



എസ്. ഹരി കിഷോർ എ.എ.എസ്

വ്യവസായ എസ്റ്റേറ്റ് ഭൂമി കൈമാറ്റം ലളിതമാകും: ചട്ടപരിഷ്കരണത്തിന് മന്ത്രിസഭാ അംഗീകാരം

വ്യവസായ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി സർക്കാർ ഭൂമി അനുവദിക്കൽ

1960 ലെ കേരള ലാന്റ് അസൈമെന്റ് ആക്ട് പ്രകാരം അനുവദിക്കപ്പെട്ടതോ അസൈൻ ചെയ്തതോ ആയ ഭൂമി, വ്യാവസായിക ആവശ്യങ്ങൾക്ക് മാത്രമേ ഉപയോഗിക്കാവൂ. ഈ ചട്ടങ്ങൾക്ക് കീഴിൽ വ്യാവസായിക ആവശ്യങ്ങൾക്കായി സർക്കാർ ഭൂമി അനുവദിക്കുകയോ അസൈൻ ചെയ്യുകയോ ചെയ്യും. വിവിധ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി ഔട്ട് ഗെറ്റ് പർച്ചേസ് അടിസ്ഥാനത്തിലോ വാടകയ്ക്ക് വാങ്ങൽ അടിസ്ഥാനത്തിലോ സംരംഭകർക്ക് ഭൂമി അനുവദിക്കും. അനുവദിക്കപ്പെട്ടയാൾ പ്ലോട്ട് അതേപടി കൈവശപ്പെടുത്തും. അനുവദിച്ച പ്ലോട്ടിനുള്ളിലെ കുടുതൽ മെച്ചപ്പെടുത്തലുകളോടൊപ്പം നികുതികളോടൊപ്പം അനുവദിക്കപ്പെട്ട ഭൂമിയുടെ ഉത്തരവാദിത്തമായിരിക്കും. പ്ലോട്ടിന്റെ ഏതെങ്കിലും ഭാഗത്ത് വന്നു നടത്തുകയോ കല്ല് മണൽ, മണ്ണ്, മരങ്ങൾ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റേതെങ്കിലും വസ്തുക്കൾ നീക്കം ചെയ്യുകയോ വ്യവസായ മേഖലയുടെ താല്പര്യത്തിന് ഹാനികരമായ എന്തെങ്കിലും പ്രവൃത്തി ചെയ്യുകയോ ചെയ്യരുത്. അനുവദിക്കുന്ന സമയത്ത് പ്ലോട്ടിൽ നില്ക്കുന്ന മരങ്ങൾ ഉണ്ടെങ്കിൽ സർക്കാരിന്റെ വസ്തുവാണെങ്കിൽ 1986 ലെ മരങ്ങൾ സംരക്ഷിക്കുന്നതിനുള്ള നിയമത്തിന്റെ പ്രസക്തമായ വ്യവസ്ഥകൾക്കനുസൃതമല്ലാതെ, അനുവദിക്കപ്പെട്ടയാളോ അസൈനിയോ മരങ്ങൾ മുറിക്കുകയോ നീക്കം ചെയ്യുകയോ ചെയ്യാൻ പാടില്ല.

പൈപ്പ് ലൈനുകൾ, കേബിളുകൾ, ഭൂഗർഭ ഡ്രെയിനേജ് അല്ലെങ്കിൽ ഓവർഹെഡ് ലൈനുകൾ വരയ്ക്കൽ, ട്രാൻസ്ഫോർമറുകൾ സ്ഥാപിക്കൽ, ഓവർഹെഡ് വാട്ടർ ടാങ്കുകൾ നിർമ്മിക്കൽ, കുഴൽക്കിണറുകൾ, തുറന്നു കിണറുകൾ എന്നിവയ്ക്കായി എപ്പോൾ വേണമെങ്കിലും അനുവദിച്ചതോ ഏല്പിച്ചതോ ആയ പ്ലോട്ടിന്റെ ഒഴിഞ്ഞ ഭാഗങ്ങൾ ഉപയോഗിക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശം ജനറൽ മാനേജർക്ക് നിക്ഷിപ്തമായിരിക്കും.

അലോട്ട്മെന്റിനുള്ള അപേക്ഷ

വ്യാവസായിക ആവശ്യത്തിനായി ഭൂമി അനുവദിക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ, പ്രൊജക്ട് റിപ്പോർട്ടിന്റെ കോപ്പി, ലേ ഔട്ട്, ബിൽഡിംഗ് പ്ലാൻ, പാർട്ണർഷിപ്പ് ഡീഡിന്റെ പകർപ്പ് എന്നിവ സഹിതമുള്ള അപേക്ഷ ജനറൽ മാനേജർക്ക് സമർപ്പിക്കണം. അല്ലെങ്കിൽ കോഓപ്പറേറ്റീവ് സൊസൈറ്റിയുടെയോ കമ്പനിയുടെയോ രജിസ്ട്രേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ്, ഏതാണ് ബാധകമായത് അല്ലെങ്കിൽ ജനറൽ മാനേജർ ആവശ്യപ്പെടുന്ന മറ്റേതെങ്കിലും പ്രസക്തമായ രേഖ വുൾ 7-ൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്ന കാര്യങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ജനറൽ മാനേജർ അത് ജില്ലാ ഇൻവെസ്റ്റിമെന്റ് ലാന്റ് അലോട്ട്മെന്റ് കമ്മിറ്റി/ സ്പെറ്റി ഇൻവെസ്റ്റിമെന്റ് ലാന്റ് അലോട്ട്മെന്റ് കമ്മിറ്റി മുന്കൈ നിർദ്ദിഷ്ടപാർശ്വയോഗത്തിന് സമർപ്പിക്കും. അപേക്ഷ സ്വീകരിച്ച് 30 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ ഈ നിയമങ്ങൾക്ക് കീഴിലുള്ള ഭൂമി അനുവദിക്കുന്നതിനുള്ള ഓരോ അപേക്ഷയും 10000 രൂപയും നിക്ഷേപിക്കണം.

ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്ന സമയത്ത് അനുവദിക്കപ്പെട്ട വ്യക്തി നൽകേണ്ട പ്രാരംഭ പേയ്മെന്റിലേക്ക് തുക ക്രമീകരിക്കും. വ്യാവസായിക ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഭൂമി അനുവദിക്കുന്നത് ജനറൽ മാനേജർ/ വ്യവസായ വാണിജ്യ ഡയറക്ടർ ആണ്. 4.04 ഹെക്ടർ (10 ഏക്കർ) വരെയുള്ള പ്ലോട്ടുകൾക്കായി ജില്ലാ വ്യവസായ ക്രൈസ്തലിന്റെ ജനറൽ മാനേജർ 4.04 ഹെക്ടറിന് (10 ഏക്കർ) മുകളിലുള്ള പ്ലോട്ടുകൾക്ക് വ്യവസായ, വാണിജ്യ ഡയറക്ടറും അതത് ശുപാർശകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അനുവദിക്കുന്ന അതോറിറ്റിയായിരിക്കും.

ഭൂമി അനുവദിക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ പ്രൊജക്ടിന്റെ സാധ്യതയും അഭിലഷണീയതയും കണക്കിലെടുത്ത് ആറ് മാസത്തിനുള്ളിൽ അലോട്ട്മെന്റ് കമ്മിറ്റി തീർപ്പാക്കും. മേഖലയിൽ നിർദ്ദേശിച്ചിരിക്കുന്ന വ്യവസായത്തിന്റെ അനുയോജ്യത, നിർദ്ദിഷ്ട യൂണിറ്റിന്റെ നിക്ഷേപവും തൊഴിൽ സാധ്യതയും, വ്യവസായം നടത്താനുള്ള അപേക്ഷകന്റെ ശേഷി എന്നിവ പരിശോധിക്കും. അപേക്ഷിച്ച ഭൂമിയുടെ വ്യാപ്തിയുടെ ആവശ്യകത വ്യക്തമായി രേഖപ്പെടുത്തണം. അപേക്ഷകരെ അഭിമുഖം നടത്തിയതിന് ശേഷം അലോട്ട്മെന്റ് കമ്മിറ്റി അപേക്ഷകൾ സൂക്ഷ്മമായി പരിശോധിക്കുകയും വ്യാവസായിക ലാന്റ് അലോട്ട്മെന്റ് കമ്മിറ്റി കണക്കാക്കിയ ഭൂമിയുടെ യഥാർത്ഥ വിസ്താരമനുസരിച്ച് മുൻഗണനാ പട്ടിക തയ്യാറാക്കുകയും ചെയ്യും. അപേക്ഷ നിരസിക്കപ്പെട്ടാൽ കാരണങ്ങൾ വ്യക്തമാക്കും. ഭൂമിയുടെ കൈവശാവകാശം അനുവദിക്കുന്നത് അലോട്ട്മെന്റ് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചതിന് ശേഷം മാത്രമാണ്. പ്ലോട്ടിനും മെച്ചപ്പെടുത്തലുകൾക്കുമായി എസ്റ്റേറ്റ് ഓഫീസർ അല്ലെങ്കിൽ ഇൻവെസ്റ്റിംഗ് എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഓഫീസർ സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തിയ ഫോം നമ്പർ IV ൽ എന്തെങ്കിലും ഏറ്റെടുത്താൽ അലോട്ട് ചെയ്തയാൾ ഒരു രസീത് നൽകും. പ്രൊജക്ട് സമയബന്ധിതമായി പൂർത്തിയാക്കുന്നതിന് എസ്റ്റേറ്റ് ഓഫീസർ പ്രൊജക്ട് നിർവ്വഹണത്തിന്റെ പുരോഗതി ഓരോ ആറ് മാസത്തിലും ജനറൽ മാനേജർക്ക് റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യും. വാടകയ്ക്ക് വാങ്ങൽ അടിസ്ഥാനത്തിലുള്ള അലോട്ട്മെന്റിന്റെ കാര്യത്തിൽ, ബാക്കി 50 ശതമാനം അലോട്ട് അബ് തുല്യ വാർഷിക ഗണ്യങ്ങളായി കരാർ നടപ്പിലാക്കിയതിന്റെ ഒന്നാം വാർഷികത്തിലോ അതിനു മുമ്പോ 10 ശതമാനം വാർഷിക നിരക്കിൽ പലിശ സഹിതം നൽകണം. കാലതാമസമുള്ള പേയ്മെന്റിന്റെ സാധാരണ പലിശയേക്കാൾ രണ്ട് ശതമാനം പ്രതിവർഷം അധിക പിഴപ്പലിശയ്ക്ക് പകരമായി, വാടകയ്ക്ക് വാങ്ങൽ കരാറിന്റെ തുടർച്ചയ്ക്കുള്ളിൽ എപ്പോൾ വേണമെങ്കിലും പ്ലോട്ടിന്റെ ബാലൻസ് തുകയുടെ പൂർണ്ണമായ പേയ്മെന്റ് അലോട്ട് ചെയ്തതോ. അലോട്ട് ചെയ്തയാൾ കരാർ നടപ്പിലാക്കിയ തീയതി മുതൽ രണ്ടാഴ്ചയ്ക്കുള്ളിൽ അനുവദിച്ച പ്ലോട്ട് കൈവശപ്പെടുത്തും. ഭൂമി കൈവശപ്പെടുത്തിയ തീയതി മുതൽ ആറ് മാസത്തിനുള്ളിൽ അനുവദിക്കപ്പെട്ടതോ അസൈൻ ചെയ്തതോ ആയ പ്ലോട്ടിന്റെ ഫലപ്രദമായ മെച്ചപ്പെടുത്തലുകൾ അനുവദിക്കുന്നയാൾ ആരായിരിക്കണം.

വ്യവസായ വാണിജ്യ ഡയറക്ടറുടെ കീഴിലുള്ള വ്യവസായ എസ്റ്റേറ്റുകളിലെ ഭൂമിക്ക് പട്ടയം അനുവദിക്കുന്നതിനും കൈമാറ്റം ലളിതമാക്കുന്നതിനും പുതിയ ചട്ടങ്ങൾക്ക് മന്ത്രിസഭായോഗം അംഗീകാരം നൽകി. ദശാബ്ദങ്ങളായി സംരംഭകർ ഉന്നയിക്കുന്ന ആവശ്യങ്ങളാണ് ഇതിലൂടെ നടപ്പിലാവുക. വ്യവസായ എസ്റ്റേറ്റുകളിലെ ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥാവകാശം കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നതിനും നിശ്ചയിച്ച വ്യവസായ സംരംഭങ്ങൾക്ക് പകരം മറ്റ് സംരംഭങ്ങൾ ആരംഭിക്കുന്നതിനും ഉണ്ടായിരുന്ന തടസം പരിഹരിച്ച് നടപ്പിലാക്കുന്നതാണ് പുതിയ ചട്ടം.

1964 ലെ സർക്കാർ വിജ്ഞാപന പ്രകാരമാണ് വ്യവസായ എസ്റ്റേറ്റുകളിലെ ഭൂമിക്ക് പട്ടയം നൽകിയിരുന്നത്. 1969, 1970 വർഷങ്ങളിലും വകുപ്പിന് കീഴിലുള്ള വവലപ്മെന്റ് ഏരിയ, വവലപ്മെന്റ് പ്ലോട്ട് എന്നിവയിൽ ഹയർ പർച്ചേസ് വ്യവസ്ഥയിൽ ഭൂമി അനുവദിക്കുന്നതിന് വ്യവസായ വകുപ്പ് ഉത്തരവുകൾ പുറപ്പെടുവിച്ചെങ്കിലും ലാന്റ് അസൈമെന്റ് ആക്ടിന്റെ പീൻബലം ഉണ്ടായിരുന്നില്ല. പട്ടയം അനുവദിക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ അതത് ജനറൽ മാനേജർമാർ, വ്യവസായ വകുപ്പ് ഡയറക്ടർ മുഖേന സർക്കാരിലെ വമ്പു വകുപ്പിന് സമർപ്പിക്കുന്നതായിരുന്നു നടപടി. ഈ അപേക്ഷകളിൽ വമ്പു വകുപ്പ് പട്ടയം അനുവദിക്കും. എന്നാൽ, ഇത്തരത്തിൽ പട്ടയം അനുവദിക്കുന്നതിന് കാലതാമസം നേരിട്ടിരുന്നു. ഇത് പരിഹരിക്കുന്നതിന് 2020 ൽ മറ്റൊരു ഉത്തരവും പുറപ്പെടുവിച്ചു. ജനറൽ മാനേജർമാർ നേരിട്ട്, അതത് ജില്ലാ കളക്ടർമാർക്ക് സമർപ്പിക്കുന്ന അപേക്ഷകൾ പരിഗണിച്ച് തഹസീൽദാർ മുഖേന പട്ടയം അനുവദിക്കുന്ന വ്യവസ്ഥ നിലവിൽ വന്നു. വ്യവസായ വകുപ്പിന്റെ ഉത്തരവ് ഉണ്ടായിരുന്നെങ്കിലും കളക്ടർമാർക്ക് പട്ടയം അനുവദിക്കുന്നതിൽ പരിമിതിയുണ്ടായി. ഈ പാശ്ചാത്യത്തിലാണ് 1960 ലെ കേരള ലാന്റ് അസൈമെന്റ് ആക്ടിന്റെ പീൻബലമുള്ള പുതിയ ലാന്റ് ന്യൂസ് പുറപ്പെടുവിടുന്നത്.

പ്രധാന മാറ്റങ്ങൾ

ഭൂമി കൈമാറ്റം

നിലവിൽ ഭൂമി കൈമാറുന്നതിന് ഭൂമി വാങ്ങുന്ന വ്യക്തി, ഭൂമി വിലയുടെ വ്യത്യാസവും പ്രോസസിങ് ഫീസും അടയ്ക്കേണ്ടതുണ്ട്. പുതിയ ചട്ട പ്രകാരം ഭൂമി കൈമാറ്റം ചെയ്യുമ്പോൾ ഭൂമി വിലയിലെ വ്യത്യാസം അടയ്ക്കേണ്ടില്ല. ഉല്പാദനം ആരംഭിച്ച് 3 വർഷം കഴിഞ്ഞാൽ മാത്രമേ ഭൂമി കൈമാറ്റം നടത്തുന്നതിന് നിലവിൽ സംരംഭകന് കഴിയുമായിരുന്നുള്ളൂ. പുതിയ ചട്ട പ്രകാരം അലോട്ട്മെന്റ് ലഭിച്ച് 3 വർഷം കഴിഞ്ഞാൽ ഭൂമി കൈമാറ്റം നടത്താം. ഇതോടെ ഭൂമി കൈമാറ്റത്തിനുള്ള ദീർഘമായ കാലതാമസം ഒഴിവാക്കും.

അനുവദിച്ചയാളുടെ ഉത്തരവാദിത്വം

കരാർ നടപ്പിലാക്കിയ തീയതി മുതൽ രണ്ട് വർഷത്തിനുള്ളിൽ ഉത്പാദനം ആരംഭിക്കണം. രണ്ട് വർഷത്തിനകം വാണിജ്യാടിസ്ഥാനത്തിലുള്ള ഉല്പാദനം ആരംഭിക്കുന്നതിൽ വിപരീതം ലഭിച്ചയാൾ പരാജയപ്പെട്ടാൽ അനുവദിച്ച വ്യക്തിക്ക് 30 ദിവസത്തിനകം വ്യവസായ വാണിജ്യ ഡയറക്ടർക്കും (10 ഏക്കർ വരെയുള്ള ഭൂമി അനുവദിക്കുന്നതിന്) സർക്കാർ സെക്രട്ടറി, വ്യവസായ വകുപ്പ് (10 ഏക്കറിന് മുകളിൽ ഭൂമി അനുവദിക്കുന്നതിന്) മുമ്പാകെ അപ്പീൽ നൽകാം. അപ്പീൽ അധികാരി അപ്പീൽ സ്വീകരിച്ച് മൂപ്പത് ദിവസത്തിനുള്ളിൽ അപ്പീൽ തീർപ്പാക്കും. അപ്പീൽ അതോറിറ്റിക്ക് ദീർഘിക്കാൻ കഴിയുന്ന പരാമർശം കാലയളവ് ആറ് മാസം മാത്രമാണ്. വാണിജ്യ ഉല്പാദനം ആരംഭിക്കുന്നതിനുള്ള മുഴുവൻ പ്രക്രിയയും അപ്പീൽ അതോറിറ്റി അനുവദിച്ച വിപുലീകരണം ഉൾപ്പെടെ മൂപ്പത് മാസത്തിൽ കൂടുതൽ.

ഭൂമിയുടെ മൂല്യം

ഭൂമിയുടെ വില കണക്കാക്കുന്നത് ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള ചെലവ്, സർവ്വേ, അതിർത്തി നിർണ്ണയം എന്നിവ ഉൾപ്പെടെയുള്ള ചെലവ്, വികസന ചെലവ്, ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ തീയതി വരെയുള്ള വികസനത്തിനായുള്ള സർക്കാർ നിക്ഷേപത്തിന് പ്രതിവർഷം പത്തു ശതമാനം പലിശ സഹിതം എന്നിവയുടെയാണ്. ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ നിയമ പ്രകാരം ഏറ്റെടുക്കുന്ന ഭൂമിയല്ല, അത്തരം അസൈമെറ്റിനായി നീക്കിവച്ചിരിക്കുന്ന സർക്കാർ ഭൂമിയാണെങ്കിൽ, അധികാരപരിധിയുള്ള ജില്ലാ കലക്ടർ നിർണ്ണയിക്കുന്ന ഭൂമിയുടെ നിലവിലുള്ള മാർക്കറ്റ് മൂല്യത്തെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയാണ് ഭൂമിയുടെ വില കണക്കാക്കുക. ഭൂമിയുടെ മൂല്യത്തിൽ സർവ്വേ അതിർത്തി നിർണ്ണയ ചാർജ്ജുകൾ, വികസനച്ചെലവ്, വിപിതം അനുവദിച്ച തീയതി വരെയുള്ള വികസനത്തിനായുള്ള സർക്കാർ നിക്ഷേപത്തിൽ പ്രതിവർഷം പത്തു ശതമാനം പലിശ സഹിതം, ലാന്റ് അക്വിസിഷൻ നെഹറുസ് ചാർജ്ജുകൾ എന്നിവ ഉൾപ്പെടുന്നു. ഭൂമിയുടെ വില കാലാകാലങ്ങളിൽ വർദ്ധിപ്പിക്കാൻ സർക്കാരിന് ബാധ്യതയുണ്ട്. അലോട്ട്മെന്റുകളും അസൈൻ ചെയ്യുന്നവയും അടിസ്ഥാന സൗകര്യങ്ങൾ ഒരുക്കുന്നതിന്റെയും നിലവിലുള്ള അറ്റകുറ്റപ്പണികളുടെ ചെലവുകളുടെയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ അലോട്ട്മെന്റ് അതോറിറ്റി ആവശ്യപ്പെടുന്ന മറ്റ് തുകകൾ നൽകാൻ ബാധ്യസ്ഥരായിരിക്കും.

പട്ടയം

പുതിയ ചട്ടം വന്നു വകുപ്പിന്റെ അംഗീകാരത്തോടെ പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിനാൽ ജില്ലാ കലക്ടർമാർക്ക് പട്ടയ അപേക്ഷ പരിഗണിക്കുന്നതിന് തടസ്സമില്ല. വ്യാവസായിക ഭൂമി സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന താലൂക്കിലെ തഹസീൽദാർ, ജില്ലാ കലക്ടറിൽ നിന്നുള്ള അസൈമെറ്റി ഓർഡർ ലഭിച്ചാൽ അസൈനിക്ക് പട്ടയം നൽകും. പട്ടയം നൽകുന്നത് വന്നു രേഖകളിൽ മാറ്റങ്ങൾ വരുത്താൻ സഹായിക്കും. ഭൂമി മൊത്തം കൂടുതൽ താലൂക്കുകളിലാണെങ്കിൽ ആ പ്രദേശത്തിന്റെ അധികാരപരിധിയുള്ള വന്നു ഡിവിഷനൽ ഓഫീസറായിരിക്കും ചുമതലപ്പെടുത്തൽ അധികാരി. ഭൂമി കൈമാറ്റം ചെയ്യാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന ഓരോ അസൈനിയും ജില്ലാ വ്യവസായ കേന്ദ്രത്തിലെ ജനറൽ മാനേജർക്ക് അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കണം. പുതുക്കിയ പട്ടയം തഹസീൽദാർ നൽകും. അതിനുശേഷം വന്നു രേഖകളിൽ ആവശ്യമായ മാറ്റങ്ങൾ വരുത്തും.

ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് ഭൂമി

ഈ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം അനുവദിച്ചതോ അസൈൻ ചെയ്തതോ ആയ ഭൂമിയിൽ ഒരു വ്യവസായ യൂണിറ്റ് സ്ഥാപിക്കുന്നതിനോ പ്രവർത്തിപ്പിക്കുന്നതിനോ യുള്ള ഫണ്ട് സ്വരൂപിക്കുന്നതിനായി ഏതെങ്കിലും സർക്കാർ ധനകാര്യ സ്ഥാപനത്തിനോ ബാങ്കിനോ നിയോഗിക്കാം. ഈ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള ഭൂമിയുടെ മുഴുവൻ തുകയും അടച്ചതിനുശേഷം മാത്രമേ ജില്ലാ വ്യവസായ കേന്ദ്രത്തിലെ ജനറൽ മാനേജറുടെ മുൻകൂർ അനുമതിയോടെ മാത്രമേ പ്ലോട്ടൽ പ്രവർത്തനം പാടുള്ളൂ.

വ്യവസായ യൂണിറ്റുകളുടെ പുനരാരംഭം

അനുവദിച്ചിരിക്കുന്ന ഭൂമിയിൽ വാണിജ്യ ഉല്പാദനം ആരംഭിക്കേണ്ട കാലയളവ് പരാമർശം രണ്ട് വർഷത്തെ കാലയളവായാണ് നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്നത്. അതിനാൽ നടപ്പാക്കാനുള്ള സമയപരിധി രണ്ട് വർഷം മാത്രമാണ്. അനുവദിച്ച ഭൂമിയിൽ നിശ്ചിത കാലയളവിനുള്ളിൽ വിപിതം ലഭിച്ചയാൾ വാണിജ്യാടിസ്ഥാനത്തിലുള്ള ഉല്പാദനം ആരംഭിക്കുന്നില്ലെങ്കിൽ, കാലഹരണപ്പെട്ടതിന് ശേഷമുള്ള കാലതാമസത്തിന് ഓരോ ദിവസവും 250 രൂപ വീതം (പ്രതിദിനം 1000 ശതമാനം) പിഴ ഈടാക്കും. ഒരു കാരണവശാലും ഭൂമി പുനരാരംഭിക്കാൻ കഴിയുന്നില്ലെങ്കിൽ, കരാർ തീയതി മുതൽ പുനരാരംഭിക്കുന്ന തീയതി വരെ അലോട്ട്മെന്റ് ലഭിച്ചയാൾ പിഴ അടച്ചില്ലെങ്കിൽ, കുടിശ്ശിക തിരിച്ചു പിടിക്കാൻ 1968 ലെ കേരള വനമ്പു നീക്കവി ആക്ടിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ഉപയോഗിക്കും.

പിഴ കണക്കാക്കാനും ഈടാക്കാനും ജനറൽ മാനേജർ ഉചിതമായ നടപടി സ്വീകരിക്കും. ഒരു യൂണിറ്റ്, വാണിജ്യാടിസ്ഥാനത്തിലുള്ള ഉല്പാദനം ആരംഭിച്ചതിന് ശേഷം, പ്രവർത്തനം നിർത്തുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ, യൂണിറ്റ് സാധാരണ നിലയിലാക്കുന്നതിനും ഉല്പാദന പ്രക്രിയ പുനരാരംഭിക്കുന്നതിനും അനുവദിക്കപ്പെട്ട വ്യക്തിക്ക് ഒരു വർഷത്തെ കാലയളവ് നൽകും. ഇതിനോടകം, അനുവദിച്ചവ്യക്തിക്ക് നോട്ടീസ് നൽകുകയും കേൾക്കാനുള്ള അവസരം നൽകുകയും ചെയ്യും. ഒരു വർഷത്തിനകം യൂണിറ്റ് പുനരാരംഭിക്കുന്നതിൽ പരാജയപ്പെട്ടാൽ അതിനുശേഷം സമയം നീട്ടൽ അനുവദിക്കില്ല.

പുനഃസ്ഥാപിക്കുന്ന കാലയളവിൽ ഒരു കൈമാറ്റം അല്ലെങ്കിൽ ഏറ്റെടുക്കാൻ നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, കൈമാറ്റം ചെയ്ത ആ തീയതി മുതൽ ഒരു വർഷത്തിനുള്ളിൽ കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നയാൾ ബിസിനസ് ആരംഭിക്കണം എന്ന വ്യവസ്ഥയിൽ കൈമാറ്റം അനുവദിക്കും. ഏതെങ്കിലും കാരണത്താൽ ബിസിനസ് ആരംഭിക്കാൻ കഴിയുന്നില്ലെങ്കിൽ, ഒരു വർഷത്തിനുശേഷം പുനരാരംഭിക്കുന്ന തീയതി വരെ കാലതാമസം വരുത്തുന്ന ഓരോ ദിവസത്തിനും കൈമാറ്റക്കാത്തിൽ നിന്ന് പ്രതിദിനത്തിന് 250 രൂപ പിഴ ഈടാക്കും. ട്രാൻസ്ഫർ ചെയ്തയാൾ പിഴയടച്ചില്ലെങ്കിൽ, 1968 ലെ കേരള വനമ്പു നീക്കവി ആക്ട് പ്രകാരമുള്ള വനമ്പു നീക്കവി നടപടികൾ ആരംഭിക്കും. ഇതിനുള്ള പരാമർശം കാലയളവ് യൂണിറ്റിന്റെ പുനരാരംഭം 24 മാസമായിരിക്കും (12 മാസം + 12 മാസം കൈമാറ്റം / ഏറ്റെടുക്കൽ). ഭൂമി അനുവദിക്കുന്ന സമയത്ത് നടപ്പിലാക്കിയ ലാന്റ് അലോട്ട്മെന്റ് ചട്ടങ്ങളുടെയോ കരാറിന്റെയോ ഏതെങ്കിലും നിബന്ധനകളും വ്യവസ്ഥകളും അനുവദിക്കുന്നയാൾ ലംഘിക്കുകയാണെങ്കിൽ അനുവദിച്ച വ്യാവസായിക ഭൂമി പുർണ്ണമായി വിനിയോഗിച്ചിട്ടില്ലെന്ന് കണ്ടെത്തിയാൽ, ഹിയിന്ദി

അവസരം നൽകി, കേസുകൾ ഒരു മാസത്തിനുള്ളിൽ തീർപ്പാക്കും.

പട്ടയത്തിന്റെ മാതൃകയിലുള്ള മാറ്റം (Form D VII)

നിലവിലെ പട്ടയത്തിന്റെ മാതൃകയിൽ (Form D VII) വ്യവസായ സംരംഭത്തിന്റെ സ്വഭാവം വ്യക്തമായി പറയുന്നുണ്ട്. (ഉദാ: മത്സ്യ സംസ്കരണം, തിപ്പെട്ടി നിർമ്മാണം) പുതിയ ചട്ടപ്രകാരം പട്ടയത്തിൽ വ്യവസായ പ്രവർത്തനം എന്ന് മാത്രമേ രേഖപ്പെടുത്തുകയുള്ളൂ. വ്യവസായ സ്വഭാവം മാറിയാലും അതിന്റെ മാറ്റം പട്ടയത്തിൽ വരുത്തേണ്ടതില്ല. അത് വഴി പട്ടയ മാറ്റത്തിന് വീണ്ടും അപേക്ഷിച്ചു കാത്തിരിക്കേണ്ടതില്ല.

ഘടനാ മാറ്റം

ഉല്പാദനം ആരംഭിച്ചു മൂന്ന് വർഷം കഴിഞ്ഞാൽ മാത്രമേ ഘടനാ മാറ്റം നടത്തുന്നതിന് സംരംഭകന് കഴിയുമായിരുന്നുള്ളൂ. പുതിയ നൂൾ പ്രകാരം അലോട്ട്മെന്റ് ലഭിച്ച 3 വർഷം കഴിഞ്ഞാൽ ഘടനാ മാറ്റം നടത്താം. ഏതെങ്കിലും കാരണത്താൽ സംരംഭം തുടങ്ങാൻ കഴിയാത്തവർക്ക് ഘടനാ മാറ്റത്തിലൂടെ നവീനമായ സംരംഭം ആരംഭിക്കാനുള്ള അവസരം ലഭിക്കും. ഒരു വ്യക്തി / സ്ഥാപനം / കമ്പനി അല്ലെങ്കിൽ മറ്റേതെങ്കിലും അലോട്ട്മെന്റ് അനുവദിക്കപ്പെട്ട വ്യക്തിയുടെ കൈമാറ്റവും ഇതിൽ ഉൾപ്പെടും. അലോട്ട്മെന്റ് തീയതി മുതൽ മൂന്ന് വർഷത്തേക്ക് ഒരു കൈമാറ്റം/ഭരണഘടനയിൽ മാറ്റം അനുവദിക്കാത്ത തരത്തിൽ ലോക്ക്-ഇൻ പിരിഡ് ഏർപ്പെടുത്തും. ഭൂമി കൈമാറ്റം ചെയ്യുകയാണെങ്കിൽ, കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നയാൾ പ്രോസസിങ് പീസായി 25,000 നൽകണം. ഭൂമി കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നയാൾ കൈമാറ്റം ചെയ്ത തീയതി മുതൽ ഒരു വർഷത്തിനുള്ളിൽ അനുവദിച്ച ഭൂമിയിൽ ഉല്പാദന പ്രക്രിയ ആരംഭിക്കണം എന്ന വ്യവസ്ഥയോടെ അനുവദിക്കും. കൈമാറ്റം ചെയ്തയാൾ ഒരു വർഷത്തിനുള്ളിൽ ഉല്പാദന പ്രക്രിയ ആരംഭിക്കുന്നതിൽ പരാജയപ്പെട്ടാൽ, ഈ നിയമങ്ങൾക്കനുസൃതമായി നോട്ടീസ് നൽകും. ഒരു വർഷത്തിന് ശേഷം പുനരാരംഭിക്കുന്ന തീയതി വരെ കാലതാമസം വരുത്തുന്ന ഓരോ ദിവസത്തിനും ട്രാൻസ്ഫർ നിന്ന് പ്രതിദിനത്തിന് 250 രൂപ പിഴ ഈടാക്കും.

ഭൂമി ശരിയായ രീതിയിൽ വിനിയോഗിക്കുന്നതിൽ പരാജയപ്പെടുകയും അന്ധിക്യത കൈമാറ്റത്തിൽ ഏർപ്പെടുകയോ കരാർ ലംഘിക്കുകയോ ചെയ്താൽ, ഹിയിന്ദി അവസരം നൽകി തുടർ നടപടിയെടുക്കും, ഏതെങ്കിലും വികസന മേഖലയിൽ/വികസന മേഖലകളിൽ വ്യാവസായിക ഭൂമി നോടൻ അനുവദിക്കപ്പെട്ടയാൾ അയോഗ്യനാകും. കോം പീറ്ററ്റ് അതോറിറ്റിയുടെ മുൻകൂർ അനുമതിയില്ലാതെ ഭൂമി കൈമാറ്റം ചെയ്താൽ, അന്ധിക്യത കൈമാറ്റ തീയതി മുതൽ ഒരു ദിവസത്തിന് 250 രൂപ പിഴ ഈടാക്കും. കൈമാറ്റം ചെയ്യപ്പെട്ടയാൾ അങ്ങനെ ചുമത്തിയ പിഴ അടച്ചില്ലെങ്കിൽ, കേരള വനമ്പു നീക്കവി ആക്ട്, 1968 പ്രകാരമുള്ള വനമ്പു നീക്കവി നടപടികൾ ആരംഭിക്കും.

സംസ്ഥാനത്തെ സർക്കാർ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള വ്യവസായ പാർക്കുകളിൽ വ്യവസായം നടത്തുന്ന സംരംഭകരുടെ ദീർഘനാളത്തെ ആവശ്യങ്ങളാണ് ചട്ട പരിഷ്കരണത്തിലൂടെ നടപ്പിലാക്കുന്നത്. വ്യവസായ മേഖലയിലെ കാലാനുസൃത മാറ്റങ്ങൾക്കൊപ്പം കേരളവും മാറാൻ ചട്ട പരിഷ്കരണം സഹായിക്കും. ■

**വ്യവസായ വാണിജ്യ വകുപ്പ്
ഡയറക്ടർ ആന്റ് കെ.എസ്.ഐ.ഡി.സി.
എം.ഡി. ആണ് ലേഖകൻ**