



छत्तीसगढ़ राजपत्र

(असाधारण) प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 310]

नवा रायपुर, बुधवार, दिनांक 10 जून 2026 — ज्येष्ठ 20, शक 1948

नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग
मंत्रालय, महानदी भवन, नवा रायपुर अटल नगर

नवा रायपुर अटल नगर, दिनांक 10 जून 2026

अधिसूचना

RULE-801/234/2025-UAD.— छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 (क्र. 23 सन् 1956) की धारा 433 तथा छत्तीसगढ़ नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्र. 37 सन् 1961) की धारा 109 सहपठित धारा 355 द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार, एतद्वारा, निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात्:-

नियम

- संक्षिप्त नाम, विस्तार तथा प्रारंभ.** - (1) ये नियम छत्तीसगढ़ नगरपालिक (अचल संपत्ति व्ययन) नियम, 2026 कहलायेंगे।
(2) ये राजपत्र में इनके प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे।
(3) ये समस्त नगरपालिक निगमों, नगरपालिका परिषदों तथा नगर पंचायतों को लागू होंगे।
- परिभाषाएं.** - (1) इन नियमों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,-
 - “अधिनियम” से अभिप्रेत है, छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 (क्र. 23 सन् 1956) एवं छत्तीसगढ़ नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्र. 37 सन् 1961);
 - “मुख्य कार्यपालक अधिकारी” से अभिप्रेत है, नगरपालिक निगम की स्थिति में नगरपालिक आयुक्त तथा नगरपालिका परिषद् या नगर पंचायत की स्थिति में मुख्य नगरपालिका अधिकारी;
 - “सक्षम प्राधिकारी” से अभिप्रेत है, इन नियमों के नियम 3 के उप-नियम (5) के खण्ड (एक) अन्तर्गत अचल सम्पत्ति के अंतरण की स्वीकृति देने के लिये विहित अधिकारी;
 - “संपरिवर्तन” से अभिप्रेत है, यथा उल्लिखित भूमियों के सम्बंध में फ्री-होल्ड अधिकार का दिया जाना;
 - “परिषद्” से अभिप्रेत है, “छत्तीसगढ़ नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्र. 37 सन् 1961) के अधीन गठित “नगरपालिका परिषद्” या “नगर परिषद्” अथवा छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 (क्र. 23 सन् 1956) के अधीन “नगरपालिका निगम परिषद्”;
 - “प्ररूप” से अभिप्रेत है, इन नियमों से संलग्न प्ररूप;
 - “दान” से अभिप्रेत है, किसी विद्यमान जंगम या स्थावर सम्पत्ति का वह अंतरण, जो एक व्यक्ति द्वारा, जो दाता कहलाता है, दूसरे व्यक्ति को, जो ग्रहीता कहलाता है,

स्वेच्छया और प्रतिफल के बिना किया गया हो और ग्रहीता द्वारा या उसकी ओर से प्रतिग्रहीत किया गया हो;

- (ज) "अचल संपत्ति" से अभिप्रेत है, स्थानीय नगरीय निकाय के स्वामित्व का भवन, भूमि दुकान, छत, चबूतरा, सीढ़ियाँ इत्यादि परन्तु उसके अन्तर्गत खड़ा काष्ठ, उगती फसलें या घास सम्मिलित नहीं हैं;
- (झ) "भूमि" में सम्मिलित है, भूमि से उत्पन्न होने वाले लाभ, मकान और भूमि से बद्ध या भूमि से बद्ध किसी वस्तु से स्थायी रूप से बंधी हुई वस्तुएं तथा उसमें ऐसी भूमि भी सम्मिलित है, जिस पर निर्माण किया जा रहा हो या निर्माण किया गया हो या जो जल से ढकी हुई हो;
- (ञ) "भूमि स्वामी" से अभिप्रेत है, छत्तीसगढ़ भू-राजस्व संहिता, 1959 (क्र. 20 सन् 1959) की धारा 158 के अधीन यथा परिभाषित भूमिस्वामी;
- (ट) "पट्टा" अचल सम्पत्ति के पट्टे से अभिप्रेत है, ऐसी संपत्ति के उपभोग करने के अधिकार का ऐसा अन्तरण, जो एक अभिव्यक्त या विवक्षित समय के लिए या शाश्वत काल के लिए, किसी कीमत के, जो दी गई हो या जिसे देने का वचन दिया गया हो अथवा धन या फसलों के अंश, सेवा या किसी अन्य मूल्यवान वस्तु के, जो कालावधि रूप से या विनिर्दिष्ट अवसरों पर अन्तरिती द्वारा, जो उस अंतरण को ऐसे निबंधनों पर प्रतिग्रहीत करता है, अन्तरक को दी या दी जानी है। प्रतिफल के रूप में किया गया हो;
- (ठ) "बाजार मूल्य" से अभिप्रेत है, भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (1899 का 2) के अधीन बनाये गये छत्तीसगढ़ बाजार मूल्य मार्गदर्शक (सिद्धांतों का बनाया जाना तथा उनका पुनरीक्षण) नियम, 2000 के अधीन कलेक्टर, द्वारा जारी दिशा निर्देश के अनुसार निर्धारित भूमि/भवन का मूल्य;
- (ड) "प्रीमियम" से अभिप्रेत है, ऐसी राशि, जो आवंटिती द्वारा आवंटन के समय भू-भाटक को छोड़कर नियत की गई हो;
- (ढ) "आरक्षित मूल्य" से अभिप्रेत है, सम्पत्ति के अंतरण के प्रयोजन हेतु स्थानीय नगरीय निकाय के मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा निर्धारित किया गया मूल्य;
- (ण) "विक्रय" से अभिप्रेत है, ऐसी कीमत के बदले में स्वामित्व का अंतरण, जो दी जा चुकी हो या जिसके देने का वचन दिया गया हो या जो अंशतः दी जा चुकी हो तथा जिसके अंशतः दिए जाने का वचन दिया गया हो;
- (त) "प्रतिभूति" से अभिप्रेत है, निधियों का ऐसी शर्तों के अधीन, जो कि अवधारित की जाएं, निक्षिप्त किया जाना;
- (थ) "धारा" से अभिप्रेत है, अधिनियम की धारा;
- (द) "संपत्ति का अंतरण" से अभिप्रेत है, स्थानीय नगरीय निकाय द्वारा किसी निश्चित समयावधि के लिये एक या अनेक व्यक्तियों को यथा निर्धारित किन्हीं शर्तों के अधीन प्रीमियम एवं भू-भाटक अथवा फ्री-होल्ड पर अचल सम्पत्ति के उपयोग के अधिकार का दिया जाना;

- (ध) “स्थानीय नगरीय निकाय” से अभिप्रेत है, छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 (क्र. 23 सन् 1956) की धारा 7 के अधीन गठित कोई नगरपालिक निगम तथा छत्तीसगढ़ नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्र. 37 सन् 1961) की धारा 5 के अधीन गठित नगरपालिकाएं तथा नगर परिषद्;
- (न) “किराया/अनुज्ञप्ति” से अभिप्रेत है, किसी संपत्ति का मासिक/वार्षिक भाड़े पर अधिकतम तीन वर्षों की कालावधि के लिये अंतरण;
- (प) “बंधक” से अभिप्रेत है, संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (1882 का सं. 4) की धारा 58 में यथा परिभाषित बंधक;
- (फ) “प्राधिकृत अधिकारी” से अभिप्रेत है, नगर पालिक निगम की दशा में आयुक्त तथा नगर पालिका एवं नगर पंचायत की दशा में मुख्य नगर पालिका अधिकारी।

(2) शब्द तथा अभिव्यक्तियाँ, जो इन नियमों में प्रयुक्त हैं किन्तु परिभाषित नहीं हैं, के वही अर्थ होंगे, जो अधिनियम में उनके लिए यथा समनुदेशित हैं।

3. **अचल सम्पत्ति का अंतरण.** - (1) **ई-निविदा आमंत्रण-** कोई भी अचल संपत्ति, जब उसका अंतरण संबंधित स्थानीय नगरीय निकाय या सार्वजनिक हित में हो, किसी नगर पालिक निगम/नगर पालिका/नगर पंचायत द्वारा ऐसे प्रयोजन के लिए आमंत्रित की गई ई-निविदा में उच्चतम दर प्रस्तुत करने वाले के सिवाय किसी अन्य को न तो पट्टे पर, न संपरिवर्तन पर और न ही भूमि स्वामी के अधिकार प्रदान करने के उद्देश्य से बेची जायेगी न अन्यथा अंतरित की जायेगी। स्थानीय नगरीय निकाय द्वारा आमंत्रित ई-निविदा, निम्नलिखित शर्तों के अधीन की जायेगी:-

- (एक) ई-निविदाएं आमंत्रित करने की सूचना, संपत्ति का विवरण, पट्टे या विक्रय की शर्तें, निविदाएं प्रस्तुत करने की तारीख, समय तथा स्थान का विवरण देते हुए प्रकाशित की जायेगी;
- (दो) ई-निविदा की सूचना, ई-निविदा के प्रस्तुत करने की तारीख से न्यूनतम 15 दिन के पूर्व, कम से कम दो समाचार पत्रों में, जिसमें से एक स्थानीय हिंदी समाचार पत्र होगा, प्रकाशित की जायेगी तथा संबंधित नगर पालिक निगम/नगर पालिका परिषद्/नगर पंचायत, कलेक्टर तथा आयुक्त कार्यालयों के सूचना पटल पर लगा कर भी प्रदर्शित की जायेगी। 15 दिनों की कालावधि की गणना, समाचार पत्रों में प्रकाशन की तारीख तथा ई-निविदा प्रस्तुत करने की तारीख को छोड़कर की जायेगी;
- (तीन) ई-निविदा के माध्यम से अंतरित होने वाले प्रस्तावित, संपत्ति के आरक्षित मूल्य की गणना, नियम 6 के उपबंधों के अनुसार की जाएगी;
- (चार) सक्षम प्राधिकारी, ई-निविदा के माध्यम से प्राप्त किसी निविदा को स्वीकार कर सकेगा;
परन्तु, जहाँ सक्षम प्राधिकारी सबसे ऊँची निविदा को स्वीकार नहीं करता है, वहाँ वह ऐसा करने का कारण अभिलिखित करेगा;

(पाँच) ई-निविदाएं, राज्य सरकार द्वारा जारी ई-ऑक्शन/ई-निविदाओं को आमंत्रित करने के लिए जारी दिशा निर्देशों के अधीन विहित प्रक्रिया के अनुसार आमंत्रित की जाएंगी:

तथापि, यदि विशेष परिस्थिति में, जहाँ ई-निविदा के माध्यम से निविदाएं आमंत्रित किया जाना संभव नहीं है, वहाँ नगर निगम/नगर पालिका/नगर पंचायत, संचालक, नगरीय प्रशासन एवं विकास की पूर्व अनुमति से "बन्द लिफाफे की प्रक्रिया" में निविदा आमंत्रित करने की प्रक्रिया कर सकेंगे।

(2) निविदा आमंत्रण के बिना- जहाँ शासकीय संस्थाओं को लोक प्रयोजन के लिए तथा पंजीकृत लोक संस्थाओं को लोकहित में सामाजिक प्रयोजन के लिए अचल संपत्ति के अंतरण के लिये "ई-निविदा" या "बंद लिफाफे की प्रक्रिया" के माध्यम से निविदा आमंत्रित करना वांछनीय नहीं है, तो स्थानीय नगरीय निकाय, राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से "ई-निविदा" या "बंद लिफाफे की प्रक्रिया" के माध्यम से प्रक्रिया को अपनाए बिना ऐसी संपत्ति का अंतरण कर सकेगा। संबंधित स्थानीय निकाय का मुख्य कार्यपालक अधिकारी, राज्य सरकार को ऐसे अंतरण के अनुमोदन हेतु प्रस्ताव, निम्नलिखित जानकारी के साथ भेजेगा:-

- (एक) संपत्ति की प्रकृति अर्थात् भूमि, दुकान, भवन इत्यादि;
- (दो) ऐसी संपत्ति का क्षेत्रफल उसकी योजना (साईट प्लान) के साथ;
- (तीन) परिषद् द्वारा अर्जित/क्रय की गई भूमि की दशा में, वह प्रयोजन, जिसके लिये भूमि अर्जित/क्रय की गई हो;
- (चार) प्रयोजन, जिसके लिए क्षेत्रीय विकास योजना में ऐसी भूमि अथवा संपत्ति नियत की गई है;
- (पाँच) प्रयोजन, जिसके लिए वर्तमान में संपत्ति उपयोग में आ रही है;
- (छः) प्रयोजन, जिसके लिये संपत्ति का उपयोग उस व्यक्ति द्वारा किया जाएगा, जिसको आवंटन की स्वीकृति की अनुशंसा की गई है;
- (सात) भवन अथवा दुकान की स्थिति में, उसकी लागत और सन्निर्माण पूर्ण होने की तारीख;
- (आठ) संपत्ति के लिये आरक्षित मूल्य तथा वार्षिक पट्टा भाड़े का गणना पत्रक;
- (नौ) आवंटन की शर्तें:

परंतु, ऐसी अचल संपत्ति का कोई अंतरण, सक्षम प्राधिकारी द्वारा राज्य सरकार के अनुमोदन से निर्धारित समुचित प्रीमियम पर किया जा सकेगा। तथापि, उक्त भूमि का वार्षिक भू-भाटक उसके आरक्षित मूल्य का 0.5% होगा:

परंतु यह और कि, नियम 3 में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी पंजीकृत लोक संस्थाओं को लोकहित तथा सामाजिक प्रयोजन के लिए संपत्ति का अंतरण, राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से, तथा विहित शर्तों एवं दरों के अनुसार ही किया जाएगा:

परंतु यह और भी कि, केन्द्र सरकार/राज्य सरकार द्वारा प्रवर्तित आवासीय योजनाओं के अधीन निर्मित/निर्माणाधीन परियोजनाओं का व्ययन निविदा आमंत्रित किए बिना किसी अन्य पारदर्शी प्रक्रिया के माध्यम से करने हेतु निर्देश जारी कर सकेगी। अनुमोदित परियोजनाओं की निर्मित/निर्माणाधीन व्यावसायिक सम्पत्तियों का व्ययन, नियम 3 के उप-नियम (1) के उपबंधों के अनुसार किया जाएगा।

(3) निर्मित अचल सम्पत्ति का किराए पर दिया जाना- किसी निर्मित अचल संपत्ति की दशा में, जो नियम 3 के उपबंधों के अधीन पाँच प्रयासों के पश्चात् भी विक्रय द्वारा पट्टे पर, संपरिवर्तित या अन्यथा अंतरित नहीं की जा सकी है, स्थानीय नगरीय निकाय द्वारा किसी ऐसी बोली लगाने वाले को, जिसने ऐसे प्रयोजन के लिए आमंत्रित ई-निविदा में उच्चतम दर उद्धृत की है, अस्थायी रूप से किराए पर दी जा सकेगी। स्थानीय नगरीय निकाय द्वारा ई-निविदाएं, निम्नलिखित शर्तों के अधीन रहते हुए आमंत्रित की जाएंगी, अर्थात्:-

- (एक) ई-निविदाएं आमंत्रित करने की सूचना, सम्पत्ति का विवरण, किराए की शर्तों, निविदाएं प्रस्तुत करने की तारीख, समय तथा स्थान का विवरण देते हुए प्रकाशित की जाएगी;
- (दो) ई-निविदा आमंत्रित करने की सूचना, ई-निविदा प्रस्तुत किए जाने की तारीख से न्यूनतम पन्द्रह दिन पूर्व, कम से कम दो समाचार पत्रों में, जिनमें से एक स्थानीय हिन्दी समाचार पत्र होगा, प्रकाशित की जाएगी तथा संबंधित नगरपालिक निगम/नगरपालिका परिषद्/नगर पंचायत एवं कलेक्टर कार्यालयों के सूचना पटलों पर भी प्रदर्शित की जाएगी। पंद्रह दिनों की कालावधि की गणना, समाचार पत्रों में प्रकाशन की तारीख तथा ई-निविदा प्रस्तुत करने की तारीख को छोड़कर की जाएगी;
- (तीन) ई-निविदा के माध्यम से किराए पर दिए जाने के लिए प्रस्तावित सम्पत्ति के किराए की गणना, समय-समय पर अधिनियमित अधिनियम के उपबंधों के अनुसार की जाएगी;
- (चार) सक्षम प्राधिकारी, ई-निविदा के माध्यम से प्राप्त किसी निविदा को स्वीकार कर सकेगा परन्तु, जहाँ सक्षम प्राधिकारी, उच्चतम बोली को स्वीकार नहीं करता है, तो उसके कारण अभिलिखित किए जाएंगे;
- (पाँच) ई-निविदाएं, राज्य सरकार द्वारा जारी ई-ऑक्शन/ई-निविदाओं को आमंत्रित किए जाने के लिए जारी दिशा निर्देशों के अधीन विहित प्रक्रिया के अनुसार आमंत्रित की जाएंगी;

तथापि, विशेष परिस्थितियों में, जहाँ ई-निविदाएं आमंत्रित किया जाना संभव नहीं है, वहाँ नगरपालिका परिषदों/नगर पंचायतों की दशा में, संयुक्त संचालक, क्षेत्रीय कार्यालय, नगरीय प्रशासन एवं विकास तथा नगरपालिक निगमों की दशा में संचालक, नगरीय प्रशासन एवं विकास की पूर्व अनुमति से "बन्द लिफाफे की प्रक्रिया" के माध्यम से निविदाएं आमंत्रित की जा सकेंगी।

(4) निर्मित अचल सम्पत्ति के किराए में वृद्धि- स्थानीय नगरीय निकाय द्वारा निर्मित अचल संपत्ति नियम 3 के उप-नियम (3) के उपबंधों के अनुसार नियमानुसार अनुबंध कर प्रारंभिक रूप से दस माह की अवधि के लिए किराए पर दी जाएगी। किराया अनुबंध के अधिकतम तीन बार के लिए विस्तार के अध्यधीन रहते हुए, किराए में कम से कम 10% की वृद्धि करके, दस महीने की अवधि के लिए किराया अनुबंध आगे बढ़ाया जा सकता है:

परन्तु तीन बार किराया अनुबंध बढ़ाए जाने के पश्चात् संपत्ति को या तो नियम 3 के उप-नियम (3) के उपबंधों के अनुसार, यथास्थिति, नए सिरे से किराए पर दिया जा सकता है या नियम 3 के उप नियम (1) के उपबंधों के अनुसार पट्टे पर, संपरिवर्तन या अन्यथा या विक्रय द्वारा अंतरित किया जा सकता है।

(5) किराये पर विक्रय की गई संपत्ति के लिए वार्षिक भाड़ा मूल्य का निर्धारण-

(एक) सक्षम प्राधिकारी को अधिकार होगा कि वह स्थानीय नगरीय निकाय की संपत्ति को किराये पर व्ययन कर सके साथ ही पूर्व से अनुज्ञप्ति पर दी गई संपत्ति की दरों का भी पुनर्निर्धारण कर सकेगा।

(दो) इस हेतु, संपत्ति के कुल मूल्य को 16 से विभाजित कर वार्षिक भाड़ा मूल्य का निर्धारण किया जायेगा। उपरोक्त वार्षिक भाड़ा मूल्य, मासिक किस्तों में लिया जा सकेगा।

(तीन) इस नियम 3 के उप-नियम (5) के खण्ड (दो) में निर्धारित दरों में कमी की दशा में, राज्य शासन की पूर्व स्वीकृति आवश्यक होगी। पुनर्निर्धारण की प्रक्रिया वही होगी, जो इस नियम में यथा उल्लिखित है।

4. पट्टे पर दी गई अचल संपत्ति का नामान्तरण .- (1) संपत्ति का विधिपूर्ण अंतरण हो जाने के पश्चात् अचल संपत्ति का नामान्तरण किया जा सकेगा। प्राधिकृत अधिकारी अंतिम निर्णय करने के पूर्व दो दैनिक समाचार पत्रों में, सूचना प्रकाशित कर आपतियाँ आमंत्रित करेगा तथा प्राप्त आपत्तियों पर सुनवाई उपरान्त, विधि अनुसार आवेदन पर आदेश पारित करेगा। नामान्तरण के आवेदन पर विचारण के दौरान, अगर यह तथ्य ज्ञान में आता है कि मौके पर पट्टे के निबंधनो तथा शर्तों का उल्लंघन हुआ है, तो इन नियमों के उपबंधों के अन्तर्गत उल्लंघन का प्रशमन करने के पश्चात् नामान्तरण किया जा सकेगा। नामान्तरण की कार्यवाही निम्नलिखित शर्तों के अध्यधीन रहते हुए की जाएगी, अर्थात् :-

(एक) नामान्तरण के उपरान्त नवीन आवंटिती तथा स्थानीय नगरीय निकाय के मध्य पुनः पूर्व शर्तों का उल्लेख करते हुए बकाया अवधि के लिये नया अनुबंध किया जायेगा। नये अनुबंध के पंजीयन में होने वाला समस्त व्यय नवीन आवंटिती द्वारा वहन किये जायेगा।

(दो) नामान्तरण के उपरांत पूर्व आवंटिती के साथ निष्पादित किया गया पूर्व अनुबंध निरस्त समझा जाएगा। इस संशोधित अनुबंध में पूर्व के समस्त निबंधन एवं शर्तें अन्तर्विष्ट होंगी।

(तीन) आवंटिती द्वारा प्रस्तुत स्थानीय निकाय की आस्तियों के आवेदन, जो तत्समय सुधार न्यास, नगर पालिक निगम, नगरपालिका परिषद्, नगर पंचायत द्वारा दी गई सम्पत्ति यथा भू-खण्ड/दुकान/भवन, जो पट्टा किरायेदारी/अनुज्ञप्ति पर दी गई है, का मिलान कार्यालयीन पंजी एवं अभिलेख से किया जाएगा:

परन्तु,-

- (क) जहाँ कार्यालय, में अभिलेख उपलब्ध नहीं है, तो संबंधित सम्पत्ति की नस्ती का पुनर्निर्माण किया जाएगा। इस प्रयोजन के लिए संबंधित से सुसंगत अभिलेख/साक्ष्य प्राप्त किये जाएंगे और उसकी प्रति का मूल से मिलान करके तथा अभिलेख का निर्माण करने के पश्चात् सार्वजनिक सूचना दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशित कर आपत्तियां आमंत्रित की जाएंगी। आपत्तियों का निराकरण करते हुए उसके दस्तावेजों का निर्धारण कर नस्ती का पुनर्निर्माण किया जाएगा।
 - (ख) जहाँ भूमि/भवन/दुकान के पट्टे के उपभोग के अधिकारों के संबंध में कोई विवाद उत्पन्न होता है, तो संबंधित को मामले का, सक्षम विधि न्यायालय विनिश्चय करवाने के लिए एक अवसर दिए जाने के तथ्य को ध्यान में रखते हुए नामांतरण की कार्यवाही को तीन मास की कालावधि के लिए स्थगित रखा जाएगा। उक्त कालावधि का अवसान हो जाने के पश्चात्, नस्ती का पुनर्निर्माण करने का मुख्य कार्यपालक अधिकारी का आदेश अंतिम होगा।
- (2) पट्टाधारी की मृत्यु के कारण, उसके विधिक उत्तराधिकारी द्वारा नामांतरण का आवेदन दिये जाने पर, शुल्क ₹ 5000/ जमा करके नामांतरण किया जायेगा। आवासीय प्रयोजन हेतु आवंटित भू-खण्ड/भवन की स्थिति में पट्टे के अंतरण की तारीख से प्रिमियम राशि के 1% तथा वाणिज्यिक/औद्योगिक प्रयोजन हेतु आवंटित भूखण्ड/भवन की स्थिति में प्रिमियम राशि के 2% की दर से नामांतरण प्रभारों की परिगणना की जाएगी। सम्पत्ति के मूल्य की गणना, कलेक्टर गार्ड लाइन के अनुसार की जाएगी।
- (3) जहाँ, पट्टेदार द्वारा पट्टे की शर्तों के अनुसार प्रकोष्ठों का निर्माण किया गया है तथा निर्मित प्रकोष्ठों का या तो विक्रय कर दिया गया है या शेष प्रकोष्ठ, मूल आवंटिती के ही स्वामित्व में धारित हैं, तब ऐसे प्रकरणों में प्रकोष्ठ धारियों के पक्ष में पट्टे देने की कार्यवाही निम्नानुसार की जायेगी :-
- (एक) प्रत्येक प्रकोष्ठधारी, निष्पादित विक्रय विलेख में उल्लिखित स्वत्व के अनुपात में आवंटित पट्टे के भू-खण्ड के अविभक्त अंश का हकदार होगा। अनुपात की गणना प्रकोष्ठधारी के प्रकोष्ठ के क्षेत्रफल (कुल बिल्ट अप एरिया) को निर्मित भवन के सभी प्रकोष्ठों के कुल क्षेत्रफल से विभाजित कर की जाएगी। इस प्रकार परिगणित अनुपात के पश्चात् प्राप्त अविभक्त क्षेत्रफल के आधार पर आवेदन की प्रस्तुति पर नामांतरण शुल्क ₹ 5000/- लेने के पश्चात् नामांतरण किया जा सकेगा।

(दो) उक्त पट्टों की समयावधि समाप्त होने के पश्चात्, नियम 17 के उपबंधों के अनुसार पट्टे का नवीनीकरण किया जा सकेगा।

5. अचल सम्पत्ति के अंतरण हेतु सक्षम प्राधिकारी. - (1) विक्रय, पट्टे, दान, बंधक या विनिमय द्वारा अचल संपत्ति का अंतरण किए जाने की दशा में, अंतरण को स्वीकृत करने की शक्ति निम्नानुसार प्राधिकारियों में निहित होगी: -

नगर पालिक निगम के लिए सक्षम प्राधिकारी-

स. क्र.	प्राधिकारी	दस लाख से अधिक जनसंख्या	तीन लाख से अधिक किन्तु दस लाख से अनधिक जनसंख्या	तीन लाख से अनधिक जनसंख्या
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	मेयर-इन-काउंसिल	₹ 10 करोड़ तक	₹ 7.5 करोड़ तक	₹ 5 करोड़ तक
2.	निगम	₹ 10 करोड़ से अधिक किन्तु ₹ 20 करोड़ से अनधिक	₹ 7.5 करोड़ से अधिक किन्तु ₹ 15 करोड़ से अनधिक	₹ 5 करोड़ से अधिक किन्तु ₹ 10 करोड़ से अनधिक
3.	संचालक, नगरीय प्रशासन एवं विकास	₹ 20 करोड़ से अधिक किन्तु ₹ 50 करोड़ से अनधिक	₹ 15 करोड़ से अधिक किन्तु ₹ 50 करोड़ से अनधिक	₹ 10 करोड़ से अधिक किन्तु ₹ 50 करोड़ से अनधिक

नगर पालिका एवं नगर पंचायत के लिए सक्षम प्राधिकारी-

स. क्र.	प्राधिकारी	नगर पालिका परिषद्	नगर पंचायत
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	प्रेसीडेंट-इन-काउंसिल	₹ 50 लाख तक	₹ 20 लाख तक
2.	परिषद्	₹ 50 लाख से अधिक किन्तु ₹ 10 करोड़ से अनधिक	₹ 20 लाख से अधिक किन्तु ₹ 5 करोड़ से अनधिक
3.	संचालक, नगरीय प्रशासन एवं विकास	₹ 10 करोड़ से अधिक किन्तु ₹ 50 करोड़ से अनधिक	₹ 5 करोड़ से अधिक किन्तु ₹ 50 करोड़ से अनधिक

टीप- ₹ 50 करोड़ या इससे अधिक मूल्य की संपत्ति के लिए राज्य शासन से स्वीकृति आवश्यक होगी।

(2) संबंधित स्थानीय नगरीय निकाय का मुख्य कार्यपालक अधिकारी अन्तरण से संबंधित सम्पत्ति की विस्तृत जानकारी सहित प्रकरण तैयार कर एवं स्वीकृति हेतु अग्रेषित करेगा। यदि स्थानीय नगरीय निकाय के स्वामित्व की कोई अचल सम्पत्ति, अंतरण योग्य हो तो, ऐसी सम्पत्ति का सर्वे किया जाकर उसके स्वामित्व के संबंध में आवश्यक अभिलेख आदि संकलित किये जाएंगे। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा सम्पत्ति का विवरण प्रस्तुत करते हुए प्रमाणित किया जाएगा कि ऐसी सम्पत्ति का अंतरण स्थानीय नगरीय निकाय के हित में है। उपरोक्त प्रक्रिया के पूर्ण होने के पश्चात् प्रस्ताव निर्णय हेतु स्थानीय नगरीय निकाय की परिषद् के समक्ष प्रस्तुत किया जाएगा। परिषद् द्वारा संपूर्ण तथ्यों पर विचार करने के उपरांत अंतरित की जाने वाली सम्पत्ति के विवरण का उल्लेख करते हुए निर्णय लिया जाएगा तथा आरक्षित मूल्य तथा भू-भाटक तदनुसार निर्धारित किये जाएंगे।

(3) सक्षम प्राधिकारी को संपत्ति अंतरण हेतु नियम 5 के अधीन प्रत्यायोजित सीमा में राज्य शासन, समय-समय पर अधिसूचना के माध्यम से परिवर्तन कर सकेगा।

6. आरक्षित मूल्य . - (1) अंतरित की जाने वाली सम्पत्ति के आरक्षित मूल्य की गणना निम्नानुसार की जाएगी :-

(एक) अचल सम्पत्ति के अधीन उपयोग में लायी गई भूमि का मूल्य प्रचलित कलेक्टर गार्ड लाईन के अनुसार;

(दो) अचल सम्पत्ति के निर्माण में आयी वास्तविक लागत, जिसमें शामिल है अचल सम्पत्ति के हित में किए गए अन्य विकास कार्य यथा सार्वजनिक शौचालय, सड़क निर्माण, पौधारोपण, स्ट्रीट लाईट, पार्किंग, पेयजल व्यवस्था इत्यादि;

उप-खण्ड (एक) एवं (दो) में यथा उल्लिखित राशि को जोड़ने पर प्राप्त होने वाली राशि आरक्षित मूल्य होगी: परन्तु ऐसी गणना के पश्चात्, ज्ञात राशि को निकटतम सौ रूपये के मूल्य पर पूर्णांकित किया जाएगा।

(2) अचल सम्पत्ति का वार्षिक भू-भाटक किराया उप-नियम (1) के अनुसार गणना करने पर निविदा में प्राप्त प्रीमियम राशि के मूल्य का 0.5% होगा।

(3) जहाँ स्थानीय नगरीय निकाय द्वारा उप-नियम (1) के अधीन संगणित आरक्षित मूल्य के आधार पर तीन बार निविदा आमंत्रित करने के पश्चात् भी निविदाएं प्राप्त न हों, तब निविदाएं नगर पालिका परिषद्/नगर पंचायत की दशा में, संचालक, नगरीय प्रशासन एवं विकास तथा नगरपालिक निगम की दशा में, राज्य सरकार की अनुज्ञा से आरक्षित मूल्य में कमी करने के पश्चात् पुनः आमंत्रित की जा सकेंगी:

परन्तु, आरक्षित मूल्य में कमी प्रथम निविदा के प्रकाशन की तारीख से 3 वर्ष के पश्चात् ही की जायेगी। इसके अतिरिक्त, यह कमी आरक्षित मूल्य के 15% से अधिक नहीं की जाएगी।

(4) केंद्र अथवा राज्य सरकार द्वारा प्रायोजित शहरी गरीबों की आवासीय परियोजनाओं के अंतर्गत निर्मित व्यवसायिक सम्पत्तियों/भूखंडों के आरक्षित मूल्य की गणना नियम 6 के उप-नियम (1)

के अनुसार की जायेगी तथा आवासीय सम्पत्तियों/भूखंडों के लिए आरक्षित मूल्य की गणना हेतु आदेश राज्य सरकार द्वारा जारी किये जायेंगे।

7. प्रतिभूति निक्षेप . - (1) अचल सम्पत्ति का अंतरण निविदा आमंत्रित करके किया जाएगा। निविदाओं के आमंत्रण के समय परिषद् द्वारा संगणित प्रतिभूति निक्षेप राशि आरक्षित मूल्य के 2.5 % से कम नहीं होगी। यह राशि प्रत्येक बोलीकर्ता द्वारा नकद/बैंक ड्राफ्ट के माध्यम से अनिवार्य रूप से जमा की जाएगी। उपरोक्त प्रतिभूति निक्षेप के बिना कोई निविदा ग्रहण नहीं की जाएगी।

(2) उच्चतम बोली लगाने वाले द्वारा, निविदा खुलने की तारीख से 21 दिन के अंदर विक्रय मूल्य की 25% राशि जमा की जायेगी और शेष राशि, जिसमें प्रतिभूति निक्षेप राशि सम्मिलित होगी, निविदा की अंतिम स्वीकृति की लिखित सूचना प्राप्त होने के दिनांक से 120 दिवस के अंदर जमा की जाएगी। यदि उच्चतम बोली लगाने वाले द्वारा विक्रय मूल्य की 25% राशि या संसूचित अवधि के अंदर शेष राशि जमा नहीं की जाती है, तो मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा उच्चतम बोली लगाने वाले को अनुपयुक्त होना अधिसूचित किया जायेगा तथा पुनः निविदा आमंत्रित की जाएगी।

(3) निविदा प्रक्रिया समाप्त होने पर या प्रस्ताव खोले जाने के तत्काल पश्चात्, उच्चतम बोली लगाने वाले को छोड़कर, बोली लगाने वालों की प्रतिभूति निक्षेप को तत्काल वापस कर दिया जाएगा।

(4) निविदा प्रस्ताव को अविधिमान्य घोषित किए जाने के पश्चात्, अग्रिम जमा राशि वापस कर दी जाएगी किन्तु अग्रिम जमा राशि पर कोई ब्याज देय नहीं होगा :

परन्तु यदि, अचल सम्पत्ति का अंतरण किसी निर्माणाधीन सम्पत्ति के संबंध में किया जाता है, तो उच्चतम बोली लगाने वाले को निविदा खुलने की तारीख से 21 दिन के भीतर विक्रय मूल्य की 25% के बराबर राशि जमा करना अनिवार्य होगा। अंतिम स्वीकृति उपरान्त, कुर्सी (प्लिनथ) स्तर तक निर्माण पूर्ण होने पर विक्रय मूल्य की 25% के बराबर राशि, छत स्तर तक निर्माण पूर्ण होने पर विक्रय मूल्य का 25% तथा कार्य पूर्ण होने पर विक्रय मूल्य की शेष राशि जमा किया जाना अनिवार्य होगा:

परन्तु यह और कि, संपूर्ण विक्रय राशि जमा कराए जाने तक आधिपत्य नहीं दिया जाएगा। विनिर्दिष्ट समय-सीमा के भीतर बोली लगाने वाले द्वारा अपेक्षित राशि जमा करने में विफल होने की दशा में, आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नई निविदाएं आमंत्रित किए जाने के पूर्व, निविदाकर्ता द्वारा समय पर राशि जमा ना करने के संबंध में उपयुक्त कारण दर्शाने पर शेष राशि पर 1% मासिक ब्याज अधिरोपित करते हुए, समय-सीमा में अधिकतम 120 दिनों की वृद्धि कर सकेगा।

8. सम्पत्ति का अन्तरण . - इन नियमों के उपबन्धों एवं प्ररूप-एक में उल्लिखित शर्तों के अध्यधीन रहते हुए, प्रत्येक सम्पत्ति का अंतरण पट्टे द्वारा किया जाएगा, जिसमें पट्टा 30 वर्ष के लिये होगा और पट्टाकर्ता को नवीनीकरण के अधिकार प्राप्त होंगे:

परंतु, संपरिवर्तन द्वारा उसके भू-स्वामी का अधिकार प्राप्त होगा।

9. अचल संपत्ति के अंतरण में आरक्षण . - अचल संपत्ति जैसे भवन, दुकान इत्यादि के विक्रय एवं अंतरण में, निम्नानुसार या तत्समय प्रवृत्त उपबंधों के अनुसार आरक्षण दिया जाएगा-

स.क्र.	आरक्षण हेतु प्रवर्ग	आरक्षण का प्रतिशत
1.	अनुसूचित जाति (अजा) एवं अनुसूचित जनजाति (अजजा)	नगरपालिका क्षेत्र की कुल जनसंख्या में उनकी जनसंख्या के अनुपात में (नवीनतम जनगणना के अनुसार)।
2.	अन्य पिछड़ा वर्ग (अपिव)	कुल जनसंख्या में उनकी जनसंख्या के अनुपात में (अन्य पिछड़ा वर्ग कल्याण आयोग द्वारा उपलब्ध कराई गई सर्वे रिपोर्ट के अनुसार): परन्तु, अनुसूचित जाति (अजा), अनुसूचित जनजाति (अजजा) तथा अन्य पिछड़ा वर्ग के लिए सम्मिलित आरक्षण, 50% से अधिक नहीं होगा।
3.	महिलाएं	प्रत्येक प्रवर्ग में एक-तिहाई (1/3) आरक्षण।
4.	दिव्यांग व्यक्ति	2% आरक्षण।

(1) आरक्षित श्रेणी की अचल सम्पत्ति का आवंटन करने के लिये, संबंधित आरक्षित प्रवर्ग के मध्य, बन्द लिफाफे एवं ई-निविदा में निविदा प्रस्थापनाएं आमंत्रित की जाएंगी।

(2) यदि, आरक्षित श्रेणी हेतु आरक्षित सम्पत्तियों का, सार्वजनिक सूचना के माध्यम से पाँच बार निविदाएं आमंत्रित किये जाने के पश्चात्, भी विक्रय नहीं होता है, तो राज्य शासन के पूर्व अनुमोदन से, उक्त अचल संपत्ति हेतु अनारक्षित प्रवर्ग से भी निविदाएं आमंत्रित की जा सकेंगी। इस प्रयोजन हेतु, निविदा की सूचनाओं का प्रकाशन, नियम 3 में विनिर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसरण में किया जाएगा।

10. आरक्षण की प्रक्रिया . - स्थानीय निकाय, सम्पत्ति के व्ययन के पूर्व, सम्पत्ति के आरक्षण के संबंध में सूचना का प्रकाशन करेगा। ऐसे आरक्षण के अध्यक्षीन रहते हुए सम्पत्ति का व्ययन पारदर्शी पद्धति में ई-लॉटरी प्रणाली के माध्यम से निर्धारित तिथि पर किया जाएगा। स्थानीय निकाय पूरी प्रक्रिया का एक कार्यवाही विवरण तैयार करेगा, उसके पश्चात् सम्पत्ति के अंतरण की कार्यवाही करेगा।

सम्पूर्ण योजना में कुछ दुकानों को प्रीमियम दुकान घोषित किया जा सकेगा, इन दुकानों हेतु आरक्षण पृथक से नियम 9 के अनुसार निर्धारित किया जाएगा :

परन्तु, राज्य सरकार शहरी गरीबों के लिए केंद्र या राज्य की प्रायोजित आवासीय योजनाओं के अधीन निर्मित होने वाले आवासों के अंतरण के लिए आरक्षण में छूट प्रदान कर सकेगी।

11. व्यवस्थापन के अधीन आवंटन . - (1) दैनिक शुल्क या पट्टे पर अनुज्ञप्त अस्थायी दुकानदारों को या अन्यथा या ऐसे अन्य दुकानदारों को, जो कम से कम 3 वर्ष से उस स्थान पर व्यवसायरत् हो, को हटाया जाकर, स्थानीय नगरीय निकाय द्वारा धारित भूमि अथवा आवंटित शासकीय भूमि पर नवीन दुकानों का निर्माण किया जाकर, व्यवस्थापन के अन्तर्गत दुकानदारों को दुकान का आवंटन किया जा सकेगा। ऐसी दुकानों का आवंटन निविदाओं को आमंत्रित किये बिना, इस प्रयोजन हेतु गठित प्राधिकार समिति की पूर्व स्वीकृति से किया जा सकेगा :

परन्तु ऐसी दुकानों की प्रीमियम दर आरक्षित मूल्य से कम नहीं होगा तथा प्रीमियम भू-भाटक/किराया का 0.5% होगा।

(2) व्यवस्थापन की दशा में, प्रीमियम दर की आसान वसूली हेतु प्रीमियम को आसान किश्तों में तय करने की शक्ति प्राधिकार समिति को होगी :

परन्तु प्रारंभिक पंजीयन शुल्क, कुल लागत के 25% से कम नहीं होगा तथा अधिकतम मासिक किश्तें चौबीस से अधिक नहीं होंगी। तथापि, भू-भाटक/किराये का भुगतान नियमित रूप से किया जाएगा।

(3) व्यवस्थापन की कार्यवाही में नियम 9 के अधीन आरक्षण की बाध्यता नहीं होगी; तथापि, इस हेतु राज्य शासन की पूर्व अनुमति आवश्यक होगी।

(4) निर्माण के पूर्व संपत्ति के विक्रय की दशा में विक्रय की योजना के अनुमोदन के उपरांत ही स्थानीय नगरीय निकाय को संपत्ति के विक्रय की अधिकारिता होगी और विक्रय से प्राप्त राशि से संपत्ति का निर्माण किया जायेगा। अनुमोदित विक्रय योजना के अनुसार निर्माण तब तक प्रारंभ नहीं किया जायेगा, जब तक संपत्ति के विक्रय हेतु कम से कम 60% तक पंजीयन ना हो चुका हो।

(5) प्राधिकारी समिति निम्न से गठित होगी, अर्थात् :-

(1)	(2)	(3)
1.	जिला मुख्यालय के स्थानीय नगरीय निकाय हेतु कलेक्टर तथा अन्य स्थानीय निकायों हेतु जिला कलेक्टर द्वारा नामांकित प्रतिनिधियों को, जो अपर कलेक्टर से निम्न श्रेणी के न हो	अध्यक्ष
2.	महापौर, संबंधित नगर पालिक निगम अथवा अध्यक्ष, संबंधित नगर पालिका/पंचायत	विशेष आमंत्रित सदस्य
3.	क्षेत्र के अनुविभागीय दंडाधिकारी/अनुविभागीय अधिकारी, (राजस्व)	सदस्य
4.	संयुक्त संचालक, सम्बंधित संभागीय क्षेत्रीय कार्यालय, छत्तीसगढ़	सदस्य
5.	संबंधित स्थानीय नगरीय निकाय के मुख्य कार्यपालक अधिकारी	सदस्य सचिव

- 12. प्रभार.** - पट्टा विलेख के समस्त मामलों में, स्टाम्प शुल्क, रजिस्ट्रीकरण के प्रभार इत्यादि पट्टाधारी द्वारा वहन किए जाएंगे।
- 13. निर्माण हेतु स्वीकृति.** - भू-खण्डों पर भवन का सन्निर्माण तत्समय प्रवृत्त भवन उप-विधियों तथा क्षेत्रीय योजना के अनुसार सक्षम स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् किया जाएगा।
- 14. सम्पत्ति का आधिपत्य.** - पट्टाधारी, विहित की गई या उसको सूचित की गई तारीख को सम्पत्ति का कब्जा लेगा और वह समस्त स्थानीय करों तथा अन्य करों का चाहे वे स्वामी से या पट्टाधारी से उद्ग्रहणीय हो, भुगतान करने का उत्तरदायी होगा और यह भी कि सम्पत्ति का कब्जा निर्धारित प्रीमियम राशि के जमा किये बिना नहीं दिया जाएगा। सम्पत्ति का आधिपत्य, पट्टा विलेख के पंजीयन होने की तारीख के 15 दिवस के अंदर यथासंभव दिया जायेगा।
- 15. भू-भाटक.** - पट्टाधारी, जो स्थानीय नगरीय निकाय से भू-खण्ड अभिप्राप्त करता है उस वित्तीय वर्ष के प्रारम्भ से जिसमें पट्टा विलेख निष्पादित किया गया हो, भू-भाटक की जमा राशि का अग्रिम में भुगतान करेगा, जैसा कि इन नियमों के अन्तर्गत मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा अवधारित की जाए।

पट्टे पर दिये जाने वाले भू-खण्डों पर भू-भाटक, कलेक्टर गार्ड लाईन दर अथवा निविदा में प्राप्त उच्चतम राशि, जो भी अधिक हो, का 0.5% होगा। तथापि, जहाँ राजस्व विभाग द्वारा स्थानीय नगरीय निकाय को भूमि आवंटित हुई है, स्थानीय नगरीय निकाय, भू-भाटक का निर्धारण ऐसे कर सकेगा, कि स्थानीय नगरीय निकाय को पट्टाधारियों से प्राप्त होने वाला भू-भाटक राजस्व विभाग को देय भू-भाटक से कम न हो:

परन्तु पूर्व निष्पादित पट्टा विलेख के मामले में, पट्टादाता तथा पट्टाधारी के बीच निष्पादित करार के निबंधनों के अनुसार भू-भाटक देय होगा।

- 16. पट्टे का निरस्त किया जाना.** - (1) जहाँ, पट्टाधारी, पट्टे में वर्णित शर्तों का अनुपालन नहीं करता है अथवा इन नियमों का उल्लंघन करता है तो मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा सम्पत्ति का पट्टा रद्द किया जा सकेगा तथा सम्पत्ति का ऐसी रीति में व्ययन किया जा सकेगा, जैसा कि मुख्य कार्यपालक अधिकारी उचित समझे।

(2) पट्टों की शर्तों एवं नियमों के उल्लंघन के कारण पट्टा रद्द करने के उपरान्त मुख्य कार्यपालक अधिकारी भू-खण्ड अथवा एवं उस पर निर्मित भवन में पुनः प्रवेश कर सकेगा, किंतु इसके पूर्व पट्टाधारी को इस आशय का नोटिस दिया जावेगा कि वह 15 दिवस के अन्दर भू-खण्ड का आधिपत्य स्थानीय नगरीय निकाय को सौंप दें एवं उस पर निर्मित अधोसंरचनाओं को अपने व्यय पर हटा ले, यदि 15 दिवस में पूर्व पट्टाधारी अगर उक्त निर्देशों का पालन नहीं करता है तो, मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा अधिकृत स्थानीय नगरीय निकाय के अधिकारी उक्त भू-खण्ड में पुनः प्रवेश कर सकेंगे एवं उस पर निर्मित संरचनाओं को अपने आधिपत्य में ले सकेंगे, परन्तु इस हेतु पट्टाधारी को सुनवायी का अवसर प्रदान किया जायेगा।

(3) मुख्य कार्यपालक अधिकारी भू-खण्ड पर पट्टेधारी द्वारा निर्मित संरचना का मूल्यांकन, किसी रजिस्ट्रीकृत मूल्यांकनकर्ता से करवा सकेगा तथा आरक्षित मूल्य की गणना करते समय निर्मित संरचना के मूल्य को सम्मिलित करेगा। इस भू-खण्ड के व्ययन के समय सफल, उच्चतम बोलीकर्ता से निर्मित संरचना के मूल्य को सम्मिलित करते हुये आकलित आरक्षित मूल्य के अनुसार इन नियमों का पालन करते हुये राशि जमा करवाई जाएगी।

17. वार्षिक भाड़ा अग्रिम में देय होगा . - अचल संपत्ति (भूमि) का प्रत्येक पट्टा इस शर्त के अधीन होगा कि पट्टे की अवधि के दौरान देय वार्षिक भू-भाटक प्रति वर्ष अग्रिम में देय होगा तथा पट्टाधारी का यह दायित्व होगा कि, वह निर्धारित अवधि के पूर्व उक्त राशि जमा करें। समय के भीतर भू-भाटक जमा करने में असफल रहने की दशा में 12% ब्याज अधिरोपित किया जाएगा।

18. पट्टे का नवीनीकरण . - पट्टे की विहित कालावधि के अवसान होने के पश्चात्, उसी प्रयोजन हेतु जिसके लिए सम्पत्ति मूल रूप से पट्टे पर अंतरित की गई थी, आगामी 30 वर्षों के लिये पट्टे के नवीनीकरण की शक्ति, नियम 5 के उप-नियम (1) में यथा विहित सक्षम प्राधिकारी में विहित होगी:

परन्तु, प्रीमियम का निर्धारण आवासीय भू-खण्ड/भवन हेतु प्रचलित बाजार मूल्य का 0.5% तथा वाणिज्यिक/औद्योगिक प्रयोजन हेतु उपयोग होने की स्थिति में, प्रचलित बाजार मूल्य का 1% होगा एवं भू-भाटक की दर का निर्धारण, मूल पट्टा विलेख के किराए की दर का 4 गुना अथवा प्रचलित बाजार मूल्य का 0.5%, जो भी कम हो, किया जाएगा। पट्टे का नवीनीकरण निम्नलिखित मार्गदर्शी सिद्धांतों के अनुसार किया जाएगा:-

- (एक) पट्टे के नवीनीकरण के लिए आवेदन पट्टे की कालावधि के अवसान होने के अंतिम वर्ष में किन्तु अवसान की तारीख से 4 माह पूर्व प्रस्तुत किया जा सकेगा। अवसान की तारीख से 4 माह पूर्व के पश्चात् प्राप्त आवेदन पर प्रचलित बाजार मूल्य का 0.01% विलंब शुल्क प्रतिमाह की दर से आवेदन प्रस्तुत करने की तारीख तक अधिरोपित किया जाएगा।
- (दो) ऐसे प्रकरणों में, जहाँ पट्टाधारियों द्वारा देय पट्टा किराया या अन्य देय विहित समय अवधि में जमा नहीं किए जाते हैं, वहां ऐसी बकाया राशि पर 1.25% प्रतिमाह की दर से शास्ति उद्गृहीत की जायेगी तथा पट्टे की शर्त के उल्लंघन के कारण पुनः प्रवेश के अधिकार का त्यजन करते हुए सक्षम प्राधिकारी द्वारा ₹ 10000/- शास्ति वसूल करने के पश्चात् नवीनीकरण किया जा सकेगा।
- (तीन) ऐसे प्रकरणों में, जहाँ पट्टाधारियों द्वारा निर्माण में विलम्ब किया गया, किन्तु वह प्रकरण के विचारण की कालावधि के दौरान पूर्ण हो गया है, उसमें सक्षम प्राधिकारी पुनः प्रवेश का अधिकार का त्यजन करते हुए आदेश के तारीख को प्रचलित बाजार मूल्य के 0.05% की शास्ति उद्गृहीत की जाएगी तथा पट्टे का नवीनीकरण किया जा सकेगा।
- (चार) ऐसे प्रकरणों में, जहाँ पट्टाधारी द्वारा निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं किया गया है, और प्रकरण के विचारण के समय भी पूर्ण नहीं हुआ है, अर्थात् भू-खण्ड रिक्त है अथवा आंशिक निर्मित है, वहां सक्षम प्राधिकारी पुनः प्रवेश के अधिकार का त्यजन करते हुए, खण्ड (तीन) के अधीन निर्धारित राशि से दोगुनी राशि के बराबर राशि वसूल की जाएगी और पट्टे का नवीनीकरण किया जा सकेगा।

- (पाँच) पट्टे में दी गई समयावधि के भीतर बिना समुचित अनुमति प्राप्त किए, दान अथवा विक्रय के माध्यम से भू-खण्ड अंतरित किए जाने की दशा में सक्षम प्राधिकारी पुनः प्रवेश के अधिकार का त्यजन करते हुये खण्ड (तीन) के अधीन निर्धारित राशि वसूल कर पट्टे का नवीनीकरण किया जा सकेगा।
- (छः) यदि कोई भू-खण्ड इस प्रकार अंतरित किया गया है कि भू-खण्ड के उप-विभाजन में पट्टे की निबंधन तथा शर्तों का उल्लंघन है, तब नवीनीकरण प्रत्येक विभाजित भू-खण्ड के प्रचलित बाजार मूल्य की 1% की राशि की शास्ति वसूलते हुए, सम्पूर्ण अविभाजित भू-खण्ड का किया जा सकेगा। यदि ऐसे भू-खण्ड के विभाजन के लिए संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश अनुमति देता है, तो प्रशमन फीस की राशि वसूल की जाकर प्रत्येक विभाजित भू-खण्डों का पृथक-पृथक नवीनीकरण किया जा सकेगा।
- (सात) पट्टे में अनुबद्ध प्रयोजन से भिन्न प्रयोजन हेतु भू-खण्ड उपयोग किये जाने की दशा में, ऐसे परिवर्तित उपयोग के लिए अनुमति, नगर तथा ग्राम निवेश विभाग से प्राप्त किए जाने के पश्चात् तथा प्रचलित बाजार मूल्य का 2% प्रीमियम तथा 2% किराए के अतिरिक्त बाजार मूल्य का 0.5% अतिरिक्त किराया निर्धारित कर, नवीनीकृत किया जा सकेगा।
- यदि नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, उपयोग के परिवर्तन का अनुमोदन नहीं करता है, भूमि/ भू-खण्ड को पट्टे में अनुबद्ध मूल उपयोग में प्रत्यावर्तित किया जाएगा अन्यथा मुख्य कार्यपालक अधिकारी भू-खण्ड पर पुनः प्रवेश कर सकेगा।
- (आठ) उस दशा में, जहाँ पट्टे की शर्तों के उल्लंघन का नोटिस प्राप्त होने के पश्चात् शर्तों के उल्लंघन संबंधी गतिविधियां बन्द कर दी गई हैं तथा पट्टे की शर्तों के अनुसार गतिविधियां प्रारंभ कर दी जाती हैं, वहाँ पट्टे का नवीनीकरण ₹ 10,000/- शास्ति वसूल करने के पश्चात् किया जा सकेगा।
- (नौ) भू-खण्ड/सम्पत्ति का नामांतरण उसके नवीनीकरण करने के पूर्व किया जाना अनिवार्य होगा।
- (दस) उपरोक्त मार्गदर्शी सिद्धांतों में उल्लिखित पट्टा किराया प्रशमन प्रभार, अर्थदण्ड अथवा शास्ति की दरें न्यूनतम हैं। नगरीय स्थानीय निकायों को इन दरों से अधिक दर अधिरोपित किए जाने का अधिकार होगा तथा प्रत्येक 5 वर्ष में पट्टा किराए की दरों में न्यूनतम 5% वृद्धि की जाना भी आवश्यक होगा।

19. बैंक ऋण हेतु अनापत्ति . - स्थानीय नगरीय निकाय द्वारा पट्टे पर दिये गये भू-खण्ड अथवा निर्मित संरचना पर वित्तीय संस्थान से ऋण प्राप्त करने हेतु पट्टेधारी को प्ररूप-दो के अनुसार अनापत्ति प्रमाण-पत्र दिया जा सकेगा। मुख्य कार्यपालक अधिकारी वित्तीय संस्थान के पक्ष में यह अनापत्ति प्रमाण-पत्र जारी कर सकेंगे। अनापत्ति प्रमाणपत्र जारी करने के लिए मुख्य कार्यपालक अधिकारी पृथक से रजिस्टर संधारित करेंगे।

20. अंतरण का पंजीयन . - अचल संपत्ति के प्रत्येक अंतरण के अनुबंध का पंजीयन रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का 16) के उपबंधों के अनुसार किया जाएगा।

21. संपरिवर्तन का अधिकार. - (1) जहाँ नगरपालिक निकाय की भूमि का उपयोग आवासीय, वाणिज्यिक या अन्य प्रयोजनों हेतु हो रहा है जो किसी व्यक्ति, संगठन आदि को पट्टे पर आबंटित की गई हो, तो ऐसी भूमि को संपरिवर्तन के अधिकार की श्रेणी में लाया जा सकेगा।

(2) इन नियमों के उपबंधों के अधीन रहते हुए कोई पात्र पट्टाधारी लीज होल्ड अधिकार पर उसके द्वारा धारित भूमि के संबंध में संपरिवर्तन अधिकार प्राप्त करने के लिए, मुख्य कार्यपालक अधिकारी को प्ररूप-तीन में आवेदन कर सकेगा।

(3) किसी भी ऐसी भूमि का, जो सुधार न्यास/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/विकास प्राधिकरण या किसी अन्य विघटित संस्था की होकर स्थानीय नगरीय निकाय के नियंत्रण या स्वामित्व में है तथा उस पर विकसित एवं आबंटित भू-खण्ड 30 वर्ष या उससे अधिक की कालावधि हेतु आवासीय या वाणिज्यिक या अन्य प्रयोजनों के लिए पट्टे पर दिए गए हैं, फ्री होल्ड में संपरिवर्तन किया जा सकेगा:

परन्तु, ऐसे पट्टे की भूमि, जिनका पट्टे की शर्तों में विनिर्दिष्ट रूप से संपरिवर्तन प्रतिषिद्ध है या जिन पर पट्टाधृति का अधिकार छत्तीसगढ़ नगरीय क्षेत्रों के भूमिहीन व्यक्ति (पट्टाधृति अधिकारों का प्रदान किया जाना) अधिनियम, 1984 (क्र. 15 सन् 1984) या राजीव गांधी पट्टा आश्रय योजना या मुख्यमंत्री आश्रय योजना के अधीन प्रोदभूत हुआ हो, या जो स्थानीय नगरीय निकाय के स्वामित्व की नहीं हो, फ्री होल्ड में संपरिवर्तित नहीं की जा सकेगी।

(4) मुख्य कार्यपालक अधिकारी संपरिवर्तन हेतु प्राधिकृत प्राधिकारी होंगे, जो इन नियमों के उपबंधों के अधीन पट्टाधृति अधिकारों को फ्री होल्ड में परिवर्तित करने के लिए अधिकृत होंगे।

(5) आवेदन प्राप्त होने पर, ऐसी भूमि का संपरिवर्तन करने के संबंध में आपत्तियां आमंत्रित की जायेंगी और इसके लिए मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा कम से कम दो समाचार पत्रों, जिनमें एक स्थानिय हिन्दी समाचार पत्र होगा 15 दिवस की सार्वजनिक सूचना जारी की जायेगी। साथ ही नगर पालिक निगम/नगर पालिका परिषद/नगर पंचायत/कार्यालय कलेक्टर एवं आयुक्त के कार्यालय के नोटिस बोर्ड पर भी ऐसी सूचना चस्पा की जायेगी।

प्राप्त आपत्तियों पर सुनवाई के साथ-साथ निम्नलिखित बिन्दुओं पर भी विचार किया जायेगा कि: -

(एक) भूमि का पट्टा वैध है;

(दो) पट्टे की शर्तों के अधीन देय समस्त बकाया का भुगतान कर दिया गया है;

(तीन) पट्टे की किन्हीं शर्तों का भंग नहीं हुआ है और यदि पट्टे की शर्तें भंग हुई हैं, तो क्या इन नियमों के उपबंधों के अधीन प्रशमन शुल्क जमा करवा कर उनका नियमितीकरण करवाया गया है;

(चार) पट्टे की शर्तें संपरिवर्तन को प्रतिषिद्ध तो नहीं करती हैं;

(पाँच) पट्टाधारी द्वारा इस आशय का एक शपथ-पत्र प्रस्तुत कर दिया गया है कि संपरिवर्तन के अधीन की ऐसी भूमि के संबंध में कोई प्रकरण किसी न्यायालय अथवा प्राधिकारी के समक्ष लंबित नहीं है;

(छः) अन्य आवश्यक अभिलेख;

(सात) सरकार के प्रचलित निर्देश के अनुसार तत्समय प्रवृत्त शुल्क पट्टाधारी द्वारा वहन किए जाएंगे;

(आठ) कोई अन्य बिन्दु जो मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा उचित समझा जाए।

(6) संपरिवर्तन का आवेदन मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा यथासंभव 120 दिवस की कालावधि के भीतर अंतिम रूप से निराकृत किया जाएगा।

22. संपरिवर्तन प्रभार. - संपरिवर्तन प्रभारों में सम्मिलित होंगे:-

(एक) संपरिवर्तन स्वीकृत करने की तिथि को आवासीय प्रयोजन के लिए प्रचलित बाजार मूल्य की 1% राशि तथा व्यवसायिक प्रयोजन के लिए 2% राशि, भूमि के प्रयोजन हेतु तत्समय प्रचलित व्यपवर्तित क्षेत्रों के लिये बनाये गये नियमों के अनुसार नियत की जाएगी। पट्टे की शेष अवधि या 10 वर्ष की अवधि के लिए, जो भी कम हो, उस अवधि का एकमुश्त भू-भाटक जमा कराया जाएगा।

(दो) संपरिवर्तन आदेश जारी किए जाने की तारीख से 30 दिवस के भीतर संपरिवर्तन प्रभार जमा किए जाएंगे। संपरिवर्तन विलेख का निष्पादन संपरिवर्तन प्रभार के भुगतान के पश्चात् ही किया जाएगा, परन्तु यदि भू-भाटक का भुगतान अग्रिम रूप से कर दिया गया है तो, ऐसा भुगतान ऊपर वर्णित संपरिवर्तन प्रभार के विरुद्ध विकलनीय होगा।

(तीन) मुख्य कार्यपालक अधिकारी इन नियमों के अधीन संपरिवर्तन (फ्री होल्ड) अधिकार स्वीकृत करने के लिए, आदेश के पश्चात् तथा संपरिवर्तन प्रभार और अन्य बकाया, यदि कोई हों, की प्राप्ति पर प्ररूप-चार में एक हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा, जिसका पंजीयन रजिस्ट्रीकरण अधिनियम 1908 (1908 का 16) के अधीन कराया जायेगा तथा मुद्रांक शुल्क सहित ऐसे पंजीयन के व्यय पट्टाधारी द्वारा वहन किए जाएंगे। इस हस्तांतरण विलेख के पंजीयन होने के उपरान्त, भू-खण्ड संपरिवर्तन से संबंधित भूमि हस्तांतरण विलेख प्रमाण पत्र 15 दिवस के भीतर अनिवार्य रूप से मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा जारी किया जाएगा।

23. अचल संपत्ति की पंजी. - मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा, स्थानीय नगरीय निकाय में निहित या उसकी अचल संपत्ति की एक पंजी इन नियमों के संलग्न प्ररूप-पाँच में, संधारित की जायेगी।

24. पुनर्विकास योजना तैयार करना. - स्थानीय नगरीय निकाय को राज्य सरकार से पूर्व अनुमोदन लेकर अपनी पूर्व निर्मित संपत्ति पर पुनर्विकास योजना तैयार करने का अधिकार होगा। पुनर्विकास योजना बनाये जाने पर संपत्ति धारको के हितों के संरक्षण हेतु सुनवाई का अवसर दिया जाना अनिवार्य होगा।

25. निकाय की संपत्ति का सार्वजनिक-निजी भागीदारी पर अंतरण. -नगरीय निकायों द्वारा निर्मित उद्यान, तालाब, पार्क, सामुदायिक भवन, कांजी हाउस, सार्वजनिक शौचालय, खुले मैदान, ऑडिटोरियम, स्टेडियम, बस स्टैंड आदि को उचित संधारण एवं संचालन हेतु पीपीपी मोड पर निविदा/आरएफपी/इओआई के माध्यम से अंतरित किया जा सकेगा।

कोई भी परिसंपत्ति, जो नगरीय निकाय की निधियों, राज्य/केन्द्र सरकार योजनाओं, सांसद/विधायक निधि अथवा किसी अन्य निधि के अंतर्गत निर्मित या विकसित की गई हो, उसका पूर्ण स्वामित्व संबंधित स्थानीय नगरीय निकाय (ULB) का होगा।

जो परिसंपत्तियाँ, सार्वजनिक-निजी भागीदारी (PPP) के अंतर्गत अथवा किसी अन्य संस्था/एजेंसी द्वारा संचालन एवं रखरखाव हेतु विकसित की गई हों, उनका स्वामित्व किसी भी स्थिति में उस एजेंसी/संस्था को स्थानांतरित नहीं किया जाएगा। तथापि परिसंपत्तियों के संबंध में केवल संचालन, उपयोग अथवा रखरखाव का अधिकार निर्धारित अवधि के लिए एक वैधानिक अनुबंध के अंतर्गत प्रदान किया जा सकेगा।

संचालन, रखरखाव अथवा PPP अनुबंध की निर्धारित अवधि की समाप्ति अथवा पूर्ववर्ती निरस्तीकरण की स्थिति में, संबंधित परिसंपत्ति का पूर्ण स्वामित्व एवं भौतिक अधिग्रहण नगरीय निकाय को बिना किसी अतिरिक्त दायित्व अथवा मुआवज़ा भुगतान के स्वतः प्राप्त होगा। परिसंपत्ति का अंतिम निरीक्षण तथा पुनः अधिग्रहण की स्थिति नगरीय निकाय द्वारा अभिलेख बद्ध की जाएगी।

26. निरसन तथा व्यावृत्ति. - छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम (अचल संपत्ति का अंतरण) नियम, 1994 तथा छत्तीसगढ़ नगरपालिका (अचल संपत्ति का अंतरण) नियम, 1996 एतद्वारा निरसित किये जाते हैं:

परंतु, इस प्रकार निरसित नियमों के अधीन की गई कोई भी बात या की गई कोई भी कार्यवाही के होते हुए भी जब तक वह इस नियम के उपबंधों से प्रतिकूल न हो, इन नियमों के तत्स्थानी उपबंधों के अधीन की गई बात या कार्यवाही समझी जाएगी।

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
भागवत जायसवाल, उप-सचिव.

प्ररूप-एक
(नियम 8 देखिए)
अनुबंध की शर्तें

1. पूर्वोक्त संपत्ति पट्टाधारी को प्रारंभिक रूप से 30 वर्ष की अवधि के लिए पट्टे पर प्रदान की जायेगी।
2. पूर्वोक्त संपत्ति का नवीनीकरण 30 वर्ष की अवधि के लिए किया जाएगा। नवीनीकरण प्रभार तत्समय प्रभावशील प्रभार के अनुसार देय होंगे।
3. पट्टे की अवधि के अवसान की तारीख के एक वर्ष की अवधि के दौरान नवीनीकरण के लिए आवेदन करना होगा।
4. भू-भाटक निर्धारित अवधि में भुगतान करना होगा, अन्यथा निर्धारित दण्डिक प्रभार देय होगा।
5. संपत्ति के किसी संरचनात्मक भाग में कोई अतिरिक्त कार्य करने या परिवर्तन करने की पात्रता नहीं होगी, जो संरचना की सुरक्षा को प्रभावित करती हो। वह संरचना को उसी स्थिति में रखेगा, जैसा कि उसे प्रदान किया गया हो।
6. यदि संपत्ति को किसी प्राकृतिक आपदा या दंगाग्रस्त भीड़ या अन्य किसी दुर्घटना, जो मानव नियंत्रण से परे परिस्थितियों के कारण क्षति होती है तो इसकी हुई क्षति को पट्टाधारी को ही वहन करना होगा। इसके लिए मुख्य कार्यपालिक अधिकारी किसी भी प्रकार से उत्तरदायी नहीं होगा।
7. संपत्ति का रखरखाव एवं आवश्यक मरम्मत पट्टेधारी द्वारा किया जाएगा।
8. मुख्य कार्यपालिक अधिकारी, लोकहित में उक्त संपत्ति का अंतरण निरस्त कर सकेगा और व्यवस्थापन वैकल्पिक स्थल पर कर सकेगा।
9. मुख्य कार्यपालिक अधिकारी द्वारा अधिकृत कर्मचारी द्वारा उसका निरीक्षण किया जायेगा।
10. पट्टाधारी को किसी भी प्रकार के विस्फोटक पदार्थों या किन्हीं अन्य पदार्थों के संग्रहण की अनुमति नहीं होगी, जो उसकी संपत्ति तथा आस-पास की संपत्तियों के लिए असुरक्षित हो।
11. पट्टाधारी किसी ऐसी गतिविधि का क्रियान्वयन नहीं करेगा, जो विधि के अनुसार अनुज्ञेय नहीं है और आस-पास के रहवासियों अथवा आमजन की शांति तथा सुरक्षा को प्रभावित करती हो।
12. सम्पत्ति का पट्टाधारी, अतिरिक्त अतिक्रमण अथवा अवरोध उत्पन्न नहीं करेगा।
13. मुख्य कार्यपालिक अधिकारी लोकहित में संपत्ति में सुधार करवाएगा अथवा पट्टाधारी को सम्पत्ति में सुधार करने के लिए निर्देश दे सकेगा।
14. पट्टाधारी को विद्युत संयोजन नियमानुसार प्राप्त करना होगा।
15. इन नियमों और उसके अधीन बनाए गए उपबंधों और अनुबंध की शर्तों के अनुपालन में चूक करने की दशा में, संपत्ति का अंतरण निरस्त किया जायेगा।
16. केन्द्र सरकार अथवा राज्य शासन द्वारा आरोपित कर/शुल्क/अन्य प्रभारों का भुगतान पट्टाधारी द्वारा किया जाएगा।

टीप:- स्थानीय नगरीय निकाय, आवश्यकतानुसार अन्य शर्तें भी समाविष्ट कर सकती है।

प्ररूप-दो
(नियम 18 देखिए)
अनापत्ति प्रमाणपत्र
नगरपालिक निगम/नगरपालिका परिषद्/नगर
पंचायत.....
ऋण प्राप्त करने हेतु अनापत्ति प्रमाणपत्र

यह प्रमाणित किया जाता है कि श्री/श्रीमती/कुमारी
पुत्र/पुत्री/पत्नि निवासी को नगरपालिक निगम/नगरपालिका
 परिषद्/नगर पंचायत द्वारा छत्तीसगढ़ नगरपालिका (अचल संपत्ति व्ययन) नियम, 2026 के अन्तर्गत
 निम्न विवरण अनुसार पट्टे पर भूखण्ड/आवास/दुकान आवंटित की गई है।

1. भूखण्ड/आवास/दुकान का आकार:- वर्गफीट
2. भूखण्ड/आवास/दुकान का पता:-
3. भूखण्ड/आवास/दुकान की लागत:-
4. भूखण्ड/आवास/दुकान को प्राप्त करने हेतु पट्टाधारी द्वारा नगरपालिक निगम/नगरपालिका
 परिषद्/नगर पंचायत..... को वर्तमान तक भुगतान की गयी
 राशि:-

शासन, शासन के मण्डल, आयोग अथवा अन्य संस्थाओं, बैंकों तथा अन्य वित्तीय संस्थाओं से ऋण
 प्राप्त करने हेतु, सम्पत्ति को बंधक रखने हेतु अनापत्ति इस शर्त पर प्रदाय की जाती है कि बंधक रखी सम्पत्ति
 का सम्पूर्ण मालिकाना हक नगरपालिक निगम/नगरपालिका परिषद्/नगर पंचायत
 को देय राशि के पूर्ण भुगतान के उपरान्त ही अंतरित हो सकेगा।

आयुक्त/मुख्य नगरपालिका अधिकारी
 नगरपालिक निगम/नगरपालिका परिषद्/नगर पंचायत

प्ररूप-तीन
(नियम 20 देखिए)
लीज होल्ड भूमि को फ्री-होल्ड अधिकार में संपरिवर्तन हेतु आवेदन

प्रति,

.....

(संपरिवर्तन के लिए मुख्य कार्यपालिक अधिकारी)

जिला.....छत्तीसगढ़

आवेदक की
स्व प्रमाणित
पासपोर्ट
साइज फोटो

मैं/हम/मेरे/हमारे लीज होल्ड अधिकार को फ्री-होल्ड में संपरिवर्तित कराना चाहते हैं, मेरे/हमारे ब्यौरे निम्नानुसार हैं:-

1.(क) प्रथम आवेदक (पट्टाधारी) का नाम:.....

(ख) पिता/पति का नाम:.....

.....

(ग) स्थायी पता:.....

(घ) वर्तमान डाक का पता:.....

(ड.) दूरभाष क्रमांक (यदि कोई हो) :.....

2. (क) द्वितीय आवेदक (पट्टाधारी) का नाम:.....

(ख) पिता/पति का नाम:

(ग) स्थायी पता:

(घ) वर्तमान डाक का पता:

(ड.) दूरभाष का नम्बर (यदि कोई हो) :

टिप्पणी:- समस्त पट्टाधारियों के उपरोक्त ब्यौरे प्रस्तुत करें। पट्टाधारियों में कोई एक संपरिवर्तन के लिए आवेदन कर सकता है, की वह उस आवेदन को प्रस्तुत करने के लिए किसी अन्य को प्राधिकृत वैध विशेष मुख्तारनामा धारित करें।

3. पट्टादाता का विवरण.....

(यदि पट्टा राज्य सरकार या उसके द्वारा ऐसा करने के लिए प्राधिकृत किसी अधिकारी द्वारा सीधे नहीं दिया गया है।)

4. पट्टे का विवरण:

(एक) पट्टेधारी का नाम:

(दो) भू-खण्ड क्रमांक एवं/या खसरा नम्बर:

(तीन) भूमि (भू-खण्ड) का क्षेत्रफल:

(चार) ग्राम/कस्बा/नगर:

(पाँच) तहसील और जिला :

(छः) वर्तमान वार्षिक भू-भाटक रूपये.....

(सात) पट्टे का प्रयोजन जैसा कि पट्टा विलेख में दर्शाया गया है :

(आठ) पट्टा कालावधि से

.....तक :

(नौ) आज दिनांक तक का भू-भाटक का पट्टा विलेख में भुगतान के लिए ब्याज सहित भुगतान कर दिया गया है? हाँ/नहीं :

(दस) क्या नवीनीकरण किया गया है या नहीं ? हाँ/नहीं :

5. क्या भूमि का वर्तमान उपयोग वहीं है, जो पट्टा-विलेख में उल्लिखित प्रयोजन है? हाँ/नहीं

6. क्या कोई विवाद किसी न्यायालय या सक्षम प्राधिकारी के समक्ष लंबित है? हाँ/नहीं

7. संलग्न :-

(क) पट्टा विलेख की प्रति

(ख) स्थल मानचित्र

(ग) अनापत्ति प्रमाणपत्र (यदि नियम 18 के अधीन अपेक्षित हो।)

अन्य अभिलेख :-

(1) अन्य पट्टाधारियों का विशेष मुख्तारनामा ।

(2) किसी न्यायालय या प्राधिकारी के समक्ष लंबित मामले का विवरण (यदि कोई हो) ।

दिनांक

स्थान

आवेदक के हस्ताक्षर

प्ररूप- चार
(नियम 21 देखिए)
हस्तांतरण – विलेख

यह हस्तांतरण विलेख दिनांक..... माह..... वर्ष को छत्तीसगढ़ नगर पालिक निगम/नगर पालिका परिषद्/नगर पंचायत..... में स्थित पट्टे की भूमियों को संपरिवर्तन (फ्री होल्ड) का अधिकार, छत्तीसगढ़ नगरपालिका (अचल संपत्ति व्ययन) नियम, 2026 में प्रदत्त शक्तियों के अधीन दिया गया है। प्रथम पक्ष मुख्य कार्यपालिक अधिकारी के माध्यम से (जिसके अंतर्गत उसके पदीय उत्तरवर्ती भी सम्मिलित है) तथा द्वितीय पक्ष (जिन्हें इसके पश्चात् फ्री-होल्डधारी कहा गया है, जिसके अंतर्गत उसके पदीय उत्तरवर्ती, समनुदेशिनी, अंतरिनी भी सम्मिलित है) के बीच किया जाता है।

यतः, भूमि के समाविष्ट क्षेत्र का माप वर्ग मीटर स्थित.....तहसील.....जिला..... छत्तीसगढ़, जो इससे संलग्न अनुसूची में अधिक विनिर्दिष्ट रूप से वर्णित है। तारीख..... से प्रारंभ होने वाली तारीख..... को समाप्त होने वाले वर्ष की मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा जारी आदेश क्रमांक दिनांक..... द्वारा फ्री-होल्ड अधिकार में देने हेतु प्रयोजन हेतु संपरिवर्तन मंजूर किया गया है।

और यतः, फ्री-होल्डधारी द्वारा चालान का दिनांक (रुपये..... द्वारा संपरिवर्तन प्रभार केवल) का भुगतान शासकीय खजाने में कर दिया गया है।

अतएव, यह अभिलेख इस बात की पुष्टि करता है कि उपरोक्त आदेश और अनुबंध के अनुसरण में, उक्त भूमि संबंधी पट्टा/विलेख इस विलेख के निष्पादन के पश्चात् प्रभावहीन रहेगा।

अनुसूची

भूमि का विवरण.....
भूमि का नक्शा
स्थान
तारीख

मुख्य कार्यपालिक अधिकारी के हस्ताक्षर
फ्री होल्डधारी के हस्ताक्षर

प्ररूप-पाँच
(नियम 22 देखिए)

नगर पालिक निगम/नगर पालिका परिषद्/नगर पंचायत

अचल संपत्ति के अंतरण का रजिस्टर

स. क्र.	संपत्ति का विवरण	आरक्षण की स्थिति	क्षेत्रफल	आरक्षित मूल्य	प्रीमियम मूल्य	अंतरण तिथि/पट्टा निष्पादन तिथि	पट्टाधारी का नाम व पता	पट्टा अवसान की तिथि	पट्टा नवीनीकरण की तिथि	पट्टा निरस्तीकरण तिथि(यदि किया गया हो)	फ्री होल्ड तिथि(यदि कोई हो)	टिप्पणियाँ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)

नवा रायपुर अटल नगर, दिनांक 10 जून 2026

RULE-801/234/2025-UAD.— भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसरण में विभाग की समसंख्यक अधिसूचना दिनांक 10-6-2026 का अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है।

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
भागवत जायसवाल, उप-सचिव.

Nava Raipur Atal Nagar, the 10th June 2026

NOTIFICATION

RULE-801/234/2025-UAD.— In exercise of the powers conferred by Section read with Section 433 of the Chhattisgarh Municipal Corporation Act, 1956 (No. 23 of 1956) and Section 109 read with Section 355 of the Chhattisgarh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961), the State Government, hereby, makes the following rules, namely:-

RULES

- 1. Short title, commencement and application.**-(1) These rules may be called the Chhattisgarh Municipal (Achal Sampatti Vyayan) Rules, 2026.
(2) They shall come into force from the date of their publication in the Official Gazette.
(3) They shall apply on all Municipal Corporations, Municipal Councils and Nagar Panchayat.
- 2. Definitions.**- (1) In these rules, unless the context otherwise requires,-
 - (a) "**Act**" means the Chhattisgarh Municipal Corporation Act, 1956 (No. 23 of 1956) and the Chhattisgarh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961);
 - (b) "**Chief Executive Officer**" means the Municipal Commissioner in case of a Municipal Corporation and Chief Municipal Officer in case of a Municipal Council or a Nagar Panchayat;
 - (c) "**Competent Authority**" means the officer prescribed under clause (i) of sub-rule (5) of rule 3 of these rules to sanction the transfer of immovable property;
 - (d) "**Conversion**" means the grant of freehold right in respect of lands as mentioned;

- (e) "**Council**" Means the "Municipal Council" or "Nagar Panchayat" constituted under the Chhattisgarh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961) or "Municipal Corporation Council" under the Chhattisgarh Municipal Corporation Act, 1956 (No. 23 of 1956);
- (f) "**Format**" means the format appended to these rules;
- (g) "**Gift**" means the transfer of certain existing movable or immovable property made voluntarily and without consideration by one person called the donor, to another, called the donee, and accepted by or on behalf of the donee.
- (h) "**Immovable Property**" means the building, land, store, roof, scaffold, staircase etc. owned by Urban Local Body but it does not include the standing timber, growing crops or grass;
- (i) "**Land**" means and includes benefit arising out of land, houses and things attached to the earth, or permanently fastened to anything attached to the earth and also land which is being built upon or is built upon or covered with water;
- (j) "**Land Owner**" means, Land Owner as defined under Section 158 of the Chhattisgarh Land Revenue Code, 1959 (No. 20 of 1959);
- (k) "**Lease**" of immoveable property is a transfer of a right to enjoy such property, made for a certain time, express or implied, or in perpetuity, in consideration of a price paid or promised, or of money, a share of crops, service or any other thing of value, to be rendered periodically or on specified occasions to the transferor by the transferee, who accepts the transfer on such terms.
- (l) "**Market Value**" means the value of land/building as determined in accordance with the guidelines issued by the Collector under the Chhattisgarh Market Value Guidelines (Preparation and Revision of Market Values) Rules, 2000, made under the Indian Stamp Act, 1899 (2 of 1899);
- (m) "**Premium**" means the amount which was fixed by the allottee at the time of allotment except lease rent;
- (n) "**Reserve price**" means price determined by the Chief Executive Officer of Urban Local Body for the purpose of transfer of property;

- (o) "**Sale**" means a transfer of ownership in exchange for a price paid or promised or part-paid and part-promised;
 - (p) "**Securities**" means the deposit of funds under the conditions as may be determined;
 - (q) "**Section**" means the Section of the Act;
 - (r) "**Transfer of Property**" means to confer the right to use of immovable property for certain period to one or more persons by the Urban Local Body under the conditions as may be determined at the premium and lease rent or as freehold;
 - (s) "**Urban Local Body**" means Municipal Corporation constituted under Section 7 of the Chhattisgarh Municipal Corporation Act, 1956 (No. 23 of 1956) and the Municipalities and Nagar Panchayat constituted under Section 5 of the Chhattisgarh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961);
 - (t) "**Lease/Licence**" means transfer of a property on monthly/yearly rent for a period maximum of three years;
 - (u) "**Mortgage**" means the mortgage as defined in Section 58 of the Transfer of Property Act, 1882 (No. 4 of 1882);
 - (v) "**Authorised Officer**" means the Commissioner in the case of a Municipal Corporation and the Chief Municipal Officer in the case of a Nagar Palika and a Nagar Panchayat;
- (2) The words and expressions used in these rules but not defined in these rules shall have the same meanings as assigned to them in the Acts.

3. Transfer of Immovable Property.- (1) By Inviting e-tenders- No immovable property shall be sold or otherwise transferred by way of lease, conversion or for the purpose of conveying the rights of the land owner except to the person who quotes the highest rate in the e-tender invited for such purpose by any Municipal Corporation/Nagar Palika/Nagar Panchayat, when its transfer is in the interest of the concerned Urban Local Body or in the public interest. The e-tender invited by the Urban Local Body shall be subject to the following conditions:-

- (i) The notice inviting e-tenders shall be published by giving the description of property, terms of lease or sale and date, time, and place of submission of tenders;
- (ii) The notice inviting e-tenders, shall be published at least 15 days prior to the date of submission of e-tender, in at least two newspapers, one of which shall be local hindi newspaper and shall also be displayed on the notice boards of concerned Municipal Corporation Municipal Council/ Nagar Panchayat, Collector and Commissioner's offices. The 15 days period shall be calculated by excluding the date of publication in the newspapers and the date of submission of the e-tender;
- (iii) The reserve price of the property, proposed to be transferred through e-tender, shall be calculated in accordance with the provisions of rule 6;
- (iv) The Competent Authority may accept any tender received through e-tenders:
Provided that, where Competent Authority does not accept the highest tender, it shall record the reasons for the same.
- (v) E-tenders shall be invited as per the procedure prescribed under the guidelines for inviting e-auction/e-tenders issued by the State Government:

However, in special circumstances where it is not possible to invite tenders through e-tender, the Municipal Corporation/Nagar Palika/Nagar Panchayat may, with the prior permission of the Director, Urban Administration and Development, invite tenders in "closed cover process".

- (2) Without inviting tender-Where it is not desirable to invite tender through "e-tender" or "closed cover process" for transfer of immovable property to Government institutions for public purpose and to registered public institutions for social purpose in public interest, then the Urban Local Body may transfer such property without adopting the process of "e-tender" or "closed cover process" with the prior approval of the State Government. The Chief Executive Officer of the concerned local body shall send the proposal for approval of such transfer to the State Government along with the following information:-

- (i) the nature of property i.e. land, shop, building etc;
- (ii) area of the such property along with plan (site plan)
- (iii) in case of Land acquired / purchased by the Council, the purpose for which the land was acquired /purchased;
- (iv) the purpose for which such land or property is fixed in the regional development plan;
- (v) the purpose for which the property is currently in use;
- (vi) the purpose for which the property shall be used by the person, to whom the sanction of allocation has been recommended;
- (vii) in the case of building or shop, the cost and date of completion of construction;
- (viii) the reserve price for the property and calculation sheet of the annual lease rent;
- (ix) Terms of allotment:

Provided that, the transfer of such immovable property may be carried out by the competent authority at the appropriate premium determined with the approval of the State Government. However, the annual lease rent of the said land shall be 0.5% of its reserve price:

Provided further that, notwithstanding anything contained in Rule 3, the transfer of property to registered public institutions for public interest and social purposes shall be carried out only with the prior approval of the State Government, and in accordance with the prescribed terms and rates:

Provided also that, the State Government may issue directions for the disposal of residential projects constructed/under construction under housing schemes promoted by the Central/State Government, without inviting tenders, through any other transparent process. The disposal of commercial properties constructed/under construction under approved projects shall be carried out in accordance with the provisions of sub-rule (1) of rule 3.

- (3) Renting out Built-up Immovable Property-In case, any Built-up immovable property, which could not be transferred by sale, lease, conversion or otherwise, even after five attempts under provisions of rule 3, may be given on rent, on temporary basis by the Urban Local Body to a bidder who has

quoted highest rates in the e-tenders invited for such purpose. The e-tenders shall be invited by the Urban Local Body subject to the following conditions, namely:-

- (i) The notice inviting e-tenders shall be published by giving the description of property, terms of the lease, date, time and place of submission of tenders;
- (ii) The notice inviting e-tender, shall be published at least fifteen days prior to the date of submission of e-tender, in at least two newspapers, one of which shall be local hindi newspaper and shall also be displayed on the notice boards of concerned Municipal Corporation/ Municipal Council/Nagar Panchayat and Collector's offices. A period of fifteen days shall be calculated by excluding the date of publication in the newspapers and the date of submission of the e-tender;
- (iii) The rent of the property, proposed to be given on rent through e-tender shall be calculated in accordance with the provisions of the Act enacted from time to time.
- (iv) The Competent Authority may accept any tender received through e-tenders: Provided that where the Competent Authority does not accept the highest tender, it shall record the reasons for the same.
- (v) "E-tenders shall be invited in accordance with the prescribed procedure under the guidelines issued by the State Government for inviting e-auctions/e-tenders.

However, in special circumstances where it is not possible to invite e-tenders, in case of Municipal Councils/Nagar Panchayats, the tenders may be invited through "closed cover process" with the prior approval of the Joint Director, Regional Office, Urban Administration and Development; and in the case of Municipal Corporations, with the prior approval of the Director, Urban Administration and Development.

- (4) Increase in rent of the built-up immovable property-The built-up immovable property shall be given on rent by the Urban Local Body, in accordance with the provisions of sub-rule (3) of rule 3, initially for a period of ten months, as per rules by entering into a contract. The rent agreement may be extended for

a further period of ten months by increasing the rent at least by 10%, subject to the extension of the rent agreement for a maximum of three times:

Provided that after extension of the rent agreement for three times, the property may be either rented out afresh in accordance with the provisions of sub-rule (3) of rule 3 or transferred on lease, conversion or otherwise or by sale in accordance with the provisions of sub-rule (1) of rule 3, as the case may be.

(5) Determination of annual letting value for property sold on rent-

- (i) The Competent Authority shall have the right to dispose of the property of the Urban Local Body on rent and can also re-determine the rates of property already let out on license.
- (ii) For this, the annual letting value shall be determined by dividing the total value of the property by 16. The above annual letting value may be taken in monthly installments.
- (iii) In case of reduction in the rates prescribed in clause (ii) of sub-rule (5) of this rule, prior approval of the State Government shall be necessary. The procedure for re-determination shall be the same as mentioned in this rule.

4. Mutation of immovable property on Lease.- (1) Mutation of immovable property may be made after lawful transfer of property. Authorised Officer shall invite objections, by publishing a notice in two daily newspapers prior to a final decision and after hearing the objections received, shall pass an order on the application according to law. While considering the application of mutation, if it comes to the knowledge, that there has been a violation of the terms and conditions of the lease on the spot, then mutation shall be made after compounding the violation under the provisions of these rules. The process of mutation shall be subject to the following conditions, namely:-

- (i) A fresh agreement shall be made again after the mutation between new allottee and the Urban Local Body mentioning the previous conditions for

the remaining period. The entire expenditure for registration of new agreement shall be borne by the new allottee.

- (ii) The previous agreement executed with the previous allottee shall be deemed cancelled after the mutation. The modified agreement shall contain all the previous terms and conditions.
- (iii) The application of local body assets submitted by the allottee, which for the time being granted property by the improvement trust, Municipal Corporation, Municipal Council, Nagar Panchayat as plot/shop/building on lease/rent/license, the records of them shall be reconcile with the official register and record:

Provided that-

- (a) where the records are not available in the office, the file of related property shall be reconstructed. Related records/ evidence shall be obtained from the concerned for this purpose and after matching the copy with the originals and after creating the record, the objections shall be invited by issuing a public notice in two daily newspapers. The file shall be reconstructed after determination of the document by resolving the objections;
 - (b) where any dispute arises in respect of enjoyment of the rights of the use of lease of land/ building/shop, then the process of mutation shall be suspended for a period of three months keeping in view to provide an opportunity to the concerned to get the matter decided by a competent Court of law. After expiry of the said period, the decision of the Executive Officer for reconstructing the file shall be final.
- (2) On an application of mutation given by the legal successor on account of the death of Lessee, the mutation shall be made by depositing a fee of ₹ 5000/-. The mutation charges shall be calculated from the date of transfer of lease at the rate of 1% of premium amount in case of plot/building allotted for residential purpose and 2% of premium amount in case of plot/building

allotted for Commercial / Industrial purpose. The values of property shall be calculated as per the guidelines issued by the Collector.

(3) Where, the lease holder has constructed the apartment according to the conditions of lease and constructed apartments have been either sold out or rest of the apartments are under the ownership, in such case the process of making lease deed shall be made in favour of the apartment holders as follows:-

(i) Each apartment holder shall be entitled to the undivided portion of the allotted leased plot in proportion of the title mentioned in the sale deed executed. The ratio shall be calculated by dividing the area (total built up area) of the apartment of apartment holder to the total area of all the apartments of the constructed building. On the submission of the application on the basis of undivided area obtained after such calculated ratio, the mutation may be made after taking mutation fee of ₹ 5000/-;

(ii) The renewal of the lease shall be made as per the provisions of rule 17, after the completion of the time limit of the said lease.

5. Competent Authority for transfer of immovable property.-(1) In case of transfer of immovable property by sale, lease, gift, mortgage or exchange, the power of approving the transfer shall be vested in the authorities as under:-

Competent Authority for Municipal Corporation-

S. No.	Authority	Population > 10 lakh	Population > 3 lakh but ≤ 10 lakh	Population ≤ 3 lakh
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	Mayor-in-Council	Up to ₹10 Crore	Up to ₹7.5 Crore	Up to ₹5 Crore
2.	Corporation	More than ₹10 Crore but not exceeding ₹20 Crore	More than ₹7.5 Crore but not exceeding ₹15 Crore	More than ₹5 Crore but not exceeding ₹10 Crore
3.	Director, Urban	More than ₹20 Crore	More than ₹15 Crore	More than ₹10 Crore

	Administration & Development	but not exceeding ₹50 Crore	but not exceeding ₹50 Crore	but not exceeding ₹50 Crore
--	------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Competent Authority for Nagar Palika and Nagar Panchayat-

S. No.	Authority	Municipal Council	Nagar Panchayat
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	President-in-Council	Up to ₹50 Lakh	Up to ₹20 Lakh
2	Council	More than ₹50 Lakh but not exceeding ₹10 Crore	More than ₹20 Lakh but not exceeding ₹5 Crore
3.	Director, Urban Administration & Development	More than ₹10 Crore but not exceeding ₹50 Crore	More than ₹5 Crore but not exceeding ₹50 Crore

Note - Approval of the State Government would be necessary for property worth ₹ 50 crore or more.

(2) The Chief Executive Officer of the concerned Urban Local Body shall prepare and forward the proposal for the approval with detailed information of the property related to the transfer. If an immovable property of the ownership of Urban Local Body is suitable for the transfer, then the required documents related with ownership shall be collected after survey of such property. The Chief Executive Officer shall verify by submitting the details of the property that the transfer of such property is in interest of the Urban Local Body. The proposal shall be submitted before the council of the Urban Local Body for decision after completing above process. The Council shall take the decision after considering all the facts specifying the details of the property for transfer and the reserve price and lease rent shall be determined accordingly.

- (3) Under rule 5, the State Government may, from time to time, alter the delegated limits of the Competent Authority for property transfer through notification.

6. Reserve price.- (1) The reserve price of the property to be transferred shall be calculated as follows:-

- (i) Price of land used under immovable property as per the prevailing Collector's guidelines;
- (ii) The actual cost of construction of the immovable property, which includes the cost of the other development activities for the benefit of the immovable property such as public toilets, road construction, plantation, street lighting, parking, arrangement of drinking water etc;

The value obtained by adding the amount as mentioned in sub-clause (i) and (ii) shall be the reserve price. Provided that, after such calculation, the amount known shall be rounded off to the nearest hundred rupees.

- (2) The annual lease rent of immovable property shall be 0.5% of the value of premium received in the tender as calculated according to sub-rule (1).
- (3) Where upon inviting tenders three times on the basis of the reserved value calculated under sub-rule (1) by the Local Urban Body, no tenders are received, then the tenders may be re-invited after reducing the reserved value with the approval of the Director, Urban Administration and Development in the case of Municipal Councils/Nagar Panchayats, and with the permission of the State Government in the case of Municipal Corporations.

Provided that, the reduction in reserve price shall be done only after 3 years from the date of publication of first tender. Further, this reduction shall not be more than 15% of the reserve price.

- (4) The reserve price of commercial properties/plots constructed under housing projects for urban poor sponsored by Central or State Government shall be

calculated in accordance with sub-rule (1) of rule 6 and orders for calculation of reserve price for residential properties/plots shall be issued by the State Government.

- 7. Security deposit.-** (1) The transfer of immovable property shall be made by inviting tender. The security deposit, to be calculated by council while inviting tenders, shall not be less than 2.5% of the reserve price. This amount shall be deposited compulsorily by each bidder by means of cash/bank draft. No tender shall be accepted without above security deposit;
- (2) The highest bidder shall be liable to deposit 25% amount of the selling price within 21 days from the date of opening of Tender and the rest of the amount which shall include the security deposit, shall be deposited within 120 days from the date of receiving of written notice of final sanction of tender. If, the highest bidder does not deposit the 25% amount of selling price or the rest of the amount within the communicated period, then the Chief Executive Officer shall notify the disqualification of highest bidder and fresh tender shall be invited.
- (3) The security deposit of the bidders shall be returned immediately after completion of the process of tender or immediately after opening the proposal except that of the highest bidder.
- (4) The earnest money shall be refunded after declaring the invalid tender proposal offer, but the interest on earnest money shall not be paid:

Provided that if the transfer of immovable property is in respect of a property under construction, the highest bidder shall be required to deposit an amount equal to 25% of the sale price within 21 days from the date of opening of tenders. After final acceptance, an amount equal to 25% of the sale price shall be required to be deposited on completion of construction up to plinth level, 25% of the sale price on completion of construction up to roof level and the balance amount of sale price on completion of work:

Provided further that possession shall not be given until the entire sale amount is deposited. In case of failure of the bidder to deposit the required amount within the specified time limit, the Commissioner/Chief

Executive Officer may, before inviting fresh tenders, extend the time limit by a maximum of 120 days by charging 1% monthly interest on the balance amount, upon showing sufficient reasons for not depositing the amount within the time limit by the tenderer.

- 8. Transfer of property.-** Subject to the provisions of these rules and the conditions mentioned in Format-I, every property shall be transferred by lease, wherein the lease shall be for 30 years and the lessor shall have the right of renewal;

Provided that, the lessor shall have the right of the landowner by conversion.

- 9. Reservation in Transfer of Immovable Property.-** In the sale and transfer of immovable property such as building, shop etc., reservation shall be made as follows or as per the provisions in force at the time-

S. No.	Category for Reservation	Percentage of Reservation
1.	Scheduled Castes (SC) and Scheduled Tribes (ST)	In proportion to their population in the total population of the municipal area (as per the latest Census).
2.	Other Backward Classes (OBC)	In proportion to their population in the total population (as per the survey report provided by the OBC Welfare Commission): Provided that combine reservation for Scheduled Castes (SC), Scheduled Tribes (ST) and Other Backward Classes (OBC) shall not exceed 50%.
3.	Women	One-third (1/3) reservation in each category.
4.	Persons with Disabilities	2% reservation.

- (1) For allotment of immovable property to reserved category, tender proposals shall be invited in sealed envelope and e-tender among the respective reserved category.
- (2) If, even after inviting tenders five times through public notice for properties reserved for reserve category, the sale does not take place, then with the prior approval of the State Government, tenders for the said immovable property may be invited from the unreserved category also. For this purpose, the publication of tender notices shall be made in accordance with the procedure specified in rule 3.

10. Reservation Process.- Before the alienation of the property, the Local Body shall publish a notice regarding the reservation of the property. Subject to such reservation the property shall be allotted on the specified date through an e-lottery system in a transparent manner. The Local Body shall prepare minutes of the entire process, after which it will proceed with the transfer of the property.

In the entire scheme some shops may be declared as premium shops; reservation for these shops shall be determined separately as per rule 9:

Provided that, the State Government may provide exemption from reservation for the transfer of houses constructed under Central or State sponsored housing schemes for the urban poor.

11. The allotment under settlement.- (1) Shops may be allotted to the shopkeepers under settlement by removing temporary shopkeepers who are permitted on daily fee or lease or otherwise or other shopkeepers who have been conducting business at that place for atleast 3 years by constructing new shops on the land owned by Urban Local Body or allotted Government land. Such shops may be allotted without inviting tenders with the prior approval of the authorised committee constituted for this purpose:

Provided that the premium rate of such shops shall not be less than the reserve price and the lease rent/rent shall be 0.5% of the premium.

(2) In case of settlement the Authorised Committee shall be empowered to fix the instalment for easy recovery of the premium rate:

Provided that the initial registration fee shall not be less than 25% of the total cost and the maximum number of monthly instalments shall not be more than twenty four. The lease rent/rent shall, however be paid regularly.

(3) There shall be no obligation of reservation under rule 9 in the settlement proceedings; however, prior permission of the State Government shall be necessary for this.

(4) In case of sale of property prior to its construction, the Local Urban Body shall have the authority to sell only after approval of property sale plan and property shall be constructed from the amount received from sale. The construction shall not be started as per the approved sale plan without the registration of atleast 60% for sale of property.

(5) Authorized Committee shall consist of the following, namely:-

(1)	(2)	(3)
1.	Collector for the Urban Local Body of district headquarter and for other local bodies representatives nominated by the District Collector not below the rank of Additional Collector	President
2.	Mayor, concerned Municipal Corporation or Chairman, concerned Nagar Palika/Panchayat	Special invitee
3.	Sub-Divisional Magistrate/Sub-Divisional Officer (Revenue) of the area.	Member
4.	Joint Director, Concerned Division Regional Office, Chhattisgarh	Member
5.	Chief Executive Officer of the concerned Urban Local Body.	Member Secretary

12. Charges.- The charges of stamp duty, registration, etc. in all cases of lease deed shall be borne by lease holder.

13. Approval for construction.- The construction of building on plots shall be done after getting adequate permissions as per building bye-laws and regional plans for the time being in force.

14. Possession of property.- The lease holder shall take possession of the property on the date prescribed or informed to him and he shall be liable to pay all local taxes and other taxes which may be leviable from the owner or from the lease holder and further that the possession of the property shall not be given without depositing the required premium amount. The possession of

property shall be given so far as possible within 15 days of the date of registration of lease deed.

- 15. Lease rent.**-The lease holder receiving a plot from Urban Local Body shall pay the amount of Lease rent in advance as determined by the Chief Executive Officer under these rules from the beginning of the financial year in which the lease deed has been executed.

Lease rent on the plots to be given on lease shall be 0.5% of Collector's guideline rate or highest value received in tender, whichever is higher. However, where land has been allotted to Urban Local Body by the Revenue Department, the Urban Local Body shall determine the lease rent in such a manner, so that the Urban Local Body does not receive the lease rent less than the lease rent that was received by the Revenue Department from the lease holder:

Provided that in case of lease deed executed previously, the lease rent shall be paid according to the terms of agreement executed between lessor and lease holder.

- 16. Cancellation of lease.**- (1) Where a lease holder does not comply with the conditions stated in the lease or violates the rules, then the Chief Executive Officer may cancel the lease of the property and dispose the property in such a manner as he deems appropriate.

(2) The Chief Executive Officer may re-enter the plot or constructed building thereon after cancellation of lease due to violation of the rules or the conditions of lease. The previous lease holder shall be served with a notice to vacate and handover the occupancy of plot after removing constructed infrastructure on his own expense within 15 days from the date of service of notice. If the lease holder does not comply with the above directions an officer of the Urban Local Body authorized by the Chief Executive Officer may re-entersuch plot and take the possession of infrastructure constructed on it:

Provided that the lease holder shall be given an opportunity of being heard.

- (3) The Chief Executive Officer may cause the valuation of any structure constructed by the lease holder to be carried out through any registered evaluator, the value of such constructed structure shall be included while determining the reserved price of the plot. At the time of allotment the plot, the successful highest bidder shall deposit an amount after including the value of the constructed structure in the reserve price according to these rules.

17. Annual rent shall be given in advance.- Every lease of Immovable property (Land) shall be subject to the condition that during the lease period, annual lease rent shall be paid in advance and it shall be the responsibility of the lease holder to deposit the said amount before the prescribed period. Upon failure to deposit lease rent within prescribed time, an interest of 12% of annual lease rent shall be imposed as penalty.

18. Renewal of Lease.- The power to renew the lease for next 30 years after expiry of the prescribed lease period, for the same purpose for which the property was originally transferred on lease, shall be vested with the Competent Authority as prescribed in sub-rule (1) of rule 5:

Provided, that the premium shall be determined as 0.5% of the prevailing market value of residential plot/building and as 1% of prevailing market value of properties being used for commercial/ industrial purposes, and rate of the lease rent shall be determined at 4 times of the rate of rent of original lease deed or 0.5% of prevailing market value, whichever is less. The renewal of lease shall be done as per the following guiding principles:-

- (i) An application for renewal of the lease may be submitted in the last year of the expiry of lease period, but 4 months prior to the expiry date. On an application received after 4 months prior to the expiry date, a late fee at the rate of 0.01% per month of prevailing market value till the date of submission of application shall be imposed.

- (ii) In such cases, where lease rent and other dues are not deposited in the prescribed time period by the lease holder, a penalty at the rate of 1.25% per month on the outstanding amount shall be levied and the renewal may be made after recovering a penalty of ₹ 10000/- by renunciation of the right of Competent Authority to re-enter due to the violation of the term of lease.
- (iii) In the cases, where the lease holder has delayed the construction, but has completed the construction during the period of the consideration of the case, a penalty of 0.05% prevailing market value as on the date of order shall be levied by renunciation of the right of Competent Authority to re-enter and the lease may be renewed thereafter.
- (iv) In the cases, where construction work has not been started by the lessee, and also has not been completed during the period of the consideration of the case i.e. plot is vacant or partially constructed, an amount equal to 2 times of amount determined under clause (iii) shall be recovered by renunciation of the right of Competent Authority to re-enter and the lease may be renewed thereafter.
- (v) In case of a transfer of plot by way of gift or sale without proper permission within time period of the lease, the lease may be renewed by recovering the amount determined under clause (iii) by renunciation of the right of Competent Authority to re-enter.
- (vi) Where a plot has been transferred in such a way that the plot is subdivided in violation of the terms and condition of the lease, the renewal may be made for the whole plot, by recovering a penalty amounting to 1% of prevailing market value of each divided plot. If permission has been granted by the Director, Town and Country Planning for division of such plot, the renewal may be made separately for each divided plot by recovering the amount of compounding fee.

(vii) In the cases, where the plot is used for a purpose, other than the purpose stipulated in the lease, lease may be renewed after obtaining the permission for such changed use from Town and Country Planning Department and determining premium of 2% and rent of 2% of the prevailing market value, in addition to an additional rent of 0.5% of the market value.

If Town and Country Planning Department does not approve the change of use, the use of the land/plot shall be restored to the original purpose as stipulated in the lease, otherwise, the Chief Executive Officer may re-enter the plot.

(viii) In the cases, where upon receiving the notice for violation of the terms of lease, the activities violating the terms have ended and the activities as per the terms of lease have started, lease may be renewed after recovering a penalty of ₹ 10,000/-

(ix) Mutation of land /plot shall be mandatory before its renewal.

(x) Rates of lease rent, compounding charges, fine or penalty mentioned in the above guiding principles are minimum. Urban Local Bodies shall have the right to impose higher rates and it shall also be mandatory to increase the rates of lease rent by minimum 5% in every 5 years.

19. No objection for the Bank loans.- A No Objection Certificate may be issued in the Format-II for obtaining loan from the financial institutions on the plot or constructed structure given on lease by Urban Local Body. The Chief Executive Officer may issue such No Objection Certificate in favor of the financial institutions. The Chief Executive Officer shall maintain a separate register for issuance of No Objection Certificate.

20. Registration of Transfer.- Registration of every agreement of the transfer of immovable property shall be made in accordance with the provisions of Registration Act, 1908 (No. 16 of 1908).

21. Right of Conversion.-(1) Where the land of Municipal Body used for residential, commercial or other purposes has been allotted on lease to any person, organization, etc., then such land may be brought into the category of conversion.

(2) Subject to the provisions of these rules, any eligible lease holder may make an application to the Chief Executive Officer in Format-III, for grant of right of conversion in respect of land held by him in leasehold right.

(3) Any land of the Improvement Trust/Special Area Development Authority/ Development Authority or other dissolved body under the control or ownership of Urban Local Body and in respect of which the developed and allotted plots are given on lease for residential or commercial or other purposes for a period of 30 years or more may be converted into freehold:

Provided that, no such lease of land or property shall be converted into freehold whose lease conditions specifically prohibit conversion or on which leasehold right have accrued under The Chhattisgarh Nagariya Kshetro ke bhoomihin vyakti (Pattadhriti Adhikaron ka Pradan kiya jana) Adhiniyam, 1984 (No. 15 of 1984) or Rajiv Gandhi Patta Aashrya Yojana or Mukhyamantri AashryaYojana or which is not of the ownership of Urban Local Body.

(4) Chief Executive Officer shall be the authorized officer for conversion, who shall be empowered to convert the leasehold rights into the freehold right under the provisions of these rules.

(5) On receipt of the application, objections regarding conversion of such land shall be invited and for this the Chief Executive Officer shall issue a public notice of 15 days in at least two newspapers, one of which shall be a local hindi newspaper. Additionally such notice shall be affixed on the notice board of Municipal Corporation/Municipal Council/Nagar Panchayat/Collector and Commissioner's offices.

Along with hearing the objections received, the following points shall also be considered:-

- (i) the lease of the land is valid;
- (ii) all dues related to the conditions of lease have been paid;
- (iii) breach of the conditions of lease has not occurred and if a breach has occurred then it has been regularized under the provisions of these rules by depositing compounding fee;
- (iv) the conditions of lease do not prohibit conversion;
- (v) an affidavit to this effect has been filed by the lease holder that no case involving land under conversion is pending before any Court or Authority;
- (vi) other necessary documents;
- (vii) fee as per the prevail direction of the Government for the time being in force, shall be borne by the lease holder;
- (viii) any other points which may be deemed appropriate by the Chief Executive Officer.

(6) The application of conversion shall, as far as possible, be finally disposed within a period of 120 days by the Chief Executive Officer.

22. Conversion charges.- The conversion Charges shall include-

- (i) A sum of 1% for residential purpose and 2% for commercial purpose of the market value prevailing on the date of granting conversion shall be fixed in accordance with the rules prevailing for diversion of areas for the purpose of land. The lease rent of remaining period of the lease or for a period of 10 years, whichever is less, shall be deposited in lump-sum.
- (ii) The conversion charges shall be paid within 30 days from the date of issuance of the order of conversion. The conversion deed shall be executed only upon the payment of conversion charges, provided that if the lease rent has been paid in advance, such payment shall be set-off against the conversion charges.
- (iii) The Chief Executive Officer shall, after passing an order granting conversion (freehold) rights under these rules, and upon receipt of conversion charges and other dues, if any, execute a conveyance deed in Format-IV, and the same shall be registered under the Registration Act, 1908 (No. 16 of 1908) and cost of such registration including stamp duty shall be borne by the lease holder. After the registration of the conveyance deed, the land conveyance deed certificate related with the conversion of

plot shall be issued mandatorily within 15 days by the Chief Executive Officer.

23. Register of immovable Property.- A Register of immovable property vested in or owned by the Urban Local Body shall be maintained in Format-V by the Chief Executive Officer.

24. Preparation of Redevelopment Plan.- The Urban Local Body shall have the right to prepare a redevelopment plan on its previously constructed property with prior approval of State Government. It shall be mandatory to provide an opportunity of hearing to property holders on preparation of redevelopment plan to protect their interest.

25. Transfer of Municipal Assets to Public-Private Partnerships.-For proper maintenance and operation of property constructed by municipal bodies such as gardens, ponds, parks, community halls, cattle sheds, public toilets, open grounds, auditoriums, stadiums, bus stands, etc., may be transferred through tender/RFP/EOI on PPP mode.

Any asset constructed or developed under Municipal Body Funds, State/Central Government Schemes, MP/MLA funds, or any other fund shall be fully owned by the respective Urban Local Body.

Ownership of assets developed under Public-Private Partnerships or for operation and maintenance by any other organization/agency shall not be transferred to that agency/institution under any circumstances. However, the right to operate, use, or maintain such assets may be granted under a statutory contract for a fixed period.

Upon expiry of the stipulated period of the operation, maintenance, or Public-Private Partnerships contract or its termination, the Municipal Body shall automatically assume full ownership and physical possession of the asset without any additional liability or compensation payment. The final inspection of the asset and the status of repossession shall be recorded by the Municipal Body.

26. Repeal and Saving.- The Chhattisgarh Municipal Corporation (Transfer of Immovable Property) Rules, 1994 and the Chhattisgarh Municipality (Transfer of Immovable Property) Rules, 1996 are hereby repealed:

Provided that anything done or any action taken under the rules so repealed shall be deemed to have been done or taken under done corresponding provisions of these rules until not inconsistent with the provision of these rules.

By order and in the name of the Governor of Chhattisgarh,
BHAGWAT JAISWAL, Deputy Secretary.

Format-I
(see rule 8)
Terms for Agreement

1. Aforesaid property has been issued on lease to lease holder initially for the period of 30 years.
2. Aforesaid property shall be renewed for the further period of 30 years. The renewal charges shall be as per the current effective charges.
3. Application for renewal must be filed within the period of one year from the date of expiry of the lease period.
4. Lease rent shall have to be paid within the prescribed period, otherwise prescribed foreclosure charges shall be payable.
5. Lease holder shall not be entitled to do any additional work or changes in any structural parts of the property which affect the safety of the structure. He shall maintain the structure in the same position as provided to him.
6. If the property is damaged by a natural disaster or riot or an accident which is due to circumstances beyond human control, then its losses shall be borne by lease holder. Chief Executive Officer shall not be liable for the same.
7. Maintenance of property and necessary repairs shall be made by the lease holder.
8. Chief Executive Officers, in the public interest may revoke the transfer of property and may manage on alternate site.
9. It shall be inspected by the personnel authorized by Chief Executive Officers.
10. Lease holder shall not be allowed to store any kind of explosives or any other substances which are vulnerable to his property and nearby property.
11. Lease holder shall not implement any such activity, which is not permissible by law and which affects peace and security of nearby residents or the public.
12. Lease holder of the property shall not cause additional encroachment or obstruction.
13. Chief Executive Officers shall in public interest, cause improvements in property or shall give instructions to the lease holder to make improvements in the property.
14. The lease holder must obtain electricity connection as per rules.

15. The transfer of the property shall be terminated in case of default in compliance of these rules, provisions and terms of the contract made thereunder.

16. The taxes/fees/ other charges imposed by Central Government or State Government shall be paid by the lease holder.

Note: - Urban Local Body may include any other conditions as per requirement.

Format-II
(see rule 18)
No Objection Certificate

Municipal Corporation/ Municipal Council/Nagar Panchayat.....

No Objection Certificate for obtaining the loan

This is to certified that Mr./Mrs./Ku.

S/O D/O W/O Resident. has been allocated Plot/house/ shop on lease according to the following details, by Municipal Corporation/ Municipal Council/ Nagar Panchayat, under the Chhattisgarh Municipal (Achal Sampatti Vyayan) Rules, 2026.

1. Size of Plot/House/Shop:-----..sq. feet
2. Address of Plot/House/ Shop:-.
3. Cost of Plot/House/Shop:-.
4. The amount paid till now by the lease holderfor obtaining Plot/House/ Shop to the Municipal Corporation/ Municipal Council / Nagar Panchayat.

This No Objection Certificate has been issued for the mortgage of Plot/House / Shop to Government, Board of Government, Commission or other Institutions, Banks and other financial institution to obtain the loan, on the condition that the ownership of the mortgaged property may only be transferred after the full payment of dues of Municipal Corporation/ Municipal Council/Nagar Panchayat.....

Commisioner / Chief Municipal Officer

Municipal Corporation/ Municipal Council/Nagar Panchayat.....

Format-III**[see rule 20]****Application for Conversion of Leasehold Land into Freehold Right**

To,

Self	Attested
Passport	size
Photograph of	
the application	

(Chief Executive Officer for Conversion) District..... Chhattisgarh.

1/ We wish to convert my / our leasehold right into freehold. My/ our details are as under:-

1. (a) Name of the first applicant (lease holder):

- (b) Father's/ Husband's name:...
- (c) Permanent address:..
- (d) Present Postal address:..
- (e) Phone Number (if any):..

2. (a) Name of the second applicant (lease holder):

- (b) Father's/Husband's name:..
- (c) Permanent address:.....
- (d) Present Postal address:
- (e) Phone Number (if any):..

Note:-Furnish the above details of all lease holders. One of the lease holders may apply for conversion provided that he shall have authorized valid special power of attorney of others to submit this application.

(3) Details of lessor.....

(If the lease had not been granted directly by the State Government or an officer authorised by it to do so)

(4) Details of lease:

- (i) Name of lease holder.....
- (ii) Plot Number and/or Khasra Number.
- (iii) Area of the land (plot):.....
- (iv) Village/Town/ City:
- (v) Tahsil and District:

- (vi) Present annual lease Rent: Rs.. ..
 - (vii) Purpose of lease as shown in lease deed: ..
 - (viii) Lease period from. to.
 - (ix) Whether up to date lease rent has been paid along with interest for payment in the lease document? Yes/No
 - (x) Whether the renewal has been made or not? Yes/No
- (5) Whether the present use of land is the same as the purpose mentioned in the lease document? Yes/No
- (6) Whether any dispute is pending before any Court or Authority? Yes/No
- (7) Enclosures:-
- (a) Copy of lease deed
 - (b) Site Map
 - (c) No Objection Certificate
(If required under rule 18)
- Other documents:-
- (1) Special Power of attorney of other lessees
 - (2) Detail of cases pending before any court or authority, (if any).

Date:.....

Place:.....

Signature of applicant

Format-IV
[see rule 21]
Conveyance Deed

This conveyance deed is made this date ...month of ...year... between Chhattisgarh Municipal Corporation/Nagar Palika/ Nagar Panchayat..... acting through the right to freehold lease located in the municipal lands, is given under power conferred in the Chhattisgarh Municipal (Achal Sampatti Vyayan) Rules, 2026. Chief Executive Officer acting through (which expression shall where the context so admit, include his successor-in-office) on one part, and (Hereinafter called the freeholder which expression shall where the context so admit, include his successor, assignees, transferees) on the other part.

Whereas the land comprising of area measuring.....Sq. Mtrs. situated at Tahsil..... District, Chhattisgarh which is more particularly described in schedule thereunder attached, which was given on lease for a term of day of..... and ending on ..year commencing from day of.....for the purpose of has been granted in freehold right by the Chief Executive Officer vide his order No..... dated.....

And, whereas, (conversion charges of Rupees.....only) has been paid by the freeholder in the Government Treasury vide Challan No. dated.....

Now, this deed witnesses that in pursuance of the order and agreement, the lease deed regarding the said land shall have no effect after the execution of this deed

Schedule

Details of Land.....

Map of Land.

Place..

Date.

Signature of Chief Executive Officer

Signature of Freeholder

Format-V**[see rule 22]****Municipal Corporation/ Municipal Council/ Nagar Panchayat.....**

Register of transfer of Immovable Property

S. No.	Description of Property	Reservation Status	Area	Reserved Value	Premium Value	Transfer Date / Lease Date	Name & Address of Lessee	Lease Expiry Date	Lease Renewal Date	Lease Cancellation Date (if any)	Freehold Date (if Any)	Remarks
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)