ક્રમાંક:જીઆઇડીસી/પોલિસી/પોસ્ટ-વિતરણ/૪૨

જીઆઇડીસી, વડી કચેરી, ગાંધીનગર

તારીખ: ૧૭/ ૧૨/ ૨૦૨૧

: પરિપત્ર:

વિષય: **મિલકતની સ્વૈચ્છિક પરત સોંપણી અંગેની સરળ અને સંકલિત નીતિ.**

નિગમ દ્વારા વિવિધ વસાહતોમાં ઔદ્યોગિક, વાણીજ્ય, રહેણાંક મિલકતોની ફાળવણી કરવામાં આવે છે. ફાળવણી કર્યા બાદ કેટલાક કિસ્સાઓમાં ફાળવણીદાર એક યા બીજા કારણસર મિલકતનો વપરાશ કરી શકે એમ ન હોય તો ફાળવણીદાર દ્વારા મિલકતને સ્વૈચ્છિક પરત સોંપણી કરવા નિગમને રજૂઆત મળે છે તો કેટલાક કિસ્સામાં ફાળવણીદાર ફાળવવામાં આવેલ મિલકતના અંશત: વિસ્તારનો વપરાશ કરી બાકીનો વિસ્તાર પરત કરવા બાબતે પણ રજૂઆતો મળતી હોય છે. જેથી, નિગમ દ્વારા ફાળવવામાં આવતી વિવિધ મિલકતો બાબતે સ્વૈચ્છિક પરત સોંપણીની સર્વગ્રાહી નીતિ નીચે મુજબ અમલમાં મુકવામાં આવે છે.

- **ઔદ્યોગિક, વાણિજ્ય અને રહેણાંક મિલકતોની સ્વૈચ્છિક પરત સોંપણીની શરતો:**

(૧) આ નીતિ ખુલ્લા/વપરાશી તેમજ વણવપરાશી તમામ પ્રકારની મિલકતો (મોબાઈલ ટાવર માટે ફાળવેલ જમીન સિવાય) માટે હવેથી આ સર્વગ્રાહી નીતિ લાગુ પડશે તથા અગાઉ અલગ અલગ હેતુસર લાગુ પડતી અલગ અલગ નીતિ હવેથી અમલી રહેશે નહી.

(૨) જો કોઈપણ ફાળવણીદાર બાંધકામ સાથેનો પ્લોટ નિગમને પરત કરવા સંમતી આપે તો તેવા કિસ્સામાં બાંધકામનું અથવા પડી રહેલ મશીનરી/માલસામાનનું કોઈપણ પ્રકારનું વળતર ચુકવવામાં આવશે નહીં તથા મિલકતોમાં કોઈ પ્રકારની મશીનરી પડી રહેલ હોય તો મિલકત પરત સોંપણીની અરજી કરતા પહેલા ફાળવણીદાર પોતે તેઓની જાતે નિકાલ કરી મિલકત ચોખ્ખી કરવાની રહેશે.

(3) સ્વૈચ્છિક પરત સોંપણી યોજનાનો લાભ મેળવતા ફાળવણીદારે તેઓની મિલકત અન્ય કોઈપણ જાતના બોજા રહિત નિગમને પરત સોંપવાની રહેશે અને ભવિષ્યમાં આ અંગે કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર કરશે નહિ તે બાબતનું ફાળવણીદારે નિગમને રૂ. 300/- ના સ્ટેમ્પ પેપર પર સોગંદનામુ રજુ કરવાનું રહેશે.

(૪) વણવપરાશી પ્લોટનો કબજો પરત લેવા અંગે જીપીપી એક્ટ હેઠળ કાર્યવાહી ચાલુ હોય તેવા કિસ્સાઓમાં પણ જો ફાળવણીદાર તેઓનો કોર્ટમાં જવાનો વિકલ્પ જતો કરવા તૈયાર હોય અને તે અંગે જરૂરી બાંહેધરી આપતા હોય તો તેઓને પણ આ નીતિનો લાભ આપવો.

(૫) <u>રીફંડ ની ગણત્રી :</u>

ફાળવણીદાર ધ્વારા ફાળવવામાં આવેલ ઔદ્યોગિક પ્લોટ/શેડ, રહેણાંક અને વાણીજ્ય પ્લોટ, જેમ છે તેમ ના ધોરણે ફાળવવામાં આવેલ મિલકતોની સ્વૈચ્છિક પરત સોંપણીની અરજીની તારીખે તેઓ પાસે થી વસુલાત અને પરત ચૂકવણી પાત્ર રકમ ની ગણત્રી નીચે મુજબ કરવાની રહેશે.

(અ) કુલ વસુલાતપાત્ર રકમ	૧	હપ્તામાં સમાવિષ્ટ ચડત વ્યાજ (ફાળવણીદાર ધ્વારા ચુકવેલ હપ્તાની રકમમાંથી સ્વૈછિક પરત સોંપણીની તારીખ સુધી હપ્તામાં સમાવિષ્ટ ચડત વ્યાજની રકમ બાદ કરવી)
	૨	હપ્તા પર વસુલ કરવાપાત્ર ૪૦% વિલંબિત વ્યાજ
	3	રેવન્યુ ચાર્જીસ (સર્વિસચાર્જ, બિનખેતીકર, લીઝ ભાડુ, આઈ.યુ.એફ. તમામ લાગુ પડતા વેરા સહિત)
	૪	અન્ય બાકી લ્હેણાં (બેન્ક ચાર્જિસ/લીગલ ચાર્જિસ જેવા નિગમે ખરેખર ખર્ચ કરેલ હોય તેવી રકમ)
		કુલ વસુલ કરવાપાત્ર રકમ (૧+૨+3+૪)

ઉપરોક્ત વસુલાતપાત્ર રકમ જે તે વસાહતના ભાવ તફાવતની ઉપલબ્ધ થતી રકમની મર્યાદામાં નીચે મુજબ સરભર કરવામાં આવશે.

(બ)ફાળવણીદરના તફાવતની ૭૫% રકમ		જે તે પ્લોટની ફાળવણી સમયના ફાળવણીદર અને સ્વૈચ્છિક પરત સોંપણીની અરજીની તારીખે પ્રવર્તમાન ફાળવણીદર વચ્ચેના તફાવતની રકમના ૭૫% રકમ વસુલાત સરભર કરવાના હેતુ માટે ધ્યાનમાં લેવાની રહેશે.

(ક) ચોખ્ખી વસુલાતપાત્ર રકમ	ઉપરોક્ત (બ) મુજબ ફાળવણીદરના ૭૫% ભાવા તફાવત ની રકમ માંથી ઉપરોક્ત (અ) મુજબની કુલ વસુલ કરવાપાત્ર રકમ બાદ / સરભર કરવાની રહેશે. આ મુજબ ગણત્રી કરતાં જો વસુલાત કરવાપાત્ર રકમ બાકી રહેતી હોય તો ફાળવણીદારે ભરેલ મુડીની રકમમાંથી બાદ કરવાની રહેશે
(ડ) રીફંડ ની રકમ :	સ્વૈચ્છિક પરત સોંપણીના કિસ્સામાં ફાળવણીદાર દ્વારા સંબંધિત પ્લોટની ફાળવણી માટે ચૂકવેલ મૂડી ની રકમમાંથી ઉપરોક્ત ગણત્રીના (ક) મુજબ જો કોઈ રકમ વસુલાત કરવાપાત્ર બાકી રહેતી હોય તો તે બાદ કરી બાકી રહેતી રકમ પરત ચૂકવણી (રીફંડ)ને પાત્ર રહેશે. એટલે કે ફાળવણીદારે ભરપાઈ કરેલ મુડીની રકમથી વધારે રકમનું રીફંડ કરવાનું રહેશે નહીં.

(૬) **ફાળવણીદાર ધ્વારા ભરપાઈ કરવામાં આવેલ મુડીની રકમની ગણત્રી :**

સ્વૈચ્છિક પરત સોંપણીના કિસ્સામાં મુડી રકમ ની પરત ચૂકવણી (રીફંડ) માટે ભરપાઇ કરેલ મુડી તરીકે નીચેની રકમોનો સમાવેશ કરવામાં આવશે.

(૧) ફાળવણીદાર દ્વારા ભરપાઈ કરવામાં આવેલ ડાઉન પેમેન્ટ

(૨) ફાળવણીદાર દ્વારા ભરપાઈ કરેલ હપ્તામાં સમાવિષ્ટ મુડી

(ફાળવણીદાર ધ્વારા ચુકવેલ હપ્તાની રકમમાંથી સ્વૈછિક પરત સોંપણીને તારીખ સુધી હપ્તામાં સમાવિષ્ટ ચડત વ્યાજની રકમ બાદ કરવી)

(3) ફાળવણીદાર ધ્વારા મુડીની કરેલ આગોતરી ચુકવણી

(૭) **હરાજી થી ફાળવેલ પ્લોટસના કિસ્સામાં ભાવ તફાવત ની ગણત્રી** :

હરાજી દ્વારા ફાળવેલ પ્લોટસ ના કિસ્સામાં (બ) મુજબ ભાવ તફાવતની રકમની ગણત્રી કરવા માટે પ્લોટની ફાળવણીના વર્ષની જે તે વસાહતનો ઔદ્યોગિક ફાળવણી દર ને કાલ્પનિક (નોશનલ) વિતરણ દર તરીકે સ્વીકારી તે મુજબ વર્તમાન ઔદ્યોગિક વિતરણ દર સાથે સરખાવી (બ) મુજબ ૭૫% ભાવ તફાવતની રકમ નિયત કરવાની રહેશે.

(૮) અગાઉ નિકાલ થઈ ગયેલ સ્વૈચ્છિક પરત સોંપણીના કિસ્સાઓની આ નીતિ હેઠળ પુનઃ વિચારણા કરવાની રહેશે નહી.

<u>અંશતઃ પ્લોટ વિસ્તારની પરત સોંપણીની નીતિ :</u>

(૯) નિગમ ની વર્તમાન નીતિ અનુસાર ફાળવણીદારને ફાળવેલ પ્લોટસ પૈકીનો અમુક હિસ્સો પરત કરવા માંગતો હોય તો તે અંગે સ્વૈચ્છિક પરત સોંપણી અંગેની નીચે મુજબની નીતિ અમલીમાં મુકવામાં આવે છે.

(૧૦) અંશતઃ પ્લોટ ની સ્વૈચ્છિક પરત સોંપણીની નીતિ ખુલ્લા વણવપરાશી પ્લોટ ના કિસ્સામાં લાગુ પડશે નહીં.

(૧૧) આ નીતિ હેઠળ નિગમ ની તમામ મંજૂર ફાળવણી પધ્ધતિ દ્વારા (જેમ છે તેમ ના ધોરણની ફાળવણી સહિત) ફાળવણીદારને ફાળવેલ પ્લોટસમાં બાંધકામ કરી એકમ કાર્યરત કરેલ હોય તેવા પ્લોટસ માટે અંશતઃ પરત સોંપણી માટે અરજી કરી શકશે. ફાળવણીદાર દ્વારા અંશતઃ પ્લોટ વિસ્તારની પરત સોંપણી કરવા માંગતા હોય તે સંજોગોમાં સ્વૈચ્છિક પરત સોંપણીની અરજી અને પેટા વિભાજનના સ્કેચ સાથે નિગમને અરજી કરવાની રહેશે. ક્ષેત્રીય કચેરી દ્વારા આવા કિસ્સાઓમાં તાંત્રિક અભિપ્રાય સહ દરખાસ્ત વડી કચેરીને સાદર કરવાની રહેશે. સદર બાબત ફક્ત પ્લોટ વપરાશમાં હોય (૨૦% બાંધકામનો આગ્રહ રાખ્યા સિવાય) તેવા કિસ્સાઓમાં જ લાગુ પડશે.

(૧૨) પેટા વિભાજીત પ્લોટ જે ફાળવણીદાર પોતે જાળવવા માંગે છે તે પ્લોટ જો નિગમની વ્યાખ્યા મુજબ જો વપરાશી થતો હોય તો વણવપરાશી દંડની રકમ વસૂલ લેવાની રહેશે નહી પરંતુ જો વપરાશી ન થતો હોય તો રીટેન કરવા માંગતા વિસ્તાર પૂરતી નિગમના નીતિ-નિયમ મુજબ વણવપરાશી દંડની રકમ વસૂલ લેવાની રહેશે.

સહી/-

ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલક

જીઆઇડીસી, ગાંધીનગર

પ્રતિ,

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

નકલ રવાના:

તમામ એસોસીએશન ..... તરફ જાણ સારું.

રવાના કર્યું

મેનેજર (મહેકમ)