

## Sublet ( પેટા ભાડા નીતિ ) (સુધારેલ)

### **સંદર્ભ :-**

- નીતિ વિષયક પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/ ઓએન્ડએ/ સીઆઇઆર/ વિતરણ/ પોલીસી/ ૧/(૮)/૩૭ તા. ૩૧/૦૮/૨૦૦૯
- નીતિ વિષયક પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/ ઓએન્ડએ/ સીઆઇઆર/ વિતરણ/ પોલીસી/ ૧/(૮)/૩૬ તા. ૧૭/૦૯/૨૦૧૦
- નીતિ વિષયક પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/ ઓએન્ડએ/ સીઆઇઆર/ વિતરણ/ પોલીસી/ ૬૪/૩૧ તા. ૧૦/૦૯/૨૦૦૭
- નીતિ વિષયક પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/ ઓએન્ડએ/ સીઆઇઆર/ વિતરણ/ પોલીસી/ ૬૪/૫૦ તા. ૦૯/૧૨/૨૦૦૯
- નીતિ વિષયક પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/જમે/ વિતરણ/ પીઓએલ/૧(૧૦)/ ૨૩ તા. ૧૩/૦૫/૨૦૧૧
- નીતિ વિષયક પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/ ઓએન્ડએ/ સીઆઇઆર/ વિતરણ/ પોલીસી/૦૯ તા. ૦૬/૦૫/૨૦૧૫
- નીતિ વિષયક પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/ એએલટી/ પીઓએલ/૦૪, તા. ૦૬/૦૫/૨૦૧૫
- નીતિ વિષયક પરિપત્ર ક્રમાંક: ઓએન્ડએ/ સીઆઇઆર/ વિતરણ/ પોલ/૬(૨)/૩૧-૬૬૩/૯૬ તા.૧૨/૦૮/૧૯૯૬

- 
- 
- **ઔદ્યોગિક પ્લોટ/ શેડ , રહેણાંક અને વાણિજ્ય પ્લોટ માટે સામાન્ય શરતો:**
  - વિતરણ કરવામાં આવેલ મિલકત જે તે ઝોનમાં આવેલ હોય તે ઝોન ને અનુરૂપ મિલકત વાણિજ્ય / ઔદ્યોગિક આનુસાંગિક સુવિધાઓ માટે પેટાભાડેઆપી શકાશે.
  - પેટાભાડે આપવાની અરજી સાથે નિગમના નિયમોનુસાર વહિવટી ચાર્જ વસુલ લેવાનો રહેશે.
  - પેટાભાડાની દરખાસ્ત સમયે ફાળવણીદાર અન્ય પક્ષકાર સાથે જે કરાર કે દસ્તાવેજ કરે તેની કોઈ શરત ફાળવણીદારે નિગમ સાથે કરેલા લાયસન્સ એગ્રીમેન્ટ (કરારખત), લીઝડીડ કે અન્ય કરારથી ભિન્ન હોય તેવા પ્રસંગે કરારખત અને લીઝડીડની શરતો માન્ય રાખવાની રહેશે.
  - ફાળવવામાં આવેલ પ્લોટ/શેડનું ૧૦૦% બાંધકામ / વપરાશી પ્લોટ પેટાભાડે આપી શકાશે.

- નિગમની ૧૦૦% રકમ વસુલ લઈ બાંધકામ કરવામાં આવેલ વિસ્તાર પેટાભાડે આપી શકાશે.
- પેટાભાડાની પરવાનગી આપતી વખતે પ્લોટના કિસ્સામાં પ્રવર્તમાન ફાળવણીદર લેખે કુલ રકમ તથા શેડના કિસ્સામાં શેડ તળીયાની રકમ જમીનના પ્રવર્તમાન દરે થતી કુલ કિંમત ગણવી.
- ફાળવણીદાર દ્વારા અન્ય પક્ષકાર સાથે થતાં કરાર અને દસ્તાવેજની નકલ નિગમને આપવાની રહેશે.
- આ નીતિ અધોગિક પ્લોટ/શેડ ઉપરાંત રહેણાંક અને વાણિજ્ય પ્લોટની મિલકતોને લાગુ પાડવી.
- ફાળવણીદારને ફાળવેલ મિલકત પર બિનઅધિકૃત બાંધકામ કે બિનઅધિકૃત વપરાશ કરવામાં આવતો હોય તેવા ફાળવણીદારોની દરખાસ્ત સ્વીકારવામાં આવશે નહીં.
- પેટાભાડે મેળવનાર મિલકતના પક્ષકારે રાસાયણિક ઉદ્યોગ માટે પેટાભાડે આપવામાં આવેલ મિલકત ઉપર રાસાયણિક કે પ્રદુષણયુક્ત પ્રકાર માટે ગુજરાત પ્રદુષણ નિયંત્રણ બોર્ડનું [ ] ના વાંધા પ્રમાણપત્ર [ ] મેળવવાનું રહેશે.
- પેટાભાડાનો સમયગાળો પાંચ વર્ષ કરતા વધારે હોય તેવા કિસ્સામાં પેટાભાડાની ફી પાંચ પાંચ વર્ષના હપ્તેથી વસૂલવી.  
દા.ત કોઈ અરજદારે સાત વર્ષ માટે પેટાભાડાની માંગણી કરી હોય તેવા કિસ્સામાં પાંચ વર્ષ પૂર્ણ થયા બાદ ફરી પાંચ વર્ષની ફી વસૂલ મેળવવી.આ રીતે પાંચ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની ફી વસૂલ મેળવવી.
- પેટાભાડાનો સમય પૂર્ણ થયે તેને તાજો કરવા કે રદ કરવા ક્ષેત્રિય કચેરીએ અલાયદુ રજીસ્ટર જાળવી યોગ્ય કાર્યવાહી કરવાની રહેશે. ફાળવણીદર જો ભાડાનો સમયગાળો પુર્ણ થયે રજો કરાવવાનો/ રદ કરાવવા દરખાસ્ત ન કરે અને બિનઅધિકૃત રીતે પેટાભાડા તરીકે મિલકતનો ઉપયોગ કરે તેવા સંજોગોમા પેટાભાડે આપવામા આવેલ કરારની શરતો મુજબ મિલકતનો કબજો પરત લેવા અંગેની કાર્યવાહી ક્ષેત્રીય કચેરીના પ્રાદેશિક મેનેજરશ્રીએ કરવાની રહેશે.
- પેટાભાડાનો સમયગાળો પૂર્ણ થયા પછી બિન અધિકૃત રીતે પેટાભાડા તરીકે ઉપયોગ થતો હોય તેવા સંજોગોમાં પેટાભાડે આપવામાં આવેલ કરારની શરતો મુજબ મિલકતનો કબજો પરત લેવા અંગેની કાર્યવાહી ક્ષેત્રીય કચેરીના પ્રાદેશિક મેનેજરશ્રીએ કરવાની રહેશે.
- ૨૦% ગ્રાઉન્ડ કવરેજ બાંધકામની ચકાસણી કરવાની જરૂરી રહેશે.

#### **પેટાભાડે આપવાની ફી નું ધોરણ :**

- નિગમની તમામ વસાહતોમાં પેટાભાડાની ફી પ્રતિ વર્ષે પ્રવર્તમાન વિતરણ દરના ૩% મુજબ વસુલ લેવી.

- જે તે ઝોન/વસાહતના પ્રવર્તમાન વિતરણદર અમલમાં હોયતે ગણતરીમાં લેવાના રહેશે.
- વાણિજ્ય હેતુ માટે ઔદ્યોગિક વિતરણદરના બમણા અથવા રહેણાંક વિતરણદરના દોઢા બેમાંથી જે વધુ હોય તે તળિયાની કિંમત ગણી પેટાભાડાની ફી વસુલ લેવી.

**ઔદ્યોગિક પ્લોટ/ શેડ તથા રહેણાંક મકાન/પ્લોટ ના વિસ્તારનો અમુક ભાગ જો બેંકની શાખા માટે પેટાભાડા માટે:-**

- ફાળવવામાં આવેલ ઔદ્યોગિક પ્લોટ/ શેડ તથા રહેણાંક મકાન/પ્લોટ ના વિસ્તારનો અમુક ભાગ જો બેંકની શાખા ખોલવા માટે ફાળવણીદાર દ્વારા આપવામાં આવે અને એ માટેની પરવાનગી અગાઉથી મેળવે અથવા કરવામાં આવેલ હેતુકેરને નિયમિત કરવાની પરવાનગી મંગાવવામાં આવે ત્યારે તેવા કિસ્સાઓમાં હેતુકેર જેટલો વિસ્તાર નિયમ મુજબ રાખવાના માર્જિન વગેરે ગણતરીમાં લઈ, તેટલા વિસ્તાર માટે મંજૂરીની તારીખે જે તે વિસ્તારના પ્રવર્તમાન ફાળવણીદરના ત્રણ ગણા લેખે થતી રકમ હેતુકેરની ફી તરીકે વસૂલ લેવી.

**સત્તા:**

- પેટાભાડે આપવાની પાંચ વર્ષ સુધીની સત્તા પ્રાદેશિક મેનેજરશ્રીને છે અને ત્યારબાદ વધુ સમયની મંજૂરી માટેની સત્તા વિભાગિય પ્રબંધકશ્રીને છે.

(Delegation of powers Dated: 2/12/14)

**મોબાઇલ ટેલીકોમ્યુનિકેશન ટાવર ઇન્સ્ટોલેશન માટે પેટાભાડે શરતો:**

- મોબાઇલ ટાવર ઉભા કરવા/ સ્થાપના કરવા નીચે મુજબના જરૂરી દસ્તાવેજો મેળવવાના રહેશે.
  - ફાળવણીદાર અને સેલ્યુલર કંપની અથવા તેના અધિકૃત એજન્ટ વચ્ચે થયેલ કરારની નકલ.
  - મીનીસ્ટ્રી ઓફ ટેલીકોમ્યુનિકેશન દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ સ્ટેન્ડીંગ એડવાઇઝરી કમિટી ઓન રેડીયો ફ્રીક્વન્સી એલોકેશનનો મંજૂરી પત્ર .
  - બીટીએસ ટાવરનું લોકેશન અને ઉંચાઈ દર્શાવતો નકશો.
  - જરૂરી હોય ત્યાં નજીકના એરપોર્ટ ઓથોરીટીનું "ના વાંધા પ્રમાણપત્ર".
- આ ઉપરાંત સેલ્યુલર પ્રોવાઇડર કંપની પાસેથી રૂ.૩૦૦/- ના સ્ટેમ્પ પેપર પર નીચેની બાબતોનો સમાવેશ કરતું બાંહેધરીખત મેળવવાનું રહેશે.
  - ટાવરની સ્થાપના તેમના સ્ટ્રક્ચર ઇજનેરની દેખરેખ હેઠળ કરવામાં આવશે.
  - જી.ડી.સી.આર. ના નિયમો હેઠળ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
  - બીલ્ટઅપ એરીયાની બહાર પ્રોજેક્ટ કરી શકાશે નહીં.

- ફાયર સેફ્ટી માટેની પૂરતી વ્યવસ્થા કંપનીએ કરવાની રહેશે.
- ભવિષ્યમાં આ સ્ટ્રક્ચરનો ગેરકાયદેસર ઉપયોગ થતો જણાયતો કંપનીના જોખમે અને ખર્ચે દૂર કરવાનું રહેશે અને તેના વળતર માટે કંપની હકદાર રહેશે નહીં.
- આ ટાવરને કારણે ભવિષ્યમાં કોઈ ખાનગી સરકારી કે અર્ધ સરકારી મિલકતને કોઈ નુકશાન કે જાનહાનિ થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી આવી કંપનીની રહેશે.
- જે જમીન/ મિલકતમાં ટાવર ઉભો કરવામાં આવે, જે જમીન/ મિલકતનો જે પ્રકાર હોય તે પ્રમાણે જે તે જમીન/ મિલકતનો વેરો/ ચાર્જ /કર વસુલ મેળવવામાં આવશે. પરંતુ, ટેલીકોમ્યુનિકેશન ટાવર તરીકેના ઉપયોગ હેઠળના વિસ્તારને વાણિજ્ય પ્રવૃત્તિ ગણવી. અને તે અનુસાર વેરો/ ચાર્જ /કર વસુલ મેળવવાનો રહેશે.
- ૨૫૦ ચો.મી વિસ્તારની મર્યાદામાં મંજૂરી આપવી.

### ફી નું ધોરણ:

- ટેલીકોમ્યુનિકેશન ટાવર માટે ઔદ્યોગિક/રહેણાંક/વાણિજ્ય જમીન/મિલકતનો ભાગ પેટાભાડે આપવામાં આવે ત્યારે પેટાભાડે આપવામા આવતા ભાગને વાણિજ્ય ઉપયોગ ગણી વસુલ મેળવવાની થતી પેટાભાડાની ફી પ્રત્યેક ૦૫ (પાંચ) વર્ષના ધોરણે અગોતરી/એડવાન્સ કે પેટા ભાડાના સમય માટે એકીસાથે એડવાન્સમા વસુલ મેળવવાની રહેશે. (પ્રતિ વર્ષ ૩ ટકા લેખે)
- ટેલીકોમ્યુનિકેશન ટાવરની મંજૂરી ફી તરીકે નિગમની પૂર્ણ વિકસિત વસાહતોમાં ટાવર ઇન્સ્ટોલેશન ઈઠ સ્થાપના સમયે એક વખતના ધોરણે રૂ. ૨૫,૦૦૦ અને અન્ય વસાહતોમાં રૂ. ૧૦,૦૦૦ વસૂલ મેળવવાના રહેશે.

### સત્તા

- મોબાઇલ ટાવર ઉભા કરવા/ સ્થાપના કારવા પરવાનગી આપવાની સત્તા માન. ઉપા અને વહિ.સંચલકશ્રીની રહેશે .

### પેટ્રોલ પંપને પેટાભાડે આપવા માટે શરતો:

- નિગમ દ્વારા વસાહતની સ્થાપના હેતુ જમીન ગુમાવનાર ખેડૂતને નિગમની લેન્ડલુઝરને પ્લોટની ફાળવણીની નીતિ અંતર્ગત ઔદ્યોગિક પ્લોટની ફાળવણી કરવામાં આવેલ હોય અને આવા લેન્ડલુઝર ફાળવણીદાર પોતાને ફાળવવામાં આવેલ ઔદ્યોગિક પ્લોટ ઉપર પેટ્રોલ પંપ,સી.એન.જી સ્ટેશન,ફ્યુલ- સ્ટીમ સ્ટેશનની સ્થાપના કરવા માંગતા હોય તો તેવા કિસ્સામાં નીચે મુજબની શરતોને આધિન ગુણ દોષના આધારે મંજૂરી આપી શકાય.

- લેન્ડલુઝર પોતાને ફાળવેલ ફક્ત વપરાશી ઔદ્યોગિક પ્લોટ ઉપર પોતાની માલિકીના પેટ્રોલ પંપની સ્થાપના કરવા માંગતા હોય અથવા લેન્ડલુઝરને ફાળવવામાં આવેલ વપરાશી ઔદ્યોગિક પ્લોટ ઉપર પેટ્રોલ કંપનીઓ જેવીકે બી.પી.સી.એલ, આઇ.ઓ.સી, એચ.પી, આર. આઇ.એલ, એસ્સાર તેમજ શેલ જેવી કંપનીઓ પોતાના દ્વારા સંચાલિત પંપની સ્થાપના કરવા માંગતી હોય તો તેવા કિસ્સામાં, લેન્ડલુઝર ફાળવણીદારને પોતાનો વપરાશી ઔદ્યોગિક પ્લોટ આવી પેટ્રોલ કંપનીને નિગમની પેટાભાડે આપવાની નીતિ અંતર્ગત જરૂરી સબલેટીંગ ચાર્જીસ જે તે વસાહતના પ્રવર્તમાન વાણિજ્ય દરે વસૂલ કરી પેટાભાડે આપવાની મંજૂરી આપવાની રહેશે.
- પેટાભાડે અપાયેલ મિલકતનો સમયગાળો પૂર્ણ થતાં મિલકતનો કબજો પુનઃ મૂળ ફાળવણીદારને પેટાભાડે મિલકત લેનાર દ્વારા પરત કરવાનો રહેશે. કોઈ પણ સંજોગોમાં પેટાભાડે લેનાર દ્વારા પેટાભાડે લેવાયેલ મિલકતની તબદીલી અંગે કોઈપણ કાર્યવાહી સ્વીકારવાની રહેશે નહીં.
- ક્ષેત્રીય કચેરી દ્વારા પેટાભાડે અપાયેલ મિલકત પેટ્રોલપંપ સિવાય અન્ય કોઈ કાર્ય માટે વપરાતી નથી. તે બાબતે ચોક્કસાઇ રાખવાની રહેશે. અન્ય કોઈ વાણિજ્ય ઉપયોગ થતો હોય તો તે અટકાવવા અંગેની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- પેટાભાડે આપતી વખતે સલામતી અંગેની તમામ બાબતો અંગે ફાળવણીદાર તથા કંપની બન્નેએ આ બાબતની બાંહેધરી નિગમને આપવાની રહેશે.

### ફી નું ધોરણ:

- સદર મંજૂરી આપતા સમયે પ્રવર્તમાન વાણિજ્ય દર અને વિતરણ સમયે વસૂલ કરેલા દરના તફાવતની રકમ પણ વસૂલવાની રહેશે.
- પેટાભાડે આપવામાં આવતા વિસ્તાર પેટે તે વિસ્તારની ઔદ્યોગિક દરના બમણા અથવા રહેણાંક દરના દોડા બે માંથી જે વધુ હોય તે મુજબની રકમ પેટાભાડા માટે તળિયાની કિંમત તરીકે ગણી તેના ઉપર 3% લેખે પાંચ વર્ષની થતી રકમ વસૂલવાની રહેશે.
- પેટાભાડે આપવામાં આવનાર વિસ્તાર માટે પેટ્રોલ કંપની દ્વારા જો 30 વર્ષ અથવા તેથી વધુ સમયગાળો કરાર તરીકે માન્ય ગણેલ હોય તેવા સંજોગોમાં તે અંગેની મંજૂરી વડી કચેરી દ્વારા આપવાની રહેશે.
- ક્ષેત્રીય કચેરીએ દરેક પાંચ વર્ષના સમયગાળા માટે તે પાંચ વર્ષની શરૂઆતના મહિનામાં પુરેપુરા પાંચ વર્ષ માટે થતી પેટાભાડાની રકમ જે તે સમયના પ્રવર્તમાન વાણિજ્ય

કિંમત પેટે (ઔદ્યોગિક દરના બમણા અથવા રહેણાંક દરના દોડા બે માંથી જે વધુ હોય તે મુજબ) ની રકમ પેટાભાડા માટે તળિયની કિંમત તરીકે ગણવાની રહેશે. અને તેના ઉપર પ્રતિ વર્ષ ૩% લેખે અથવા નિગમ તેમાં જે તે સમયે સુધારો કરે તો તે પ્રમાણેની રકમ ફાળવણીદાર પાસેથી પાંચ વર્ષની રકમ એકી સાથે દરેક પાંચ વર્ષની શરૂઆતના પ્રથમ મહિનામાં કરવાનું રહેશે.

- ઉપરોક્ત ઔદ્યોગિક પ્લોટમાં જો મોખરાનો ચાર્જ પણ લાગુ થતો હોય તો તેની રકમ પણ વસુલ લેવાની રહેશે. આ બન્ને ભેગી રકમના ૩% લેખે ઉપરોક્ત મુજબ પાંચ વર્ષની ભેગી રકમ દર પાંચ વર્ષની શરૂઆતના પ્રથમ મહિનામાં વસુલ લેવાની રહેશે.

## **સત્તા**

- મંજૂરીની સત્તા માન.ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલકશ્રીની રહેશે.

➤ **Policy regarding requirement of minimum construction for considering utilization of plot/shed and other properties:**

- (1) If any allottee has got their building plan approved before 31/05/2008 and has utilized the property allotted to them according to the approved building plan but if ground coverage construction is less than 20%, such property shall be considered as utilized property for the purpose of transfer, sub-division, amalgamation etc. by charging additional 10% of prevailing allotment price of the particular estate over and above the applicable charges for proposed transfer, amalgamation, sub-divisions etc.

After such amalgamation, the immediate beneficiary is required to construct and utilize the property as per general policy of corporation, failing which non utilized penalty as per prevailing policy will be levied and until and unless the property in question is utilized as per policy of corporation, such beneficiary shall not be allowed to further amalgamation of the property in question.

-----