बिहार सरकार
कृषि विभाग

कार्यालय आदेश

का०आ० संख्या–11लेखा शा०–555/2016–.....566...../पटना,   दिनांक–23/12/2016

विषय :– बिहार राज्य कृषि विपणन पर्षद (विघटित), पटना के नियंत्रणाधीन कृषि उत्पादन बाजार समितियों (विघटित) में उपलब्ध दुकान–सह–गोदाम, दुकान एवं गोदाम को आवंटित करने तथा फेयर रेन्ट निर्धारित करने के लिए अपनायी जाने वाली नीति एवं प्रक्रिया।

कृषि विभागीय पत्रांक–469/APC दिनांक–13.09.2006 में दिये गये निदेश के आलोक में बिहार राज्य कृषि विपणन पर्षद (विघटित), पटना के नियंत्रणाधीन पड़ने वाले कृषि उत्पादन बाजार समितियों (विघटित) के घोषित ''सरकारी निःशुल्क बाजार'' में बने/उपलब्ध दुकान–सह–गोदाम, दुकान एवं गोदाम का फेयर रेन्ट गृह नियंत्रक–सह–अनुमंडल पदाधिकारी द्वारा निर्धारण किया जाता है। इस हेतु निम्नांकित नीति एवं प्रक्रिया अपनायी जाती है:–

01. **वर्गीकरण** :– कृषि उत्पादन बाजार समितियों (विघटित) में बने/उपलब्ध दुकान–सह–गोदाम, दुकान एवं गोदाम को निम्न तीन श्रेणी में रखा जाता है :–

(1)	दुकान–सह–गोदाम	–	प्रथम श्रेणी
(2)	दुकान	–	द्वितीय श्रेणी
(3)	गोदाम	–	तृतीय श्रेणी

02. **पूर्व के आवंटियों के लिए आवंटन/उचित किराया (Fair Rent)**:– कृषि उत्पादन बाजार समितियों (विघटित) में बने/उपलब्ध दुकान–सह–गोदाम, दुकान एवं गोदाम का आवंटन/उचित किराया (Fair Rent) का निर्धारण की प्रक्रिया निम्न रूप से किया जाता है :–

(i) कृषि उत्पादन बाजार समितियों (वि0) एवं उसके क्षेत्रान्तर्गत बने/उपलब्ध दुकान–सह–गोदाम, दुकान एवं गोदाम, जो पूर्व से किन्हीं को आवंटित है तथा आवंटी द्वारा वर्त्तमान में भी उसका उपयोग करके व्यापार किया जा रहा है, पूर्व के ही आवंटी को दिया जायेगा। इसके लिए अनुमंडल पदाधिकारी–सह–विशेष पदाधिकारी के द्वारा गृह नियंत्रक–सह–अनुमंडल पदाधिकारी से उचित किराया (Fair Rent) निर्धारित कराया जायेगा।

(ii) पूर्व से बने दूकान–सह–गोदाम, दूकान एवं गोदाम के आवंटन हेतु न्यूनतम दर उचित किराया (Fair Rent) माना जाएगा।

(iii) **दूकान–सह–गोदाम, दूकान एवं गोदाम के किराये की वृद्धि** :– पूर्व से बने दूकान–सह–गोदाम, दूकान एवं गोदाम के आवंटियों को उचित किराया (Fair Rent) की तिथि से तीन वर्ष पूरी होने पर 10% (प्रतिशत) किराये में वृद्धि कर किराया लिया जायेगा।

उसके अगले तीन वर्ष जिस तिथि को पूरी होगी, उस तिथि को विगत वर्ष की किराये की राशि + 10% प्रतिशत किराये में वृद्धि की राशि, दोनो के योग की राशि पर 10% (प्रतिशत) किराया (Rent) जोड़कर लिया जायेगा।

(iv) **उचित किराया (Fair Rent) का पुनः निर्धारण** :– समय–समय पर सरकार द्वारा पुनः उचित किराया (Fair Rent) का निर्धारण किया जायेगा।

(v) **सुरक्षित जमा राशि** :– पूर्व के किरायेदार से 12 (बारह) माह के उचित किराया (Fair Rent) की राशि के समतुल्य राशि सुरक्षित जमा राशि के रूप में एक मुश्त जमा करना होगा।

(vi) **सुरक्षित जमा राशि का समायोजन** :–पूर्व के किरायेदार के द्वारा यदि कोई सुरक्षित जमा राशि पूर्व में बाजार समिति कोष में जमा की गई होगी तो वर्त्तमान में जमा की जाने वाली सुरक्षित जमा राशि में उसका समायोजन कर लिया जायेगा।

(vii) **बकाए किराया** :—पूर्व के किरायेदार के यहाँ बकाए किराए की राशि एक माह के अन्दर उन्हें जमा करना होगा, अन्यथा उनका आवंटन रद्द कर दिया जायेगा तथा रद्द होने के उपरान्त खाली दुकान–सह–गोदाम, दुकान एवं गोदाम का नए नीति एवं प्रक्रिया के तहत् नये सिरे से आवंटन किया जायेगा।

(viii) **एकरारनामा (अनुबंध)** :—पूर्व के किरायेदार से अनुमंडल पदाधिकारी–सह–विशेष पदाधिकारी द्वारा नए आवंटन की तिथि से अगले तीन वर्षो के लिए नये सिरे से एकरारनामा (अनुबंध) किया जायेगा।

(ix) **डिफॉल्टर** :—प्रत्येक वित्तीय वर्ष के अन्त में जो भी किरायेदार डिफॉल्टर पाये जायेंगें उनका दुकान–सह–गोदाम, दुकान एवं गोदाम के आवंटन को रद्द कर दिया जायेगा तथा आवंटन रद्द होने के उपरान्त खाली होने वाले दुकान–सह–गोदाम, दुकान एवं गोदाम को नये सिरे से नई नीति एवं प्रक्रिया के तहत् आवंटन किया जायेगा।

(x) **निरीक्षण करने की शक्ति (Power of Inspection)** :—पूर्व के आवंटियों को आवंटित दुकान–सह–गोदाम, दुकान एवं गोदाम का निरीक्षण प्रशासक/ प्रशासक द्वारा मनोनीत पदाधिकारी/गठित निरीक्षण समिति/अनमुंडल पदाधिकारी–सह– विशेष पदाधिकारी के द्वारा किया जायेगा तथा निरीक्षण में पाये जाने वाले त्रुटियों के आलोक में पर्षद/समिति द्वारा वांछित कार्रवाई की जायेगी।

(xi) पूर्व के आवंटी के संबंध में यह व्यवस्था आदेश निर्गत की तिथि से लागू होगी।

03. **रिक्त दुकान–सह–गोदाम, दुकान एवं गोदाम का आवंटन/फेयर रेन्ट** :— कृषि उत्पादन बाजार समितियों (विघटित) एवं उसके क्षेत्रान्तर्गत बने/उपलब्ध दुकान–सह–गोदाम, दुकान एवं गोदाम का आवंटन/फेयर रेन्ट का निर्धारण निम्न रूप से किया जायेगा :—

(i) कृषि उत्पादन बाजार समितियों (विघटित) में बने/उपलब्ध दुकान–सह–गोदाम, दुकान एवं गोदाम, जो वर्त्तमान में रिक्त/खाली है, के मासिक किराए हेतु उचित किराया (Fair Rent) का निर्धारण गृह नियंत्रक–सह–अनुमंडल पदाधिकारी द्वारा किया जायेगा।

(ii) बाजार प्रांगण में बने ओपेन प्लेट फर्म (Open Plateform) किसी भी हालत में किराए पर नहीं दिया जायेगा।

(iii) बाजार प्रांगण में बने ओपेन प्लेट फर्म (Open Plateform) निःशुल्क किसान के द्वारा व्यवहार में लिया जायेगा।

04. **सार्वजनिक नीलामी** –

(i) दूकान–सह–गोदाम, दूकान एवं गोदाम का आवंटन सार्वजनिक नीलामी द्वारा की जायेगी।

(ii) सार्वजनिक नीलामी में उच्चतम् बोली लगाने वाले को ही दूकान–सह–गोदाम, दूकान एवं गोदाम का आवंटन किया जायेगा।

(iii) दूकान–सह–गोदाम, दूकान एवं गोदाम का सार्वजनिक नीलामी (Auction) में भाग लेने वाले आवेदनकर्त्ता को विहित निविदा प्रपत्र क्रय करने हेतु एक माह का उचित किराया (Fair Rent) की राशि जमा करने पर ही सार्वजनिक नीलामी (Auction) में भाग ले सकते है, जो राशि वापस नहीं किया जायेगा।

(iv) आवेदनकर्त्ताओं को आवेदन के साथ अंचल पदाधिकारी/प्रखंड विकास पदाधिकारी से आवेदन की तिथि से अधिकतम् तीन महीना पूर्व तक निर्गत स्वच्छ आचरण प्रमाण–पत्र प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

(v) आवेदकर्त्ता को अंचल पदाधिकारी/प्रखंड विकास पदाधिकारी के स्तर से निर्गत आवासीय प्रमाण–पत्र भी आवेदन–पत्र के साथ संलग्न करना अनिवार्य होगा।

05. **<u>दुकान–सह–गोदाम, दूकान एवं गोदाम के आवंटन हेतु सार्वजनिक निलामी (Auction) में भाग लेने हेतु आवेदक को योग्यता एवं शर्त्ते</u> :–**

(i) भारत का नागरिक हो, सजायफ्ता नहीं हो, दिवालिया घोषित नहीं हो, निबंधित दुकानदार हो।

(ii) **<u>सुरक्षित जमा राशि</u>** :–कम से कम एक वर्ष का किराया सिक्यूरिटी मनी के रूप में जमा करना होगा तथा सफल आवेदक द्वारा जमा की गई राशि सुरक्षित जमा के रूप में जमा की जाएगी एवं असफल आवेदकों को यह राशि लौटा दी जाएगी।

(iii) आवेदक एक से अधिक दुकानों के आवंटन हेतु नीलामी में भाग ले सकते है, परन्तु सफल आवेदक को उनके इच्छानुसार कोई एक ही दूकान आवंटित की जाएगी। आवेदक के परिवार जिसमें आवेदक स्वंय, आवेदक की पत्नी एवं पुत्र या अविवाहित पुत्री शामिल है, को एक से अधिक दूकान आवंटित नहीं की जाएगी।

(iv) आवंटी द्वारा गोदाम–सह–दूकान, दूकान एवं गोदाम को भाड़े पर नहीं लगाया जायेगा, ऐसा पाए जाने पर आवंटन रद्द कर दिया जाएगा।

(v) दूकान–सह–गोदाम, दूकान एवं गोदाम का सार्वजनिक नीलामी (Auction) सम्बन्धित सूचना राज्य के दो प्रमुख समाचार पत्रों में प्रकाशित कराया जायेगा।

(vi) दुकान–सह–गोदाम, दुकान एवं गोदाम का मासिक किराया नीलामी (Auction) में उच्चतम् बोली (Highest bidders) की राशि मासिक किराया के रूप में निर्धारित होगा जो किसी भी हालत में निर्धारित मासिक उचित किराया (Fair Rent) की राशि से कम नहीं होगा।

(vii) नीलामी की प्रक्रिया प्रारम्भ करते समय, नीलामी (Auction) किये जाने वाले दूकान–सह–गोदाम, दूकान एवं गोदाम की स्थिति एवं शर्त्ते के बारे में बोलीकर्त्ताओं को जानकारी दी जायेगी।

(viii) नीलामी की प्रक्रिया के समय बोली की स्वीकृति या अस्वीकृति की घोषणा **''तुरंत हथौड़े की चोट''** के सिद्धान्त पर कर दी जायेगी।

(ix) यदि कोई बोली स्वीकार की जाती है, सफल बोलीकर्त्ता से बयाना राशि (अर्नेस्ट मनी) (जो बोली मूल्य के 25 प्रतिशत से कम नहीं हो) तुरंत उसी स्थान पर कृषि उत्पादन बाजार समिति के पक्ष में देय डिपोजिट, इन कॉल रिसिप्ट (डी०एस०ई०आर०) के रूप में ली जायेगी। शेष राशि का भुगतान प्राप्त होने के पश्चात् ही सफल बोलीकर्त्ता को दूकान–सह–गोदाम, दूकान एवं गोदाम का आवंटन किया जायेगा।

(x) नीलामी समिति के संयोजक के निर्णय का अनुमोदन सक्षम पदाधिकारी द्वारा किया जायेगा। हालाकि टीम में विभाग के आन्तरिक वित्तीय कोषांग का एक पदाधिकारी शामिल रहना चाहिए।

(xi) निलामी (Auction) में उच्चतम् बोली (Highest bidders) लगाने वाले को नियमों एवं शर्त्तों के अधीन दुकान–सह–गोदाम, दुकान एवं गोदाम का आवंटन अनुमंडल पदाधिकारी–सह–विशेष पदाधिकारी द्वारा किया जायेगा।

(xii) यह अनुबंध (एकरारनामा) प्रथम 36 (छत्तीस) माहों के लिए अनुमंडल पदाधिकारी–सह–विशेष पदाधिकारी द्वारा किया जायेगा।

(xiii) नये आवंटी के संबंध में यह व्यवस्था दुकान–सह–गोदाम, दुकान एवं गोदाम सौंपने की तिथि से लागू होगी।

(xiv) **<u>दूकान–सह–गोदाम, दूकान एवं गोदाम के किराये की वृद्धि</u>** :– नये आवंटी को प्रत्येक तीन वर्षो (every three year) पर किराये की राशि का 10 प्रतिशत बढ़ोत्तरी कर मासिक किराया निर्धारित किया जायेगा।

किरायेदार को नये किराया का भुगतान करना होगा, अन्यथा उनका आवंटन रद्द कर दिया जायेगा तथा दुकान–सह–गोदाम, दुकान एवं गोदाम का आवंटन नये सिरे से किया जायेगा।

उसके अगले तीन वर्ष जिस तिथि को पूरी होगी उस तिथि को विगत वर्ष की किराये की राशि + 10% किराये में वृद्धि की राशि, दोनों के योग की राशि पर 10% किराया लिया जायेगा।

(xv) **उचित किराया (Fair Rent) का पुनः निर्धारण** :– समय–समय पर सरकार द्वारा पुनः उचित किराया (Fair Rent) का निर्धारण किया जायेगा।

(xvi) **डिफॉल्टर** :– प्रत्येक वित्तीय वर्ष के अन्त में जो भी आवंटी डिफॉल्टर पाये जायेंगें उनका दुकान–सह–गोदाम, दुकान एवं गोदाम के आवंटन को रद्द कर दिया जायेगा तथा आवंटन रद्द होने के उपरान्त खाली होने वाले दुकान–सह–गोदाम, दुकान एवं गोदाम को नये सिरे से नई नीति एवं प्रक्रिया के तहत् आवंटित किया जायेगा।

(xvii) **निरीक्षण करने की शक्ति (Power of Inspection)** :– आवंटियों को दुकान–सह–गोदाम, दुकान एवं गोदाम का निरीक्षण प्रशासक/प्रशासक द्वारा मनोनीत पदाधिकारी/गठित समिति/अनुमंडल पदाधिकारी–सह–विशेष पदाधिकारी के द्वारा किया जायेगा तथा निरीक्षण में पाये जाने वाले त्रुटियों के आलोक में पर्षद/समिति द्वारा वांछित कार्रवाई की जायगी।

(xviii) आवंटियों के दुकान–सह–गोदाम, दुकान एवं गोदाम के आवंटन करने की अंतिम शक्ति प्रशाासक में होगी, जहाँ प्रशासक द्वारा सुसंगत कारणों के तहत् किसी भी दुकान–सह–गोदाम, दुकान एवं गोदाम के आवंटन को रद्द किया जा सकेगा।

(xix) **अपील** :– इसी तरह अनुमंडल पदाधिकारी–सह–विशेष पदाधिकारी के स्तर से निर्गत आदेश के विरूद्ध विवाद/आपत्ति होने पर प्रशासक के स्तर पर अपील की सुनवाई की जा सकेगी। इन संदर्भों में अपीलीय पदाधिकारी का आदेश अंतिम आदेश माना जायेगा।

(xx) **किराये का भुगतान करने वाला किरायेदार रसीद का हकदार होगा** :– ऐसा प्रत्येक किरायेदार को किराये की राशि का भुगतान चेक/बैंकर्स चेक/बैंक ड्राफ्ट के द्वारा करना होगा। प्राप्त किराये की रकम के लिए पर्षद/बाजार समिति से हस्ताक्षरित रसीद तत्काल प्राप्त करने का हकदार होगा।

06. **समिति का गठन** :– कृषि उत्पादन बाजार समितियों (विघटित) के प्रांगणों एवं उसके क्षेत्रान्तर्गत पड़ने वाले दुकान–सह–गोदाम, दुकान एवं गोदाम के आवंटन पर निर्णय लेने के लिए अनुमंडल पदाधिकारी–सह–विशेष पदाधिकारी की अध्यक्षता में निम्नांकित रूप से समिति का गठन किया जाता है :–

(i)	अनुमंडल पदाधिकारी–सह–विशेष पदाधिकारी	–	**अध्यक्ष**
(ii)	अनुमंडल कृषि पदाधिकारी (संबंधित बाजार समिति के क्षेत्राधिकार में पड़ने वाले)	–	**सदस्य**
(iii)	प्रशासक, बिहार राज्य कृषि विपणन पर्षद (वि0), पटना के द्वारा मनोनीत कोई पदाधिकारी	–	**सदस्य**

07. **रख–रखाव** :– जिन आवंटी को दुकान–सह–गोदाम, दुकान एवं गोदाम सौंपा जायेगा उन आवंटी द्वारा उस दूकान–सह–गोदाम, दूकान एवं गोदाम को साफ सुथरा रखते हुए उसी रूप में प्रयोग करते हुए व्यापार किया जायेगा, जहाँ उनके द्वारा बिना किसी पुर्वानुमति के कोई भी निर्माण/परिवर्त्तन नहीं किया जायेगा, अन्यथा उनके विरूद्ध विधि सम्मत कार्रवाई की जा सकेगी।

08. **हस्तक्षेप/संशोधन/स्पष्टीकरण** :– इस संबंध में प्रशासक के स्तर से किये गए हस्तक्षेप/संशोधन/स्पष्टीकरण सर्वोपरि होगा, जहाँ प्रशासक का कोई भी निर्णय/आदेश अंतिम होगा।

09. प्रस्ताव में माननीय मंत्री, कृषि विभाग, बिहार, पटना का अनुमोदन प्राप्त है।

10. यह आदेश तुरंत प्रवृत होगा।

21.12.2016

(सुधीर कुमार)
प्रधान सचिव,
कृषि विभाग, बिहार (पटना) ।

ज्ञाप संख्या–........1880......../कृ0, पटना, दिनांक–....23/12..../2016

प्रतिलिपि :– माननीय मंत्री, कृषि विभाग, बिहार, पटना के आप्त सचिव/कृषि उत्पादन आयुक्त, बिहार, पटना/कृषि निदेशक, बिहार, पटना/प्रशासक, बिहार राज्य कृषि विपणन पर्षद (वि0), पटना/सभी जिला पदाधिकारी/सभी अनुमंडल पदाधिकारी–सह–विशेष पदाधिकारी, कृषि उत्पादन बाजार समिति (वि0) को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

21.12.2016

(सुधीर कुमार)
प्रधान सचिव,
कृषि विभाग, बिहार (पटना) ।