



मध्यप्रदेश वक्फ बोर्ड,

(केन्द्रीय वक्फ अधिनियम 1995 के अंतर्गत म. प्र. शासन द्वारा गठित)

ताज केम्पस, नियर ताजुल मसाजिद, भोपाल, फोन : 0755-2543175, 4903018

E-mail: mpwqfboardbhopal@gmail.com, ceomp@wakf.gov.in - Website : www.mpwqfboard.org

क्र. F-04 / CWC / WPLR/2023 /

2490-2500

भोपाल, दिनांक

26/7/2023

परिपत्र

वक्फ सम्पत्तियों का किराया निर्धारण गाइडलाइन-2023

मध्यप्रदेश वक्फ बोर्ड द्वारा प्रदेश में स्थित वक्फ संपत्तियों की प्रबंध व्यवस्था हेतु मुतवल्ली/प्रबंध कमेटियों का गठन किया जाता है। संबंधित वक्फ की प्रबंध कमेटियों द्वारा वक्फ की दुकानें, मकान आदि की किरायेदारी की जाकर किराया वसूल किया जाता है। मुतवल्ली/प्रबंध कमेटियां किरायेदारी निर्धारण में एकरूपता से कार्य नहीं करते, जबकि वक्फ संपत्तियों को मध्यप्रदेश स्थान नियंत्रण अधिनियम 1961 के समस्त उपबंधों से छूट प्रदान की गई है। इस संबंध में प्रकाशन आवास एवं पर्यावरण विभाग द्वारा जारी सर्कुलर को म. प्र. राजपत्र दिनांक 07 सितम्बर 1989 में प्रकाशन कराया गया है। इस प्रकार वक्फ सम्पत्तियों की किरायेदारी कलेक्टर गाइडलाइन के अनुसार बाजार दर से की जानी चाहिये।

इसी प्रकार अल्पसंख्यक कार्य मंत्रालय भारत सरकार द्वारा वक्फ अधिनियम 1995(1995 का 43) की धारा-56 के अंतर्गत वक्फ संपत्ति पट्टा नियम 2014 दिनांक 3 जून 2014 एवं संशोधन नियम 2020 जारी कर राजपत्र में प्रकाशित कराया गया है। इस संबंध में पूर्व में कार्यालय द्वारा परिपत्र क्र. 4549 दिनांक 23.08.2020 जारी कर सर्वसंबंधितों को किरायेदारी निष्पादन हेतु पाबंद किया गया।

परन्तु यह देखा जा रहा है कि सारी कोशिशों के बाद भी किराये से प्राप्त होने वाली आय में वृद्धि नहीं हो रही है एवं किराया वृद्धि में एकरूपता नहीं होने के कारण आए दिन समस्याएँ उत्पन्न हो रही हैं, इस को दृष्टिगत रखते हुए केन्द्रीय वक्फ परिषद, भारत सरकार, अल्पसंख्यक कार्य मंत्रालय द्वारा वक्फ अधिनियम 1995(संशोधित) की धारा-56 के अंतर्गत निर्मित वक्फ सम्पत्ति पट्टा संशोधन, नियम 2020 एवं सेन्ट्रल वक्फ कौन्सिल से प्राप्त विधिमत पत्र क्र. 18(1)2002-CWC(मध्यप्रदेश) दिनांक 21.11.2020 एवं वर्णित समस्त नियमों एवं विधिमत का पालन करते हुए कौन्सिल के निर्देशानुसार वक्फ अधिनियम 1995(संशोधित) की धारा-32(na) के अंतर्गत वक्फ की आय में वृद्धि, किराया दरों में एकरूपता लाने एवं वक्फ सम्पत्तियों की सुचारु एवं पारदर्शी प्रक्रिया अनुसार किरायेदारी/लीज निष्पादित करने के उद्देश्य से मध्यप्रदेश वक्फ बोर्ड द्वारा बोर्ड बैठक क्र. 03, आइटम नं. 08 दिनांक 24.06.2023 में सर्वसम्मति से किराया निर्धारण गाइडलाइन-2023 को मंजूरी दी गई है।

अतः सर्वसंबंधितों को आदेशित किया जाता है कि वक्फ सम्पत्ति पट्टा संशोधन, नियम 2020, सेन्ट्रल वक्फ कौन्सिल से प्राप्त विधिमत पत्र क्र. 18(1)2002-CWC(मध्यप्रदेश) दिनांक 21.11.2022 में वर्णित समस्त नियमों एवं विधिमत का पालन करते हुए बोर्ड द्वारा अनुमोदित किराया निर्धारण गाइडलाइन-2023 के प्रावधानों के अनुसार किराया संबंधी सम्पूर्ण कार्यवाही निष्पादित करें।

संलग्न : किराया 2015-2023

मुख्य कार्यपालन अधिकारी
म. प्र. वक्फ बोर्ड, भोपाल

%

प्रतिलिपि: सूचनार्थ एवं पालनार्थ।

1. निज सचिव, मान. मंत्री महोदय, मध्यप्रदेश शासन, पिछडर्ग तथा अल्पसंख्यक कल्याण विभाग भोपाल।
2. अवर सचिव, भारत सरकार, अल्पसंख्यक कार्य मंत्रालय, 11वीं फ्लोर, पंडित दीनदयाल अंतोदिया भवन, सी.जी.ओ. काम्पलेक्स, लोधी रोड, नई दिल्ली - 110003 की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
3. सचिव, केन्द्रीय वक्फ परिषद, भारत सरकार, अल्पसंख्यक कार्य मंत्रालय, सेन्ट्रल वक्फ भवन, पी-13 एण्ड 14, पुष्प विहार, सेक्टर-6, साकेत, अपोजिट फैमली कोर्ट, नई दिल्ली - 110 017 की ओर सूचनार्थ।
4. सचिव, मध्यप्रदेश शासन, पिछडर्ग तथा अल्पसंख्यक कल्याण विभाग मंत्रालय वल्लभ भवन भोपाल।
5. आयुक्त, पिछड़ा वर्ग तथा अल्पसंख्यक कल्याण सतपुड़ा भवन, भोपाल।
6. समस्त जिला/तहसील वक्फ कमेटी मध्यप्रदेश।
7. समस्त वक्फ प्रबंध कमेटी/मुतवल्ली, मध्यप्रदेश।
8. सचिव, सोल ट्रस्टी शिया दाऊदी बोहरा समाज बंदी महल फोर्ट मुम्बई।
9. प्रभारी, कमेटी इन्तेजामिया औकाफ-ए-आम्मा, भोपाल।
10. मुतवल्लिया, औकाफ-ए-शाही, भोपाल।
11. आई.टी.सेल मध्यप्रदेश वक्फ बोर्ड भोपाल, वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।


19.7.2023

मुख्य कार्यपालन अधिकारी
म. प्र. वक्फ बोर्ड, भोपाल

o/c



मध्यप्रदेश वक्फ बोर्ड, भोपाल

(वक्फ सम्पत्तियों का किराया निर्धारण गाइडलाइन-2023)

वक्फ अधिनियम की धारा-32(na) में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए वक्फ सम्पत्ति पट्टा नियम-2014, संशोधन 2020 एवं सेंट्रल वक्फ कौन्सिल, भारत सरकार, अल्पसंख्यक कार्य मंत्रालय दिल्ली से प्राप्त विधिमत् पत्र क्र. 18(1)2002-CWC (मध्यप्रदेश) दिनांक 21.11.2022 में वर्णित समस्त नियमों एवं विधिमत् का पालन करते हुए कौन्सिल के निर्देशानुसार बोर्ड बैठक क्र. 03, आइटम नं. 08 दिनांक 24.06.2023 द्वारा वक्फ सम्पत्तियों का निम्न किराया निर्धारण गाइडलाइन-2023 को मंजूरी दी गई।

- पट्टा नियम के अंतर्गत रिजर्व प्राइज के अंतर की राशि अधिक होने की दशा में जबतक रिजर्व प्राइज के अंतर की राशि के स्तर तक नहीं पहुंच जाए तब तक के लिये वर्तमान किराया में न्यूनतम पैसे 0.25 से चार रुपये प्रति वर्गफुट माहाना किराया बढ़ाया जाए।

स्पष्टीकरण : यदि पट्टा नियम अनुसार रिजर्व प्राइज मासिक किराया रुपये 3000/- से नीचे है तो निम्न तालिका अनुसार प्रतिशत बढ़ाकर आपसी सहमति से किराया निर्धारित किया जाए :-

वर्तमान चालू किराया लेवल	आवासीय प्लॉट / मकान आदि वृद्धि रेट पैसे/रुपये प्रति वर्गफुट (औसत एरिया 500 से 600 वर्गफुट)	व्यावसायिक गोडाउन आदि वृद्धि रेट रुपये प्रति वर्गफुट (औसत एरिया 500 से 1000 वर्गफुट)	व्यावसायिक प्लॉट / दुकान (औसत एरिया 100 से 120 वर्गफुट)
रुपये 01 से 200 तक	पैसे 0.75 से रुपये 01	रुपये 2 से 3	रुपये 3 से 4
रुपये 201 से 500 तक	पैसे 0.60 से पैसे 0.70	रुपये 1.50 से 2.50	रुपये 2.50 से 3
रुपये 501 से 1000 तक	पैसे 0.40 से पैसे 0.50	रुपये 1 से रुपये 2	रुपये 2 से 2.50
रुपये 1000 से 2000 तक	पैसे 0.30 से पैसे 0.40	पैसे 0.80 से पैसे 0.90	रुपये 1.50 से 2
रुपये 2001 से 3000 तक	पैसे 0.25 से पैसे 0.35	पैसे 0.70 से पैसे 0.80	रुपये 1 से 2

- यदि किरायेदार अत्यन्त गरीब, लाचार है, उसकी कमाई का कोई स्रोत नहीं है या वह बी.पी.एल. श्रेणी में आता है, ऐसे प्रकरणों का निराकरण एक कमेटी द्वारा किया जाए। यह कमेटी औकाफ के सर्वे रिपोर्ट के आधार पर मौका मुआएना कर भौतिक सत्यापन के आधार पर प्रकरणों का निराकरण कर

किरायेदारी की राशि प्रस्तावित करेगी। कमेटी की अनुशंसा पर किरायदारी निष्पादित की जाए।

3. किरायेदारी नवीनीकरण उपरान्त किराया राशि में पट्टा नियम अनुसार न्यूनतम 5 प्रतिशत से 10 प्रतिशत तक प्रति वर्ष वृद्धि की जाए।

4. पुराने किरायदार के मृत्यु हो जाने पर किरायदारी ब्लड रिलेशन के अतिरिक्त किसी अन्य के नाम अंतरित नहीं की जाना प्रस्तावित है। यदि पूर्व में किरायदार द्वारा या उनके मृत्यु के बाद उनके पुत्र, पुत्री अथवा पति या पत्नी द्वारा पट्टाकर्ता की अनुमति के बिना किसी अन्य को कब्जा दे दिया गया है एवं 5 वर्ष या उससे अधिक वर्षों के बाद अब उसकी किरायदारी पट्टाकर्ता से ट्रान्सफर कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है तो ऐसी स्थिति में वक्फ की सुरक्षा, आय में वृद्धि एवं न्यायालयीन प्रक्रिया की कठिनाइयों से बचने की दृष्टि से प्रश्नाधीन वक्फ सम्पत्ति पर नवीन ट्रान्सफर फीस ली जावे जो कलेक्टर गाइडलाइन अनुसार निर्धारित कुल कीमत का 1 प्रतिशत से कम न हो।

स्पष्टीकरण: किसी अन्य के नाम ट्रान्सफर करने की दशा में कलेक्टर गाइडलाइन अनुसार निर्धारित कुल कीमत का 1 प्रतिशत से 2 प्रतिशत तक (पूर्व सालों के आंकलन के अंतर्गत) की राशि ट्रान्सफर फीस के रूप में ली जावे। उदाहरण: यदि सम्पत्ति की कुल वेल्यू 30,00,000/- है तो न्यूनतम 1% से 2% रुपये 30000-60000/- लिया जावे।

5. वक्फ पट्टा संशोधन नियम 2020 के नियम-18 के अंतर्गत 10 वर्ष तक की अवधि के लिये पट्टा दिये जाने की दशा में पट्टा अवधि के दौरान पट्टेदार की मृत्यु हो जाने की स्थिति में पट्टे की अवसान अवधि के भीतर पट्टा करार को उसके पुत्र या पुत्री अथवा पति या पत्नी के नाम अंतरित कर पट्टा नियम अनुसार निर्धारित रिजर्व प्राइज के अनुसार तीन माह का किराया अंतरण शुल्क के रूप में एवं अवसान अवधि के गुजर जाने के पश्चात ट्रान्सफर फीस 11 माह के कुल किराया राशि के अनुसार ट्रान्सफर फीस प्राप्त की जावे। 10 वर्ष तक की किरायदारी निष्पादित करने की दशा में पूर्व में जारी दस्तावेजी मसारिफ शिथिल होंगे।

6. पट्टाकर्ता द्वारा निर्मित मकान, भवन, दुकान आदि की नवीन किरायदारी पट्टा नियम एवं कौन्सिल से प्राप्त विधिमत के अंतर्गत ही की जाए एवं प्रश्नाधीन भूमि आवासीय होने पर प्रत्येक वर्ग फुट रुपये 200/- एवं व्यावसायिक सम्पत्ति होने पर गोडाउन होने की दशा में रुपये 300/- प्रति वर्गफुट एवं दुकान/आफिस हेतु रुपये 2000/- पंजीयन शुल्क जो काबिले वापसी (Refundable) होगी, के रूप में ली जावे।

7. औकाफ-ए-आम्मा से सीधे किरायेदारी होने की दशा में औकाफ-ए-आम्मा के किरायदार को यह अधिकार नहीं होगा कि वह औकाफ-ए-आम्मा से की गई किरायदारी किसी अन्य के नाम किरायदारी करले एवं किरायाधीन सम्पत्ति का

कब्जा किसी अन्य को सौंप दे। यदि किरायदार द्वारा ऐसा किया जाता है तो यह गैर कानूनी होगा और किरायदार एवं कब्जाधारी दोनों के विरुद्ध वक्फ अधिनियम तथा आई.पी.सी. के प्रावधानों के तहत वैधानिक कार्यवाही की जाना प्रस्तावित है। साथ ही किरायदार द्वारा जमा पंजीयन शुल्क राजसात(जब्त) कर ली जावे।

यदि इस प्रकार के प्रकरण प्रकाश में आते हैं तो औकाफ के हित तथा उसकी आय में वृद्धि एवं न्यायलयीन प्रक्रिया से बचने की दृष्टि से कब्जेदार से सुलह की जाना प्रस्तावित है। ऐसी सम्पत्ति के कब्जेदार के नाम किरायदारी ट्रान्सफर करने की दशा में किरायाधीन सम्पत्ति के कलेक्टर गाइडलाइन अनुसार निर्धारित कुल कीमत का 10 प्रतिशत पंजीयन शुल्क काबिले वापसी (Refundable) के रूप में ली जावे।

बिन्दु क्र. 07 के अधीन किरायदारी जिस व्यक्ति/संस्था आदि के नाम ट्रान्सफर हो रही है यदि वह अत्यन्त गरीब/बी.पी.एल. कार्ड धारी है एवं पंजीयन शुल्क अदा करने योग्य नहीं है, तो ऐसी स्थिति में कार्यालय द्वारा कराये गये सर्वे रिपोर्ट एवं भौतिक सत्यापन कमेटी की अनुशंसा के आधार पर आपसी सहमति से पक्का मकान होने की दशा में किरायाधीन सम्पत्ति के कलेक्टर गाइडलाइन अनुसार निर्धारित कुल कीमत का न्यूनतम 5 प्रतिशत—एवं टीनशेड की दशा में न्यूनतम रुपये 3/— प्रतिशत पंजीयन शुल्क जो काबिले वापसी होगा (Refundable) के रूप में ली जावे।

8. उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए किरायदारी निष्पादन हेतु कलेक्टर दर एवं पट्टा नियम एवं वक्फ सम्पत्ति के स्वरूप अनुसार बनाये गये प्रपत्र-1 के अंतर्गत कार्यवाही किये जाने की स्वीकृति प्रदान की जाती है।
9. वाकिफ द्वारा वक्फ की गई सम्पत्ति पर वाकिफ की मंशा के मुताबिक संचालित हो रहे मदरसों को किरायदारी से छूट दी जावे। बशर्ते कि यह मदरसे नियमानुसार मध्यप्रदेश मदरसा बोर्ड में विधिवत पंजीकृत हों तथा मदरसा बोर्ड के निर्धारित पाठक्रम को भी लागू करते हों।
10. जो मदरसा वाकिफ की मंशा के अनुसार वक्फ सम्पत्ति पर किराय से चल रहे हैं, इन मदरसों को न्यूनतम किराया दर पर किरायेदारी करने की पात्रता होगी, बशर्ते कि यह मदरसे नियमानुसार मध्यप्रदेश मदरसा बोर्ड में विधिवत पंजीकृत हों तथा मदरसा बोर्ड के निर्धारित पाठक्रम को भी लागू करते हों।


19.7.2023
मुख्य कार्यपालन अधिकारी
म.प्र. वक्फ बोर्ड, भोपाल