



കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് - കുറ്റിപ്പുറം ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്തിന്റെ അധീനതയിലുള്ള വ്യവസായ വികസന പ്ലോട്ടുകൾ ചെറുകിട വ്യവസായം തുടങ്ങുന്നതിന് പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നതിനുള്ള നിയമാവലിക്ക് അംഗീകാരം നൽകി - ഉത്തരവാകുന്നു.

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ(ഡിഡി) വകുപ്പ്

സ.ഉ.(സാധാ)നം.658/2017/തസ്വഭവ

തിരുവനന്തപുരം, തീയതി,09-03-2017

- പരാമർശം: - 1. ഗ്രാമവികസന കമ്മീഷണറുടെ 25-08-2016-ലെ 13040/കെ.ആർ.വൈ.2/2016/സി.ആർ.ഡി നമ്പർ കത്ത്
2. ജി.ഒ.(എം.എസ്) നമ്പർ. 17/2016/ID തീയതി 30-01-2016

ഉത്തരവ്

കുറ്റിപ്പുറം ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്ത് ചെറുകിട വ്യവസായ എസ്റ്റേറ്റിനായി ഏറ്റെടുത്ത് അടിസ്ഥാന സൗകര്യങ്ങൾ വികസിപ്പിച്ചിട്ടുള്ള 2 ഏക്കർ 49 സെന്റ് ഭൂമി ചെറുകിട വ്യവസായ സംരംഭകർക്ക് പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നതിന് ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്ത് രൂപം നൽകിയ, അനുബന്ധമായി ചേർത്തിരിക്കുന്ന നിയമാവലിക്ക് അംഗീകാരം നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

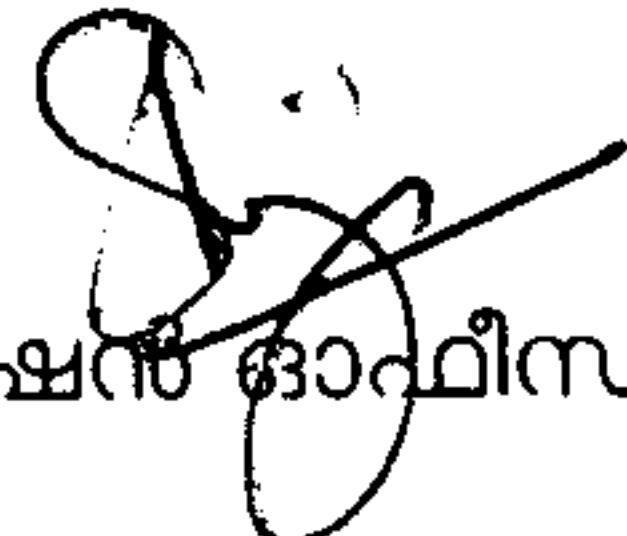
ഗവർണ്ണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം,

**ടി.കെ.ജോസ്
പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി**

To

1. ഗ്രാമവികസന കമ്മീഷണർ, തിരുവനന്തപുരം
2. സെക്രട്ടറി, കുറ്റിപ്പുറം ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്ത്
3. പ്രിൻസിപ്പൽ അക്കൗണ്ടന്റ് ജനറൽ
4. അക്കൗണ്ടന്റ് ജനറൽ (എ&ഇ)
5. വ്യവസായ (എഫ്) വകുപ്പ്
6. ഡയറക്ടർ, ഇൻഫർമേഷൻ കേരള മിഷൻ
7. കരുതൽ ഫയൽ/ഓഫീസ് കോപ്പി

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം


സെക്ഷൻ ഓഫീസർ

അനുബന്ധം

- 1). കുറ്റിപ്പുറം ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്തിന് കീഴിൽ വരുന്ന വ്യവസായ വികസന പ്ലോട്ടുകൾ പാട്ടത്തിന് കൊടുക്കുന്നത് ഈ നിയമാവലിക്ക് വിധേയമായിരിക്കും.
- 2). കേരള സർക്കാർ വ്യവസായ വകുപ്പിന്റെ നിലവിലുള്ള ചട്ടങ്ങൾക്ക് വിധേയമായിട്ടാണ് ഈ നിയമാവലി രൂപീകരിച്ചിട്ടുള്ളത്.
- 3). ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്ത് ഭരണ സമിതി തിരഞ്ഞെടുത്തിട്ടുള്ള വ്യവസായ സംരംഭകർക്കാണ് പ്ലോട്ട് അനുവദിക്കുന്നത്. വ്യവസായം ആരംഭിക്കുന്നതിനായി വ്യക്തികൾക്കോ വ്യക്തികളുടെ കൂട്ട സംരംഭത്തിനോ, കമ്പനിക്കോ സഹകരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കോ വ്യവസായം നടത്തുന്നതോ നടത്താനായി രൂപീകരിച്ച സ്ഥാപനങ്ങൾക്കോ പ്ലോട്ട് അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.
- 4). വ്യവസായ വികസന പ്ലോട്ടുകളിൽ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനം നടത്തുന്നതിന് മുമ്പ് ചുറ്റുമതിൽ ഫാക്ടറി ഷെഡുകൾ മുതലായവയ്ക്ക് പാട്ടക്കാരൻ ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയിൽനിന്നും ആയതിനുള്ള പ്ലാൻ സമർപ്പിച്ച് മുൻകൂർ അനുമതി വാങ്ങേണ്ടതാണ്.
- 5). പാട്ടത്തിനെടുത്ത സ്ഥലം ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്തിന്റെ അനുമതി കൂടാതെ പണയപ്പെടുത്തുവാനോ അന്യാധീനപ്പെടുത്തുവാനോ പാടില്ല.
- 6). ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്തിന്റെ മുൻകൂർ അനുമതി കൂടാതെ പാട്ടത്തിനെടുത്ത സ്ഥലത്തുള്ള മരങ്ങളോ മറ്റു വിലപിടിപ്പുള്ള വസ്തുക്കളോ വെട്ടി നശിപ്പിക്കുവാൻ പാടില്ല. ഇത്തരം വസ്തുവകകൾ ലേലം ചെയ്ത് വിൽക്കുവാനോ നീക്കം ചെയ്യുവാനോ ഉള്ള അധികാരം ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്തിന് മാത്രമായിരിക്കും.
- 7). പാട്ടത്തിനെടുത്ത ആൾക്ക് പാട്ടസ്ഥലത്തിനുമേൽ നിയമപ്രകാരമുള്ള എല്ലാ അധികാരങ്ങളും ഉണ്ടായിരിക്കും. ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്തിന്റെ രേഖാമൂലമുള്ള അനുമതി കൂടാതെ പൂർണ്ണമായോ ഭാഗികമായോ ഈ അധികാരം മറ്റൊരാൾക്ക് കൈമാറുവാൻ പാട്ടക്കാരന് അവകാശമുണ്ടായിരിക്കില്ല. പാട്ടത്തിനെടുത്ത് ആദ്യത്തെ അഞ്ചുവർഷം (സർക്കാരിന്റെ ചട്ടങ്ങളിലെ ചില പ്രത്യേക സാഹചര്യങ്ങൾ ഒഴികെ) യാതൊരു കൈമാറ്റവും അനുവദിക്കുന്നതല്ല.
- 8). പാട്ടക്കരാറിൽ പറയുന്ന പ്രകാരം നിശ്ചിത കാലപരിധിയിൽ പാട്ടം പുതുക്കി വാങ്ങിയില്ലെങ്കിൽ ഈ കാലാവധി കഴിയുമ്പോൾ സ്ഥലത്തിന്റെ അവകാശം പാട്ടം കൊടുത്ത ആളിൽ (ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്ത്) യാതൊരു ബാധ്യതയും കൂടാതെ വന്നുചേരും.
- 9). പാട്ടം വാങ്ങിയ സ്ഥലത്തിനുമേൽ കാലാകാലങ്ങളിൽ എല്ലാ നികുതികളും മറ്റു ബന്ധപ്പെട്ട ബാധ്യതകളും (ഗവൺമെന്റിനോ മറ്റു ഏജൻസികൾക്കോ നൽകാനുള്ളത്) അടയ്ക്കുവാനുള്ള ഉത്തരവാദിത്വം പാട്ടക്കാരനായിരിക്കും.
- 10). പാട്ടത്തിനെടുത്ത സ്ഥലം ഏതാവശ്യത്തിനാണോ അനുവദിച്ചത് ആ ആവശ്യത്തിന് ഒരു വർഷത്തിനകം ഉപയോഗിച്ചില്ലെങ്കിൽ പാട്ടക്കരാർ കാലാവധി പരിഗണിക്കാതെ കരാർ അവസാനിച്ചതായി കണക്കാക്കുകയും സ്ഥലത്തിന്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശം തിരിച്ച് ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്തിൽ വന്നുചേരുകയും ചെയ്യും. എന്നാൽ വ്യവസായം തുടങ്ങുന്നതിനായി ടി സ്ഥലത്ത് കെട്ടിടത്തിന്റെ രൂപത്തിനോ മറ്റോ മുതൽ മുടക്കിയിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ പാട്ടക്കാരന് പാട്ടത്തുക ഒടുക്കി കാലാവധി നീട്ടിക്കിട്ടുന്നതിന് ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്ത് അധികാരികൾക്ക് മുൻപാകെ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കാവുന്നതാണ്. ഇത്തരത്തിലുള്ള പിഴ തുക ആദ്യത്തെ 6 മാസത്തേക്ക് ലീസ് പ്രിമിയത്തിന്റെ 5%-ഉം അടുത്ത 6 മാസത്തേക്ക് ലീസ് പ്രിമിയത്തിന്റെ 10%-ഉം അടുത്ത 6 മാസത്തേക്ക് ലീസ് പ്രിമിയത്തിന്റെ 20%-ഉം അടുത്ത 6 മാസത്തേക്ക് ലീസ് പ്രിമിയത്തിന്റെ 25%-ഉം ആയിരിക്കും. ടി കാലയളവിന്ശേഷം യാതൊരു കാരണവശാലും കാലാവധി നീട്ടി നൽകുന്നതല്ല.
- 11). പാട്ടത്തിന് സ്ഥലം അനുവദിക്കുന്നത് പരമാവധി 30 വർഷത്തേക്ക് ആയിരിക്കും. ഈ കാലാവധിക്കുശേഷം വീണ്ടും പരമാവധി 30 വർഷംവരെ നീട്ടിക്കിട്ടാൻ പാട്ടക്കാരന് അപേക്ഷ നൽകാവുന്നതാണ്.
- 12). മൊത്തം ഭൂമി നിശ്ചിത പ്ലോട്ടുകളായി തിരിച്ചിട്ടായിരിക്കും സംരംഭകർക്ക് അനുവദിക്കുന്നത്. ഒരു പ്ലോട്ടായിരിക്കും സാധാരണ ഗതിയിൽ അനുവദിക്കുന്നത്. എങ്കിലും വ്യവസായ പ്രോജക്ടിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ആവശ്യമെന്ന് കണ്ടാൽ ഒന്നിൽക്കൂടുതൽ പ്ലോട്ട് അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്. ഞത് തീരുമാനിക്കാനുള്ള അവകാശം ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്തിനായിരിക്കും.

- 13). സ്ഥലം അനുവദിക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ 1000/- രൂപ ഏണസ്റ്റ് മണി സഹിതം സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്. ഇങ്ങനെ അടയ്ക്കുന്ന തുക പാട്ടത്തുകയിൽപ്പെടുത്തി ക്രമീകരിക്കുന്നതാണ്. സ്ഥലം അനുവദിക്കാതിരിക്കുന്നവരുടെ ഏണസ്റ്റ് മണി എത്രയും പെട്ടെന്ന് തിരികെ നൽകുന്നതായിരിക്കും.
- 14). സ്ഥലം അനുവദിച്ചുകിട്ടിയാൽ ലീസ് പ്രിമിയം അടച്ചശേഷം 30 ദിവസത്തിനകം കരാറിൽ ഏർപ്പെടേണ്ടതാണ്. എല്ലാ കരാറുകളും നടത്തേണ്ട ചെലവ് പാട്ടക്കാരൻ വഹിക്കേണ്ടതാണ്.
- 15). ഭൂമി വാങ്ങുന്നതിനും അതിൽ മറ്റ് അടിസ്ഥാന സൗകര്യ വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടത്തുന്നതിനും മാറ്റം ചെലവായ ആകെ തുകയോ അല്ലെങ്കിൽ സർക്കാർ കാലാകാലങ്ങളിൽ നിശ്ചയിക്കുന്ന ഭൂമിയുടെ ന്യായവിലയോ ഏതോണോ കൂടുതൽ അതായിരിക്കും വസ്തുവിന്റെ ലീസ് പ്രിമിയം. ടി തുകയുടെ 40% കരാർ ഒപ്പിടുന്നതിനു മുമ്പുതന്നെ പാട്ടക്കാരൻ അടയ്ക്കേണ്ടതാണ്. ബാക്കി 60% തുക ഒരു വർഷത്തിനുള്ളിൽ രണ്ടു തുല്യ ഗഡുക്കളായി അടയ്ക്കേണ്ടതും ആദ്യ ഗഡു കരാറിലേർപ്പെട്ട് 6 മാസത്തിനുള്ളിൽ അടയ്ക്കേണ്ടതുമാണ്. 60% ലീസ് തുകയ്ക്ക് 9% നിരക്കിൽ പലിശ കണക്കാക്കി ടി തുകയും 2 തുല്യ ഗഡുക്കളായി ലീസ് പ്രിമിയത്തിനോടൊപ്പം അടയ്ക്കേണ്ടതാണ്. ടി കാലയളവിൽ താമസം വരുത്തുകയോ വീഴ് വരുത്തുകയോ ചെയ്യുന്നപക്ഷം 2% പിഴപലിശ ഈടാക്കുന്നതാണ്. ലീസ് പ്രിമിയം അടയ്ക്കുന്നതിൽ 6 മാസത്തിൽ കൂടുതൽ വീഴ് വരുത്തുന്ന പക്ഷം കരാർ ലംഘനമായി കണക്കാക്കി പാട്ടക്കാരന് നോട്ടീസ് നൽകി ഭൂമി തിരിച്ചെടുക്കുന്നതിന് ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്തിന് അധികാരം ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.
- 16). പാട്ടക്കരാറിന്റെ തുടർന്നുള്ള വർഷങ്ങളിൽ 1000/- രൂപാ നിരക്കിൽ വാർഷിക ലീസ് വാടക പാട്ടക്കാരൻ അടയ്ക്കേണ്ടതാണ്. ടി തുക കരാർ തുടങ്ങിയ കാലയളവുമുതൽ ഓരോ വർഷവും പൂർത്തിയാക്കുന്ന തീയതിയ്ക്ക് മുമ്പായി അടയ്ക്കേണ്ടതാണ്.
- 17). പൊതു സൗകര്യങ്ങൾ ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്ത് ഏർപ്പെടുത്തുന്ന പക്ഷം ആയതിന് ചെലവാകുന്ന തുകകൾ പ്രത്യേകമായി ഈടാക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശം ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്തിന് ഉണ്ടായിരിക്കും.
- 18). ഈ നിയമം പ്രകാരമുള്ള ആവശ്യങ്ങൾക്കായുള്ള രജിസ്റ്ററുകളും കണക്കുകളും ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയോ അദ്ദേഹം ചുമതലപ്പെടുത്തുന്നവരോ, സൂക്ഷിക്കുന്നതായിരിക്കും. രജിസ്റ്ററുകളുടെയും കണക്കുകളുടെയും കൃത്യത സെക്രട്ടറിയോ അദ്ദേഹം നിയോഗിച്ചയാളോ നിശ്ചിത ഇടവേളകളിൽ പരിശോധിച്ച് ബോധ്യപ്പെടേണ്ടതാണ്.
- 19). ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിക്കോ അദ്ദേഹം ചുമതലപ്പെടുത്തുന്ന ഉദ്യോഗസ്ഥനോ വ്യവസായ പ്ലോട്ടിന്റെ ചുമതലയുള്ള ഉദ്യോഗസ്ഥനോ പാട്ട സ്ഥലവും സ്ഥാപനവും മുൻകൂർ നോട്ടീസ് കൂടാതെ പരിശോധിക്കുവാനുള്ള അധികാരം ഉണ്ടായിരിക്കും.
- 20). പാട്ടക്കാരന് ലഭിച്ച സ്ഥലം ആവശ്യമില്ലാ എന്ന് പിന്നീട് തോന്നിയാൽ ടി വിവരം ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്തിനെ രേഖാമൂലം അറിയിക്കേണ്ടതും സർക്കാരിന്റെ ചട്ടപ്രകാരം പാട്ടക്കാരൻ അടച്ച ലീസ് പ്രിമിയത്തിന്റെ നിശ്ചിത തുക തിരികെ നൽകുന്നതുമാണ്.
- 21). ഗവൺമെന്റ് ഉത്തരവ് പ്രകാരമോ മറ്റ് നിർദ്ദേശങ്ങൾ പ്രകാരമോ പാട്ടവ്യവസ്ഥയിൽ മാറ്റം വരുത്തിയാൽ ഈ ചട്ടങ്ങളിലും മാറ്റം വരുത്തുന്നതായിരിക്കും. ഈ ഭേദഗതികൾ നിലവിൽ വന്ന തീയതി മുതൽ പാട്ടക്കാരനും ബാധകമായിരിക്കും.