

अध्याय - 5

पट्टों (लीज) के प्रकार

पुराने नजूल भूमि के सम्बन्ध में तीन प्रकार के पट्टे प्रदान किये जाते हैं, जैसे- 1) आवासीय, 2) व्यवसायिक, और 3) संस्थागत। पुनर्वास कॉलोनियों के सम्बन्ध में, विस्थापित व्यक्ति अधिनियम (क्षतिपूर्ति और पुनर्वास) के अन्तर्गत प्रदान किये गये पट्टे आवासीय, व्यवसायिक और औद्योगिक प्रयोग के लिए हैं और परिशिष्ट-XI, परिशिष्ट-XII, परिशिष्ट-XIII और परिशिष्ट-XXXI में सम्मिलित हैं।

नजूल पट्टे चिरस्थायी होते हैं जबकि पुनर्वास पट्टे 99 वर्षों की अवधि के लिए मान्य होते हैं। नजूल पट्टे के परिपेक्ष्य में, आधार किराया प्रत्येक 30 वर्षों की अवधि के अन्तराल में पट्टा-अनुबन्ध में उल्लेखित प्रक्रिया के अनुसार, पट्टेदार की इच्छा पर संशोधित किया जा सकता है। परिशिष्ट-XI में उल्लेखित आधार किराया नाममात्र का है, अर्थात् 1/- रु. प्रति वर्ग गज या उसका एक अंश और जिसको दूसरी बार भूमि विक्रय या आवंटन के समय और उसके बाद प्रत्येक 30 वर्ष के अन्तराल पर भूमि किराया के ढाई गुना तक संशोधित किया जा सकता है। परिशिष्ट-XII और XIII के अन्तर्गत, पट्टों के सम्बन्ध में प्रथम 20 वर्षों के लिए भूमि किराया वह राशि होती है जिसकी गणना पट्टे की तिथि पर प्रभावी सरकारी उधारी ब्याज दर के आधार पर भूमि किराया पर लगने वाले ब्याज के समान होता है। पट्टे के बाकी बचे 76 वर्षों के लिए भूमि किराया वह राशि होता है जो पट्टे के 21वें वर्ष के पहली अप्रैल को भूमि के बाजार मूल्य पर लगने वाले ब्याज के समान है जिसकी गणना सरकारी उधारी ब्याज दर पर किया जाता है। परिशिष्ट-XXXI-क, XXXI-ख और XXXI-ग के अन्तर्गत दिये जाने पट्टे भी नाममात्र के पट्टे होते हैं जिसे 'क' टाइप और 'ग' टाइप किरायेदारों या दिल्ली के विभिन्न पुनर्वास कॉलोनियों में स्थित तीन मंजिला बाजार के लिए प्रदान किया गया था। इन नाममात्र पट्टों में भी भूमि किराया परिवर्तनीय होता है जैसा कि दूसरी बिक्री या उसी आधार पर आवंटन के समय परिशिष्ट-XI के मामले में होता है।

भूमि किराया प्रत्येक वर्ष के 15 जनवरी और 15 जुलाई को अग्रिम में दो अर्द्धवर्षीय किश्तों में अदा करना होता है। परिशिष्ट-XII और XIII के अन्तर्गत दिये जाने वाले पट्टों के लिए भूमि किराया प्रत्येक वर्ष के 1 अप्रैल को अदा करना होता है। भूमि किराया के विलम्ब से भुगतान के लिए, सरकार द्वारा समय-समय पर तय किये गये ब्याज दर पर ब्याज लगाया जाता है।

पट्टों की कुछ सामान्य विशेषतायें निम्नलिखित हैं:-

- क. पट्टाधारी, पट्टे प्रदान करने वाले के अनुमति के बिना कोई अतिरिक्त निर्माण कार्य नहीं कराएगा; पट्टे की तिथि पर पूर्व में किये गये निर्माण को छोड़कर।
- ख. पट्टेदार किसी उद्देश्य के लिए, पट्टेदार की अनुमति के बिना परिसर का उपयोग नहीं करेगा; जब तक की पट्टा अनुबंध में इसका कोई उल्लेख न हो।
- ग. पट्टेदार, पट्टा प्रदान करने वाले की अनुमति के बिना परिसर का कोई उप-विभाजन नहीं करेगा।
- घ. यदि एक पट्टेदार, पट्टे के किसी अनुबंध का उल्लंघन करता है तो वह उस परिसर में तब तक प्रवेश नहीं कर सकता, जब तक कि पट्टेदार, पट्टा प्रदान करने वाले के द्वारा नोटिस भेजे जाने पर अनुबंध के उल्लंघन को मिटाने का उपचार नहीं ढूंढ लेता। तथापि इन उल्लंघनों पर दुष्प्रयोग या क्षतिपूर्ति शुल्क का भुगतान किये जाने की स्थिति में समझौता किया जा सकता है; बशर्ते पट्टा प्रदान करने वाला ऐसी मांग करता हो।