

संदर्भ सं० 3538 / यूपीसीडा / ऑरिजिनल / Transfer of Lease Right for
Action Cases

दिनांक 24/02/2021

कार्यालय आदेश

यूपीसीडा के औद्योगिक विकास क्षेत्रों में स्थित इकाईयों की भूमि एवं परिसम्पत्तियों को डीआरटी, माननीय न्यायालयों, वित्तीय संस्थानों एवं जिला प्रशासन द्वारा नीलामी पर सेलडीड निष्पादित करने पर क्रेता के पक्ष में भूखण्ड का नामान्तरण एवं पूर्ण आबंटी के लीज अधिकार क्रेता के पक्ष में हस्तांतरित किये जाने के सम्बन्ध में आबंटियों द्वारा दोहरे स्टॉम्प शुल्क के भुगतान न किये जाने को सुनिश्चित किये जाने हेतु माननीय अध्यक्ष, यूपीसीडा द्वारा दिनांक 27.01.2021 को अनुमोदित प्रस्ताव एवं प्रस्ताव के प्राधिकरण बोर्ड द्वारा कार्योत्तर अनुमोदन प्रदान किये जाने की प्रत्याशा में तत्सम्बन्धी पूर्व आदेशों को अवक्रमित करते हुए निम्नवत् आदेशित किया जाता है:-

1. प्राधिकरण के समस्त औद्योगिक विकास क्षेत्रों में स्थित भूखण्डों की इकाईयों की भूमि एवं परिसम्पत्तियों को डीआरटी, माननीय न्यायालयों, वित्तीय संस्थानों एवं जिला प्रशासन द्वारा नीलामी के माध्यम से विक्रय किये जाने पर प्राधिकरण द्वारा क्रेता के पक्ष में भूखण्ड का नामान्तरण हेतु नीलामीकर्ता द्वारा निर्गत विक्रय पत्र(सेल लेटर) ही आवश्यक होगा तथा निबन्धित विक्रय विलेख(पंजीकृत सेलडीड) की अनिवार्यता नहीं होगी। ऐसे प्रकरण जिनमें नीलामीकर्ता द्वारा विक्रय पत्र निर्गत कर दिया गया है, के भूखण्डों के क्रेता के पक्ष में नामान्तरण हेतु विक्रय पत्र निर्गत करने की तिथि से 30 दिन की अवधि में प्राधिकरण के सम्बन्धित क्षेत्रीय कार्यालय में नियमानुसार आवेदन प्रस्तुत करना होगा। आवेदन प्राप्त होने के उपरान्त 07 दिन की अवधि में क्रेता के पक्ष में पूर्व आबंटी के लीज अधिकार अवशेष लीज अवधि के लिये हस्तांतरित करने हेतु विक्रय पत्र की तिथि तक प्राधिकरण के नियमानुसार पूर्व आबंटी पर बकाया समस्त देयों के एकमुश्त भुगतान तथा विक्रय तिथि के उपरान्त क्रेता द्वारा हस्तांतरण लेवी, समय विस्तारण शुल्क, अनुरक्षण शुल्क, लीजरेंट एवं अन्य समस्त देयों को नियमानुसार प्राप्त करते हुए प्राधिकरण द्वारा क्रेता के पक्ष में अवशेष लीज अवधि के लिये नियमानुसार लीजडीड निष्पादित की जायेगी।
2. प्राधिकरण के समस्त औद्योगिक विकास क्षेत्रों में स्थित भूखण्डों की इकाईयों की भूमि एवं परिसम्पत्तियों को डीआरटी, माननीय न्यायालयों, वित्तीय संस्थानों एवं जिला प्रशासन द्वारा नीलामी के माध्यम से विक्रय किये जाने पर प्राधिकरण द्वारा क्रेता के पक्ष में नियमानुसार भूमि पर अनुमन्य स्टाम्प शुल्क का भुगतान करते हुए नीलामीकर्ता द्वारा विक्रय विलेख(सेलडीड) निष्पादित करते हुए पंजीकृत करा लिया गया है तो ऐसे प्रकरणों में क्रेता के पक्ष में भूखण्ड का नामान्तरण एवं पूर्ण आबंटी के लीज अधिकार अवशेष लीज अवधि के लिये क्रेता के पक्ष में हस्तांतरित किये जाने हेतु निम्नवत् कार्यवाही की जानी होगी:-
 - अ. प्राधिकरण द्वारा क्रेता से कोई पूरक/लीज डीड/संशोधन डीड निष्पादित करने हेतु निर्देशित नहीं किया जायेगा।
 - ब. भूखण्ड के क्रेता द्वारा भूखण्ड पर देय हस्तांतरण लेवी की दर शून्य होगी।

- स. भूखण्डों के क्रेता के पक्ष में नामान्तरण हेतु नीलामीकर्ता द्वारा विक्रय विलेख निष्पादित करने की तिथि से 30 दिन की अवधि में प्राधिकरण के सम्बन्धित क्षेत्रीय कार्यालय में नियमानुसार आवेदन प्रस्तुत करना होगा। क्रेता द्वारा आवेदन के साथ नीलामीकर्ता द्वारा निष्पादित विक्रय विलेख की मूलप्रति, भूखण्ड पर नियमानुसार देय स्टाम्प शुल्क के पूर्ण भुगतान किये जाने का नोटराईज्ड शपथपत्र प्रस्तुत करना होगा। भूखण्ड पर देय स्टाम्प शुल्क के भुगतान का पूर्ण उत्तरदायित्व क्रेता का होगा। क्रेता द्वारा नामान्तरण हेतु प्रस्तुत आवेदन के साथ भूखण्ड पर देय स्टाम्प शुल्क के कम पाये जाने पर अवशेष स्टाम्प शुल्क के भुगतान, सम्पूर्ण क्षतिपूर्ति एवं प्राधिकरण को समस्त उत्तरदायित्व से मुक्त करते हुए इन्डेमिनिटी बांड प्रस्तुत करना होगा।
- द. आवेदन प्राप्त होने के उपरान्त 07 दिन की अवधि में क्रेता के पक्ष में पूर्व आबंटी के लीज अधिकार अवशेष लीज अवधि के लिये हस्तांतरित करने हेतु विक्रय विलेख निष्पादन की तिथि तक प्राधिकरण के नियमानुसार पूर्व आबंटी पर बकाया समस्त देयों के एकमुश्त भुगतान तथा तत्पश्चात् क्रेता द्वारा हस्तांतरण लेवी, समय विस्तारण शुल्क, अनुरक्षण शुल्क, लीजरेंट एवं अन्य समस्त देयों को नियमानुसार प्राप्त किया जायेगा।
- य. क्रेता द्वारा नियमानुसार देयों का भुगतान कर दिये जाने के उपरान्त प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड पर पूर्व आबंटी के निष्पादित पट्टाविलेख में प्रदत्त लीज अधिकारों को क्रेता के पक्ष में अवशेष लीज अवधि के लिये हस्तांतरित करने हेतु अंतरण ज्ञापन सक्षम अधिकारी द्वारा निर्गत किया जायेगा। अन्तरण ज्ञापन का प्रारूप कार्यालय आदेश के साथ संलग्न है।
- र. क्रेता द्वारा भूखण्ड के नामान्तरण हेतु निम्न तालिका के अनुसार नामान्तरण शुल्क देय होगा:-

क्र० सं०	भूखण्ड की प्रकृति	नामान्तरण शुल्क की दर
1.	रिक्त भूखण्डों पर	अद्यतन प्रचलित प्रीमियम दर का 15 प्रतिशत
2.	पूर्व आबंटी के उत्पादनरत भूखण्डों पर	
क.	निर्धारित मानको के अनुसार 2 लगातार वर्षों तक उत्पादनरत होने के साक्ष्य तथा न्यूनतम 30 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्रफल होने की दशा में	अद्यतन प्रचलित प्रीमियम दर का 5 प्रतिशत(तीव्र तथा अतितीव्र गति के क्षेत्रों में) तथा 2.5 प्रतिशत मंद गति के क्षेत्रों में
ख.	निर्धारित मानको के अनुसार 2 लगातार वर्षों तक उत्पादनरत होने के साक्ष्य तथा आच्छादित क्षेत्रफल 30 प्रतिशत से कम होने की दशा में	आच्छादित क्षेत्रफल को संज्ञान में लेते हुए अद्यतन प्रचलित प्रीमियम दर पर अनुपातिक नामान्तरण शुल्क
ग.	क्रियाशील इकाई की परिभाषा के अन्तर्गत न्यूनतम 30 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्रफल होने की दशा में	अद्यतन प्रचलित प्रीमियम दर का 7.5 प्रतिशत(तीव्र तथा अतितीव्र गति के क्षेत्रों में) तथा 5 प्रतिशत मंद गति के क्षेत्रों में

- ल. क्रेता के पक्ष में निर्गत अंतरण ज्ञापन निर्गत होने की तिथि से 30 दिन की अवधि में पूर्व आबंटी के पक्ष में निष्पादित पट्टाविलेख की मूल प्रति के साथ द्विपक्षीय अनुबंध निष्पादन हेतु क्षेत्रीय कार्यालय में आवेदन करना होगा जिससे कि पूर्व आबंटी के द्वारा निष्पादित

पट्टाविलेख में आबंटी को प्रदत्त लीज अधिकारों को क्रेता के पक्ष में अवशेष लीज अवधि के लिये हस्तांतरित करते हुए नामान्तरण अनुमन्य किया जा सके।

3. कार्यालय आदेश निर्गत करने की तिथि से पूर्व ऐसे प्रकरणों में नामान्तरण शुल्क विक्रय विलेख निष्पादित/पंजीकृत करने की तिथि पर तत्समय प्रचलित क्षेत्र की लीज प्रीमियम दर पर उक्त बिन्दु सं० 2(र) के अनुसार आवेदन की तिथि तक नियमानुसार देय ब्याज सहित आगणित की जायेगी।

उक्त कार्यालय आदेश तत्काल प्रभाव से लागू होगा।



(मयूर माहेश्वरी)

मुख्य कार्यपालक अधिकारी

संदर्भ सं० 3538 / यूपीसीडा / ऑ० २० / Transfer of lease Right for Auction cases

दिनांक 24/02/2021

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. निजी सचिव, मुख्य कार्यपालक अधिकारी, यूपीसीडा, कानपुर।
2. निजी सचिव, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी(आर)/(एन), यूपीसीडा, कानपुर।
3. समस्त विभागाध्यक्ष, यूपीसीडा, कानपुर।
4. समस्त क्षेत्रीय प्रबन्धक/परियोजना अधिकारी/वरि० प्रबन्धक(निर्माण/विद्युत), यूपीसीडा, कानपुर।
5. समस्त अधिकारी/कर्मचारी, औद्योगिक क्षेत्र अनुभाग, यूपीसीडा, कानपुर।
6. प्रभारी(कम्प्यूटर), यूपीसीडा, कानपुर को प्राधिकरण की बेवसाईट पर अपलोड करने हेतु प्रेषित।
7. गार्ड फाईल।



(मयूर माहेश्वरी)

मुख्य कार्यपालक अधिकारी

संदर्भ संख्या

/यूपीसीडा/

दिनांक:

अन्तरण ज्ञापन
Transfer Memorandum

औ०क्षे० का नाम	
भूखण्ड संख्या	
क्षेत्रफल(वर्गमीटर में)	
क्रेता का नाम व पता	
पूर्व आबंटी का नाम व पता	
पट्टा-विलेख निष्पादन की तिथि	
बन्धक अनुमति पत्र की तिथि	
नीलामीकर्ता संस्था का नाम व पता	
विक्रय विलेख निष्पादन एवं पंजीकरण की तिथि व पंजीकरण विवरण	
अन्य विवरण	

उपरोक्त अंतरण ज्ञापन सक्षम अधिकारी के अनुमोदनोपरान्त निम्नलिखित नियम एवं शर्तों के साथ निर्गत किया जाता है:-

1. क्रेता को यह सुनिश्चित करना होगा कि उपरोक्त सम्पत्ति सभी प्रकार से भार मुक्त है तथा कहीं बन्धक नहीं है। बन्धक पाये जाने की दशा में अन्तरण ज्ञापन स्वतः निरस्त माना जायेगा।
2. क्रेता द्वारा इस ज्ञापन के निर्गत होने की तिथि से 30 दिन के अन्दर पूर्व आबंटी के पक्ष में निष्पादित पट्टाविलेख की मूल प्रति समर्पित करते हुए अवशेष लीज अवधि के लिये द्विपक्षीय अनुबंध प्राधिकरण के अद्यतन प्रचलित लीज शर्तों व नियमों को क्रेता के पक्ष में अंतरित करने हेतु निष्पादित किया जायेगा। उक्त अवधि में द्विपक्षीय अनुबंध निष्पादित न किये जाने की दशा में अन्तरण ज्ञापन स्वतः निरस्त हो जाएगा।
3. अन्तरण ज्ञापन, द्विपक्षीय अनुबंध का अनिवार्य अंग होगा तथा अनुबंध के साथ परिशिष्ट के रूप में सम्मिलित किया जायेगा।
4. क्रेता द्वारा उपरोक्त औद्योगिक भूखण्ड का उपयोग द्विपक्षीय अनुबंध निष्पादन की तिथि से केवल 90 वर्ष की अवधि के शेष भाग के लिये प्राधिकरण के नियमानुसार पट्टे के रूप में करेगा।



5. प्राधिकरण के प्रचलित नियमावलियों, नियम निर्देशों, उपबन्धों आदि के विरुद्ध किये गये कार्य के फलस्वरूप समस्त दायित्व स्वतः ही क्रेता में निहित समझे जायेंगे।
6. अंतरण ज्ञापन निर्गत करने के उपरान्त भी यदि भूखण्ड पर प्राधिकरण के कोई देय अवशेष रह जाते हैं तो उसका भुगतान क्रेता द्वारा नियमानुसार देय ब्याज सहित मॉगपत्र निर्गत की तिथि से 30 दिनों के अन्दर किया जाना सुनिश्चित किया जायेगा।
7. क्रेता द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि भूखण्ड पर अन्य विभागों/संस्थाओं की कोई देयता नहीं है। यदि भविष्य में अन्य विभागों/संस्थाओं की कोई देयता निकलती है तो उसके भुगतान का समस्त उत्तरदायित्व क्रेता का होगा।
8. अन्तरण ज्ञापन जारी होने की तिथि से इकाई को प्राधिकरण के प्रचलित नियमानुसार निर्धारित अवधि में पुनः इकाई क्रियाशील घोषित किया जाना अनिवार्य होगा। उपरोक्त अवधि के पश्चात प्राधिकरण के नियमानुसार समय विस्तारण शुल्क के साथ समय विस्तारण इकाई के पुनः क्रियाशील होने की तिथि तक अद्यतन प्रचलित प्रावधानों के अनुसार अनुमन्य होगा।
9. भूखण्ड के सापेक्ष कार्यालय आदेश सं०.....दिनांकके प्रावधानों के अन्तर्गत नियमानुसार समस्त अद्यतन देय रू०..... का भुगतान प्राधिकरण को प्राप्त हो गया है।
10. क्रेता द्वारा उक्त भूखण्ड का उपयोग प्राधिकरण के प्रचलित विनियमनों व औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 के प्रावधानों के अनुसार न करने की दशा में आवंटन निरस्तीकरण हेतु वॉछित कार्यवाही की जायेगी तथा क्रेता कोई अनुतोष पाने का अधिकारी न होगा।
11. यह अन्तरण ज्ञापन क्रेता द्वारा भूखण्ड पर , इकाई की स्थापना/कार्य के लिए मान्य होगा।

भवदीय,

निर्गत हेतु अधिकृत अधिकारी का नाम
पदनाम

संदर्भ संख्या

/यूपीसीडा/

दिनांक:

प्रतिलिपि:

1. क्रेता.....
2. सक्षम अधिकारी, यूपीसीडा, मुख्यालय, कानपुर

निर्गत हेतु अधिकृत अधिकारी का नाम
पदनाम

1/1/1