ક્રમાંક:જીઆઇડીસી/પોલિસી/પોસ્ટ-વિતરણ/૨૦
જીઆઇડીસી, વડી કચેરી, ગાંધીનગર
તારીખ:૧૭.૧૦.૨૦૨૫

// પરિપત્ર //

વિષય: મિલકતની તબદીલી અંગેની સરળ અને સંકલિત નીતિ.

સંદર્ભ: ૧) પરિપત્ર ક્રમાંક:જીઆઈડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઈઆર/વિતરણ/૫૧૮ તા.૨૮/૦૭/૨૦૦૪.
૨) GIDC/ALT/POL/CIR/04 તા.૦૬/૦૫/૨૦૧૫.
૩) GIDC/SATP/CIR/28 તા.૧૫/૦૭/૨૦૧૫.
૪) પરિપત્ર ક્રમાંક:જીઆઈડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઈઆર/પોસ્ટ વિતરણ/પોલિસી/૮૯ તા.૦૬/૦૭/૨૦૧૭.
૫) પરિપત્ર ક્રમાંક:જીઆઈડીસી/કા.નિ./ઓએન્ડએમ/સીઆઈઆર/પોલિસી/૯૨ તા.૦૭/૦૭/૨૦૧૭.
૬) પરિપત્ર ક્રમાંક:જીઆઈડીસી/પોલિસી/પોસ્ટ-વિતરણ/૪૧ તા.૧૭/૧૨/૨૦૨૧.
૭) પરિપત્ર ક્રમાંક:જીઆઈડીસી/પોલિસી/પોસ્ટ-વિતરણ/૦૯ તા.૨૨/૦૬/૨૦૨૨
૮) પરિપત્ર ક્રમાંક:જીઆઈડીસી/પોલિસી/પોસ્ટ-વિતરણ/૧૦ તા.૨૪/૦૬/૨૦૨૪.
૯) પરિપત્ર ક્રમાંક:GIDC/Pre-Alt/Allotment/Policy/17 તા.૧૮/૧૦/૨૦૨૪.
૧૦) પરિપત્ર ક્રમાંક:જીઆઈડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઈઆર/પ્રિ-વિતરણ/પોલિસી/૨૨ તા.૨૯/૧૦/૨૦૨૪.

નિગમની પ્રવર્તમાન તબદીલીની નીતિઓની વિ:સંવાદિતા તેમજ તબદીલીઓના વર્ગીકરણના કારણે ઊભી થતી મુશ્કેલીઓ બાબતે વસાહતોના ઔદ્યોગિક 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 ઘણા સમયથી નિગમની વિચારણા હેઠળ હતી. જે અંગે વિસ્તૃત ચર્ચા-વિચારણાના અંતે નિગમની તબદીલીની નીતિ અંગે સર્વગ્રાહી પરિપત્ર નીચે પ્રમાણે અમલમાં મુકવામાં આવે છે. સદર પરિપત્રના અમલથી અગાઉના મિલકત તબદીલી સંબંધિત તમામ પરિપત્ર રદ ગણી તબદીલી 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 નકકી કરવામાં આવે છે.

- <u>મૂળ/અસલ ફાળવણીદારની વ્યાખ્યા :</u>

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

- <u>ઔપચારિક તબદીલી:</u>

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

- મિલકત લેનાર વ્યક્તિગત/ભાગીદારી પેઢી, પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કંપની/મર્યાદિત જવાબદારી સાથેની ભાગીદારી પેઢી (LLP) હોય તો નિગમના રેકર્ડ ઉપર 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 રેકર્ડ ઉપર હોય એવા ફાળવણીદાર (અસલ/તબદીલીથી લેનાર) અને લોહીનો સંબંધ ધરાવતા કુટુંબના સભ્યોનો હિસ્સો ૨૬% 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.

- <u>કુટુંબના સભ્યોની વ્યાખ્યા:</u>

લોહીના સબંધ ધરાવતા કુટુંબના સભ્યો વચ્ચે અંદરો અંદર થતી તબદીલી કે જેમાં તબદીલી ફી વસુલ લેવાપાત્ર થતી નથી. કુટુંબના સભ્યોની વ્યાખ્યા નીચે મુજબ છે:

(ક) દાદાથી પ્રપૌત્ર તથા પ્રપૌત્રી તથા તેનાથી ઉલટું

(ખ) પિતાથી પુત્ર કે પુત્રી કે તેનાથી ઉલટું

(ગ) સકસેશન એકટ હેઠળ કાયદેસરના કોઈપણ વારસદારોની તરફેણમાં થતી તબદીલીઓ

(ધ) પતિ દ્વારા પત્નીની તરફેણમાં કે તેનાથી ઉલટું.

(ચ) સગાભાઈ દ્વારા સગાભાઈની તરફેણમાં

(છ) સગાભાઈ દ્વારા સગાભાઈની પત્ની એટલે કે ભાભીની તરફેણમાં અને તેથી ઉલટું

(જ) માતા દ્વારા પુત્ર કે પુત્રીની તરફેણમાં કે તેનાથી ઉલટું

(ઝ) મૂળ ફાળવણીદારના અવિભક્ત કુટુંબ દ્વારા તેના પુત્ર કે પુત્રીની તરફેણમાં

(ટ) બહેન, પ્રપૌત્રી, પુત્રવધૂ, પ્રપૌત્ર, પ્રપૌત્રવધૂની તરફેણમાં થતી તબદીલી કે તેનાથી ઉલટું

વધુમાં સકસેશન એકટ હેઠળ કાયદેસરના કોઈપણ વારસદારોની તરફેણમાં થતી તબદીલીને કૌટુંબિક તબદીલી ગણી છે. ધ હિન્દુ સકસેશન એકટ, ૧૯૫૬ માં સને-૨૦૦૫ માં થયેલ સુધારા અનુસાર કુટુંબની મિલકતમાં પુત્ર કે પ્રપૌત્ર જેવા જ હક્ક માટે પુત્રી કે પ્રપૌત્રીને હકદાર જણાવ્યા છે, તેમાં વિવાહિત કે અવિવાહિત પુત્રી કે પ્રપૌત્રી જેવા ભેદ ગણાવ્યા નથી. આ સંજોગોમાં કુટુંબના સભ્યો ફેરફાર અંગેના વપરાશી મિલકતોના કિસ્સામાં તબદીલી ફી વસુલ મેળવવાની રહેશે નહિ.

- <u>અનૌપચારિક તબદીલી:</u>

ઔપચારિક કિસ્સા સિવાયની તમામ પ્રકારની મિલકતની તબદીલીના કિસ્સાઓમાં તબદીલી ફી વસૂલવાપાત્ર થાય છે.

નિગમ દ્વારા ફાળવેલ શેડની તબદીલી વખતે ૨૦% ગ્રાઉન્ડ કવરેજ બાંધકામનો આગ્રહ રાખવાનો રહેશે નહીં.

- <u>ફાળવણીદારના મૃત્યુના કિસ્સામાં પ્લોટની તબદીલી અંગે કરવાની થતી કાર્યવાહી બાબત</u>.

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 સોંપવા અંગે નીચે મુજબની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

- મૃત્યુ પામેલ મૂળ ફાળવણીદારે ફાળવેલ મિલકતનો કબ્જો સંભાળેલ હોય : મૂળ ફાળવણીદારના વારસદાર હયાત હોય.
- પેઢીનામું ઉપલબ્ધ હોય તેવા કિસ્સામાં મરણનું અસલ કે નોટરાઈઝ કરેલ પ્રમાણપત્ર, પેઢીનામું તથા કુલ વારસદારો પૈકી કોઈ એક અથવા એકથી વધુ વારસદારોની તરફેણમાં થતી તબદીલી માટે અન્ય વારસદારોનું સંયુક્ત કે વ્યક્તિગત રીતે સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર કાર્યાન્વિત કરી “ના-વાંધા” અંગેનું નોટરાઈઝ સોગંદનામું મેળવવાનું રહેશે.
- જે કિસ્સામાં પેઢીનામું ઉપલબ્ધ ન હોય તેવા કિસ્સામાં પેઢીનામાને સ્થાને વારસદાર/અરજદાર (Transferor અને Transferee) દ્વારા કુલ વારસદારો દર્શાવતું સોગંદનામું કરવાનું રહેશે કે સોગંદનામામાં જણાવ્યા સિવાયના મૂળ ફાળવણીદારના અન્ય કોઈ સીધી લીટીના કાયદાકીય વારસદારો નથી.
- જે કિસ્સામાં મૂળ ફાળવણીદારે વસિયતનામું (Will) કરેલ હોય તેવા કિસ્સામાં વસિયતની અસલ કે નોટરાઈઝ નકલ રજૂ કરવાની રહેશે.
- કુલ વારસદારો દર્શાવતું સોગંદનામું અથવા તો વસિયતનામાના આધારે નિગમ જ્યારે તબદીલી ગ્રાહ્ય રાખે ત્યારે ભવિષ્યમાં ઉપસ્થિત થનાર કોઈ પણ કાયદાકીય/નાણાંકીય જવાબદારી માટે નિગમને indemnify કરવા વારસદાર/અરજદાર (Transferor અને Transferee) દ્વારા ઈન્ડેમનીટી બોન્ડ (નુકશાન ભરપાઈ ખત) આપવાનું રહેશે.
- કુલ વારસદાર દર્શાવતુ સોગંદનામું અથવા તો વસિયતનામાના આધારે નિગમ જ્યારે શરતી તબદીલી હુકમ જારી કરે ત્યારે તેમાં એ શરત રાખવાની રહેશે કે વારસદાર/અરજદાર (Transferor અને Transferee) 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 વારસદાર/અરજદાર (Transferor અને Transferee) એ સ્વીકૃતિ સાથેનું બાંહેધરીખત આપવાનું રહેશે.
- કુલ વારસદારો દર્શાવતું સોગંદનામુ 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 સમયમર્યાદામાં “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 કબ્જો સંભાળેલ હોય અને મૂળ ફાળવણીદારના વારસદારો/વસીયતદારો ઉપલબ્ધ ન હોય તે કિસ્સામાં ક્ષેત્રિય કચેરી દ્વારા વારસદારો કે વસિતયદારની ખરાઈ કરાવવા વર્તમાનપત્રોમાં જાહેરાત પ્રસિધ્ધ કરવી અને જો કોઈ વારસદાર ઉપલબ્ધ બને તો તેની તરફેણમાં મિલકતને તબદીલ કરવી કે કબ્જો સોંપવા અંગેની નિયમાનુસારની ઘટિત કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- મૂળ ફાળવણીદારના મૃત્યુના કિસ્સામાં નિગમના નિયમોનુસાર સૌ પ્રથમ મૃત્યુ પામનાર ફાળવણીદારના કાયદાકીય વારસદારના નામે ઔપચારીક પ્રકારની તબદીલીની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે. ત્યારબાદ જ અનૌપચારિક તબદીલીની કાર્યવાહી અરજદાર દ્વારા અરજી કર્યેથી નિગમના

નિયમોનુસાર કરી શકાશે. જયારે, રહેણાંક પ્લોટ માટે ફાળવણીદારના મૃત્યુના કિસ્સામાં વારસાઈ તબદીલી ઉપરાંત ફાળવણીદારની હયાતીમાં વારસદારની તરફેણમાં તબદીલી વખતે વસાહતમાં નોકરી કરતા/ફાળવણીદાર હોવાના પુરાવા મેળવ્યા વિના, લાગુ પડતી તબદીલી ફી/દંડકીય રકમ વસૂલી તબદીલીની મંજૂરી આપી શકાશે.

- ભાગીદારીપેઢીના કિસ્સામાં કોઈ ભાગીદારના મૃત્યુના કારણે આર.ઓ.એફ. માં નામ કમી થયેલ હોય તેવા કિસ્સામાં વારસાઇ અંગેની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

  પરંતુ જો મૃત્યુ પામેલ ભાગીદારના વારસદાર ભાગીદારીપેઢીમાં ભાગીદાર તરીકે રહેવા માંગતા ન હોય અને વારસાઇ સાથે ઔપચારિક તબદીલીની અરજી કરવામાં આવે તો મૃત્યુ પામનાર ભાગીદાર/માલિકના કાયદાકીય વારસદાર સબંધિત નીતિનિયમોનુસારના જરૂરી દસ્તાવેજ જેવા કે, મરણનું અસલ કે નોટરાઈઝડ પ્રમાણપત્ર, પેઢીનામું (વારસાઈ આંબો), અન્ય વારસદારના હક્ક જતો કરવા અંગેનું નોટરાઈઝડ બાંહેધરીખત મેળવી પ્રવર્તમાન જોગવાઈ મુજબના અન્ય નિયત કરેલ દસ્તાવેજ સાથે વપરાશની ચકાસણી કરી લાગુ પડતા ચાર્જીસની વસુલાત સાથે તબદીલીની કાર્યવાહી કરી શકાશે. જેમાં કોઈ તબદીલી ફી વસૂલવાની રહેશે નહીં.

- ફાળવણીદારના મૃત્યુના કારણે માત્ર વારસાઈ થતી હોય તેવી તબદીલીના કિસ્સામાં બાકી લ્હેણા 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 વારસાઇ અંગેની કાર્યવાહી કરવાની જોગવાઇ કરવામા આવેલ છે. છતાં ઘણાં કિસ્સાઓમા પ્લોટ વપરાશ અંગે ખરાઇ કરવામા આવે છે. આથી જણાવવામાં આવે છે કે, મૃત્યુના કિસ્સામાં વારસાઇ અંગેની કાર્યવાહી સમયે પ્લોટના વપરાશ અંગેની ચકાસણી કરવાની રહેશે નહિ.

- વડી કચેરી ખાતે નિર્ણય અર્થે સાદર કરેલ અમુક કિસ્સાઓમાં હાલમાં વારસાઇના 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 વારસાઇનાં 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.

* <u>તબદીલી ફી અને વણ વપરાશી દંડ :- (તમામ પ્રકારની મિલકત તેમજ કોર્ટ દ્વારા થયેલ હુકમ અન્વયે મર્જર થયેલ કંપનીઓના કિસ્સામાં)</u>

ઔદ્યોગિક/વાણિજ્ય/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 ગણીને તબદીલ કરવાની રહેશે. વધુમાં, નિગમની કોઈ પણ સેવાઓ કે જેમાં ૨૦% ગ્રાઉન્ડ કવરેજની ચકાસણી કરવામાં આવે છે તેવી તમામ સેવાઓમાં પ્લોટ વપરાશની ચકાસણી માટે મંજૂર કરાવેલ બાંધકામ તથા મંજૂર થઇ શકે તેવું બિનઅધિકૃત બાંધકામ (નોન-વાયોલેટીવ) ને જ ૨૦% ગ્રાઉન્ડ કવરેજમાં ગણવાનું 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 કોષ્ટકમાં જણાવ્યા મુજબ પ્રતિ વર્ષ ૨% લેખે વણવપરાશી દંડની વસુલાત કરવાની રહેશે.

* <u>કેટેગરી - ૧ : નિગમના નીતિ નિયમ મુજબ તમામ પ્રકારના વપરાશી મિલકત:</u>

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%	પ્રતિ વર્ષ ૨% લેખે મહત્તમ ૧૦ વર્ષ માટે
તબદીલી કરનાર દ્વારા અરજી તારીખથી છેલ્લા ૧૦ વર્ષ પૈકી પાંચ(૫) વર્ષ કે તેથી વધુ પરંતુ દશ (૧૦) વર્ષ કરતા ઓછા સમયનો વપરાશ	૧૦%	
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 કન્ઝ્યુમર ડીટેઈલ રીપોર્ટમાંથી અરજી તારીખથી શરૂ કરી અને પાછલા 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 છ માસ સુધીનો વપરાશ શૂન્ય હોય તો તે વર્ષ માટે કોઈ વણવપરાશી દંડ વસૂલ લેવાનો રહેશે નહીં તથા તે વર્ષને વપરાશી વર્ષ ગણવાનું રહેશે.)

નોંધ : પેટાવિભાજન, પેટાભાડા, એકત્રીકરણ જેવી વિવિધ પ્રકારની નિગમની 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(શૂન્ય) હોય) :તા.૦૧/૧૨/૨૦૧૨ થી તા.૩૦/૧૧/૨૦૧૩ – ૩ માસ તા.૦૧/૧૨/૨૦૧૪ થી તા.૩૦/૧૧/૨૦૧૫ – ૨ માસ હોય તો વસૂલવાપાત્ર થતી વણવપરાશી દંડની ટકાવારી – ૦(શૂન્ય) ટકા
- ✓ ઉદા. (૨) જેમાં વણવપરાશી સમયગાળો (એટલે કે યુનિટનો વપરાશ ૦(શૂન્ય) હોય) :તા.૦૧/૧૨/૨૦૧૫ થી તા.૩૦/૧૧/૨૦૧૬ – ૮ માસ તા.૦૧/૧૨/૨૦૧૮ થી તા.૩૦/૧૧/૨૦૧૯ – 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(શૂન્ય) હોય સમયગાળો ૬ (છ) મહિના કે તેથી ઓછો હોય તો વણવપરાશી દંડ વસૂલ લેવાનો રહેશે નહીં.

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

- <u>કેટેગરી – ૨ અગાઉ વપરાશી હોય પરંતુ હાલ બંધ અથવા નિગમની નીતિ નિયમ મુજબ વપરાશની વ્યાખ્યામાં નથી તેવા પ્લોટ/શેડ :</u>
    - ✓ 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 વસૂલ 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 શકશે 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 હોય/ખુલ્લો હોય અને તબદીલી માટે કે પેટાવિભાજન/એકત્રીકરણ માટે અરજી કરવામાં આવે તો તેને ખુલ્લા/વણવપરાશી (તબદીલીની કેટેગરી-૩) મુજબ તબદીલી ફી તથા વણવપરાશી દંડ વસૂલી નિયમોનુસારની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
    - ✓ ૩૦૦૦ ચો.મી. સુધીનો વિસ્તાર ધરાવતા ઔદ્યોગિક એકમો માટે કેટેગરી–૨ હેઠળ વણવપરાશી દંડની રકમ મહત્તમ ૧૦% લેખે વસૂલ 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.

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

✓ 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 આવે છે. જો ફાળવણીદાર નિયત સમયર્યાદામાં મિલકતનો વપરાશ કરી શકેલ ન હોય તો ફાળવણી તારીખથી (તા.૧૮/૧૦/૨૦૨૪ સુધીમાં પ્લોટ ફાળવણીના કિસ્સામાં) વધુમાં વધુ ૬ (છ) 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 વણવપરાશી/ખુલ્લી રહેલ હોય અને મૂળ ફાળવણીદારનો હિસ્સો 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 માં સમાવિષ્ટ થતા હોય તેવા તા.૧૮/૧૦/૨૦૨૪ ની નીતિની જોગવાઈ મુજબ ખુલ્લા/વણવપરાશી પ્લોટની તબદીલી થઇ શકતી નથી. જે જોગવાઈના સ્થાને ખુલ્લા/વણવપરાશી પ્લોટના મોરેટોરિયમ સમયગાળામાં નીચે મુજબની તબદીલીની મંજુરી આપી શકાશે;

- Name Change: કંપની/ભાગીદારી પેઢીનું નામ બદલાતુ હોય પરંતુ મૂળ ફાળવણીદારોનો હિસ્સો ૧૦૦% જળવાય રહેતો હોય,
- કુટુંબની વ્યાખ્યા મુજબના સભ્યોનો સમાવેશ થતો હોય તેવી ઔપચારિક તબદીલી,
- વ્યક્તિ થી પ્રોપરાઇટર ફર્મ નાં નામે તબદીલી તથા તેનાથી ઉલટું,
- વિદેશી કંપનીનાં નોમિની શેરહોલ્ડર્સનાં નોકરી છોડવાનાં તથા અન્ય વહીવટી કારણોસર છૂટા/ઉમેરો થવાથી શેરહોલ્ડીંગમાં ફેરફાર થવાને કારણે બનતાં તબદીલીનાં કિસ્સાઓ કે જેમાં વિદેશી કંપનીનો સંપૂર્ણ શેરફાળો જળવાઇ રહેતો હોય.

✓ કેટેગરી-૩ ના પરિપ્રેક્ષમાં એમ.એસ.એમ.ઇ. (MSME) અને મહિલા ઔધોગિક પાર્કમાં વિતરણમાં ખાસ રાહતદરે મિલકતની ફાળવણી થયેલ હોય(તા.૧૮/૧૦/૨૦૨૪ સુધીમાં પ્લોટ ફાળવણીના કિસ્સામાં) અને મોરેટોરિયમ પીરિયડમાં ઔપચારિક પ્રકારની તબદીલીની મંજુરી કોઇ પણ પ્રકારની તબદીલી ફી કે વણવપરાશી શુલ્ક વસૂલ્યા વિના આપી શકાશે. જયારે,

મોરેટોરિયમ પીરિયડ પૂર્ણ થયા બાદ ફાળવણીદારના મૃત્યુના કિસ્સામાં વારસદારની તરફેણમાં તબદીલી સિવાયના કિસ્સાઓમાં ખુલ્લી/વણવપરાશી મિલકતોની તબદીલી થઈ શકશે નહી. આ પ્રકારની ફાળવણીના કિસ્સાઓમાં મિલકતનું એકત્રીકરણ થઈ શકશે નહી. જે ફાળવણીદારો મિલકતનો ઉપયોગ કરી શકે તેમ ન 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 નહી.
- ✓ કેટેગરી-૩ હેઠળ તબદીલ થયેલ ઔધોગિક/વાણિજ્ય/રહેણાંક પ્લોટ/શેડ મિલકતના કિસ્સાઓમાં આખરી તબદીલી હુકમ તારીખથી વધુ ૩(ત્રણ) વર્ષ માટે મિલકતની વપરાશની સમયમર્યાદા મળવાપાત્ર થશે જે અન્વયે વણવપરાશી દંડની રકમ વસૂલ લેવાની રહેશે નહી, 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 વસૂલાત કરીને તબદીલીને મંજુરી આપવામાં આવે છે. પરંતુ, જો મિલકત મોરેટોરિયમ 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 રેકર્ડ પર થયેલ અનૌપચારિક તબદીલીથી ગણવાની રહેશે.

- <u>રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મ (ROF) ના કિસ્સામાં તબદીલી:</u>

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 ફર્મ્સ ધ્વારા નોંધણી કરવામાં આવેલ હોય અને આવા નોધણી કરેલ ફારગતિ લેખની પ્રમાણિત નકલ રજુ કરવામાં આવે તો તેવા કિસ્સાઓમાં તબદીલીની અરજીપત્રકમાં છુટા થતા ભાગીદારોની સહી હોવી જરૂરી રહેતી નથી. તેથી તબદીલીની અરજી સાથે પેઢીના બંધારણમાં ફેરફારની દરખાસ્ત ફાળવણીદાર તરફથી મળે ત્યારે આવા ફેરફારને રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મ્સ ધ્વારા નોંધણી કરીને તેની પ્રમાણિત નકલ નિગમને રજુ કરવામાં આવે તો આવા છુટા થતા ભાગીદારોની સહીનો આગ્રહ રાખ્યા વગર પણ અરજીનો સ્વીકાર કરી નીતિ નિયમાનુસાર આગળની કાર્યવાહી હાથ ધરવાની રહેશે.

(ભાગીદારીપેઢીના કિસ્સામાં કોઈ ભાગીદારના મૃત્યુના કારણે આર.ઓ.એફ. માં નામ કમી થયેલ હોય તેવા કિસ્સામાં વારસાઇ અંગેની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

પરંતુ જો મૃત્યુ પામેલ ભાગીદારના વારસદાર ભાગીદારીપેઢીમાં ભાગીદાર તરીકે રહેવા માંગતા ન હોય અને વારસાઇ સાથે ઔપચારિક તબદીલીની અરજી કરવામાં આવે તો મૃત્યુ પામનાર ભાગીદાર/માલિકના કાયદાકીય વારસદાર સબંધિત નીતિનિયમોનુસારના જરૂરી દસ્તાવેજ જેવા કે, મરણનું અસલ કે નોટરાઈઝડ પ્રમાણપત્ર, પેઢીનામું (વારસાઈ આંબો), અન્ય વારસદારના હક્ક જતો કરવા અંગેનું નોટરાઈઝડ બાંહેધરીખત મેળવી પ્રવર્તમાન જોગવાઈ મુજબના અન્ય નિયત કરેલ દસ્તાવેજ સાથે વપરાશની ચકાસણી કરી લાગુ પડતા ચાર્જીસની વસુલાત સાથે તબદીલીની કાર્યવાહી કરી શકાશે, જેમાં કોઈ તબદીલી ફી વસૂલવાની રહેશે નહીં.)

- <u>રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપની (ROC)ના તબદીલીના કિસ્સામાં કાર્યવાહી કરવા બાબતે:</u>

  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 ડિરેકટરો હાજર ન હોય કે બદલાયેલ હોય, તબદીલી અંગેની કાર્યવાહી થઈ શકતી નથી. જેથી આ પ્રકારના તબદીલીના કિસ્સામાં પણ રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મની જેમ રજીસ્ટાર ઓફ કંપની દ્વારા કંપનીના ડિરેકટરો માં થયેલ ફેરફાર બાબતે કરવામાં આવેલ નોંધણીની પ્રમાણિત નકલ તેમજ કંપનીના અદ્યતન બોર્ડ ઓફ ડિરેકટરો દ્વારા મિલકત તબદીલી કરવા કરેલ ઠરાવની કંપની સેક્રેટરી દ્વારા પ્રમાણિત નકલ અથવા તમામ ડિરેકટર્સ દ્વારા સહી કરવામાં આવેલ ઠરાવની નકલ નિગમને રજૂ કરવાની રહેશે.

✓ છૂટા થયેલ / જૂના ડિરેકટરોની સહીનો આગ્રહ રાખવાનો રહેશે નહિ અને તબદીલી અંગેના નિગમના નીતિ નિયમ મુજબ કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

✓ પ્લોટ/ શેડ તબદીલીના કિસ્સામાં કાર્યરત કંપની સેક્રેટરી તરફથી જારી કરવામાં આવતા કંપનીના શેર હોલ્ડર્સ અને શેર હોલ્ડીંગ બાબતના પ્રમાણપત્ર ને ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટના પ્રમાણપત્રની સમકક્ષ ગણી આધારભૂત ગણવાના રહેશે.

- <u>તબદીલીની અરજીની ચકાસણી:</u>

✓ 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 લીસ્ટમાં 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 નહી કે વણવપરાશી દંડની વસુલાત કરવાની રહેશે નહી. આ બાબત કેટેગરી ૧ અને ૨ ને લાગુ પડશે.

૧) કાયમી વીજ જોડાણનું પ્રમાણપત્ર રજુ કરવાનું રહેશે.

૨) જો મિલકત મોરેટોરીયમ 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 જ)

૩) ૩૦૦૦ ચો.મી.થી વધુના વિસ્તાર માટે પ્લોટ / શેડ ઉપર ઓછામાં ઓછુ ૨૦% ગ્રાઉન્ડ કવરેજ બાંધકામ કે જેમાં મંજૂર કરાવેલ બાંધકામ તથા મંજૂર થઇ શકે તેવું બિનઅધિકૃત બાંધકામ (નોન-વાયોલેટીવ) ને જ ૨૦% ગ્રાઉન્ડ કવરેજમાં ગણવાનું રહેશે. (નિગમના નીતિ નિયમ મુજબ અપવાદરૂપ કિસ્સાઓમાં બાંધકામમાં છુટછાટ મળવાપાત્ર થશે.)

૪) રહેણાંક મિલકતના કિસ્સાઓમાં નાયબ કાર્યપાલક ઈજનેરના ૨૦% ગ્રાઉન્ડ કવરેજ બાંધકામ અંગેનો અહેવાલ તથા બી.યુ.પરમીશનની ચકાસણી કરવાની રહેશે. તથા જ્યાં બી.યુ.પરમીશન આપવામાં આવેલ ન હોય ત્યાં નાયબ કાર્યપાલક ઈજનેરના 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 જે વહેલું હોય તે ગણીને)
<u>સ્પષ્ટતા:</u> રહેણાંક પ્લોટના વપરાશ માટે વીજ વપરાશના સ્ટેટમેન્ટ/ બિલ્સની ચકાસણી કરવાની રહેશે નહિ.

રહેણાંક પ્લોટના વપરાશ બાબતે હયાત નીતિ મુજબ ૨૦% ગ્રાઉન્ડ કવેરજ બાંધકામ અને વપરાશના પુરાવાની સાથોસાથ નીચે મુજબનો ઉપયોગ થયેલ હોવા અંગેની ચકાસણી પણ કરવાની રહેશે;

- ફાળવણીદારો/ભાગીદારીપેઢીના ભાગીદારો/કંપનીના નિયામકોને વિતરણ થયેલ પ્લોટોમાં બે રૂમ, રસોડું અને સંડાસ-બાથરૂમ જેટલું ઓછામાં ઓછું બાંધકામ હોવું જોઈએ.
- જ્યારે ફાળવણીદાર/નિગમના અધિકારી અને કર્મચારીઓને વિતરણ થયેલા પ્લોટના કિસ્સામાં રૂમ, રસોડું અને સંડાસ-બાથરૂમ જેટલું ઓછામાં ઓછું બાંધકામ હોવું જોઈએ.
- જો ઉપર મુજબનું બાંધકામ ન હોય તો તેને રહેણાંકના હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાયેલું બાંધકામ ગણવાનું રહેશે નહીં તેમજ વણવપરાશી તરીકે ગણી કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

ઉપરોક્ત શરત મુજબની ચકાસણી કરવાની સાથોસાથ હવે પછીથી જારી કરવામાં આવતાં રહેણાંક પ્લોટના ફાળવણીપત્રમાં પણ શરતનો ઉલ્લેખ અચૂકપણે કરવાનો રહેશે.

૫) રહેણાંક ક્વાટર્સના કિસ્સામા કાયમી વીજ જોડાણ નાકાઇશ્રીના નામે મેળવવામા આવે છે અને ત્યારબાદ ફાળવણી કરવામા આવે છે. આથી, ક્વાટર્સની પ્રથમવારની તબદીલી સમયે છેલ્લા ૧૦ વર્ષના વીજવપરાશના પુરાવાઓ મેળવી ચકાસણી કરી વણવપરાશી દંડની રકમની ગણતરી કરવાની રહેશે. પરંતુ અગાઉ એકવાર વપરાશી તરીકે તબદીલ થયેલ ક્વાટર્સની તબદીલી સમયે તેને વપરાશી જ ગણી તબદીલી અંગે કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

૬) ફાળવણીદાર સાથે થયેલ કરારખત 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 રેકર્ડ પર દસ્તાવેજી પુરાવાની ચકાસણી કરતાં જો ઉત્તરોઉત્તર ફેરફાર(અનૌપચારિક તબદીલી) થયેલ જણાય તો તમામ તબદીલી અંગેની તબદીલી ફી વસૂલવાની રહેશે એટ્લે કે નિગમના રેકર્ડ પર નોંધાયેલા ભાગીદારો/શેર હોલ્ડરોની સાપેક્ષમાં તબદીલી સમયે તબદીલ કરનાર ભાગીદારી/પ્રાઇવેટ લીમીટેડ/લીમીટેડ કંપનીના શેર હોલ્ડરોમાં તબદીલીમાં આવતા અગાઉ ૨ કે તેથી વધુ વખત મૂળ ફાળવણીદારો/ ભાગીદારો/શેરહોલ્ડરોના હિસ્સામાં ૫૧% કે તેથી વધુ (ભાગીદારી પેઢી/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.

૭) પ્રાઇવેટ લીમીટેડ/પબ્લિક લીમીટેડ કંપની દ્વારા CCPS (Compulsorily Convertible Preference Share) મારફતે કોઈ બેંક/નાણાંકીય સંસ્થા પાસેથી ધિરાણ મેળવી અવેજમાં CCPS (Compulsorily Convertible Preference Share) ની ફાળવણી કરવામાં આવતી હોય છે, આવી ફાળવણીદાર કંપની લોન ભરપાઇ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તે કિસ્સામાં બેંક દ્વારા CCPS ને ઇક્વીટી શેરમાં રૂપાંતર કરવામાં આવતાં હોય છે, જેને કારણે ફાળવણીદાર કંપનીનાં પ્રમોટર્સનો શેરફાળો ૨૬%/૫૧% થી ઓછો થતો હોય તો તેને તબદીલી તરીકે ગણી કોઇ ફી વસૂલવાની રહેશે નહી. વધુમાં, આ પ્રકારના કિસ્સાઓમાં નિગમની મોર્ગેજ માટેની ૨(આર) પરમીશન મેળવેલ હોવી જોઇએ.

- <u>વધારાની ૩% લેખે તબદીલી ફી - દંડકીય રકમ વસૂલવા અંગે :</u>

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

- <u>૨૦% ગ્રાઉન્ડ કવરેજ બાંધકામમાંથી મુક્તિ આપવામાં આવેલ ઉદ્યોગોની યાદી:</u>

જે ઉદ્યોગોમાં 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; આ પ્રકારના ઉધોગકાર દ્વારા બાંધકામના નકશા મંજુર કરાવેલ હોય તેમને આ પ્રકારની છૂટછાટ મળવાપાત્ર રહેશે.

(૧) ગ્રાઉન્ડનટ ઓઇલ (Groundnut Oil)

(૨) કપાસ (Cotton)

(3) માછલી સુકવવા (Fish Drying)

(૪) બિયારણ જેવા માલની સુકવણી (Seeds type material Drying)

(૫) માર્બલ એન્ડ સ્ટોન કટીંગ (Marble and Stone cutting)

(૬) સો મીલ (Saw Mill)

(૭) સીમેન્ટ આર્ટીકલ્સ (Cement Articles)

(૮) રોલીંગ મીલ્સ (Rolling Mills)

(૯) પાઇપ મેન્યુફેકચરીંગ (Pipe Manufacturing)

(૧૦) બાયોટેકનોલોજી (ટીસ્યું કલ્ચર) (Biotechnology (Tissue Culture))

(૧૧) જહાજ બાંધકામ અને હોડી નિર્માણ (Shipbuilding & Boat Manufacturing)

(૧૨) રેલ્વે ડબ્બા અને માલગાડીના વાહન નિર્માણ (Rail Coach & Wagon Manufacturing)

(૧૩) નવીનીકરણીય ઉર્જા: પવનચક્કી ટાવર/સોલર નિર્માણ (Renewable Energy: Wind Turbine Tower Manufacturing/Solar Manufacturing)

(૧૪) જેટી હેતુ (Jetty Purpose)

(૧૫) વીજ ટ્રાન્સમિશન & વિતરણ (સરકારી અને બિન-સરકારી વીજ કંપનીઓ) (Power Distribution & Transmission (Govt./Non-Govt. Power Companies)

(૧૬) એરોસ્પેસ નિર્માણ અને એસેમ્બલિંગ (Aerospace Manufacturing with assembling)

(૧૭) બાયો-મેડિકલ વેસ્ટ ટ્રીટમેન્ટ પ્રક્રિયા (Processing of Bio- Medical Waste Treatment)

વધુમાં, આ સિવાયના ઉધોગો કે જેમાં ૨૦% ગ્રાઉન્ડ કવરેજ છૂટછાટ મળવાપાત્ર હોય તેવા ઉધોગોને ઉક્ત યાદીમાં સમાવવા હેતુ નિગમની ક્ષેત્રીય કચેરીના પ્રાદેશિક મેનેજરશ્રી દ્વારા વિગતવાર અહેવાલ સાથે સ્પષ્ટ અભિપ્રાય સહની દરખાસ્ત વડી કચેરીએ મોકલી આપવાની રહેશે તેમજ ઉક્ત ઉદ્યોગોની યાદીમાં સુધારો-વધારો કરવા મુખ્ય ઈજનેરશ્રીનાં અધ્યક્ષ સ્થાને બે અધીક્ષક ઈજનેર અને બે વિભાગીય પ્રબંધકની સમિતિ દ્વારા ભલામણ મુજબની યાદીને મંજૂર કરવાની સત્તા ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલક હસ્તક રહેશે.

- <u>૨૦% ગ્રાઉન્ડ કવરેજ બાંધકામ અંગેના અન્ય મુદ્દાઓ:</u>
  - ✓ જો ફાળવણીદારે બિલ્ડિંગ પ્લાન તારીખ: ૩૧/૦૫/૨૦૦૮ પહેલા મંજૂર કરાવવામાં આવેલ હોય અને મિલકતનો ઉપયોગ મંજૂર કરાવવામાં આવેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ પરંતુ જો ગ્રાઉન્ડ કવરેજ બાંધકામ ૨૦% કરતાં ઓછું હોય તો તેવી મિલકતને પ્રવર્તમાન નીતિ મુજબની તબદીલી ફી ઉપરાંત પ્રવર્તમાન વિતરણ દરના ૧૦% લેખે 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 દરખાસ્ત બાદ ફાળવણીદારે નિગમની સામાન્ય નીતિ મુજબ જરૂરી બાંધકામ કરી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તેમ કરવામાં ફાળવણીદાર નિષ્ફળ જાય તો ફરીથી તબદીલી, એકત્રીકરણ, પેટા વિભાજન વિગેરે માટે મિલકત વણવપરાશી ગણી અરજી અન્વયે કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
  - ✓ નિગમને મળતી વિવિધ અરજીઓ અન્વયે ૨૦% ગાઉન્ડ કવરેજની ચકાસણી કરવામાં આવે છે. તાંત્રિક શાખાના રિપોર્ટ અનુસાર ઘણા કિસ્સાઓમાં ૨૦% ગાઉન્ડ કવરેજમાં ઘટ હોય છે. જેથી સદર અરજી અન્વયે પ્લોટને વણવપરાશી ગણી વણવપરાશી દંડકીય રકમ વસૂલ કરવાની રહે છે. પરંતુ ફાળવણીદાર દ્વારા થોડા સમય બાદ ૨૦% ગાઉન્ડ કવરેજની ઘટ પૂર્ણ કરી ફરી અરજી કરવામાં આવે છે. ત્યારે પ્લોટને વપરાશી કયા સમયથી ગણવો એ બાબતની સ્પષ્ટતા કરવાની જરૂર જણાય છે. નિગમના રેકર્ડ પર ઉપલબ્ધ તાંત્રિક શાખાના રિપોર્ટને ધ્યાને લઈ જ્યાં સુધી ૨૦% ગાઉન્ડ કવરેજ ન હોય તેવા સમયગાળાને વણવપરાશી ગણી વણવપરાશી દંડકીય રકમ તથા વપરાશના સમયગાળાને ધ્યાને લઈ, ૨૦% ગાઉન્ડ કવરેજ પૂર્ણ થયા તારીખથી તબદીલીની અરજીના સમયગાળાને ધ્યાને લઈ નિગમના નીતિ નિયમ મુજબ તબદીલી ફી વસૂલવાની રહેશે.

- ✓ નિગમ દ્વારા ઘણી વસાહતોમાં શેડ બનાવીને (ફક્ત ૨૦% કરતાં ઓછા ગાઉન્ડ કવરેજવાળા શેડ) તેનું વિતરણ કરવામાં આવતું હોય છે. હવે જ્યારે તબદીલીની અરજી મળે ત્યારે હાલની નીતિ મુજબ ૨૦% ગાઉન્ડ કવરેજ માટે આગ્રહ રાખવામાં આવતો હોય છે. આમાં મૂળ મુદ્દો નિગમ દ્વારા શેડ બનાવીને આપવામાં આવતા હોવાથી ૨૦% ગાઉન્ડ 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 સીસ્ટમ ઉપલબ્ધ છે તેવી વસાહતો માટે આ સિસ્ટમનો ઉપયોગ કરી બાધકામ 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 અનઅધીકૃત પ્રવૃતી ચાલે છે કે કેમ? તે અંગેનો જ અહેવાલ રજૂ કરવાનો રહેશે અને તે ધ્યાને લઈ તબદીલી અંગેની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

- <u>નિગમની વસાહતોમાં વાણિજય/રહેણાંક મિલકતની કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીની તરફેણમાં તબદીલી અને ત્યારબાદ નવા સભ્યો લેવા તથા તબદીલી ફી વસૂલ લેવા બાબત</u> :

  નિગમની વસાહતોમાં વાણિજય/રહેણાંક મિલકતની 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 કાર્પેટ એરીયાના પ્રતિ ચો.મી. એ રૂ. ૧૦૦/- ની તબદીલી ફી વસૂલ લેવી.
  - ✓ આવી સોસાયટીમાં ફરી કોઈ સભ્ય અન્ય કોઈ સભ્યને ફ્લેટ તબદીલ કરે ત્યારે તબદીલીથી દાખલ થનાર સભ્ય પાસેથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ કાર્પેટ એરીયાના પ્રતિ ચો.મી. એ રૂ.૧૦૦/- ની તબદીલી ફી વસૂલ લેવી.
  - ✓ ઉપર મુજબની નીતિ વાણિજ્ય પ્લોટમાં આવેલ દુકાન, રહેણાંક મકાન/ફ્લેટ વિગેરેમાં પણ લાગુ પાડવાની રહેશે.
  - ✓ કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીની મંજૂરી આપવામાં આવેલ સમયે સક્ષમ કક્ષાએથી જેટલી શોપ/યુનિટની મંજૂરી આપવામાં આવેલ હોઇ અને ભવિષ્યમાં જો શોપ/યુનિટ સંખ્યામાં વધારો થતો હોય તેવા જ કિસ્સામાં મંજૂરી અર્થે ફાઇલ વડી કચેરીએ મોકલવાની રહેશે. પરંતુ જે કિસ્સામાં કો.ઓપરેટીવ સોસાયટીની મંજૂરી આપવામાં આવ્યા સમયે સક્ષમ કક્ષાએથી જેટલી શોપ/યુનિટ સંખ્યામાં વધારો થતો ન હોઇ પરંતુ માત્ર સભાસદોમાં જ વધારો થતો હોઇ તો તેવા કિસ્સામાં મંજૂરી અર્થે ફાઇલ વડી કચેરીએ મોકલવાની રહેશે નહી. (દા.ત. કોઈ સભાસદનાં નામે એક કરતાં વધારે શોપ/યુનિટની માલિકી જણાય તેવા કિસ્સામાં સભાસદની સંખ્યા નહી પરતું, શોપ/યુનિટની સંખ્યાને ધ્યાને લેવાનું રહેશે.) કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીના સભ્યોમાં થતાં વધારા/ફેરફાર અંગેની તમામ સત્તા ક્ષેત્રિય કચેરી હસ્તક રહેશે. જ્યારે યુનિટમાં વધારો થતો હોય તો સત્તા ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલક હસ્તક રહેશે.

- ✓ રહેણાંક પ્લોટની તબદીલીના કિસ્સામાં તબદીલીથી પ્લોટ મેળવનાર નિગમની વસાહતમાં સ્થિત ઔધોગિક/વાણિજ્ય/યુટીલીટી હેતુના પ્લોટ શેડમાં નોકરી/વ્યવસાય કરતાં હોવા જોઈએ. જેમાં નોકરી કરે છે તે બાબતનું પ્રમાણપત્ર રજુ કરવાનુ રહેશે અથવા તબદીલીથી પ્લોટ મેળવનાર વસાહતમાં સ્થિત ઔધોગિક/વાણિજય/યુટીલીટી પ્લોટ, શેડના માલિક/ભાગીદાર હોવા જોઇએ. વધુમાં, સદર મિલકત વપરાશી હોવી જોઇએ.
- ✓ નિગમ દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ રહેણાંક પ્લોટ/ ક્વાટર્સના મૂળ ફાળવણીદારના મૃત્યુ અથવા હયાતીના કિસ્સામાં તેમના કાયદેસરના વારસદારની તરફેણમાં તબદીલી વખતે વસાહતમાં નોકરી કરતા/ફાળવણીદાર હોવાના પુરાવા મેળવ્યા વિના તબદીલીની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે. વધુમાં, આવા કિસ્સામાં મૂળ ફાળવણીદારની હયાતીમાં વારસદારની તરફેણમાં તબદીલી વખતે લાગુ પડતી તબદીલી ફી/દંડકીય રકમ વસૂલી તબદીલીની મંજૂરી આપી શકાશે.
- ✓ અનુભવે ઘણાંખરાં કિસ્સાઓમા રજુ કરવામા આવેલ નોકરીના પ્રમાણપત્રો યોગ્ય ન હોવાનું જણાયેલ છે. સદર બાબતે વધુ ચોકસાઇ અર્થે ફાળવણીદાર દ્વારા પગારની વિગતો સાથેના નોકરીના પ્રમાણપત્રની સાથે નીચે મુજબના પુરાવા પૈકી કોઇ 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
- ✓ કંપનીનુ ઓળખકાર્ડ
- ✓ છેલ્લા બે વર્ષ માટેના ડિટેઈલ આઇટી રીટર્ન ભર્યાની નકલ
- ✓ જો રહેણાંક પ્લોટનો વિસ્તાર ૫૦૦ ચો.મી. કરતા ઓછો હોય તો કો.ઓપ.સોસાયટી ની તરફેણમાં તબદીલી થઇ શકશે નહી.
- ✓ <u>નિગમના કર્મચારી/અધિકારીઓને ફાળવેલ રહેણાંક પ્લોટની તબદીલી બાબતે :</u>

  નિગમના પરિપત્ર ક્રમાંક : જીઆઇડીસી/ ઓએન્ડએમ/ સીઆઇઆર/ પ્રિ-વિતરણ/ પોલીસી/૨૨, તા.૨૯.૧૦.૨૦૨૪ ની મુદ્દા નં.(૧૩) ની જોગવાઈ મુજબ નિગમના કર્મચારી/અધિકારીઓને ફાળવણી થયેલ રહેણાંક પ્લોટની ફાળવણીના ૫(પાંચ) વર્ષ સુધી ખુલ્લા પ્લોટ તરીકે અનઔપચારિક તબદીલી કરી શકશે નહી. જયારે કર્મચારી/અધિકારીઓને નિવૃત્તિના છેલ્લા વર્ષમાં ફાળવણી થયેલ હોય અથવા કર્મચારી/અધિકારીઓને નિવૃત્તિ બાદ ફાળવણી થયેલ હોય તેમજ મૂળ ફાળવણીદારના મૃત્યુના કિસ્સામાં વારસાઈ કે અન્ય ઔપચારિક તબદીલીના કિસ્સામાં આ નિયમ લાગુ પડશે નહી. પ્લોટની તબદીલી વખતે વસૂલવાના થતાં પ્રીમિયમ તફાવતની રકમ ગણત્રી માટે જે કિસ્સામાં આધાર દરમાં રાહત આપવામાં આવેલ હોય તે જ કિસ્સામાં પ્રીમિયમ વસૂલવાનું રહેશે. જયારે તબદીલી ફી અને વણવપરાશી દંડની રકમ નિગમના નીતિ-નિયમ મુજબ વસૂલવાની રહેશે. પ્લોટની તબદીલીની મંજૂરી વખતે જમીનની પ્રવર્તમાન કિંમતમાંથી ભરેલી મૂળ રકમ તથા ભરેલી મૂળ રકમ ઉપર પ્રતિ વર્ષ ૧૦% સાદું વ્યાજ બાદ કરતાં બાકી રહેતી તફાવતની રકમના ૧૦૦% / ૫૦% / ૨૫% પ્રીમિયમ નીચે કોષ્ટકમાં જણાવ્યા મુજબ ગણત્રી કરવાની રહેશે.

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	૫૦% (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 પ્રતિ વર્ષ ૧૦% સાદું વ્યાજ બાદ કરતાં બાકી રહેતી તફાવતની રકમના ૧૦૦% / ૫૦% / ૨૫% પ્રીમિયમ ભરવાનું રહેશે.

<u>ઉદાહરણરૂપે પ્રીમિયમ તફાવતની રકમની ગણતરી:</u>

- ✓ રહેણાંક પ્લોટની ફાળવણી તા.૦૧/૦૧/૨૦૧૭ ના રોજ આધરદરના ૫૦% રાહતે કરવામાં આવેલ હોય જે પેટે જમીનની કુલ કિંમત રૂ.૧૦૦૦/- પુરે પુરી રકમ તા.૦૧/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ ભરપાઈ કરેલ હોય તથા કબજો સોંપેલ હોય તેમજ તા.૦૧/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ વપરાશ શરૂ થયેલ હોય.
- ✓ તબદીલી અરજી તા.૦૧/૦૧/૨૦૨૪ સમયે પ્રવર્તમાન ફાળવણીદર પ્રમાણે જમીનની કુલ કિંમત રૂ.૩૦૦૦/- થતી હોય.
- ✓ પ્રતિ વર્ષ ૧૦% લેખે સાદું વ્યાજ તા.૦૧/૦૬/૨૦૧૭ થી તા.૦૧/૦૧/૨૦૨૪ સુધી ગણતરી કરતાં, ભરપાઈ કરેલ રકમ રૂ.૧૦૦૦/- ના પ્રતિ વર્ષ ૧૦% તરીકે રૂ.૧૦૦/- થાય તો કુલ ૭ વર્ષના રૂ.૭૦૦/- થાય.
- ✓ જે અનુસાર અગાઉ ભરપાઈ થયેલ રકમ રૂ.૧૦૦૦/- + સાદું વ્યાજ રૂ.૭૦૦/- એમ કુલ મળીને રૂ.૧૭૦૦/- ની રકમ જમીનની પ્રવર્તમાન કિંમત રૂ.૩૦૦૦/- માંથી બાદ કરતાં બાકી રહેતી તફાવતની રકમ રૂ.૧૩૦૦/- ના ૫૦% પ્રમાણે (પ્લોટના વપરાશ આધારિત ૬ વર્ષના સમયગાળા મુજબ) રૂ.૬૫૦/- પ્રીમિયમ તફાવતની રકમની ગણતરી કરવાની રહેશે.

- <u>બેંક/આરસીલ)ARCIL)!0અન્ય નાણાંકીય સંસ્થાઓ/ડીઆરટી)DRT)0!ઓફિસિયલ લીક્વીડેટર)OL*0 જી.આઈ.આઈ.સી./ જી.એસ.એફ.સી./અન્ય સરકારી સંસ્થા/ અન્ય સરકારી વિભાગો / સરકારી સંસ્થાઓ વિભાગો/ આરસીલ)ARCIL)!જેવી સરફાસી એક્ટ હેઠળ થયેલ હરાજીના કિસ્સાઓ માટેની તબદીલીની નીતિ :</u>

<u>બેંક/આરસીલ/સરફાસી એક્ટ હેઠળ હરાજી કરવામાં આવેલ હોય /તથા અન્ય નાણાંકીય સંસ્થાઓ/ અન્ય સરકારી વિભાગો / સરકારી સંસ્થાઓના હરાજી/વેચાણના તબદીલીના કિસ્સાઓ:</u>

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 પ્લોટના વપરાશની ચકાસણી કરવાની રહેશે.
- ✓ જાહેર હરાજીથી મિલકત ખરીદનાર દ્વારા સંભાળેલ મિલકતના કબ્જા તારીખથી બે વર્ષ સુધીના સમયગાળા માટે કોઈ વણ વપરાશી દંડની વસૂલાત કરવાની રહેશે નહી. ત્યારબાદના વણવપરાશી સમયગાળા માટે પ્રવર્તમાન વિતરણ દરના ૨% લેખે વણવપરાશી દંડની વસૂલાત કરવાની રહેશે.
- ✓ વપરાશના પુરાવા બાબતે નિગમની પ્રવર્તમાન નીતિ લાગુ પડશે.

અન્ય શરતો:-

- ✓ નિગમના અન્ય તમામ લ્હેણાં વસૂલ લેવાના રહેશે.

<u>ઓફીસીયલ લીક્વીડેટર/ડી.આર.ટી.ના હરાજી/ વેચાણના તબદીલીના કિસ્સાઓ:</u>

તબદીલી ફી:-

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

વપરાશના પુરાવા અને વણવપરાશી દંડ:-

- ✓ નિગમના નીતિ નિયમ મુજબ પ્લોટના વપરાશની ચકાસણી કરવાની રહેશે.
- ✓ જાહેર હરાજીથી મિલકત ખરીદનાર દ્વારા સંભાળેલ મિલકતના કબ્જા તારીખથી બે વર્ષ સુધીના સમયગાળા માટે કોઈ વણ વપરાશી દંડની વસૂલાત કરવાની રહેશે નહી. 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 ડ્યુઝ ઓફીસીયલ લીકવીડેટર/ડી.આર.ટી. પાસેથી વસૂલ લેવાના રહેશે.
- ✓ એનસીએલટીના કિસ્સામાં ફડચામાં 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 સરકારશ્રી દ્વારા તેમજ નિગમ દ્વારા વખતો વખત પરીપત્રો જારી કરવામાં આવેલ છે. નિગમ દ્વારા તા.૦૮-૦૯-૨૦૦૪ થી સરકારશ્રીના 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. જેથી જે તે સમયે જાહેર હરાજી/ વેચાણ મુજબ પરીપત્રો જોગવાઇઓ ધ્યાને લઇ તબદીલી ફી/વણવપરાશી દંડ/બાકી લ્હેણાંની 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 હરાજીના કેસો માટેની તબદીલીની નીતિ તારીખ:૧૮/૦૨/૨૦૧૭ છે. સદર પરીપત્ર અંતર્ગત SARFAESI ACT હેઠળ નોંધાયેલ સંસ્થા દ્વારા થતાં હરાજીના કેસોમાં પણ જોગવાઈ નંબર:(૧) મુજબ તબદીલીની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે તેમજ જે કિસ્સાઓમાં ફાળવણીદાર દ્વારા લીઝડીડ કાર્યાન્વિત કરવામાં આવેલ ન હોય તેવા કિસ્સામાં નિગમની પોલિસી મુજબ કાર્યવાહી એટલે કે, આવા ફાળવણીદારોની મિલકતની કરવામાં આવતી હરાજી / તબદીલીના કિસ્સાઓમાં નિગમના કરારખતની શરતોનો ભંગ થતો હોઇ તે અન્વયે નિયમોનુસાર કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- ✓ બેંક/ અન્ય નાણાંકીય સંસ્થાઓ/ આરસીલ/ સરફાસી એક્ટ હેઠળ નોંધાયેલ કંપનીઓ/ ઓએલ/ ડીઆરટી/ અન્ય સરકારી વિભાગો/ અન્ય સરકારી સંસ્થાઓ દ્વારા થયેલ હરાજીના કિસ્સાઓમાં મિલકતની તબદીલીની સત્તા તથા એનસીએલટીના કિસ્સામાં નિર્ણય લેવાની સત્તા ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલક હસ્તક રહેશે.

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

  - ✓ ગાંધીનગર વિજાણું વસાહતમાં ઇલેક્ટ્રોનિક્સ ઉદ્યોગ સિવાયના બીજા ઉદ્યોગો સ્થાપવા માટે જો માંગણી કરવામાં આવે તો આવી અરજીઓની ચકાસણી નિગમ દ્વારા રચવામાં આવેલ સ્ક્રીનિંગ કમિટી દ્વારા કરવાની રહેશે. આવા પ્રકારની નવી અરજીઓ બીન પ્રદુષિત પ્રકારની/ અથવા પ્રદૂષણ ફેલાવવાની ક્ષમતા ઓછી હોય તેવી, કે જેમાં પ્રક્રિયા દરમિયાન 'વોશિંગ કે યુટિલિટી' સિવાય ગંદુ પાણી ઉદ્દભવતુ ન હોય તથા બળતણ તરીકે કુદરતી ગેસ જેવા 'ઇકો-ફ્રેન્ડલી' બળતણનો ઉપયોગ કરવામાં આવતો હોય, તેવા પ્રોજેકટ માટે કમિટી દ્વારા ભલામણ મળ્યા બાદ ઉદ્યોગનો પ્રકાર બદલવા (change of nature of industry) માટેની મંજુરી આપવાની સત્તા નિગમના ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલક હસ્તક રહેશે.
  - ✓ આવા ઉદ્યોગોને ગુજરાત પ્રદૂષણ નિયંત્રણ બોર્ડનું "ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" મેળવીને સમિતિ સમક્ષ રજૂ કરવાનું રહેશે. જે ઉદ્યોગો 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 સ્ક્રીનિંગ કમિટી દ્વારા કરવાની રહેશે. સદર કમિટીની ભલામણ મળ્યા બાદ આવા ઉદ્યોગોના પ્રકરણે નિયમિત કરવાની સત્તા નિગમના ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલક હસ્તક રહેશે. વધુમાં, આવા પ્રકારના ઉદ્યોગો પાસેથી વસાહતની પ્રવર્તમાન કિંમતના ૫% લેખે દંડ વસૂલ કરવાનો રહેશે.

- <u>નિગમ દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ મિલકતોને જે હેતુને બદલે અન્ય હેતુ એટલે કે શૈક્ષણિક, ઔધોગિક તાલીમ, સ્વ રોજગારી પ્રવૃત્તિઓ, મહિલા આર્થિક, સમાજ ઉપયોગી સામાજિક પ્રવૃતિઓ કરતાં વેલ્ફેર ટ્રસ્ટની તરફેણમાં તબદીલ કરવા બાબતની નીતિ:</u>

✓ નિગમની જુદી જુદી વસાહતોમાં ફાળવવામાં આવતા ઔધોગિક, રહેણાંક, વાણિજિયક પ્લોટ/શેડ મિલકતોના ફાળવણીદારો દ્વારા તેઓને ફાળવવામાં આવેલ હેતુ સિવાયના અન્ય હેતુ જેવા કે, શૈક્ષણિક, ઔધોગિક તાલીમ, સ્વ રોજગારી પ્રવૃત્તિઓ, મહિલા આર્થિક, સમાજઉપયોગી પ્રવૃતિઓ વગેરેના હેતુ માટે તબદીલીની દરખાસ્ત મળે, તેવા કિસ્સાઓમાં નીચેનું ધોરણ અપનાવવાનું રહેશે.

✓ આવી સંસ્થા/ટ્રસ્ટ, નોંધાયેલ સંસ્થા / ટ્રસ્ટ હોવી જોઈએ કે જેનો હેતુ વાણિજીયક પ્રવૃત્તિઓ સિવાયની સમાજપયોગી સેવા કે સાર્વજનિક ઉત્પાદન અને વિકાસવાળી હોય અને જે સામાન્યતઃ ઔધોગિક/ શૈક્ષણિક વિકાસની પ્રવૃત્તિ, તાત્રિંક તાલીમ, મહિલા વિકાસની પ્રવૃત્તિ, સ્વાસ્થયને લગતી પ્રવૃત્તિ, બ્લડબેંક, સ્વરોજગાર ઉપયોગી તાલીમ, સાર્વજનિક ઉત્થાન વગેરે જેવી સાર્વજનિક પ્રવૃત્તિ હોવી જોઈએ. અને વાણિજયીક ઈરાદાવાળા 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 ટ્રસ્ટ કે જેની તરફેણમાં તબદીલ થાય છે તે ટ્રસ્ટ દ્વારા આવી મિલકતોનો ઉપયોગ સાર્વજનિક હેતુ સિવાય અન્ય હેતુ માટે કરવામાં આવતો જણાશે અથવા ઉપરથી સાર્વજનિક દેખાતી હેતુ ખરેખર ઉપયોગમાં લેવાય ત્યારે વાણિજયીક ઇરાદાવાળો સાબિત થતો હોવાનું નિગમને જણાશે તો આવી મિલકતોનો કબ્જો તાત્કાલીક પરત મેળવવાની કાર્યવાહી નિગમ દ્વારા કરવાની રહેશે.

✓ આવી તબદીલીની મંજૂરી આપવાની સત્તા ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલક હસ્તક રહેશે.

- <u>નિગમ દ્વારા કરવામાં આવતા શરતી તબદીલી હુકમને નિયમિત કરવાની નીતિ:</u>

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 આખરી તબદીલીનો હુકમ જારી કરવા માટેની મંજૂરી આપવાની સત્તા વિભાગીય પ્રબંધક હસ્તક છે.

- <u>દસ્તાવેજી પુર્તતાઓ:</u>

✓ નિગમની પ્રવર્તમાન નીતિ અંગેની જોગવાઈ મુજબ કામચલાઉ તબદીલી શરતી હુકમ જારી કર્યા પછી દસ્તાવેજી તેમજ નાણાંકીય પુર્તતા કરવા માટે આપેલ 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 નહી.

✓ 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 જારી કરવાની કાર્યવાહી થઈ શકેલ ન હોય, તેવા કિસ્સામાં ભાવ વધારા પહેલા ફાળવણીદાર દ્વારા જરૂરી તમામ પુર્તતા થઇ ગયેલ હોવાથી તેઓને નવો ફાળવણીદર લાગુ કરવાનો રહેશે નહી.

✓ 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 પુન:જીવિત કરી આખરી તબદીલી હુકમ જારી કરતી વખતે જો ફાળવણીદાર દ્વારા ફક્ત વહીવટી બાબતો એટલે કે કંપનીનું નામ મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસીએશન, આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશન, કંપનીનું જી.આઇ.ડી.સી. પાસેનું "નો-ડ્યુ પ્રમાણપત્ર" કે અન્ય દસ્તાવેજો જેવા કે શરતી તબદીલી હુકમ સાથે તબદીલ કરનાર કે તબદીલ કરાવનાર દ્વારા કાર્યાન્વિત કરીને પરત લેવાના 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 દસ્તાવેજી પુર્તતા પૂર્ણ કરવામાં આવેલ હોય, પરંતુ નાણાકીય પુર્તતા પૂર્ણ કરવામાં આવેલ ન હોઇ અથવા કામચલાઉ શરતીય તબદીલી હુકમની નાણાંકીય કે દસ્તાવેજી પુર્તતા પૂર્ણ કરવામાં આવેલ ન હોઇ અને તેવા સંજોગોમાં જો ફાળવણીદરમાં વધારો થાય તો આ પ્રકારના તબદીલી હુકમને પુન:જીવિત કરતી વખતે નવો ફાળવણીદર લાગુ કરવાનો રહેશે.

- <u>ફાળવણીદારની ભાગીદારી પેઢી/ કંપનીનું નામ બદલાવાના કિસ્સા બાબત :</u>
  <u>જે કિસ્સાઓમાં ફકત કંપની/ભાગીદારી પેઢીનું નામ બદલાતુ હોય પરંતુ મૂળ ફાળવણીદારોનો હિસ્સો ૧૦૦% જળવાય રહેતો હોય તેવા કિસ્સાને તબદીલીના કિસ્સા:</u>

✓ જે કિસ્સાઓમાં ફકત કંપની/ભાગીદારી પેઢીનું નામ બદલાતુ હોય પરંતુ મૂળ ફાળવણીદારોનો હિસ્સો ૧૦૦% જળવાય રહેતો હોય તેવા કિસ્સાને તબદીલીના કિસ્સા ગણવાના રહેશે નહી.

✓ 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 લેવાના રહેશે.
- ✓ કોઇ તબદીલી ફી વસૂલવાની રહેશે નહી.
- ✓ જો આવા પ્લોટ/શેડ વણવપરાશી/ખુલ્લો હોય તો નિગમના નીતિ-નિયમ મુજબ વણ-વપરાશી સમયગાળા માટે પ્રવર્તમાન વિતરણ દરના પ્રતિ વર્ષ ૨% લેખે 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 એનેક્ષર-એ, એનેક્ષર-બી, બંધારણના ફેરફાર માટે ડીડ ઓફ રેકટીફીકેશન રજૂ કરવાનું રહેશે.

- <u>ટુરિઝમ પોલિસી ૧૯૯૫-૨000 અંતર્ગત ફાળવેલ મિલકતો પરત્વેની વિવિધ દરખાસ્તો અંગેની નીતિ:</u>

ટુરિઝમ ક્ષેત્રને પ્રોત્સાહન પુરૂ પાડવા ગુજરાત સરકારની ટુરિઝમ પોલીસી – 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 પોલીસીના ધારાધોરણ મુજબના હોટેલ, મોટેલ, એપાર્ટમેન્ટ હોટેલ, એક્ઝિબિશન સેન્ટર, એન્ટરટેઈનમેન્ટ 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, એકત્રીકરણ, પેટાભાડે, કબજો પરત સોંપવા, લગતની ફાળવણીની દરખાસ્તની મંજુરી આપવા સમયે કયો 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 વાણિજયક મિલકતો તરીકે ગણાશે અને સદર બાબતનો સુધારો વિકાસ નકશામાં આમેજ કરવાનો રહેશે.
- ✓ કોઇપણ સંજોગોમાં સદર મિલકતોની ફાળવણીનો હેતુ / ધંધાનો પ્રકાર બદલી આપવામા આવશે નહી. જો કોઈ ફાળવણીદાર નિયત કરેલ હેતુસર મિલકતનો ઉપયોગ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો નિગમ દ્વારા જી.પી.પી. એક્ટ હેઠળ સદર મિલકતનો કબજો પરત લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- ✓ તબદીલી, ઉપયોગની સમયમર્યાદા વધારી આપવા અંગે, પેટા વિભાજન, એકત્રીકરણ, પેટા ભાડે, કબજો પરત સોપવા, લગત ફાળવણીની જેવી કોઇપણ દરખાસ્ત માટે પ્રવર્તમાન વાણિજય 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 ટુરિઝમ પોલિસી હેઠળ ફાળવવામાં આવેલ મિલકતોનો કબજો પરત સંભાળેલ હોય અને ફાળવણીદાર દ્વારાં અગાઉ કરેલ ફાળવણીના હેતુ

અન્વયેનો જ પ્રોજેકટ 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 વાણિજય દર લાગુ પાડવાનો રહેશે.

- ✓ આવા કિસ્સાઓમા અગાઉ કરવામાં આવેલ નિર્ણયોને આખરી ગણવાના રહેશે.
- ✓ સદર પ્રકારના ખાસ વાણિજય હેતુસરની ફાળવણીના કિસ્સામાં કોઇપણ પ્રકારની દરખાસ્તને મંજૂરી આપવાની સત્તા નિગમના ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલક હસ્તક રહેશે.

- <u>તબદીલી સમયે સરકારશ્રીના જુદા જુદા ખાતાઓ સ્થાનિક સંસ્થાઓ કે અન્ય સંસ્થાઓ વિગેરેની બાકી લેણી રકમ નિગમ મારફતે વસુલ કરવા અંગેની નીતિ:</u>

  નિગમ અને ફાળવણીદાર વચ્ચે થયેલ કરારની શરતોનું પાલન થતુ 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 લ્હેણી રકમ વસુલ લેવા બાબતે જે તે કાયદાઓમાં તે બાબતની જોગવાઇ કરવામાં આવેલ હોય છે અને સદર જોગવાઇઓ અનુસાર તેઓ તેની લ્હેણી રકમની વસુલાતની કાર્યવાહી હાથ ધરી શકે છે તેવી નીતિ અમલમાં છે.

- <u>મહિલા ઉદ્યોગ સાહસિકને વિતરણ કિંમતમાં રાહત તથા અન્ય શરતો બાબત:</u>

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 પબ્લીક લીમીટેડ કંપનીને વિતરણ કિંમતમાં રાહત આપવામાં આવતી નથી.
- ✓ ૧૦૦ ટકા મહિલા ઉદ્યોગ સાહસિકો ધ્વારા સ્થાપનારા એકમના પ્રોજેક્ટ રીપોર્ટને ધ્યાનમાં લઇ 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 નહી 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 નહી.
- ✓ નિગમની નીતિ અનુસાર મહિલા ઉદ્યોગ સાહસિકને ફાળવેલ ઔદ્યોગિક હેતુસરની જમીનનો ઉપયોગ નિયત સમયમાં કરવાનો રહેશે.
- ✓ ફાળવેલ મિલકતના કરારની શરતોનો ભંગ થવા બદલ આ મિલકત નિગમ દ્વારા વણ-વપરાશી ની કાર્યવાહી હેઠળ (ઇવીક્શન) કબજો પરત મેળવે અથવા ફાળવણીદાર સ્વૈચ્છિક રીતે મિલકતનો

કબજો પરત સોંપણી થતા વિતરણ કિંમતમાં આપવામાં આવેલ રાહતની રકમ વ્યાજ સહિત વસુલ લેવાની રહેશે.

- <u>પ્લોટના પેટા વિભાજન બાદ વપરાશી/ બીન વપરાશી પેટાવિભાજીત પ્લોટના તબદીલીના કિસ્સામાં બીન વપરાશી પેનલ્ટી/ તબદીલી ફી લેવા બાબત.</u>

  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 જેવા કે, વપરાશી સમયમર્યાદા, બાંધકામના નક્શા 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.

- <u>કંપનીઝ એક્ટ હેઠળ બે કંપનીઓના સંયોજનને કારણે થતી તબદીલીના કિસ્સામાં ભાડાપટ્ટેથી મળેલા હકો તબદીલ કરવા ડીડ ઓફ અસાઇન્મેન્ટ નહી કરવા બાબત:</u>

  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 અસાઇનમેન્ટ કે તેની નોંધણી કરાવવી જરૂરી નથી. પરંતુ જો સબંધિત કંપનીઓ અંદરોઅંદરની સમજૂતીથી ડીડ ઓફ અસાઇન્મેન્ટની નોંધણી કરાવે તો નિગમને કોઇ હરકત કે વાંધો હોઇ શકે નહી.

- <u>તબદીલીના અન્ય મુદ્દાઓ:</u>

✓ <u>ગુજરાત પ્રદુષણ નિયંત્રણ બોર્ડનું "ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર" બાબત:</u>

નિગમની વસાહતોમાં જ્યારે પ્લોટ/શેડની તબદીલી અરજી મળે ત્યારે તબદીલીથી પ્રાપ્ત કરનાર એકમનો ઉધોગ કેમિકલનો/રાસાયણીક 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 નહી. જી.પી.સી.બી. તરફથી "ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર" મેળવવામાં કોઈ વિલંબ થશે તો નિગમની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. તબદીલીથી પ્રાપ્ત કરનાર એકમ પાસેથી રૂ.૩૦૦/-ના સ્ટેમ્પ 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.

✓ 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 ઔધોગિક 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 ઔધોગિક 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 ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલક હસ્તક રહેશે.

સહી/-
ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલક
જીઆઇડીસી, ગાંધીનગર.

પ્રતિ
નિગમના તમામ અધિકારીશ્રીઓ..... તરફ જાણ અને કાર્યવાહી સારું.

નકલ રવાના:

૧. જનરલ મેનેજરશ્રી (ગ્રેડ-૧) (એસએન્ડએ), જીઆઇડીસી, ગાંધીનગર ... તરફ નિગમની વેબસાઇટ પર અપલોડ કરવાં સારૂ તેમજ નિગમના રેકર્ડમાં નોંધાયેલ વર્તમાન ફાળવણીદારોના રજીસ્ટર ઇ-મેઇલ મારફતે પરિપત્રની જાણ થવા સારૂ.

૨. પ્રમુખશ્રી, ફેડરેશન ઓફ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ એસોશિએશન, ગાંધીનગર તરફ જાણ સારું.

૩. પ્રમુખશ્રીઓ, તમામ માન્ય ઔધોગિક વસાહત મંડળો તરફ જાણ સારું.

રવાના કર્યું,

જનરલ મેનેજર ગ્રેડ-૧ (મહેકમ)