બાદના કિસ્સાઓમાં પુનઃ વિચારણા કરવા માટે રજુ કરવાના રહેશે નહીં અને ફાળવણીદારે તબદીલી માટે નવેસરથી અરજી કરવાની રહેશે. વિલંબનો એક વર્ષ સુધીનો સમયગાળો નિયમિત કરી આપરી તબદીલીનો હુકમ જારી કરવા માટેની મંજૂરી આપવાની સત્તા વિભાગીય પ્રબંધકશ્રી હસ્તક છે.

દસ્તાવેજુ પુર્તતાઓ:

- ✓ નિગમની પ્રવર્તમાન નીતિ અંગેની જોગવાઈ મુજબ કામચલાઉ તબદીલી શરતી હુકમ જરી કર્યા પછી દસ્તાવેજુ તેમજ નાણાંકીય પુર્તતા કરવા માટે આવેલ સમય મર્યાદા દરમ્યાન જો ફાળવણી દરમાં વધારો થાય, પરંતુ ફાળવણીદાર દ્વારા જો નિયત સમય મર્યાદામાં કામચલાઉ શરતી તબદીલી હુકમની પુર્તતા કરેલ હોય તો તેઓને ભાવ વધારો લાગુ પાડવાનો રહેશે નહીં.
- ✓ ફાળવણીદાર દ્વારા કામચલાઉ શરતી હુકમની સમય મર્યાદામાં જરૂરી પુર્તતા કરી દેવામાં આવેલ હોય, પરંતુ કોઈ કારણોસર નિગમ દ્વારા ભાવ વધારા પહેલા કામચલાઉ તબદીલી શરતી હુકમ પુનઃજીવિત કરી આખરી તબદીલી હુકમ જરી કરવાની કાર્યવાહી થઈ શકેલ ન હોય, તેવા કિસ્સામાં ભાવ વધારા પહેલા ફાળવણીદાર દ્વારા જરૂરી તમામ પુર્તતા થછ ગયેલ હોવાથી તેઓને નવો ફાળવણીદર લાગુ કરવાનો રહેશે નહીં.
- ✓ ફાળવણીદાર દ્વારા તબદીલીના શરતી હુકમમાં જણાવેલ તમામ પૂરેપુરી રકમ સમય મર્યાદામાં ભરપાઈ કરવામાં આવેલ હોય અને તે તારીખ સુધીની ફાળવણીદારની નિગમની અન્ય બાકી રહેતી રકમ ઉપર વ્યાજની રકમ પણ ભરપાઈ કરેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં કામચલાઉ શરતી તબદીલી હુકમ તેની મૂળ શરતો પ્રમાણે પુનઃજીવિત કરી આખરી તબદીલી હુકમ જરી કરતી વખતે જો ફાળવણીદાર દ્વારા ફક્ત વહીવઠી બાબતો એટલે કે કંપનીનું નામ મેમોરેન્જમ ઓફ એસોસીએશન, આર્ટિકલ્સ ઓફ એસોસીએશન, કંપનીનું જી.આઇ.ડી.સી. પાસેનું "નો-ડય પ્રમાણપત્ર" કે અન્ય દસ્તાવેજો જેવા કે શરતી તબદીલી હુકમ સાથે તબદીલ કરનાર કે તબદીલ કરાવનાર દ્વારા કાર્યાન્વિત કરીને પરત દેવાના હોય તેવા દસ્તાવેજો આપવા બાબતે જો વિલંબ થયેલ હોય અને તે સમય દરમ્યાન નિગમ દ્વારા ફાળવણીદરમાં વધારો/ફેરફાર થયેલ હોય તો તે ભાવ વધારો આ પ્રકારના તબદીલી અંગેના કિસ્સાઓમાં લાગુ કરવાનો રહેશે નહીં.
- ✓ જે કિસ્સાઓમાં ફાળવણીદાર દ્વારા કામચલાઉ શરતીય તબદીલી હુકમની સમયમર્યાદામાં દસ્તાવેજુ પુર્તતા પૂર્ણ કરવામાં આવેલ હોય, પરંતુ નાણાંકીય પુર્તતા પૂર્ણ કરવામાં આવેલ ન હોઈ અથવા કામચલાઉ શરતીય તબદીલી હુકમની નાણાંકીય કે દસ્તાવેજુ પુર્તતા પૂર્ણ કરવામાં આવેલ ન હોઈ અને તેવા સંજોગોમાં જો ફાળવણીદરમાં વધારો થાય તો આ પ્રકારના તબદીલી હુકમને પુનઃજીવિત કરતી વખતે નવો ફાળવણીદર લાગુ કરવાનો રહેશે.

ફાળવણીદારની ભાગીદારી પેઢી/ કંપનીનું નામ બદલાવાના કિસ્સા બાબત :

જે કિસ્સાઓમાં ફક્ત કંપની/ભાગીદારી પેઢીનું નામ બદલાતું હોય પરંતુ મૂળ ફાળવણીદારોનો હિસ્સો ૧૦૦% જળવાય રહેતો હોય તેવા કિસ્સાને તબદીલીના કિસ્સા:

- ✓ જે કિસ્સાઓમાં ફક્ત કંપની/ભાગીદારી પેઢીનું નામ બદલાતું હોય પરંતુ મૂળ ફાળવણીદારોનો હિસ્સો ૧૦૦% જળવાય રહેતો હોય તેવા કિસ્સાને તબદીલીના કિસ્સા ગણવાના રહેશે નહીં.
- ✓ ફાળવણીદારે આ બાબતે કંપનીના શેરહોલ્ડરો/ભાગીદારી પેઢીના સભ્યોનો ૧૦૦% હિસ્સો જળવાય રહે છે, તે અંગેના જરૂરી આધાર પુરાવા રજૂ કરવાના રહેશે.
- ✓ નિગમના તમામ બાકી લ્હેણા વસુલ દેવાના રહેશે.

- ✓ કોઈ તબદીલી ફી વસૂલવાની રહેશે નહીં.
- ✓ જો આવા પ્લોટ/શેડ વણવપરાશી/ખુલ્લો હૈય તો નિગમના નીતિ-નિયમ મુજબ વણ-વપરાશી સમયગાળા માટે પ્રવર્તમાન વિતરણ દરના પ્રતિ વર્ષ ૨ % લેઝે વણવપરાશી દંડની વસૂલાત કરવાની રહેશે.
- ✓ આવા કિસ્સાઓમાં ફાળવણીદારે જરૂરી આધાર પુરાવા સાથે નિગમને નામ બદલવા અંગેની અરજી કરવાની રહેશે અને નિગમ દ્વારા નામ બદલી આપવા અંગેનો શરતીય હુકમ અને આખરી હુકમ જારી કરવાનો રહેશે.
- ✓ નિગમના નીતિ નિયમ મુજબ એનેક્ષ્યર-એ, એનેક્ષ્યર-બી, બંધારણના ફેરફાર માટે ડીડ ઓફ રેકૉર્ડિફિકેશન રજૂ કરવાનું રહેશે.
- ટુરિઝમ પોલિસી ૧૯૯૫-૨૦૦૦ અંતર્ગત ફાળવેલ મિલકતો પરત્વેની વિવિધ દરખાસ્તો અંગેની નીતિ:

ટુરિઝમ ક્ષેત્રને પ્રોત્સાહન પુરુ પાડવા ગુજરાત સરકારની ટુરિઝમ પોલિસી - ૧૯૯૫ કે જે "New Package Scheme of Incentives for Tourism Projects 1995-2000" જારી કરવામાં આવેલ. તેના અનુસંધાને નિગમ દ્વારા તા. ૨૬-૧૦-૧૯૯૬ અને તા. ૦૧-૧૦-૧૯૯૭ના પરિપત્રથી સંદર્ભદર્શિત ટુરિઝમ પોલિસીના ધારાધોરણ મુજબના હોટેલ, મોટેલ, એપાર્ટમેન્ટ હોટેલ, એક્ઝિબિશન સેન્ટર, એન્ટરટેઇનમેન્ટ કોમ્પ્લેક્સના પ્રોજેક્ટ માટે જમીન ફાળવવાની પોલીસી અમલમા મુકેલ.

નિગમના ફાળવણીદારો કે જેઓને સદર ટુરીઝમ પોલીસી હેઠળ જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે તેઓને મિલકતની તબદીલી, ઉપયોગની સમયમર્યાદા વધારી આપવા અંગે, પેટા વિભાજન, એક્ટ્રીકરણ, પેટાભાડે, કબજો પરત સોપવા, લગતની ફાળવણીની દરખાસ્તની મંજૂરી આપવા સમયે કચો ફાળવણી દર લાગુ પાડવો તે અંગે હવે ઉપરાંત નીચે મુજબની નીતિ લાગુ કરવાની રહેશે.

- ✓ સદર ફાળવણી મર્યાદિત પ્રકારની વાણિજ્ય હેતુ માટેની ફાળવણી તરીકે ઓળખાશે.
- ✓ સદર નીતિ હેઠળ ફાળવેલ મિલકતો હવે પછીથી વાણિજ્યક મિલકતો તરીકે ગણાશે અને સદર બાબતનો સુધારી વિકાસ નકશામાં આમેજ કરવાનો રહેશે.
- ✓ કોઈપણ સંજોગોમાં સદર મિલકતોની ફાળવણીનો હેતુ / ધંધાનો પ્રકાર બદલી આપવામાં આવશે નહીં. જો કોઈ ફાળવણીદાર નિયત કરેલ હેતુસર મિલકતનો ઉપયોગ કરવામાં નિષ્ણળ જાય તો નિગમ દ્વારા જી.પી.પી. એક્ટ હેઠળ સદર મિલકતનો કબજો પરત દેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- ✓ તબદીલી, ઉપયોગની સમયમર્યાદા વધારી આપવા અંગે, પેટા વિભાજન, એક્ટ્રીકરણ, પેટા ભાડે, કબજો પરત સોપવા, લગત ફાળવણીની જેવી કોઈપણ દરખાસ્ત માટે પ્રવર્તમાન વાણિજ્ય દર લાગુ કરવાનો રહેશે. નિગમ દ્વારા આવી તબદીલી કે પેટાવિભાજનની દરખાસ્તને મંજૂરી આપતી વખતે ફાળવણીનો હેતું બદલાય નહીં તે જોવાનું રહેશે.

- ✓ જો નિગમ દ્વારા જી.પી.પી. એકટ હેઠળ સદર ટુરિઅમ પોલિસી હેઠળ ફાળવવામાં આવેલ મિલકતોનો કબજો પરત સંભાળેલ હોય અને ફાળવણીદાર દ્વારાં અગાઉ કરેલ ફાળવણીના હેતુ અન્વયેનો જ પ્રોજેક્ટ અમલમાં મુકવા અન્વયે મિલકતનો કબજો પરત મેળવવાની (રીસ્ટોરેશન) માંગણી કરવામાં આવે તો તેવા કિસ્સામાં, જો આવી નીતિ અમલમાં હોય તો ગુણદોષને આધારિત ચકાસણી કરી નિર્ણય લેવાનો રહે છે. પરંતુ સદર મિલકતનો કબજો પરત મેળવતી (રીસ્ટોરેશન) વખતે પ્રવર્તમાન વાણિજ્ય દર લાગુ પાડવાનો રહેશે.
 - ✓ આવા કિસ્સાઓમાં અગાઉ કરવામાં આવેલ નિર્ણયોને આખરી ગણવાના રહેશે.
 - ✓ સદર પ્રકારના ખાસ વાણિજ્ય હેતુસરની ફાળવણીના કિસ્સામાં કોઇપણ પ્રકારની દરખાસ્તને મંજૂરી આપવાની સત્તા નિગમના ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલકશ્રીને હસ્તક રહેશે.
 - તબદીલી સમયે સરકારશ્રીના જુદા જુદા ખાતાઓ સ્થાનિક સંસ્થાઓ કે અન્ય સંસ્થાઓ વિગેરેની બાકી લેણી રકમ નિગમ મારફતે વસુલ કરવા અંગેની નીતિ:
- નિગમ અને ફાળવણીદાર વચ્ચે થયેલ કરારની શરતોનું પાલન થતું હોય તો તબદીલી કે પેઢીના બંધારણના ફેરફારના કિસ્સામાં નિગમની નીતિ અનુસાર કાર્યવાહી કરવી અને સરકારશ્રીના અન્ય ખાતાઓની લેણી રકમની વસુલાતની જવાબદારી નિગમની રહેતી નથી અને તે મુજબ તબદીલી કે પેઢીના બંધારણના ફેરફારના કિસ્સાઓ કાયમી કરવા કારણકે સરકારશ્રીના જુદાજુદા ખાતાઓ અને સંસ્થાઓની લેણી રકમ વસુલ લેવા બાબતે જે તે કાયદાઓમાં તે બાબતની જોગવાઈ કરવામાં આવેલ હોય છે અને સદર જોગવાઈઓ અનુસાર તેઓ તેની લેણી રકમની વસુલાતની કાર્યવાહી હાથ ધરી શકે છે તેવી નીતિ અમલમાં છે.
- મહિલા ઉદ્યોગ સાહસિકને વિતરણ કિંમતમાં રાહત તથા અન્ય શરતો બાબત:

નિગમની વસાહતોમાં મહિલા ઉદ્યોગ સાહસિકને નીચેની શરતોને આધિન વિતરણની કિંમતના ૫૦૦૦ ચો.મી. સુધીના પ્લોટ માટે ૧૦ ટકા રાહત આપવામાં આવે છે.

- ✓ ઔદ્યોગિક એકમમાં મહિલા ઉદ્યોગ સાહસિકોનો હિસ્સો ૧૦૦ ટકા હોવો જોઇએ.
- ✓ ભાગીદારી પેઢીથી સ્થાપતા એકમમાં તમામ ભાગીદારો મહિલા હોવા જોઇએ.
- ✓ મહિલા ઉદ્યોગ સાહસિક ધ્વારા સ્થાપવામાં આવતી પ્રાઇવેટ લીમીટેડ કંપની કે પબ્લિક લીમીટેડ કંપનીને વિતરણ કિંમતમાં રાહત આપવામાં આવતી નથી.
- ✓ ૧૦૦ ટકા મહિલા ઉદ્યોગ સાહસિકો ધ્વારા સ્થાપનારા એકમના પ્રોજેક્ટ રીપોર્ટને ધ્યાનમાં લઈ વધારેમાં વધારે ૫૦૦૦ ચો.મી. સુધીની ઔદ્યોગિક જમીન ૧૦ ટકા રાહત દરે ફાળવવામાં આવે છે.
- ✓ મહિલા ઉદ્યોગ સાહસિકોને ફાળવવામાં આવેલ પ્લોટ જો ઉપયોગ થયા બાદ પ્રથમ પાંચ વર્ષ પછી તબદીલી માટે નિગમને વિનંતી કરે તો આવા કિસ્સામાં આપવામાં આવેલ રાહત પરત લેવી નહીં અન્યથા, રાહત વ્યાજ સાથે પરત લેવી અને જો તબદીલીમાં લેનાર એકમ પણ ૧૦૦ ટકા મહિલા ઉદ્યોગ સાહસિકો ધ્વારા સ્થપાયેલ હોય તો તબદીલ કરવા અને જો તબદીલીથી મેળવનાર એકમ પણ ૧૦૦ ટકા મહિલા ઉદ્યોગ સાહસિકો ધ્વારા સ્થપાયેલ હોય તો તબદીલ કરવા વિનંતી કરે તો રાહતની રકમ પરત લેવી નહીં.

- ✓ નિગમની નીતિ અનુસાર મહિલા ઉદ્યોગ સાહસિકને ફાળવેલ ઔદ્યોગિક હેતુસરની જમીનનો ઉપયોગ નિયત સમયમાં કરવાનો રહેશે.
- ✓ ફાળવેલ મિલ્કટના કરારની શરતોનો ભંગ થવા બદલ આ મિલ્કટ નિગમ દ્વારા વણ-વપરાશી ની કાર્યવાહી હેઠળ (ઇલીક્શન) કબજો પરત મેળવે અથવા ફાળવણીદાર સ્વૈચ્છિક રીતે મિલ્કટનો કબજો પરત સોંપણી થતા વિતરણ કિંમતમાં આપવામાં આવેલ રાહતની રકમ વ્યાજ સહિત વસુલ લેવાની રહેશે.
- પ્લોટના પેટા વિભાજન બાદ વપરાશી/ બીન વપરાશી પેટાવિભાજીત પ્લોટના તબદીલીના કિસ્સામાં બીન વપરાશી પેનલ્ટી/ તબદીલી ફી લેવા બાબત.
પેટાવિભાજનના કિસ્સામાં પેટાવિભાજનના ફળ સ્વરૂપે અસ્તિત્વમાં આવનાર ખુલ્લા/ વણ વપરાશી પ્લોટને નિગમ દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ નવા પ્લોટ તરીકે ગણી નિગમ દ્વારા ફાળવવામાં આવતા નવા પ્લોટને લાગુ પડતા તમામ નિયમો જીવા કે, વપરાશી સમયમર્યાદા, બાંધકામના નકશા મંજુર કરવાની સમયમર્યાદા, ખુલ્લા/વણવપરાશી પ્લોટને તબદીલીની પ્રવર્તમાન નીતિ વિગેરે લાગુ પાડવામાં આવશે.
પેટા વિભાજનના ફળ સ્વરૂપે અસ્તિત્વમાં આવનાર ખુલ્લા/વણવપરાશી પ્લોટ નિગમની આ નીતિ મુજબ કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- કંપનીઝ એક્ટ હેઠળ બે કંપનીઓના સંયોજનને કારણે થતી તબદીલીના કિસ્સામાં ભાડાપદ્ધેથી મળેલા હકો તબદીલ કરવા ડીડ ઓફ અસાઇન્મેન્ટ નહીં કરવા બાબત:
જ્યારે બે કંપનીઓના સંયોજનને કારણે થતી તબદીલીના કિસ્સામાં હાઇકોર્ટના હુકમ અનુસાર તબદીલ થતી કંપનીની તમામ જવાબદારી, ફરજો અને બંધનો વધારાના કાર્ય અથવા દસ્તાવેજ વિગેરે તબદીલીથી પ્રાપ્ત કરનાર કંપનીને તબદીલ થતાં હોય તો ડીડ ઓફ અસાઇન્મેન્ટ કે તેની નોંધણી કરાવવી જરૂરી નથી. પરંતુ જો સંબંધિત કંપનીઓ અંદરોઅંદરની સમજૂતીથી ડીડ ઓફ અસાઇન્મેન્ટની નોંધણી કરાવે તો નિગમને કોઈ હરકત કે વાંધો હોઇ શકે નહીં.
- તબદીલીના અન્ય મુદ્દાઓ:
- ✓ ગુજરાત પ્રદુષણ નિયંત્રણ બોર્ડનું "ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર" બાબત:
નિગમની વસાહતોમાં જ્યારે પ્લોટ/શેડની તબદીલી અરજી મળે ત્યારે તબદીલીથી પ્રાપ્ત કરનાર ચેકમનો ઉદ્યોગ કેમીકલનો/રસાયણીક પ્રકારનો હોય અને ગુજરાત પ્રદુષણ નિયંત્રણ બોર્ડનું "ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર" મેળવવું જરૂરી હોય તેવા કિસ્સાઓમાં તબદીલીથી મેળવનારે ગુજરાત પ્રદુષણ નિયંત્રણ બોર્ડનું "ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર" મેળવ્યા બાદ જ ઉત્પાદનની પ્રક્રિયા હાથ ધરવાની રહેશે અને તે સિવાય ઉત્પાદન શરૂ કરી શકશે નહીં. જી.પી.સી.બી. તરફથી "ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર" મેળવવામાં કોઈ વિલંબ થશે તો નિગમની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. તબદીલીથી પ્રાપ્ત કરનાર એકમ પાસેથી રૂ.300/-ના સ્ટેપ્પ પેપર ઉપર નોટરાઇઝ બાંહેધરી ખત મેળવી લેવાનું રહેશે કે તેઓ ઉત્પાદનમાં આવતા પહેલા ગુજરાત પ્રદુષણ નિયંત્રણ બોર્ડનું "ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર" રજૂ કરશે. કેમીકલ/રસાયણીક પ્રકારના ઉદ્યોગો માટે ગુજરાત પ્રદુષણ નિયંત્રણ બોર્ડનું "ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર" / C.T.E(Consent To Establishment Certificate) રજૂ કરવામાં આવે તો તે માન્ય રાખવાનું રહેશે.
- ✓ નિગમ દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ રહેણાંક પ્લોટ/ ક્વાર્ટર્સ ના મૂળ ફાળવણીદારના મૃત્યુના કિસ્સામાં તેમજ વારસાઈના કિસ્સામાં પ્લોટ/ક્વાર્ટર્સ તેમના કાયદેસરના વારસદારની તરફેણમાં તબદીલી

અંગેની રજૂઆત મળે તો જે તે વસાહતમાં નોકરી કરે છે કે કેમ? તે અંગેનું કામ અંગેનું પ્રમાણપત્ર માંગ્યા વિના તબદીલીની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

- ✓ જે વસાહતમાં ફાળવણીદર નક્કી નથી તેવી વસાહતોમાં “જેમ છે તેમ” ના ધોરણે ફાળવેલ જમીનના તબદીલીના કિસ્સામાં જે ગામોના સર્વે નંબરોનો સમાવેશ થતો હોય તે ગામોના સર્વે નંબરોની ઔઘોગિક હેતુ માટે બીનખેતી જમીનનો પ્રવર્તમાન જંત્રીનો જે ભાવ હોય તે રકમના ૫૦% કિંમત ગણી તેના ૧૦% પ્રમાણે થતી રકમ તબદીલી ફી પેટે વસૂલ મેળવવી તથા જે ગામોના સર્વે નંબરોનો સમાવેશ થતો હોય તે ગામોના સર્વે નંબરોની ઔઘોગિક હેતુ માટે બીનખેતી જમીનનો પ્રવર્તમાન જંત્રીનો જે ભાવ હોય તે રકમના ૫૦% ને વિતરણ કિંમત ગણી પ્રતિ વર્ષ ૨% લેખે વણવપરાશી દંડની રકમ વસૂલવાની રહેશે.

જે વસાહતમાં ફાળવણીદર નક્કી છે તેવી વસાહતોમાં નિગમ દ્વારા કોઈપણ આંતરમાળખાકીય સુવિધાઓ આપ્યા વિના “જેમ છે તેમ” ના ધોરણે ફાળવવામાં આવેલ જમીનોના કિસ્સામાં તબદીલી ફી અને વણવપરાશી દંડની રકમની ગણતરી કરવા માટે જે તે વસાહતના પ્રવર્તમાન જંત્રીદર અને પ્રવર્તમાન ફાળવણીદર બંનેમાંથી જે વધુ હોય તેને પ્રવર્તમાન ફાળવણીદર તરીકે ગણવાનો રહેશે. તથા જે અન્વયે તમામ સેવાઓ બાબતે સત્તા - માન. ઉપા. અને વ.સં.શ્રી.ને હસ્તક રહેશે.

સહી/-

ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલક

જીઆઇડીસી, ગાંધીનગર

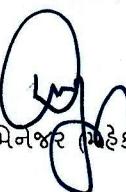
પ્રતિ

નિગમના તમામ અધિકારીશ્રી..... તરફ જાણ અને કાર્યવાહી સાંચે.

નકલ રવાના:

તમામ એસોસીએશન તરફ જાણ સાંચે.

રવાના કર્યું,


મેનાંકશી (મેનાંકમ)

