नजूल

संख्याः 1562/9–आ–4–92–293 एन/90

प्रेषक, **श्री रवीन्द्र शंकर माथुर,**
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में, **1.समस्त जिलाअधिकारी,**
उत्तर प्रदेश।
2. समस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश।
3. उपाध्यक्ष,
लखनऊ/मसूरी–देहरादून विकास प्राधिकरण।

आवास अनुभाग–4 लखनऊः दिनांक 23 मई,1992

विषयः नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण के सम्बन्ध में नीति का निर्धारण।

महोदय,

मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि सम्यक विचारोपरान्त शासन द्वारा नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण आदि की वर्तमान व्यवस्था में परिवर्तन करते हुए शाश्वत एवं चालू पट्टों के अन्तर्गत उपलब्ध नजूल भूमि को स्वेच्छिक आधार पर फ्री–होल्ड घोषित करने एवं शेष रिक्त नजूल भूमि का निस्तारण एवं शासनादेश में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार करने का निर्णय लिया गया है। तदनुसार नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण आदि के सम्बन्ध में निम्नलिखित व्यवस्था तात्कालिक रूप से लागू होगीः–

(1) (अ) शाश्वत् पट्टे (आवासीय)

ऐसी नजूल भूमि जो शाश्वत पट्टों पर दी गई है, के सम्बन्ध में पट्टाधारक यदि निम्न तालिका में वर्णित (निर्धारित)दर के आधार पर आंकलित धनराशि जमा करदेता है तो उसे फ्री–होल्ड का अधिकार प्राप्त हो जायेगा। इस सम्बन्ध में शासनादेश जारी होने की तिथि से फ्री–होल्ड होने तक ऐसी भूमि का विभाजन एवं छोटे टुकड़े करना स्वीकार नहीं किया जायेगा।

क्रमांक	भूमि का आकार	ऐसे पट्टाधारक जिन्होंने पट्टे की शर्तों का उल्लंघन नहीं किया है, उनके द्वारा देय धनराशि	ऐसे पट्टाधारक जिन्होंने पट्टे की शर्तों का उल्लंघन किया है, द्वारा देय धनराशि
1	2	3	4
1.	50 वर्गमीटर	बाजार दर का 50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
2.	51 से 200 वर्गमीटर	बाजार दर का 35 प्रतिशत	60 प्रतिशत
3.	201 से 500 वर्गमीटर	बाजार दर का 45 प्रतिशत	75 प्रतिशत
4.	500 वर्गमीटर से ऊपर	बाजार दर का 75 प्रतिशत	125 प्रतिशत

(ब) चालू पट्टे (आवासीय)

चालू पट्टों में यदि पट्टाधारक द्वारा आवासीय में लायी जा रही भूमि के सम्बन्ध में निम्न तालिका में दर्शायी गई दर पर आंकलित धनराशि जमा कर दी जाती है तो सम्बन्धित भूमि को फ्री–होल्ड घोषित कर दिया जायेगा।

क्रमांक	भूमि का आकार	ऐसे पट्टाधारक जिन्होंने पट्टे की शर्तों का उल्लंघन नहीं किया है, उनके द्वारा देय धनराशि	ऐसे पट्टाधारक जिन्होंने पट्टे की शर्तों का उल्लंघन किया है, द्वारा देय धनराशि
1	2	3	4
1.	50 वर्गमीटर	बाजार दर का 40 प्रतिशत	100 प्रतिशत
2.	51 से 200 वर्गमीटर	बाजार दर का 75 प्रतिशत	125 प्रतिशत
3.	201 से 500 वर्गमीटर	बाजार दर का 90 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4.	500 वर्गमीटर से ऊपर	बाजार दर का 100 प्रतिशत	175 प्रतिशत

(2) यदि किसी पट्टाधारक द्वारा भूमि का आवासीय उपयोग के स्थान पर व्यवसायिक उपयोग किया जा रहा है तो उस दशा में ऐसे पट्टाधारक को भूमि के बाजार दर का 200 प्रतिशत धनराशि देय होगी। यह व्यवस्थ शाश्वत तथा चालू दोनों प्रकार के पट्टों पर लागू होगी।

(3) प्रस्तर–1 के बिन्दु 'अ' तथा 'ब' में उल्लिखित देय धनराशि के निर्धारण में प्रचलित स्टाम्प दरकों आधार माना जायेगा।

(4) व्यवसायिक पट्टे पर दी गयी नजूल भूमि को स्टाम्प दर से दूने दर पर फ्री–होल्ड किया जायेगा किन्तु ऐसी भूमि जहां पट्टेदार द्वारा व्यवसायिक पट्टे की शर्तों का उल्लंघन किया गया है, फ्री–होल्ड 300 प्रतिशत की दर पर की जायेगी।

(5) अन्य नजूल भूमि

(क) न्यायिक विवाद से सम्बन्धित भूमि

जो नजूल भूमि न्यायालय में विवादित है, का निस्तारण न्यायालय के निर्णय के अनुसार किया जाये किन्तु यदि कोई पट्टाधारक फ्री–होल्ड के आधार पर न्यायिक परिधि से बाहर आपसी समझौता चाहता है तो उस पर निर्दिष्ट तालिका आदि को दृष्टिगत रखते हुए विचारोपरान्त निर्णय लिया जायेगा।

(ख) केन्द्र/राज्य सरकार को प्रदत्त भूमि

जो नजूल भूमि केन्द्र सरकार को दी गई है और यदि वह फ्री–होल्ड कराना चाहते हैं तो वर्तमान स्टाम्प दर के आधार पर सम्बन्धित पट्टे की भूमि को फ्री–होल्ड करा सकते हैं। राज्य सरकार के सेवा विभागों में निःशुल्क दी गई/दी जाने वाली भूमि के सम्बन्ध में प्रचलित व्यवस्था में किसी परिवर्तन की आवश्यकता नहीं हैं।

(ग) अवशेष रिक्त भूमि

ऐसी नजूल भूमि जो निर्बाध रूप से खाली है और जिसका अभी कोई पट्टा नहीं हुआ है, के सम्बन्ध में सर्वप्रथम प्रत्येक नगर में 15 प्रतिशत भूमि शासन के लिये आरक्षित रखी जायेगी। शेष भूमि जिसका अभी तक कोई पट्टा नहीं हुआ है, के सम्बन्ध में प्रथमतः यह विचार कर लिया जायेगा कि उसका कितना अंश खेलकूद मैदान, शासकीय कार्यालय सामुदायिक सुविधाओं, पार्क के लिये सुरक्षित रखा जाना है तदापरान्त शेष रिक्त भूमि फ्री–होल्ड घोषित करते हुए व्यापक प्रचार व प्रसार सुनिश्चित कर सार्वजनिक नीलामी द्वारा तीन या चार चरणों में इस रीति से निस्तारित की जायेगी जिससे सरकार को अधिकतम लाभ मिल सके। नजूल भूमि के उपरोक्तानुसार आवंटन हेतू चिन्हीकरण (Identification) करने के लिये मण्डलायुक्त की अध्यक्षता में प्रत्येक जिले के लिये एक–एक समिति गठित की जायेगी जिसमें सम्बन्धित जिले के जिलाधिकारी, मण्डलीय सहायक नियोजक, ग्राम एवं नगर नियोजन विभाग, सम्बन्धित स्थानीय निकाय के अधिशासी अधिकारी, सम्बन्धित विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष जहां हों एवं विनियमित क्षेत्र के नियंत्रक अधिकारी सम्मिलित होंगें यदि नजूल की भूमि किसी टाउन एरिया/नाटिफाइड एरिया में है तो सम्बन्धित परगनाधिकारी भी समिति के सदस्य होंगे।

(5) **निस्तारण हेतु समिति का गठन तथा उपलब्ध धनराशि का विनियोजन आदि।**

(क) उपरोक्त प्रस्तर–5 (ग) के अनुसार अवशेष रिक्त नजूल भूमि का निस्तारण तथा निर्दिष्ट नीलामी आदि की कार्यवाही सुनिश्चित करने हेतु प्रदेश के महानगरों जैसे कानपुर, वाराणसी, इलाहाबाद, आगरा, लखनऊ, मेरठ, बरेली, गोरखपुर, नैनीताल तथा देहरादून में मण्डलायुक्त की अध्यक्षता में समिति गठित की जायेगी जिसमें जिलाधिकारी, अतिरिक्त जिलाधिकारी (वित्त एवं राजस्व), अपर जिलाधिकारी (नजूल) यदि पद स्वीकृत हो, सक्षम प्राधिकारी अरबनसीलिंग, विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष, व नैनीताल हेतु विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के सचिव और लोक निर्माण विभाग के वरिष्ठतम अभियन्ता सदस्य के रूप में होंगे। प्रदेश के अन्य जनपदों में जिलाधिकारी की अध्यक्षता में समिति गठित की जायेगी जिसमें अतिरिक्त जिलाधिकारी (वित्त एवं राजस्व) नजूल तथा सीलिंग के अधिकारी यदि कोई हों लोक निर्माण विभाग के वरिष्ठतम अभियंता तथा विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष यदि हों, अन्यथा विनियमित क्षेत्र के नियंत्रक अधिकारी और शेष में स्थानीय निकाय के सम्बन्धित अधिकारी सदस्य के रूप में होंगे। जिलाधिकारी की अध्यक्षता मे गठित समिति द्वारा संस्तुति मण्डलायुक्त को भेजी जायेगी। 500 वर्गमीटर अथवा 10 लाख रूपयों तक के मामलों का निस्तारण आयुक्त अपने स्तर से करेंगे तथा 500 वर्गमीटर अथवा 10 लाख रूपयों के ऊपर के मामलों में स्वीकृति शासन द्वारा दी जायेगी। नीलामी की कार्यवाही सम्बन्धित आयुक्त द्वारा नामित अधिकारी जो अतिरिक्त जिलाधिकारी के स्तर से नीचे का न हों, द्वारा की जायेगी। नीलामी हेतु गठित समिति के मार्गदर्शक सिद्धान्त अलग से भेजे जायेंगे किन्तु यह स्पष्ट किया जाता है कि सरकारी बोली (रिजर्व प्राइस) प्रचलित स्टाम्प रेट की 200 प्रतिशत होगीं। उक्त समितियां के गठन के पश्चात कार्यालय ज्ञाप संख्या 2923/9–नजूल–89, दिनांक 2 नवम्बर, 1989 के अन्तर्गत गठित समिति भंग (समाप्त) हो जायेगी। इस शासनादेश के लागू होने की तिथि से शासनादेश संख्या 6422(8)/9–नजूल–485 एन/86, दिनांक 16 अक्टूबर, 1986 जिसके अन्तर्गत आयुक्त तथा जिलाधिकारी को पट्टा स्वीकृत करने के अधिकार प्रतिनिर्धारित है, निरस्त माना जायेगा।

(ख) पट्टे पर दी गई नजूल भूमि के फ्री–होल्ड करने के सम्बन्ध में प्रार्थना पत्र जिलाधिकारी द्वारा एवं लखनऊ तथा देहरादून में उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा प्राप्त किये जायेंगे और परीक्षणोपरान्त वे अपनी आख्या संस्तुति सहित मण्डलायुक्त को भेजेंगे।

(ग) प्रदेश की नजूल भूमि फ्री–होल्ड करके विक्रय करने से प्राप्त होने वाली धनाशि को प्राप्ति शीर्षक ''0075 विविध सामान्य सेवायें–105 भूमि और सम्पत्ति की बिक्री–03–नजूल भूमि को फ्री–होल्ड करने पर प्राप्त एक मुश्त राशि'' के अन्तर्गत जमा की जोयेगी। इसका उपयोग आवास एवं नगर विकास से सम्बन्धित योजनाओं एवं कार्यों के लिये होगा और इसके लिये प्रथक से नगर विकास निधि गठित की जायेगी जिसके सम्बन्ध में बाद में शासनादेश जारी किया जायेगा।

(घ) किसी नजूल भूमि को फ्री–होल्ड घाषित करने के बाद जो शेष भूमि बचेगी उसका लेखा–जोखा विकास प्राधिकरण में रखा जायेगा किन्तु जहां विकास प्राधिकरण गठित नहीं है , वहां ऐसी भूमि का लेखा–जोखा जिलाधिकारी द्वारा रखा जायेगा और शासनादेशों के प्रकाश में उक्त भूमि का प्रबन्ध किया जायेगा।

(च) नजूल भूमि के सम्बन्ध में उपरोक्त वर्णित व्यवस्था स्वीकार करने हेतु जो भू–धारक उपना विकल्प प्रस्तुत करेंगे उनके मामलों में शासनादेश संख्या 6422/9–नजूल–485एन/86, दिनांक 16.10.1986 6422(1)/9–नजूल–485/86, दिनांक 16.10.1986, 6422(4)/9–नजूल–485एन/86, दिनांक 16.10.1986, 6422(6)/9–नजूल–485एन/86, दिनांक 16.10.1986, 6422(10)/9–नजूल–485एन/86, दिनांक 16.10.1986, 6422(12)/9–नजूल–485एन/86, दिनांक 16.10.1986 लागू नहीं होंगे।

(छ) नजूल भूमि सम्बन्धी उपरोक्त व्यवस्था के अन्तर्गत शासनादेश निर्गत होने की तिथि से एक वर्ष के अन्दर जो नजूल भू–धारक/अध्यासी अपना विकल्प गठित समिति अथवा शासन के समक्ष प्रस्तुत करेंगे उन्हें ही इंगित सुविधा अनुमन्य होगी।

(7) जिन पट्टों में यह शर्त है कि पट्टाधिकारी बिना पट्टादाता की अनुमति के पट्टागत भूमि का हस्तान्तरण कर सकता है वहां पट्टे की शर्त के विपरीत कोई हस्तक्षेप नहीं किया जायेगा, किन्तु जहां बिना पट्टादाता की अनुमति के पट्टेदार द्वारा भूमि हस्तान्तरण करने का निषेध है वहां इस शासनादेश के लागू होने की तिथि से किसी भी प्रकार के हस्तानान्तरण पर एक वर्ष तक के लिये रोक लगा दी जायेगी। यह योजना शासनादेश जारी होने की तिथि से लागू होगी।

(8) इस बात का व्यापक प्रचार किया जायेगा कि उपरोक्त नीति अनधिकृत कब्जों के मामलों में लागू नहीं होगी और अनधिकृत कब्जों के मामलों में विधिक प्रक्रिया के अनुसार बेदखली आदि की कार्यवाही की जायेगी।

(9) इस सम्बन्ध में प्रक्रिया सम्बन्धी विस्तृत शासनादेश पृथक से जारी किये जा रहे हैं।

(10) कृपया उपरोक्त आदेशों का कियान्वयन सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

(11) यह आदेश वित्त विभाग के अशासकीय संख्या ई–6–1141/दस–92, दिनांक 22.05.92 में प्राप्त उनकी सहमति से जारी किये जा रहे हैं।

भवदीय,

रवीन्द्र शंकर माथुर

प्रमुख सचिव

संख्याः 1562(1)/9–आ–4–92 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ प्रेषित :–

(1) निजी सचिव, मुख्य सचिव।

(2) सचिव (प्रथम), मुख्य सचिव।

(3) समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।

(4) महालेखाकार, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद।

आज्ञा से,

बी0डी0 राम

संयुक्त सचिव

संख्याः 1562(2)/9–आ–4–92 तददिनांक

उपरोक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

(1) समस्त उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/समस्त अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

(2) समस्त स्थानीय निकाय, उत्तर प्रदेश।

(3) वित्त (व्यय–नियंत्रण) अनुभाग–6

(4) गोपन अनुभाग–1 को उनके पत्र संख्या 4/2/30/1991–सी0एक्स0(1), दिनांक 21 दिसम्बर, 1991 के सन्दर्भ में।

आज्ञा से,

बी0डी0 राम

संयुक्त सचिव

संख्याः 3632 / 9–आ–4–92–29एन / 90

प्रेषक,

रवीन्द्र शंकर माथुर,

प्रमुख सचिव,

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. समस्त जिलाधिकारी,

उत्तर प्रदेश।

2. समस्त मण्डलायुक्त,

उत्तर प्रदेश।

3. उपाध्यक्ष,

लखनऊ एवं देहरादून विकास प्राधिकरण।

आवास अनुभाग–4

लखनऊः दिनांक 2 दिसम्बर, 1992

विषयः नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण आदि के सम्बन्ध में नीति का निर्धारण।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण हेतु नीति सम्बन्धी शासनादेश दिनांक 23 मई, 1992 में शासन द्वारा विचारोपरान्त निम्नलिखित संशोधन एवं परिवर्तन करने का निर्णय लिया गया है :–

(1) नजूल नीति सम्बन्धी शासनादेश दिनांक 23 मई, 1992 में भूमि के आकार के आधार पर फ्री–होल्ड कराने हेतु जो दरें निर्धारित थीं उनमें तात्कालिक प्रभाव से संशोधन करते हुये अब वर्गीकरण केवल दो श्रेणियों में किया जायेगा अर्थात ऐसे पट्टाधारक जिन्होंने पट्टे की शर्तों का उल्लंघन नहीं किया है तथा ऐसे पट्टा धारक जिन्होंने पट्टे की शर्तों का उल्लंघन किया है। शाश्वत एवं चालू पट्टों में अनुमन्य दरों के अन्तर को भी समाप्त कर दिया जायेगा। इसके अतिरिक्त ग्रुप हाउसिंग के लिये निर्धारित धनराशि का आंकलन करने हेतु एक नई श्रेणी जोड़ दी जायेगी। इस प्रकार अब फ्री–होल्ड हेतु प्रस्तावित धनराशि निम्न प्रकार से आंकलित की जायेगी :–

क–	**ऐसे पट्टाधारक जिन्होंने लीज की शर्तों का उल्लंघन नहीं किया है।**	**ख–**	**ऐसे पट्टाधारक जिन्होंने लीज की शर्तों का उल्लंघन किया है।**
एकल निवासी भवन हेतु निर्धारित सर्किल रेट का	50 प्रतिशत		100 प्रतिशत
ग्रुप हाउसिंग	75 प्रतिशत		125 प्रतिशत
व्यवसायिक उपयोग	150 प्रतिशत		250 प्रतिशत

(2) शासनादेश दिनांक 23 मई, 1992 में नजूल भूमि को फ्री–होल्ड करने हेतु बाजार भाव की गणना स्टैम्प दर के अनुसार करने का प्राविधान है। इस प्रयोजन हेतु दिनांक 30 नवम्बर, 1991 को लागू स्टैम्प दर के आधार पर माना जायेगा। यह व्यवस्था केवल 23 मई, 1993 तक लागू होगी जिसके उपरान्त स्टैम्प दर की गण्ना हेतु अन्य तिथि निर्धारित की जायेगी।

(3) ऐसे व्यक्तियों को जिनको 30 लाख रू0 से अधिक की धनराशि फ्री–होल्ड करने के लिये शासन को देय होगी यदि पट्टाधारक एक मुश्त धनराशि देने में असमर्थ है और वह इसके लिये लिखित प्रार्थना पत्र देता है तो यह धनराशि 4 बराबर छमाही किश्तों में जमा करने की अनुमति इस शर्त के अधीन दी जायेगी कि उनसे अवशेष धनराशि 15 प्रतिशत दर से ब्याज लिया जायेगा।

(4) 500 वर्गमीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड जो कि ग्रुप हाउसिंग या व्यवसायिक उपयोग के लिये फ्री–होल्ड कराये जाते हैं, के सम्बन्ध में यदि पिछले 10 वर्षों में सम्बन्धित भू–धारक द्वारा नया पट्टा प्राप्त करने के लिये कोई प्रीमियम की धनराशि जमा की गई हो तो फ्री–होल्ड करते समय इस बात को ध्यान में रखते हुये कि इस प्रीमियम के आधार पर कितना लाभ उपयोग के रूप में सम्बन्धित भू–धारक ने प्राप्त किया है, फ्री–होल्ड हेतु देय धनराशि में से अनुपातिक रूप से धनराशि को घटाये जाने के सम्बन्ध में शासन स्तर परविचार किया जायेगा परन्तु इस प्रकार के सभी प्रकरण शासन को निर्णय हेतु संदर्भित किये जायेंगे।

2. (1) प्रदेश में स्थित विकास प्राधिकरणों को निम्नलिखित शर्तों पर नजूल भूमि दी जायेगी :–

(क) ऐसे कार्यों के लिये जो सार्वजनिक हित के हों और जिनमें विकास प्राधिकरणों को कोई लाभ न हो अर्थात यदि विकास प्राधिकरण नजूल भूमि पर पार्क या कोई सामुदायिक सुविधा बनाना चाहें तो उन्हें भूमि शासन के सेवा विभागों की तरह निःशुल्क दी जायेगी।

(ख) ऐसे मामलों में जहां विकास प्राधिकरण नजूल भूमि का उपयोग व्यवसायिक प्रयोजन हेतु करना चाहेंगे वहाँ उनसे वही धनराशि ली जायेगी जो केन्द्र सरकार से नजूल भूमि के आवंटन के दशा में ली जाती है। उपरोक्तानुसार विकास प्राधिकरणों को भूमि शासन के अनुमोदनोपरान्त ही दी जायेगी।

(2) नजूल भूमि/सम्पत्ति को नगर पालिकाओं अथवा नगर महापालिकाओं द्वारा किराये या अस्थाई पट्टे पर दिये जाने की प्रथा को तात्कालिक प्रभाव से समाप्त किया जाता है। ऐसी सम्पत्ति /भूमि जो पूर्व में नगर पालिकाओं/नगर महापालिकाओं द्वारा किराये अथवा अस्थाई पट्टे पर दी हुई है (जिनका कोइ पट्टा बिलेख नहीं हुआ है) को निर्धारित दरों के अनुसार अनिवार्य रूप से फ्री–होल्ड कर दिया जायेगा। फ्री–होल्ड पर प्राप्त करने का पहला अधिकार उन लोगों को होगा जिनके पक्ष में भूमि किराये पर दी गई है। यदि वे सहमत नहीं होते जो उन्हें बेदखल करके भूमि का निस्तारण नीति निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार किया जायेगा।

(3) नजूल भूमि को कृषि अथवा बागवानी पट्टे पर दिये जाने की व्यवस्था तात्कालिक प्रभाव से समाप्त की जाती है।

(4) ऐसे चालू पट्टे जिनकी 10 वर्ष की सम्पूर्ण अवधि समाप्त हो गई है यदि कोई पूर्व पट्टाधारक जिन्होंने पट्टे की शर्तों का उल्लंघन नहीं किया है भूमि फ्री–होल्ड कराना चाहता है तो ऐसी दशा में निर्धारित दरों के अनुसार फ्री–होल्ड कर दिया जायेगा। यदि वह फ्री–होल्ड नहीं कराना चाहते हैं बल्कि नया पट्टा लेना चाहते हैं तो ऐसी दशा में 30 वर्ष के लिये एक नया पट्टा वर्तमान शर्तों के आधार पर दिया जा सकता है जिसके लिये प्रीमियम की धनराशि प्रचलित सर्किट रेट की निर्धारित दर की 20 प्रतिशत होगी और वार्षिक किराया प्रीमियम का 1/60 वाँ भाग प्रतिवर्ष के हिसाब से भी लिया जायेगा।

(5) ऐसे पट्टाधारक जिनकी भूमि निर्धारित धनराशि देने के उपरान्त फ्री–होल्ड घोषित की गई है यदि वह एकल निवासी हेतु अनुमन्य हे तो बाद में ग्रुप हाउसिंग न करायें, इसके लिये फ्री–होल्ड करते समय सम्बन्धित व्यक्ति को दिये जाने वाले दस्तावेजों में इस बात का स्पष्ट रूप से उल्लेख कर दिया जायेगा कि इसमें अमुक भूमि उसी शर्त से फ्री–होल्ड की जा रही है जिसमें ग्रुप हाउसिंग न हो। इसके अतिरिक्त जिस अधिकारी द्वारा ग्रुप हाउसिंग का नक्शा पास किया जाय वह देख लिया जाय कि यह भूमि एकल निवासी हेतु फ्री–होल्ड तो नहीं की गई है।

(6) शासन द्वारा नवम्बर, 1991 में जारी किये गये शासनादेश में इस बात का उल्लेख किया जा चुका है कि ग्रुप हाउसिंग के लिये अनुमन्य भूमि का न्यूनतम् आकार 1000 वर्गमीटर होगा। अतः यह भी सुनिश्चित किया जायेगा कि ग्रुप हाउसिंग हेतु केवल वहीं भूमि फ्री–होल्ड की जाय जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर है।

3. नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण हेतु जारी नीति सम्बन्धी इस शासनादेश के सफल एवं समयबद्ध कियान्वयन हेतु जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष, लखनऊ एवं देहरादून विकास प्राधिकरण द्वारा एक सेल का गठन किया जायेगा, जो फ्री–होल्ड हेतु प्राप्त प्रार्थना पत्रों आदि का समयबद्ध ढंग से परीक्षण करके प्रस्ताव तैयार करेगा ताकि अनावश्यक रूप से विलम्ब न हो।

4. नजूल भूमि के कियान्वयन हेतु शासन द्वारा जारी प्रक्रिया सम्बन्धी शासनादेश संख्या 1694/9–आ–4–92–29एन/90, दिनांक 3 जून, 1992 में निर्धारित प्रपत्र यथावत रहेंगें।

5. नजूल भूमि के फ्री–होल्ड करने अथवा पट्टे पर देने से प्राप्त समस्त धनराशि के लिये प्रथम से सृजित लेखा शीर्षक के अन्तर्गत आवास एवं नगर विकास फण्ड बनाया जायेगा। उक्त धनराशि का उपयोग आवास एवं नगर विकास द्वारा संचालित योजनाओं एवं कार्यों के लिये लिया जायेगा। इस सम्बन्ध में विस्तृत आदेश अलग से निर्गत किए जायेंगे।

6. इस सम्बधम में मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि शासनादेश दिनांक 23 मई, 1992 में किये गये उपरोक्त संशोधन एवं परिवर्तन को तात्कालिक प्रभाव से लागू करते हुये कार्यवाही की जाय और इस नीति का विस्तृत प्रचार एवं प्रसार किया जाय जिससे इसमें निहित प्राविधान सम्बन्धित पक्ष भली–भाँति समझ सकें और उनका लाभ उठा सकें। प्रचार प्रसार के सम्बन्ध में कार्यवाही करके विलम्बतम एक सप्ताह में शासन को अवगत कराया जाय।

भवदीय,

(रवीद्र शंकर माथुर)

प्रमुख सचिव

संख्याः 3632(1)/9–आ–4–92–तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित का सूचनार्थ प्रेषित :–

1. निजी सचिव, मुख्य सचिव।
2. प्रमुख सचिव, मा0 मुख्यमंत्री जी।
3. निजी सचिव, मा0 आवास एवं नगर विकास मंत्री जी।
4. निजी सचिव, मा0 आवास एवं नगर विकास राज्य मंत्री जी।
5. समस्त प्रमुख सचिव/ सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
6. महालेखाकार, उत्तर प्रदेश इलाहाबाद।

आज्ञा से,

(आर0के0 श्रीवास्तव)

अनु सचिव

संख्याः 3632(2)/9–आ–4–92–तददिनांक

उपरोक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. समस्त उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/समस्त अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. समस्त स्थानीय निकाय, उत्तर प्रदेश।
3. वित्त (व्यय–नियंत्रण) अनुभाग–6
4. गोपन अनुभाग–1 को उनके पत्र संख्या 4/2/35/92–सी0एक्स0 (1) दिनांक 25 नवम्बर, 1992 के संदर्भ में।

आज्ञा से,

(आर0के0 श्रीवास्तव)

अनु सचिव

संख्याः 2093/9–आ–4–94–293 एन/90

प्रेषक,

श्री प्रभास कुमार झा,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. समस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश ।
2. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश ।
3. उपाध्यक्ष,
लखनऊ/मंसूरी–देहरादून विकास प्राधिकरण।

आवास अनुभाग–4 लखनऊः दिनांक 03 अक्टूबर, 1994

विषयः नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण के सम्बन्ध में जारी शासनादेश में संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषय के सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण के सम्बन्ध में शासन द्वारा शासनादेश संख्या 1562/9–आ–4–92–293 एन/90, दिनांक 23.05.1992 निर्गत किया गया था, जिसमें कतिपय संशोधन एवं परिवर्तन करते हुए शासनादेश संख्या 3632/9–आ–4–92–293एन/90, दिनांक 02.12.1992 जारी किया गया। इस शासनादेशों में की गई व्यवस्थाओं का शासन स्तर पर गहन समीक्षा की गई जिसके परिपेक्ष्य में शासनादेश दिनांक 02.12.1992 में निम्न संशोधन किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

(1) चालू एवं शाश्वत कालीन पट्टे की भूमि को फ्री–होल्ड हेतु मूल्य की गणना दिनांक 30.11.1991 को प्रचलित सर्किल रेट पर की जायेगी तथा फ्री–होल्ड हेतु दरें उक्त सर्किल रेट पर निम्नानुसार होगीं।

	भूमि का उपयोग	पट्टाधारक निन्होंने लीज की शर्तो का उल्लंघन नहीं किया है।	पट्टाधारक जिन्होंने लीज की शर्तों का उल्लंघन किया है।
1.	एकल निवासी भवन	50 प्रतिशत	100 प्रतिशत
2.	ग्रुप हाउसिंग	75 प्रतिशत	125 प्रतिशत
3.	व्यवसायिक	150 प्रतिशत	250 प्रतिशत

(क) ऐसे आवेदक को शासनादेश जारी होने की तिथि से 3 माह की अवधि के भीतर फ्री–होल्ड हेतु आवेदन करेंगे उन्हें फ्री–होल्ड हेतु आंकलित धनराशि की माँग–पत्र जारी होने के 90 दिन के अन्दर एकमुश्त धनराशि जमा करने पर आंकलित धनराशि के 20 प्रतिशत की धनराशि की छूट दी जायेगी। स्थानीय स्तर पर ऐसे आवेदन पत्रों को प्रत्येक दशा में उनके प्राप्त होने की तिथि के एक माह के भीतर सम्पूर्ण कार्यवाही पूर्ण करते हुए मांग–पत्र प्रेषित करना होगा।

(ख) जो भू–धारक एकमुश्त धनराशि जमा करने में असमर्थ होंगे उनसे आंकलित धनराशि का 25 प्रतिशत प्रारम्भ में जमा कराया जायेगा तथा शेष धनराशि छः छमाही किश्तों में 15 साधारण ब्याज लेकर जमा करने की छूट अनुमन्य होगी। फ्री–होल्ड की कार्यवाही सम्पूर्ण आंकलित धनराशि के जमा होने के उपरान्त ही की जायेगी।

(ग) जिन पट्टाधारकों ने पट्टे की पूरी अवधि समाप्त होने के पश्चात बाजार दर से प्रीमियम जमा करके नया पट्टा लिया है तो उनके द्वारा जामा की गई धनराशि के एवज में निम्न प्रकार से छूट की गणना की जाय।

''क'' =जमा की गई धनराशि **X** पट्टे की अवधि में अवशेष वर्ष/पट्टे की कुल अवधि

नोट :– उपरोक्त आधार पर गणना करके जमा की जाने वाली धनराशि फ्री–होल्ड हेतु आंकलित धनराशि में से काटी जायेगी परन्तु प्रतिबन्ध यह होगा, कि यह गणना तालिका के अनुसार होगी और ''क'' की अधिकतम् सीमा गणना की धनराशि का 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी।

(घ) पट्टे पर दी गई को–आपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी की भूमि जिसका विभाजन पट्टे की शर्तों के अनुसार उनके सदस्यों के मध्य कर दिया गया है, ऐसी भूमि को सम्बन्धित भू–धारकों के पक्ष में निर्धारित दरों पर फ्री–होल्ड कर दिया जाय तथा पट्टे की जो भूमि पार्क, सड़क, पहुंच मार्ग आदि के लिये छोड़ी गई उसके मूल्य की गणना कर आनुपातिक रूप से सभी पर भारित किया जायेगा।

2. शासनादेश संख्या 3632/9–आ–4–92–293 एन/90 दिनांक 02.12.1992 में ऐसे चालू पट्टे जिनके 90 वर्ष की सम्पूर्ण अवधि समाप्त हो चुकी है तथा पूर्व पट्टाधारक द्वारा पट्टे की शर्तों का उल्लंघन नहीं किया गया है, के सम्बन्ध में 30 वर्षीय पट्टा स्वीकृत किये जाने की व्यवस्था की गई थी। इस व्यवस्था को तात्कालिक प्रभाव को समाप्त किया जाता है। अब ऐसे मामले में नया पट्टा स्वीकृत नहीं किया जायेगा बल्कि ऐसे मामले में जिनमें पट्टे की सम्पूर्ण अवधि समाप्त हो चुकी है उसको उपरोक्त निर्धारित दरों पर पूर्व पट्टेदार के पक्ष में फ्री–होल्ड में परिवर्तित करने की ही कार्यवाही की जायेगी।

3. फ्री–होल्ड किये जाने विषयक सभी आवेदन पत्रों के सम्बन्ध में यह अनिवार्य होगा कि सम्बन्धित पट्टेदार अपने आवेदन पत्र निर्धारित प्रारूप पर रू0 100/= ट्रेजरी चालान सहित प्रस्तुत करेंगे। आवेदन पत्र देने की तिथि ट्रेजरी चालान की तिथि होगी। बिना ट्रेजरी चालान के किसी प्रार्थना पत्र पर अग्रेतर कार्यवाही नहीं की जायेगी।

4. **रिक्त नजूल, भूमि, सीलिंग अधिनियम के अन्तर्गत अतिरिक्त घोषित नजूल भूमि एवं बागवानी/कृषि पट्टे की भूमि का निस्तारण :–**

शासनादेश संख्या 1694/9–आ–4–92–293एन/90, दिनांक 3 जून, 1992 में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार चिन्हीकरण समिति की संस्तुति के आधार पर विक्रय योग्य रिक्त नजूल भूमि एवं नगर भूमि सीमारोपण अधिनियम 1976 के अन्तर्गत नजूल की अतिरिक्त घोषित भूमि का निस्तारण नीलामी/निविदा के माध्यम से फ्री–होल्ड के रूप में किया जायेगा। इसी प्रकार बागवानी/कृषि पट्टे की भूमि जिनके पट्टे की अवधि समाप्त हो चुकी है और जिसका उपयोग सार्वजनिक मार्ग का चौड़ा करने अथवा अन्य सामुदायिक कार्य के लिये प्रस्तावित नहीं है। फ्री–होल्ड में निम्न प्रक्रिया के अनुसार परिवर्तित कर दी जायेगी।

(क) फ्री–होल्ड भूमि का निस्तारण महायोजना में निर्धारित भू–उपयोग के अनुरूप किया जायेगा।

(ख) एक लाख से कम मूल्य की भूमि का निस्तारण नीलामी के माध्यम से किया जायेगा तथा एक लाख से अधिक मूल्य की भूमि के लिये सील्ड निविदा आमंत्रित की जायेगी।

(ग) नीलामी/निविदा के लिये न्यूनतम बोली प्रचलित अद्यतन सर्किल रेट से कम होने पर समुचित कारणों सहित प्रकरण शासन की स्वीकृति के लिये संदर्भित किया जायेगा।

(घ) नीलामी/निविदा की उच्चतम बोली प्रचलित अद्यतन सर्किल रेट से कम होने पर समुचित कारणों सहित प्रकरण शासन की स्वीकृति के लिये संदर्भित किया जायेगा।

5. फ्री–होल्ड किये जाने सम्बन्धी समस्त प्रकरण महायोजना में लागू भू–उपयोग के अधीन होगा।

6. यदि नजूल भूमि को फ्री–होल्ड में परिवर्तित करने के लिये जमा किया जाने वाली शुद्ध देय धनराशि रू0 10.00 लाख से कम हो तो जिलाधिकारी और, जहां पर विकास प्राधिकरण नजूल की भूमि का प्रबन्ध करता है, वहां पर उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण फ्री–होल्ड में परिवर्तन के लिये पूर्ण रूप से अधिकृत होंगे, यदि फ्री–होल्ड में परिवर्तन शुद्ध धनराशि रू0 10.00 लाख से अधिक और 50.00 लाख रूपये कम हो तो मण्डलायुक्त को प्रार्थना पत्र एंव फ्री–होल्ड हेतु धनराशि रू0 50.00 लाख अथवा उससे अधिक हो तो ऐसे प्रकरण सीधे शासन को संदर्भित किये जायेंगें।

7. फ्री–होल्ड किये जाने विषयक जारी किये जाने से सम्बन्धित प्रमाण–पत्र एक विधिक डीड के रूप में होगा तथा स्टैम्प ऐक्ट के अन्तर्गत निर्धारित फीस प्राप्त कर फ्री–होल्ड का प्रमाण पत्र विधिक डीड पर जारी किया जायेगा।

8. फ्री–होल्ड किये जाने की नीति केवल दिनांक 31.03.1995 तक ही प्रभावी रहेगी।

9. आवेदन पत्र के साथ रू0 100/= के ट्रेजरी चालान एवं नजूल भूमि को फ्री–होल्ड करने के फलस्वरूप प्राप्त समस्त धनराशि को लेखा शीर्षक ''0075–विविध सामान्य सेवायें–105–भूमि और सम्पत्ति की बिक्री–03–नजूल भूमि को फ्री–होल्ड करने पर प्राप्त एक–मुश्त राशि'' के अन्तग्रत जमा की जायेगी और उसका मासिक विवरण शासन को प्रत्येक मास की आगामी 10 तारीख तक उपलब्ध कराया जायेगा।

10. ये आदेश वित्त विभाग के अशासकीय पत्र संख्या ई–6–1982/94 दिनांक 3 अक्टूबर, 1994 में प्राप्त सहमति से जारी किये जा रहे हैं।

भवदीय,

प्रभास कुमार झा
विशेष सचिव

संख्याः 2093(1)/9–आ–4–98– तददिनांक

उपरोक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

(1) समस्त उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/समस्त अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
(2) समस्त स्थानीय निकाय, उत्तर प्रदेश।
(3) वित्त (व्यय–नियंत्रण) अनुभाग–6
(4) गोपन अनुभाग–1 को उनके पत्र संख्या 4/2/37/94–सी0एक्स0(1), दिनांक 8 सितम्बर, 1994 के सन्दर्भ में।

आज्ञा से,

प्रभास कुमार झा
विशेष सचिव

संख्याः 82/9–आ–4–96–629एन/95

प्रेषक,

श्री अखण्ड प्रताप सिंह,
प्रमुख सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1.समस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश।
2.समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।
3. उपाध्यक्ष,
लखनऊ/मसूरी–देहरादून विकास प्राधिकरण।

आवास अनुभाग–4 लखनऊः दिनांक 17 फरवरी,1996

विषयः नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण के सम्बन्ध में जारी शासनादेश में संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण के सम्बन्ध में शासन द्वारा शासनादेश संख्या 1562/9–आ–4–94–293एन/90, दिनांक 23.05.1992 निर्गत किया गया था, जिसमें कतिपय संशोधन एंव परिवर्तन करते हुए शासनादेश संख्या 3632/9–आ–4–92–293 एन/90, दिनांक 02.12.1992 एवं शासनादेश संख्या 2093/9–आ–4–94–293एन/90, दिनांक 3 अक्टूबर, 1994 जारी किया गया। उपरोक्त शासनादेशों में की गयी व्यवस्थाओं की गहन समीक्षा एवं सम्यक विचारोपरान्त तात्कालिक प्रभाव से निम्न संशोधन एवं व्यवस्था किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

(1) शासनादेश संख्या 2093/9–आ–4–94–293एन/90, दिनांक 3 अक्टूबर, 1994 में चालू एवं शाश्वतकालीन पट्टे की नजूल भूमि को फ्री–होल्ड करने हेतु मूल्य की गणना दिनांक 30 नवम्बर, 1991 को प्रचलित सर्किल रेट पर एकल निवासी भवन, ग्रुप हाउसिंग एवं व्यवसायिक भूमि के उपयोग हेतु दरें निर्धारित की गयी थी। महायोजना में भूमि के विभिन्न उपयोगों को दृष्टिगत रखते हुए अब चालू एवं शाश्वतकालीन पट्टे की भूमि को फ्री–होल्ड करने हेतु दिनांक 30.11.1991 की सर्किल रेट पर निम्न चार्ट में अंकित भूमि के उपयोग के सम्मुख अंकित प्रतिशत की धनराशि पर आंकलित सम्पूर्ण मूल्य प्राप्त कर की जायेगी :–

भूमि का उपयोग		पट्टाधारक जिन्होंने लीज की शर्तों का उल्लंघन नहीं किया है।	पट्टाधारक जिन्होंने लीज की शर्तों का उल्लंघन किया है।
1.	एकल निवासी भवन	50%	100%
2.	औद्योगिक	40%	80%
3.	राजकीय कार्यालय	50%	100%
4.	ग्रुप हाउसिंग	75%	125%
5.	यातायात	75%	125%
6.	व्यवसायिक	150%	250%

उपरोक्तानुसार आंकलित फ्री–होल्ड की सम्पूर्ण धनराशि जमा करने के स्थान पर यदि कोई पट्टाधारक किस्तों में धनराशि जमा करना चाहता है तो उसे निम्नवत् किस्तों की सुविधा होगी :–

(i) आवासीय मामलों में रूपये 5 लाख से अधिक परन्तु रूपये 10 लाख तक छमाही किस्तों में सुविधा, यदि फ्री–होल्ड की सम्पूर्ण आंकलित धनराशि रूपये 10 लाख से अधिक है तो पट्टेदार के अनुरोध पर 14 छमाही किस्तों की सुविधा दी जायेगी।

(ii) सामूहिक आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) प्रयोजन हेतु नजूल भूमि फ्री–होल्ड कराये जाने विषयक मामलों में रूपये 25 लाख से अधिक परन्तु रूपये 50 लाख तक 10 छमाही किस्तों में भूगतान की सुविधा फ्री–होल्ड की सम्पूर्ण आंकलित धनराशि रूपये 50 लाख से उपर है तो पट्टेदार के अनुरोध पर 14 समान छमाही किस्तों की सुविधा दी जायेगी।

(iii) व्यवसायिक मामलों में 50 लाख रूपये से अधिक परन्तु रूपये दस करोड़ तक आंकलित मूल्य होने पर 10 छमाही किस्तों की सुविधा, परन्तु सम्पूर्ण आंकलित धनराशि एक करोड़ से अधिक होने पर 14 छमाही किस्तों की सुविधा पट्टेदार के अनुरोध पर दी जायेगी।

उपरोक्तानुसार किस्तों में भुगतान किये जाने विषयक मामलों में 15 प्रतिशत का वार्षिक चक्रवृद्धि ब्याज लिया जायेगा। यदि सम्बन्धित पट्टेदार द्वारा निर्धारित समय के अन्तर्गत भुगतान किया जाता है तो उसे फ्री–होल्ड की सम्पूर्ण धनराशि में से 10% की एकमुश्त छूट अनुमन्य की जायेगी। परन्तु यह छूट अन्तिम किश्तों में समायोजित की जायेगी। लगातार दो किस्तों का भुगतान न किये जाने पर फ्री–होल्ड विषयक आदेश स्वतः निरस्त माना जायेगा और जमा धनराशि अनिवार्य रूप से जब्त कर ली जायेगी। किस्तों की धनराशि का समय से भुगतान न किये जाने की स्थिति में अतिदेय राशि पर 20 प्रतिशत का वार्षिक चक्रवृद्धि ब्याज लिया जायेगा।

2. रिक्त नजूल भूमि की नीलामी/निविदा द्वारा फ्री–होल्ड किये जाने विषयक प्रचलित व्यवस्था के अन्तर्गत अधिकतम बोलीदाता को 1/4 धनराशि तत्काल जमा करना होगा है तथा 3/4 धनराशि नीलामी/निविदा के अन्तिम स्वीकृति के उपरान्त 15 दिन के अन्दर जमा की जाती है। उपरोक्त व्यवस्था का सरलीकरण करते हुए अब यह निर्णय लिया गया है कि नीलामी/निविदा द्वारा निस्तारित की जाने वाली भूमि की अधिकतम बोली की 1/4 धनराशि तुरन्त जमा कराकर अनुबन्ध (एग्रीमेन्ट–टू–सेल) करा ली जाय। जो व्यक्ति शेष 3/4 धनराशि एकमुश्त जमा करने के स्थान पर किस्तों में धनराशि जमा करना चाहते हैं उन्हें छः समान छमाही किस्तों की सुविधा 15 प्रतिशत वार्षिक चक्रवृद्धि ब्याज लेकर अनुमन्य की जायेगी। जो व्यक्ति किस्तों का विकल्प देकर लगातार दो किस्तों की धनराशि जमा नहीं करते हैं उनके मामलों में नीलामी/निविदा की प्रकिया निरस्त मानते हुए जमा की गयी धनराशि जब्त कर ली जायेगी। नियमित भुगतान करने पर सम्पूर्ण देय धनराशि पर 5 प्रतिशत की छूट अनुमन्य होगी परन्तु इस छूट की धनराशि देय अन्तिम किस्तों में समायोजित की जायेगी तथा किस्तों की धनराशि का नियमित भुगतान न किये जाने स्थिति में अतिदेय धनराशि पर 20 प्रतिशत का वार्षिक चक्रवृद्धि ब्याज लिया जायेगा।

3. चैरिटेबुल संस्थाओं की ऐसी पूर्व पट्टागत नजूल भूमि जिसके पट्टे की सम्पूर्ण अवधि समाप्त हो गयी है, उसके स्थान पर निम्न प्रस्तर में उल्लिखित सेवा कार्य करने वाली संस्था के पक्ष में अंकित नजराना व वार्षिक किराया प्राप्त कर 30 वर्ष हेतु 30–30 वर्ष के दो अनुवर्ती नवीनीकरण प्राविधान सहित शासन के अनुमादनोपरान्त/स्वीकृति से नया पट्टा स्वीकृत किया जायेगा :–

(i) सार्वजनिक संस्थायें जो महिला संरक्षण गृहों, विधावाओं तथा निराश्रित महिलाओं, कुष्ठ रोग से पीड़ित व्यक्तियों, मूक बधिर तथा अन्धें लोगों, भिखारियों, निःसहाय वृद्ध एवं अपाहिज व्यक्तियों के उत्थान के लिये सेवारत संस्था कुष्ठ रोगियों शारीरिक रूप से विकलांग व्यक्तियों के लिये, चिकित्सालयों, अनाथालयों के लिये सेवारत संस्थान को प्रचलित बाजार मूल्य के 2% (प्रतिशत) की दर से प्रीमियम तथा सामान्य वार्षिक किराये की दरों का 25% लेकर नजूल भूमि का पट्टा किया जायेगा।

(ii) शैक्षिक, चिकित्सा अथवा अन्य क्षेत्रों में बिना किसी लाभ–हानि के सेवारत संस्था एवं अन्य सांस्कृतिक एवं सामाजिक संस्थाओं जो उक्त मद (1) की श्रेणी में नहीं आती हैं, की पट्टागत भूमि बाजार मूल्य के 10 प्रतिशत की दर से नजराना (प्रीमियम) एवं सामान्य वार्षिक किराये की दरों का 50 प्रतिशत मूल्य लेकर समाप्त पट्टे के स्थान पर नया पट्टा स्वीकृत किया जायेगा।

4. उपरोक्त प्रकार के सभी मामलों में संलग्न निर्धारित प्रारूप–I पर सम्पूर्ण विवरण सहित प्रस्ताव शासन की स्वीकृति हेतु प्रेषित किया जायेगा।

5. पट्टागत नजूल भूमि के आंशिक भाग को फ्री–होल्ड किये जाने के सम्बन्ध में विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि यदि कोई पट्टेदार अपनी पट्टागत नजूल भूमि के अंश भाग को फ्री–होल्ड कराना चाहता हे तो उक्त प्रकार के मामलों में निर्धारित दर पर फ्री–होल्ड की कार्यवाही करते हुये शेष भाग का पट्टा स्वीकृत किया जायेगा। उपरोक्त प्रकार के मामलों में शासन की स्वीकृति आवश्यक होगी, अतः विवरण सहित प्रस्ताव शासन के अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जायेगा।

6. ऐसी नजूल भूमि जो सड़क के किनारे दो मार्गों के मध्य स्थित है एवं यदि दोनों मार्गों के सर्किल रेट में अन्तर हे तो इस प्रकार के मामलों में दो मार्ग के मध्य स्थित भूखण्ड के सम्बन्ध में जिस मार्ग/सड़क का सर्किल रेट अधिक है, उसी को आधार मानकर मूल्यांकन किया जायेगा।

7. शासनादेश दिनांक 03.10.1994 में फ्री–होल्ड की कार्यवाही करने हेतु जिलाधिकारी को रूपये 10 लाख तक एवं मण्डलायुक्त को रूपये 10 लाख से अधिक तथा 50 लाख रूपये तक के मामलों में निर्णय लेने का अधिकार प्रतिनिधानित किया गया था। अब यह निर्णय लिया गया है कि नजूल भूमि के फ्री–होल्ड करने की समस्त कार्यवाही जिलाधिकारी स्तर की नजूल भूमि के फ्री–होल्ड करने की समस्त कार्यवाही जिलाधिकारी स्तर पर की जायेगी, लखनऊ एवं देहरादून में यह कार्यवाही उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा की जायेगी। परन्तु जिन मामलों में प्रचलित भू–उपयोग व्यवसायिक है तथा फ्री–होल्ड की कार्यवाही हेतु मण्डलायुक्त स्तर पर निर्णय लिया जायेगा। उपरोक्त प्राविधान उन मामलों में लागू नहीं होगा जहां शासन का अनुमोदन आवश्यक है। यहां यह भी स्पष्ट किया जाता है कि जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण किसी भी दशा में उपने अधिकार का किसी अन्य अधिकारी को प्रतिनिधायन नहीं करेंगे तथा जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष, के निर्णय से क्षुब्ध व्यक्ति मण्डलायुक्त या शासन को प्रत्यावेदन दे सकता है।

8. इस सम्बन्ध में मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि उपरोक्त संशोधन एवं परिवर्तन को तात्कालिक प्रभाव से लागू करते हुए कार्यवाही की जाय तथा नीति का विस्तृत प्रचार एवं प्रसार किया जाय जिससे इसमें निहित प्राविधान सम्बन्धित पक्ष भली–भांति समझ सके और इसका लाभ उठा सकें।

9. ये आदेश वित्त विभाग के अशासकीय संख्या ई–6–255/दस/96 दिनांक 14 फरवरी, 1996 में प्राप्त उनकी सहमति से जारी किये जा रहे हैं।

भवदीय,
अखण्ड प्रताप सिंह
प्रमुख सचिव

संख्याः 82(1)/9–4–96 तददिनांक
उपरोक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–
(1) समस्त उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/समस्त अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
(2) समस्त स्थानीय निकाय, उत्तर प्रदेश।
(3) वित्त (व्यय–नियंत्रण) अनुभाग–6
(4) गोपन अनुभाग–1

आज्ञा से,
राकेश कुमार गोयल
संयुक्त सचिव

संख्याः 1300/9–आ–4–96–629एन/95 (टी.सी.)

प्रेषक,

श्री अखण्ड प्रताप सिंह,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. समस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश।
2. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।
3. उपाध्यक्ष,
लखनऊ/मसूरी–देहरादून विकास प्राधिकरण।

आवास अनुभाग–4 लखनऊः दिनांक 29 अगस्त, 1996

विषकः नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण के सम्बन्ध में जारी शासनादेश में संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश 82/9–आ–4–96–629एन/95, दिनांक 17.02.1996 के क्रम में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासन के संज्ञान में यह बात लायी गयी है कि प्रदेश के विभिन्न जनपदों के पट्टाधारकों द्वारा पट्टे पर आवंटित नजूल भूमि को विक्रय करने हेतु अनुबन्ध कर लिया गया है तथा कतिपय मामलों में विक्रय अनुबन्ध कर पट्टागत भूमि प्रस्तावित क्रेता को हस्तानान्तरित कर दी गयी है। प्रश्नगत मामले में शासन द्वारा सम्यक–विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि पट्टे की शर्तों के विपरीत पट्टपधारक द्वारा किये गये विक्रय/अनुबन्ध अथवा पट्टेदार द्वारा नामित व्यक्ति के पक्ष में फ्री–होल्ड की कार्यवाही किये जाने विषयक मामलों में शासन द्वारा फ्री–होल्ड राईट्स स्वीकृत किये जाने के उपरान्त शासनादेश संख्याः 82/9–आ–4–96–629एन/95, दिनांक 17.02.1996 में पट्टागत भूमि के फ्री–होल्ड हेतु निर्धारित दरों पर निम्नवत फ्री–होल्ड की सुविधा अनुमन्य कर दी जाय।

(1) ऐसे मामले जहां पट्टे की शर्तों का उल्लंघन किये जाने का बिन्दु निहित नहीं उनमें नामित व्यक्ति के पक्ष में फ्री–होल्ड की कार्यवाही प्रचलित शासनादेश (शासनादेश दिनांक 17.02.1996) में निर्धारित सामान्य दर पर की जायेगी।

(2) जिन मामलों में पट्टे की शर्त का उल्लंघन किये जाने का बिन्दु निहित हे उन मामलों में फ्री–होल्ड की कार्यवाही प्रचलित शासनादेश (शासनादेश दिनांक 17.02.1996) में निर्धारित दण्डनीय दर पर की जायेगी।

(3) नामित व्यक्ति के पक्ष में फ्री–होल्ड की कार्यवाही किये जाने उपरोक्त निर्धारित दर पर देय धनराशि के अतिरिक्त सम्बन्धित नामित व्यक्ति को नामांकन शुल्क के रूप में फ्री–होल्ड हेतु आंकलित मूल्य की 5 प्रतिशत धनराशि अतिरिक्त रूप से नामांकन शुल्क के रूप में भुगतान करना होगा।

(4) नामित व्यक्ति के पक्ष में फ्री–होल्ड की कार्यवाही किये जाने विषयक मामलों में शासनादेश संख्या 82/9–आ–4–96–629एन/95, दिनांक 17.02.1996 में निर्धारित अन्य शर्तें व प्रतिबन्ध यथावत लागू होंगे।

उपरोक्तानुसार सम्बन्धित व्यक्ति में पक्ष में फ्री–होल्ड के प्रस्ताव संलग्न प्रारूप पर शासन की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया जायेगा।

ये आदेश विभाग के अशासकीय संख्याः ई–6–2312दस/96 दिनांक 29 अगस्त, 1996 में प्राप्त उनकी सहमति से जारी किये जा रहे हैं।

भवदीय,
अखण्ड प्रताप सिंह
प्रमुख सचिव

संख्याः 1300(1)/9–आ–4–96 तददिनांक

उपरोक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

(1) समस्त उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/समस्त अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
(2) समस्त स्थानीय निकाय, उत्तर प्रदेश।
(3) वित्त (व्यय–नियंत्रण) अनुभाग–6
(4) गोपन अनुभाग–1

आज्ञा से,

राम वृक्ष प्रसाद
संयुक्त सचिव

शासनादेश संख्याः 1300/9–आ–4–96–629एन/95 (टी.सी.) दिनांक 29 अगस्त, 1996 का संलग्नक

1. नजूल भूमि का विवरण
   (i) भूखण्ड संख्या एवं स्थिति।
   (ii) पट्टागत सम्पूर्ण भखण्ड का क्षेत्रफल
   (मूल पट्टे की प्रमाणित प्रति सहित)
2. सम्बन्धित का विवरण जिसके पक्ष में फ्री–होल्ड किया जाना प्रस्तावित है।
   (i) भूखण्ड का क्षेत्रफल मानचित्र सहित।
   (ii) विक्रय पत्र/विक्रय अनुबन्ध आदि से सम्बन्धित विलेख की प्रमाणित प्रति।
3. यदि पट्टागत भूमि हस्तानान्तरित कर दी गयी है तो उसका विवरण।
4. (क) विक्रय विलेख/विक्रय अनुबन्ध आदि से सम्बन्धित विलेख की प्रमाणित प्रति।

हस्तान्नान्तरणी/ क्रेता का नाम	हस्तानान्तरित क्षेत्रफल	हस्तानान्तरण की तिथि	कब्जा देने की तिथि
1.			
2.			
3.			

   (ख) हस्तानान्तरण/कब्जा देने की कार्यवाही पट्टे की शर्तों के अनुसार की गयी है अथवा नहीं।
5. पट्टे के किसी शर्त का उल्लंघन हुआ है अथवा नहीं। यदि उल्लंघन हुआ है तो उसका विवरण।
6. पट्टागत भूमि का वर्तमान में भू–उपयोग एवं भूमि का दिनांक 30.11.1991 को निर्धारित सर्किल रेट।
7. पट्टागत भूमि नामित व्यक्ति के पक्ष में फ्री–होल्ड किये जाने हेतु पट्टाधारक की निर्धारित स्टैम्प पेपर पर सहमति (नोटरी द्वारा प्रमाणित)।
8. नामित व्यक्ति द्वारा भूमि को फ्री–होल्ड कराने हेतु उपलब्ध करायी गयी सहमति पत्र निर्धारित स्टैम्प पेपर पर (नोटरी द्वरा प्रमाणित)।
9. पट्टाधारक एवं सम्बन्धित नामित व्यक्ति का निर्धारित स्टैम्प पेपर पर क्षतिपूर्ति बन्ध–पत्र (इन्डेमनिटी बान्ड) निर्धारित स्टैम्प पेपर पर।

प्रमाणित किया जाता है कि उपर्युक्त प्रविष्टियों का सत्यापन स्थित निरीक्षण के आधार पर कर लिया गया है और सभी प्रविष्टियां सही पायी गयी हैं।

जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष द्वारा प्रतिहस्ताक्षरित

संख्याः 947(1)/9–आ–4–97–161 एन/97

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. **समस्त मण्डलायुक्त,**
   उत्तर प्रदेश।
2. **समस्त जिलाधिकारी,**
   उत्तर प्रदेश।
3. **उपाध्यक्ष,**
   विकास प्राधिकरण लखनऊ/देहरादून/वाराणसी/गोरखपुर/मुरादाबाद/
   इलाहाबाद/कानपुर/आगरा/बरेली व मेरठ

आवास अनुभाग–4 लखनऊः दिनांक 01 मई, 1997

विषयः नजूल नीति लागू होने के पूर्व नगरमहापालिका/नगरपालिका द्वारा अस्थायी पट्टे/किराये पर आवंटित नजूल सम्पत्ति फ्री–होल्ड किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

किराये पर आवंटित सम्पत्तियों के निस्तारण के सम्बन्ध में आवास नीति की कार्य योजना 1997 में निम्न व्यवस्था की गयी है :–

(1) किराये की सम्पत्तियों को विक्रय किये जाने की गति धीमी रही है। इस श्रेणी के भी सभी आवास माह जुलाई, 1997 तक विक्रय कर दिये जाये। इस निर्धारित अवधि तक अध्यासित व्यक्तियों द्वारा क्रय करने को आवेदन न किये जाने पर उन्हें नीलामी द्वारा बेचा जाये।

(2) जो किरायेदार निजी स्वामित्व प्राप्त नहीं करना चाहते हैं उनकी प्रतीक्षा न की जाये।

इस सम्बन्ध में यह कहने का निदेश हुआ है कि शासन द्वारा निर्धारित कार्य येाजना के तहत पट्टागत नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किये जाने के अतिरिक्त शासनादेश दिनांक 02.12.1992 के प्रस्तर–2 (2) में यह व्यवस्था की गयी है कि नजूल भूमि/सम्पत्ति को नगरपालिकाओं अथवा नगर महापालिकाओं द्वारा किराये पर अस्थाई पट्टे पर दिये जाने की प्रथा को तात्कालिक प्रभाव से समाप्त किया जाता है। ऐसी सम्पत्ति/भूमि जो पूर्व में नगरपालिकाओं/नगर महापालिकाओं द्वारा किराये अथवा अस्थाई पट्टे पर दी हुई है, (जिनका कोई पट्ट। विलेख नहीं हुआ है) को निर्धारित दरों के अनुसार अनिवार्य रूप से फ्री–होल्ड कर दिया जायेगा। फ्री–होल्ड प्राप्त करने का पहला अधिकार उन लोगों को होगा जिनके पक्ष में भूमि किराये पर दी गयी है। यदि वे सहमत नहीं होते तो उन्हें बेदखल करके भूमि का निस्तारण नीति निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार किया जायेगा।

प्रश्नगत मामले में शासन के संज्ञान में यह बात आयी है कि लगभग 4 वर्षों के उपरान्त, अभी तक उपरोक्त प्रकार के मामलों में फ्री–होल्ड की कार्यवाही नहीं की गयी है तथा अधिकांश मामलों में अस्थाई किरायेदारों के कब्जे यथावत बने हुए हैं। इस सम्बन्ध में शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि शासनादेश दिनांक 02.12.1992 के प्रस्तर–2(2) आच्छादित ऐसे सभी मामलों में जिनमें फ्री–होल्ड की कार्यवाही अभी तक नहीं की गयी है,सम्बन्धित व्यक्ति को एक माह का समय निर्धारित करते हुए फ्री–होल्ड कराने हेतु सकारण नोटिस जारी किया जाय। यदि कोई व्यक्ति इस निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत फ्री–होल्ड नहीं कराते हैं तो ऐसी नजूल सम्पत्तियों को नीलामी के द्वारा निस्तारित किये जाने की व्यवस्था की जाय।

कृपया उपरोक्त निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित करायें तथा प्रत्येक माह की उपलब्धि अगले माह की 5 तारीख तक उपलब्ध करा दी जाय।

संलग्नः उपरोक्तानुसार।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

निर्धारित प्रारूप

माहः

नगर महापालिका/नगरपालिका द्वारा उठायी गयी अस्थायी/किराये की सम्पत्ति (कुल)		निस्तारित मामले				फ्री–होल्ड से प्राप्त धनराशि		लम्बित मामले		अन्तर्ग्रस्त धनराशि	कृत कार्यवाही का विवरण
		संख्या		क्षेत्रफल							
संख्या	क्षेत्रफल	माह	क्रमिक	माह	क्रमिक	माह	क्रमिक	संख्या	क्षेत्रफल		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

संख्याः 418/9—आ—4—97—628एन/95

प्रेषक,

श्री देवव्रत दीक्षित,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. समस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश।
2. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।
3. उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण लखनऊ/देहरादून/वाराणसी/गोरखपुर/मुरादाबाद /इलाहाबाद/कानपुर/आगरा/बरेली व मेरठ।

आवास अनुभाग—4 लखनऊः दिनांक 29 मई, 1997

विषयः नजूल भूमि पर अनाधिकृत रूप से आवासीय गरीब व्यक्तियों के आवासीय कब्जों को विनियमित किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक शासन के पत्र संख्याः 3082/9—आ—4—95—628, दिनांक 01 जनवरी, 1996 के संदर्भ में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि संदर्भित शासनादेश के प्रस्तर—8 में यह व्यवस्था की गयी है कि ऐसे अवैध कब्जे जो सड़क, रोड,पार्क या व्यावसायिक क्षेत्र में स्थित हैं उन मामलों में विनियमितीकरण की कार्यवाही नहीं की जायेगी।

प्रश्नगत मामले में शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि उक्त संदर्भित शासनादेश के प्रविधान के अनुसार गरीब व्यक्तियों के आवासीय अवैध कब्जे को विनियमित करते समय ऐसी नजूल भूमि, जिसका सम्बन्ध सार्वजनिक स्थान, सड़क, पटरी, नालों पार्कों, ऐतिहासिक स्थानों एवं नदी पाटों पर अनाधिकृत निर्माण से है, के मामलों में भी अवैध कब्जे का विनियमितीकरण अनुमन्य नहीं किया जायेगा।

अतः कृपया शासनादेश दिनांक 01.11.1996 का प्रस्तर—8 उक्त सीमा संशोधित मानते हुए विनियमितीकरण की आवश्यक अग्रेतर कार्यवाही करने का कष्ट करें।

भवदीय,

देवव्रत दीक्षित
विशेष सचिव

संख्याः 1047/9–आ–4–97–289एन/95

प्रेषक,

श्री अतुल कुमार गप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. समस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश।
2. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।
3.उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण लखनऊ/देहरादून/वाराणसी/गोरखपुर/मुरादाबाद/ इलाहाबाद/कानपुर/ आगरा/ बरेली व मेरठ।

आवास अनुभाग–4 लखनऊः दिनांक 26 मई, 1997

विषयः पट्टागत भूमि पर निर्मित भवन को किराये पर आवंटित किये गये मामलों में फ्री–होल्ड हेतु मार्गदर्शन।

महोदय,

उपरोक्त विषय के सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि नजूल नीति में पट्टे की शर्त का उल्लंघन होने पर दण्डनीय दर पर फ्री–होल्ड किये जाने की व्यवस्था हे। कतिपय जनपदों से शासन से इस बिन्दु पर मार्गदर्शन की अपेक्षा की गयी है कि जिन पट्टों में पट्टागत भूमि को किराये पर उठाये जाने पर प्रतिबन्ध है और पट्टेदार द्वारा पट्टागत भूमि पर निर्मित भवन को किराये पर उठाया गया है। ऐसे मामलों में पट्टे की शर्त का उल्लंघन मानते हुए दण्डनीय दर पर फ्री–होल्ड किया जाय अथवा सामान्य दर पर।

इस सम्बन्ध में विधिक परामर्श के अनुसार यह स्पष्ट किया जाता है कि जिन पट्टों में पट्टागत भूमि को किराये (सबलेट) पर दिये जाने का प्रतिबन्ध है परन्तु पट्टागत भूमि पर निर्मित भवन को किराये (सबलेट) पर उठाने के सम्बन्ध में कोई प्रतिबन्ध अंकित नहीं है तो ऐसे मामलों में यदि सक्षम प्राधिकारी की बिना पूर्व अनुमति के भवन को किराये पर उठाया गया है तो उसे उल्लंघन की श्रेणी में न रखा जाय तथा यदि पट्टे की किसी अन्य शर्त का उल्लंघन न हुआ हो तो सामान्य दर पर फ्री–होल्ड की कार्यवाही की जाय।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्याः 1116/9–आ–97–520एन/94

प्रेषक,

श्री राजकुमार सिंह,
अनु सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. सतस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश।
2. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।
3. उपाध्यक्ष,
लखनऊ/देहरादून/वाराणसी/गोरखपुर/ मुरादाबाद/इलाहाबाद/ कानपुर आगरा/बरेली व मेरठ।

आवास अनुभाग–4 लखनऊः दिनांक 18 जूल, 1997

विषयः महायोजना में प्रस्तावित मार्गो के मार्गाध्किार क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले नजूल भूमि के भाग को फ्री होल्ड न किये जाने के सम्बन्ध में।

उपर्युक्त सम्बन्ध में शासन के संज्ञान में यह बात लायी गयी है कि प्रदेश के विभिन्न जनपदों में महायोजना में प्रस्तावित मार्गों के मार्गाधिकार क्षेत्र में अन्तर्गत आने वाली नजूल भूमि को भी फ्री–होल्ड किये जाने की कार्यवाही की जा रही है। इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि पट्टागत नजूल भूमि एवं रिक्त नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किये जाते समय महायोजना में मार्गाधिकार क्षेत्र के विस्तार को दृष्टिगत रखना आवश्यक है अन्यथा भविष्य में सड़कों को चौड़ा किये जाने के लिये असुविधा का सामना करना पड़ सकता हैं अतः कृपया नजूल भूमि को फ्री–होल्ड करते समय महायोजना में प्रस्तावित मार्गों के मार्गाधिकार क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाली नजूल भूमि के भाग को फ्री–होल्ड न किया जाय।

भवदीय,

राजकुमार सिंह
अनुसचिव

संख्याः 1102/9–आ–4–97–499एन/95

प्रेषक,

श्री देवव्रत दीक्षित,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. समस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश।
2. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।
3. उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण लखनऊ/देहरादून/ वाराणसी/गोरखपुर/ मुरादाबाद/ इलाहाबाद/ कानपुर/ आगरा/ बरेली व मेरठ।

आवास अनुभाग–4 लखनऊः दिनांक 10 जुलाई, 1997

विषयः नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण आदि के सम्बन्ध में नीति का निर्धारिण।

महोदय,

उपर्युक्त सम्बन्ध में मुझे आपसे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासन द्वारा पट्टागत नजूल भूमि एवं समाप्त पट्टे की नजूल भूमि फ्री–होल्ड किये जाने हेतु समय–समय पर शासनादेश जारी किये गये हैं। शासन के संज्ञान में यह बात लायी गयी है कि कतिपय नजूल भूमि के पट्टाधारकों द्वारा अवैध विक्रय किया जा रहा है। इस सम्बन्ध में यह स्पष्ट किया जाता है कि नजूल भूमि के पूर्व में स्वीकृत कतिपय पट्टे में पट्टादाता भूमि का हस्तान्तरण/विक्रय प्रतिबन्धित है तथा कतिपय पट्टों में पट्टाधारक पट्टादाता की बिना लिखित पूर्व अनुमति प्राप्त किये पट्टे की भूमि का विक्रय/हस्तान्तरण नहीं कर सकते हैं। अतः ऐसे मामलों में जहां नजूल भूमि की पट्टादाता की लिखित पूर्व अनुमति प्राप्त कर हस्तान्तरण/विक्रय किये जाने की शर्त है, पट्टे की शर्त का अनुपालन किया जाना आवश्यक है। इसके अतिरिक्त ऐसी नजूल भूमि, जिसके पट्टे की सम्पूर्ण अवधि समाप्त हो गयी है अथवा पट्टे का नवीनीकरण न होने के कारण पट्टा प्रभावी नहीं है और पट्टे की शर्त के अनुसार पट्टागत भूमि में शासन को पुर्नप्रवेश का अधिकार प्राप्त है, में पूर्व पट्टेदार के अधिकार शून्य होते हैं।

अतः शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि नजूल भूमि पट्टों के ऐसे मामलों में, जिनमें पट्टे में भूमि के हस्तान्तरण/विक्रय पर प्रतिबन्ध है अथवा पट्टागत भूमि के हस्तान्तरण एवं विक्रय हेतु पट्टादाता की पूर्व लिखित अनुमति आवश्यक है या सम्बन्धित नजूल भूमि के पट्टे की अवधि समाप्त हो गयी है पट्टाधारक द्वारा फ्री–होल्ड कराये बिना नजूल भूमि का कोई विक्रय/हस्तान्तरण नहीं किया जायेगा।

कृपया उपरोक्त आदेश का कड़ाई से अनुपालन करते हुये अपने जनपद के रजिस्ट्री विभाग के अधिकारी को समुचित निर्देश देने का कष्ट करें।

भवदीय,

देवव्रत दीक्षित
विशेष सचिव

संख्याः 1258/9–आ–4–97–629एन/95 (टी.सी.)

प्रेषक,

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. समस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश।
2. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।
3. उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण लखनऊ/देहरादून/वाराणसी/गोरखपुर/ मुरादाबाद/इलाहाबाद/ कानपुर/ आगरा/ बरेली व मेरठ।

आवास अनुभाग–4 लखनऊः दिनांक 15 जुलाई, 1997

विषयः नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण के सम्बन्ध में जारी शासनादेश में संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्याः 1300/9–आ–4–96–629एन/95 (टी.सी.) दिनांक 29 अगस्त, 1996 के सन्दर्भ में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्रश्नगत मामले में शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त यह पाया गया है कि उपरोक्त शासनादेश के साथ संलग्न निर्धारित प्रारूप सुसंगत नहीं है। अस्तु निर्धारित प्रारूप एतद् द्वारा संशोधित कर दिया गया है।

2. अतः कृपया अब शासनादेश संख्याः 1300/9–आ–4–96–629एन/95 (टी.सी.) दिनांक 29 अगस्त, 1996 से आच्छादित मामलों में फ्री–होल्ड की कार्यवाही हेतु संलग्न प्रारूप पर प्रस्ताव प्रेषित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

शासनादेश संख्याः 1258/9–आ–4–97–629एन/95 (टी.सी.) दिनांक 15 जुलाई, 1997 का संलग्नक

1. नजूल भूखण्ड का विवरण।
   (1) भूखण्ड संख्या एवं स्थिति
   (2) पट्टागत सम्पूर्ण भूखण्ड का क्षेत्रफल (मूल पट्टे की प्रमाणित प्रति सहित)
2. सम्बन्धित व्यक्ति का विवरण जिसके पक्ष में फ्री–होल्ड किया जाना प्रस्तावित है।
   (1) भूखण्ड का क्षेत्रफल मानचित्र सहित।
   (2) विक्रय पत्र/विक्रय अनुबन्ध आदि से सम्बन्धित विलेख की प्रमाणित प्रति।
3. यदि पट्टागत भूमि हस्तानान्तरित कर दी गयी है तो उसका विवरण।
4. (क) विक्रय विलेख/ विक्रय अनुबन्ध आदि से सम्बन्धित विलेख की प्रमाणित प्रति।

हस्तानान्तरणी/ क्रेता का नाम	**हस्तानान्तरित क्षेत्रफल**	**हस्तानान्तरण की तिथि**	**कब्जा देने की तिथि**
1.			
2.			
3.			

   (ख) हस्तानान्तरण/कब्जा देने की कार्यवाही पट्टे की शर्तों के अनुसार की गयी है अथवा नहीं।
5. पट्टे की किसी शर्त का उल्लंघन हुआ है अथवा नहीं। यदि उल्लंघन हुआ हो तो उसका विवरण।
6. पट्टागत भूमि का वर्तमान में भू–उपयोग एवं भूमि का दिनांक 30.11. 91 को निर्धारित सर्किल रेट।
7. पट्टागत भूमि नामित व्यक्ति के पक्ष में फ्री–होल्ड किये जाने हेतु पट्टाधारक की निर्धारित स्टाम्प पर सहमति (नोटरी द्वारा प्रमाणित)।
8. नामित व्यक्ति द्वारा भूमि को फ्री–होल्ड कराने हेतु उपलब्ध कराया गया सहमति पत्र निर्धारित स्टैम्प पेपर पर (नोटरी द्वारा प्रमाणित)।
9. नामित व्यक्ति का निर्धारित स्टैम्प पेपर पर क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र (इन्डेमनिटी बाण्ड) निर्धारित स्टैम्प पेपर पर।
10. नजूल भूखण्ड के क्रेता जिनके प्रकरण में पट्टाधारक द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय कर दिया गया है, उन मामलों में निम्न सूचना/ अभिलेख संलग्न किया जाना है :–

(i) पंजीकृत विक्रय पत्र की प्रमाणित प्रति एवं स्टाम्प पेपर पर शासन की नीति के अनुसार फ्री–होल्ड कराने विषयक सहमति पत्र।

(ii) क्रेता की ओर से रू0 100/– के स्टाम्प पेपर पर क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र (इन्डेमनिटी)।

11. पट्टागत अथवा पूर्व पट्टागत नजूल भूमि के ऐसे मामलों, जहां पट्टाधारक अथवा उसके विधिक उत्तरधिकारी द्वारा भूखण्ड अथवा उसके अंश भाग को विक्रय करने हेतु पंजीकृत विक्रय अनुबन्ध किया गया है, में निम्न सूचना उपलब्ध कराया जाना है।

(i) पंजीकृत विक्रय अनुबन्ध की प्रमाणित प्रति एवं शासन की नीति के अनुसार फ्री–होल्ड कराने हेतु अनुबन्धकर्ता की स्टाम्प पेपर पर लिखित सहमति।

(ii) प्रस्तावित क्रेता/अनुबन्धकर्ता की ओर से निर्धारित स्टाम्प पेपर पर क्षतिपूर्ति बन्ध–पत्र जिसमें इस बात का स्पष्ट उल्लेख किया जायेगा कि यदि पट्टेदार द्वारा अनुबन्ध की शर्तों का अनुपालन नहीं किया जाता है और पट्टेदार या उसके विधिक उत्तराधिकारी की ओर से अनुबन्ध की शर्तों को लागू करने हेतु मा0 उच्च न्यायालय अथवा किसी सक्षम न्यायालय में रिट याचिका/वाद प्रस्तुत किया जाता है तो न्यायालय के निर्णय के अनुपालन का उत्तरदायित्व अनुबन्धकर्ता/ प्रस्तावित क्रेता का होगा।

(iii) जिन मामलों में पट्टाधारक द्वारा स्टाम्प पेपर पर लिखित सहमति उपलब्ध करा दी जाती है, उन मामलों में भी क्षतिपूर्ति बन्ध (इन्डेमनिटी बाण्ड) रू0 100/– के स्टाम्प पर अनुबन्धकर्ता/प्रस्तावित क्रेता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा।

जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष द्वारा प्रतिहस्ताक्षरित

संख्याः 2311/9–आ–4–97–433एन/97

प्रेषक,

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1.समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।
2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण (नगर निगम क्षेत्र)
आगरा, इलाहाबाद, बरेली, कानपुर, वाराणसी, मेरठ, मुरादाबाद, अलीगढ़, गोरखपुर, गाजियाबाद तथा लखनऊ

आवास अनुभाग–4 लखनऊः दिनांक 15 सितम्बर,1997

विषयः आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग के व्यक्तियों को सामर्थ व क्षमता के आधार पर आवासीय सुविधा उपलब्ध कराने हेतु निर्माण कार्य के निमित्त नजूल भूमि उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि राज्य सरकार द्वारा शासनादेश संख्याः 2228/9–आ–1–97 दिनांक 01 मई, 1997 द्वारा प्रवेश के नगर निगम क्षेत्रों में आर्थिक दृष्टि से कमजोर व्यक्तियों को सामर्थ्य एवं क्षमता के आधार पर आवासीय सुविधा उपलब्ध कराने की व्यवस्था की गयी है। इस योजना में वास्तविक लागत से कम मूल्य पर आश्रय उपलब्ध कराया जाना निहित है। प्राधिकरण द्वारा संचालित यह योजना कमजोरों के हित की है इससे प्राधिकरण को कोई लाभ नहीं है।

अतः शासन ने विचारोपरान्त शासनादेश दिनांक 02.12.1992 के प्रस्तर–2 (1) (क) में की गयी व्यवस्था के अन्तर्गत उक्त योजना के लिये आवासीय निर्माण हेतु नजूल भूमि निम्न शर्तों के अन्तर्गत निःशुल्क उपलब्ध कराये जाने का निर्णय लिया गया है।

(1) इस प्रयोजन हेतु ऐसी निर्बाध रूप से रिक्त नजूल भूमि चयनित की जायेगी जिसका सर्किल रेट रू0 300.00 प्रति वर्गमीटर से अधिक नहीं है।

(2) शासनादेश संख्याः 3082/9–आ–4–95–62एन/95, दिनांक 01.01.1996 द्वारा प्रदेश के विभिन्न जनपदों में रिक्त नजूल भूमि पर गरीब व्यक्तियों के आवासीय अवैध कब्जों को विनियमित किये जाने की व्यवस्था की गयी है। अतः जिन व्यक्तियों को शासनादेश दिनांक 01.01.1996 के अन्तर्गत लाभ अनुमन्य है, उन्हें इस शासनादेश के अन्तर्गत आवासों का आवंटन नहीं किया जायेगा ताकि एक ही व्यक्ति दोनों शासनादेशों का लाभ प्राप्त कर सके।

(3) इस योजना के अन्तर्गत आवंटित की जाने वाली नजूल भूमि पर विकास प्राधिकरण/उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा निर्दिष्ट प्रयोजन से भिन्न प्रयोजन हेतु उपयोग नहीं किया जायेगा।

(4) प्रश्नगत आवंटित भूमि का निर्दिष्ट प्रयोजन में उपयोग न किये जाने की दशा में आवंटित भूमि स्वतः शासन में निहित हो जायेगी।

(5) योजना के लिये स्थान चयन के उपरान्त नजूल भूमि के आवंटन का प्रस्ताव शासन को संदर्भित किया जायेगा तथा शासन की स्वीकृति के उपरान्त ही योजना का क्रियान्वयन किया जा सकेगा।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव

पृष्ठ संख्याः 2311(1)/9–आ–4–97, तददिनांक

प्रतिलिपि समस्त मण्डलायुक्त उत्तर प्रदेश को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

आज्ञा से

राजकुमार सिंह
अनु सचिव

संख्याः 2029/9–आ–4–97–260एन/97

प्रेषक,

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. समस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश।
2. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।
3. उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
लखनऊ/देहरादून/वाराणसी/ गोरखपुर/ मुरादाबाद/ इलाहाबाद/ कानपुर/ आगरा/ बरेली व मेरठ।

आवास अनुभाग–4 लखनऊः दिनांक 26 सितम्बर,1997

विषयः नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण के सम्बन्ध में जारी शासनादेश में संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण के सम्बन्ध में शासनादेश संख्याः 1562/9–आ–4–92–293एन/90, दिनांक 23 मई, 1992 निर्गत किया गया था, जिसमें कतिपय संशोधन एवं परिवर्धन करते हुए शासनादेश संख्या 3632/9–आ–4–92–293एन/90 दिनांक 2 दिसम्बर, 1992 एवं शासनादेश संख्या 2093/9–आ–4–94–293एन/90, दिनांक 3 अक्टूबर, 1994 तथा शासनादेश संख्या 82/9–आ–4–96–629एन/95, दिनांक 17 फरवरी, 1996 एवं शासनादेश संख्या 148/9–आ–4–97–30एन/96 (टी.सी.) दिनांक 28 फरवरी, 1997 जारी किया गया। उपरोक्त शासनादेशों में की गयी व्यवस्थाओं की गहन समीक्षा एवं सम्यक विचारोपरान्त तात्कालिक प्रभाव से निम्न संशोधन एवं व्यवस्था लागू किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

(1) विद्यालय/चिकित्सालय प्रयोजन हेतु चौरिटेबिल संस्थाओं के पक्ष में स्वीकृत ऐसे पट्टे जो मात्र टोकेन लीज रेनट पर दिये गये है उनमें नजूल नीति के अन्तर्गत फ्री–होल्ड की कार्यवाही न कर शासनादेश दिनांक 17 फरवरी, 1996 के प्रस्तर–3 में निर्धारित व्यवस्थानुसार पट्टों की सम्पूर्ण अवधि समाप्त होने पर इसी प्रयोजन हेतु नया पट्टा दिया जायेगा। परन्तु विद्यालय/चिकित्सालय प्रयोजन हेतु दिये गये ऐसे पट्टे जिनमे प्रीमियम की धनराशि ली गयी है और महायोजना में भू–उपयोग पट्टे में निर्धारित भू–उपयोग के अनुसार विद्यालय/चिकित्सालय है। निम्न दरों पर फ्री–होल्ड की कार्यवाही की जायेगी।

महायोजना में भू–उपयोग		पट्टे की शर्त का उल्लंघन न होने पर	पट्टे की शर्त का उल्लंघन होने पर
विद्यालय		40%	80%
चिकित्सालय :	1. हास्पिटल	40%	80%
	2. नर्सिंग होम	50%	100%

(2) सामान्यतः नजूल पट्टों में अनेक शर्तें इंगित होती है जिनका उल्लंघन करने पर पट्टे की शर्त के अन्तर्गत शासन को पट्टागत भूमि में पुनः प्रवेश का अधिकार प्राप्त हो जाता है। फ्री–होल्ड की नीति के अन्तर्गत ऐसे उल्लंघनों के मामले में फ्री–होल्ड हेतु सामान्य दर की तुलना में उंची दर रखी गयी है। इस व्यवस्था में सरलीकरण करते हुए यह निर्णय लिया गया है कि केवल निम्न प्रकार के उल्लंघनों के लिये ही उल्लंघन हेतु निर्धारित दर ली जायेगी, अन्य के लिये नहीं :

(i) निर्दिष्ट उपयोग से उच्चतर भू–उपयोग स्वयं करना अथवा किसी अन्य को अनुमति देना। उच्चतर भू–उपयोग वह भू–उपयोग है, जिसकी दर (फ्री–होल्ड हेतु) उच्चतर हो।

(ii) यदि पट्टागत भूमि के हस्तान्तरण/सब–लीज से पूर्व पट्टादाता की अनुमति ली जानी आवश्यक थी और वह नहीं ली गयी है।

(iii) यदि उपविभाजन बिना अनुमति के प्रतिबाधित है तो पारिवारिक उपविभाजन को छोड़कर उन्य विभाजन बिना अनुमति के किये जाने पर।

2. (क) यह भी निर्णय लिया गया कि उपरोक्त उल्लंघनों के लिये उल्लंघन से आच्छादित क्षेत्रफल के दुगने क्षेत्रफल का दण्डात्मक दर लिया जायेगा तथा शेष क्षेत्रफल पर सामान्य दर ली जायेगी।

(ख) उपरोक्त आंकलित मूल्य कुल पट्टागत क्षेत्र के दण्डात्मक दर पर आंकलित मूल्य से अधिक नहीं होगा।

(ग) यदि पट्टेदार द्वारा पट्टे में निर्दिष्ट भू–उपयोग से निम्नतर भू–उपयोग किया गया तो उसे फ्री–होल्ड के लिये उल्लंघन की श्रेणी में न रखते हुए सामान्य दर पर फ्री–होल्ड किया जायेगा।

निम्नतर भू–उपयोग वह होगा जिसके लिये फ्री–होल्ड की नीति में फ्री–होल्ड हेतु निम्नतर दर निर्धारित है।

3. शासनादेश संख्याः 82/9–आ–4–96–629एन/95, दिनांक 17 फरवरी, 1996 के प्रस्तर–6 में की गयी व्यवस्था को समाप्त करते हुये निम्न व्यवस्थानुसार फ्री–होल्ड की कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

(i) ऐसी नजूल भूमि जो दो सड़कों के मध्य (कार्नर) स्थित है उसके फ्री–होल्ड हेतु सर्किल रेट का निर्धारण निम्न फार्मूले के द्वारा किया जायेगा।

$$\text{फ्री–होल्ड की दर} = \frac{\text{भूखण्ड की लम्बाई x उससे सम्बन्धित सड़क का सर्किल रेट+ भूखण्ड की चौड़ाई x उससे सम्बन्धित सड़क का सर्किल रेट}}{\text{लम्बाई +चौड़ाई}}$$

उपरोक्त व्यवस्थानुसार पट्टागत भूमि के अंश भाग के फ्री–होल्ड की अनुमति केवल उसी दशा में दी जायेगी जब पट्टेदार/पट्टेदार के विधिक उत्तराधिकारी इस आशय का शपथ पत्र के साथ सहमति देंगे कि भविष्य में भी वे शेष पट्टागत भूमि को उपरोक्त फार्मूले के आधार पर नजूल नीति में निर्धारित व्यवस्थानुसार आंकलित मूल्य पर फ्री–होल्ड करायेंगे।

(ii) परन्तु ऐसी नजूल भूमि जिसके पट्टे में भखण्ड के लोकेशन हेतु किसी सड़क विशेष का उल्लेख है तो उस सड़क के सर्किल रेट में उस सर्किल रेट का 10% कार्नर चार्जेज जोड़ते हुए फ्री–होल्ड की कार्यवाही की जायेगी। सर्किल रेट का तात्पर्य नजूल नीति में फ्री–होल्ड हेतु निर्धारित तिथि के सर्किल रेट से है।

4. अवैध कब्जे की ऐसी नजूल भूमि जिस पर वर्ष 1990 के पूर्व का अवैध कब्जा हो और नीलामी के विरूद्ध अवैध कब्जेदार द्वारा स्थगनादेश प्राप्त कर लिये जाने के कारण नीलामी में उच्चतम बोलीदाता द्वारा कोई भी धनराशि न जमा की गयी हो, ऐसी स्थिति में नीलामी की उच्चतम बोली में 10% की वृद्धि करते हुए अवैध कब्जेदार द्वारा आफर करने पर और धनराशि एकमुश्त जमा करने पर नीलामी को निरस्त कर अवैध कब्जेदार के पक्ष में नजूल भूमि को आवंटित कर दिया जाय। ऐसे मामले में भी नजूल नीति में की गयी व्यवस्थानुसार नीलामी हेतु उच्चतम आरक्षित मूल्य की गणना नीलामी के समय प्रचलित सर्किल रेट के आधार पर की जायेगी।

5. (क) शासनादेश संख्या 148/9–आ–4–97–30 एन/96 (टी.सी.), दिनांक 28.02.1997 में दिनांक 18.08.1997 तक दिनांक 30.11.1991 के निर्धारित सर्किल रेट पर फ्री–होल्ड किये जाने की व्यवस्था है। अतः इस शासनादेश में आंशिक संशोधन करते हुये यह व्यवस्था की जाती है कि दिनांक 18.08.1997 तक प्राप्त हो चुके आवेदन पत्रों के लिये दिनांक 30.11.1991 के ही सर्किल रेट्स से इस शासनादेश के जारी होने से 3 माह अर्थात दिनांक 25 दिसम्बर, 1997 तक निस्तारण हेतु मांग पत्र जारी किये जा सकेंगे।

(ख) दिनांक 18.08.1997 के बाद प्राप्त होने वाले आवेदन पत्रों पर 01 अप्रैल, 1994 के प्रचलित रेट पर फ्री–होल्ड हेतु मूल्य की गणना की जायेगी।

(ग) उपरोक्त व्यवस्था के साथ ही यह भी निर्णय लिया गया है कि जिला स्तर पर शासनादेश जारी होने की तिथि से तीन माह की अवधि में दिनांक 18.08.1997 तक प्राप्त समस्त आवेदन पत्र फ्री–होल्ड की परिधि में नहीं आते हैं, उनका निस्तारण स्पीकिंग आर्डर के माध्यम से किया जायेगा।

(घ) उपरोक्त निर्धारित व्यवस्थानुसार आवेदन पत्रों के निस्तारण का उत्तरदायित्व जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण का होगा।

6 (क) भविष्य में फ्री–होल्ड कराने हेतु आवेदन पत्र पूर्व निर्धारत रू0 100/– के टेजरी चालान के स्थान पर फ्री–होल्ड हेतु निर्धारित सामान्य दर के आधार पर देय धनराशि का 25% नियमानुसार स्वमूल्यांकन के आधार पर आंकलित धनराशि के ट्रेजरी चालान के साथ ही स्वीकार किये जायेंगे।

स्वमूल्यांकन की धनराशि = सम्बन्धित भूखण्ड का निर्धारित कट– आफ डेट का सर्किल रेट x क्षेत्रफल x फ्री–होल्ड के लिये प्रस्तावित भू–उपयोग हेतु निर्धारित दर x प्रतिशत

(ख) जिन नजूल पट्टों की सम्पूर्ण अवधि समाप्त हो गयी है अथवा पट्टे की किसी शर्त का उल्लंघन होने के कारण पट्टागत भूमि में शासन को पुनः प्रवेश का अधिकार प्राप्त हो गया है, उसमें यदि पूर्ण पट्टेदार द्वारा फ्री–होल्ड का आवेदन नहीं किया गया है अथवा नहीं किया जाता है, तो ऐसे मामले में सम्बन्धित व्यक्ति को नोटिस देकर राज्य सरकार की नजूल नीति से अवगत कराते हुये एक सीमित अवधि के अन्दर फ्री–होल्ड का आवेदन न करने पर पट्टा निरस्त करने/कब्जा प्राप्त करने की तत्काल विधिक कार्यवाही पूर्ण की जाय।

7. उपरोक्त व्यवस्थायें शासनादेश जारी होने की तिथि से लागू मानी जायेगी तथा इसके अन्तर्गत अनुमन्य सुविधाओं का लाभ उन पट्टेदारों को देय नहीं होगा जो पूर्व नीति के अन्तर्गत अपनी पट्टादाता भूमि को फ्री–होल्ड करा चुके हैं।

8. ये आदेश वित्त विभाग के अशासकीय संख्या ई–6–2243/दस–97, दिनांक 22.09.1997 में प्राप्त उनकी सहमति से जारी किये जा रहे हैं।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

पृष्ठ सख्याः 2029(1)/9–आ–4–97,तददिनांक
उपरोक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. समस्त उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/समस्त अध्यक्ष, विशेष क्षत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. समस्त स्थानीय निकाय, उत्तर प्रदेश।
3. वित्त (व्यय–नियंत्रण) अनुभाग–6
4. गोपन अनुभाग–1

आज्ञा से,

देवव्रत दीक्षित
विशेष सचिव

संख्याः 2779/9–आ–4–97–629 एन/97 (टी.सी.)

प्रेषक,

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. समस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश।
2. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।
3. उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
लखनऊ/देहरादून।

आवास अनुभाग–4 लखनऊः दिनांक 10 दिसम्बर,1997

विषयः नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण हेतु जारी किये गये शासनादेशों में की गई व्यवस्थानुसार केवल निम्न दो प्रकार के प्रकरणों के अतिरिक्त अन्य सभी प्रकरणों में फ्री–होल्ड के अधिकार जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/मण्डलायुक्त को प्रतिनिधानित किये गये हैं :–

(1) शासनादेश दिनांक 17.02.1996 के प्रस्तर–5 में निर्धारित पट्टागत भूमि के अंश भाग के फ्री–होल्ड की व्यवस्था।
(2) शासनादेश दिनांक 29.08.1996 में निर्धारित अवैध क्रेता/अनुबन्धकर्ता/नामित व्यक्ति के पक्ष में फ्री–होल्ड की व्यवस्था।

उपरोक्त शासनादेशों में की गयी व्यवस्थानुसार फ्री–होल्ड राईट्स की शासन की स्वीकृति के उपरान्त जिलाधिकारी स्तर से फ्री–होल्ड की अग्रेतर कार्यवाही की जाती थी। इस सम्बन्ध में शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त फ्री–होल्ड के मामलों के त्वरित निस्तारण के उद्देश्य से यह निर्णय लिया गया है कि शासनादेश दिनांक 17.02.1996 के प्रस्तर–5 में पट्टागत भूमि के अंश भाग के फ्री–होल्ड एवं शासनादेश दिनांक 29.08.1996 के अन्तर्गत अवैध क्रेता/अनुबन्धकर्ता/ नामित व्यक्ति के पक्ष में फ्री–होल्ड राईट्स अब फ्री–होल्ड के रू0 50 लाख तक के आंकलित मूल्य के मामलों में जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण (जिनके स्तर से नजूल भूमि सम्बन्धी कार्य देखा जा रहा है) के द्वारा स्वीकृत किये जायेंगे तथा रू0 50 लाख से ऊपर के मामले शासन को पूर्ववत संदर्भित किये जायेंगे। तदनुसार शासनादेश दिनांक 17.02.1996 का प्रस्तर–5 व शासनादेश दिनांक 29.08.1996 संशोधित समझा जाय।

फ्री–होल्ड के सम्बन्ध में निम्न व्यवस्थायें सुनिश्चित की जाय :–

(1) शासनादेश दिनांक 17.02.1996 के प्रस्तर–5 के अन्तर्गत फ्री–होल्ड की कार्यवाही केवल उन्हीं मामलों में की जायेगी जिसमें पट्टे की किसी शर्त का उल्लंघन न हुआ हो।
(2) जिन मामलों में पट्टे के उल्लंघन का बिन्दु निहित है ओर शासनादेश दिनांक 29.08.1996 के अन्तर्गत फ्री–होल्ड प्रस्तावित हैं। ऐसे मामलों में प्रस्तावित भाग के फ्री–होल्ड करने के साथ ही पट्टागत भूमि के शेष भाग को नजूल नीति के अन्तर्गत फ्री–होल्ड कराने हेतु आवेदक को समयबद्ध नोटिस दिया जाय और निर्धारित अवधि में फ्री–होल्ड का आवेदन न करने पर नियमानुसार तत्काल बेदखली की कार्यवाही की जाय।
(3) शासनादेश दिनांक 29.08.1996 के अन्तर्गत फ्री–होल्ड की कार्यवाही शासनादेश दिनांक 15.07.1997 में निर्धारित प्रारूप पर प्रस्ताव/अभिलेख प्राप्त कर परीक्षणोपरान्त की जायेगी।
(4) नामित व्यक्ति/अवैध हस्तान्तरणी के पक्ष में फ्री–होल्ड हेतु इन्डेमिनिटी बाण्ड नियमानुसार निर्धारित मूल्य के स्टैम्प पेपर एवं निर्धारित प्रारूप पर ही लिये जायें तथा उसमें यह उल्लेख अवश्य हो कि ''क्रेता/नामित व्यक्ति द्वारा फ्री–होल्ड की दावेदारी के सम्बन्ध में जो अभिलेख प्रस्तुत किये गये हैं, वह पूर्णतया सही है तथा उन पर कोई विधिक विवाद नहीं है तथा गलत सूचना/अभिलेख के कारण यदि शासन को कोई क्षति होती है तो सम्बन्धित क्रेता द्वारा उसकी क्षतिपूर्ति की जायेगी तथा इस सम्बन्ध में सम्पूर्ण उत्तरदायित्व क्रेता का होगा''।
(5) चूंकि नजूल नीति में दिनांक 18.08.1997 के पूर्व के आवेदन पत्रों एवं उसके पश्चात के आवेदन पत्रों के फ्री–होल्ड की दरें अलग–अलग निर्धारित हैं, अतः फ्री–होल्ड करते समय यह सुनिश्चित कर ले कि रू0 100.00 के ट्रेजरी चालान नामित व्यक्ति/क्रेता द्वारा किस तिथि को जमा किया गया है, क्योंकि शासनादेश दिनांक 03.10.1994 में ट्रजरी चालान की तिथि को फ्री–होल्ड के आवेदन की तिथि माना गया है।
(6) जिन नगरों में सिलिंग एक्ट लागू है, वहां फ्री–होल्ड की कार्यवाही के पूर्व सीलिंग के दृष्टिकोण से मामले का परीक्षण कर लिया जाय। सीलिंग के अन्तर्गत सरप्लस घोषित भूमि को फ्री–होल्ड न किया जाय बल्कि ऐसी भूमि का कब्जा प्राप्त कर नीलामी/निविदा के माध्यम से निस्तारण सुनिश्चित किया जाय।

(7) शासनादेश दिनांक 02.12.1992 के प्रस्तर–2(2) में किरायेदारी एवं अस्थाई पट्टे पर आवंटित भूमि को फ्री–होल्ड किये जाने की व्यवस्था की गई है। जबकि शासनादेश दिनांक 29.08.1996 केवल पट्टागत भूमि के फ्री–होल्ड के सम्बन्ध में है। अतः शासनादेश दिनांक 02.12.1992 के प्रस्तर–2(2) के अन्तर्गत आच्छादित मामले शासनादेश दिनांक 29.08.1996 के अन्तर्गत फ्री–होल्ड नहीं किये जायेंगे।

कृपया उपरोक्ततानुसार एवं नजूल नीति में निर्धारित व्यवस्थानुसार फ्री–होल्ड की कार्यवाही करने का कष्ट करें। उपरोक्त प्रतिनिधायन सीमा के अन्तर्गत प्रकरण अब शासन को संदर्भित करने की आवश्यकता नहीं है।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्याः 3599/9–आ–4–97–691 एन(0डब्ल्यू)/97

प्रेषक,
श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,
1.समस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश।
2. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।
3. उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
लखनऊ/देहरादून।

आवास अनुभाग–4 लखनऊः दिनांक 24 दिसम्बर,1997

विषयः नजूल भूमि के फ्री–होल्ड की कार्यवाही स्थगित किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि रिट पिटीशन संख्या 32605/91 सत्य नारायण कपूर बनाम उत्तर प्रदेश स्टेट व अन्य, रिट पिटीशन संख्या 20430/92 श्रीमती रफीकुन्निशा बनाम डी0 एम0 व अन्य, रिट पिटीशन संख्या16325/94 मो0 अली बनाम स्टेट व अन्य में माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद बेंच, इलाहाबाद द्वारा निर्णय पारित करते हुये राज्य सरकार की नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किये जाने सम्बन्धी शासनादेशों को निरस्त कर दिया गया है
कृपया तदनुसार मा0 उच्च न्यायालय के आदेशों का अनुपालन सुनिश्चित करें।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

नजूल/अतिमहत्वपूर्ण

संख्याः 297/9–आ–4–98–691एन/97 (टी.सी.)

प्रेषक,

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. मसस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश।
(समस्त जिलाधिकारियों को अपने स्तर से फैक्स द्वारा सूचित करने हेतु)
2. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।
3. उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
लखनऊ/देहरादून।

आवास अनुभाग–4 लखनऊः दिनांक 3 मार्च,1997

विषयः नजूल सम्पत्तियों को फ्री–होल्ड– मा0 उच्च न्यायालय द्वारा फ्री–होल्ड करने की नीति को निरस्त करने का आदेश याचिका संख्या 32605/91 सत्य नारायण कपूर बनाम राज्य सरकार, दिनांक 15.10.1997– उमा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश।

महोदय,

कृपया उपरोक्त विषयक शासन के पत्र संख्या 3599/9–आ–4–97–691 एन (डब्ल्यू)/97 दिनांक 24.12.1997 का संदर्भ लें जिसके द्वारा मा0 उच्च न्यायालय के आदेशों के अनुपालन हेतु निदेशित किया गया था। मा0 उच्च न्यायालय के सन्दर्भित आदेशों के विरूद्ध मा0 उच्चतम न्यायालय ने उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 15.10.1997 क्रियान्वयन को स्थगित कर दिया है साथ ही यह भी शर्त लगायी गयी है। कि पट्टादारों को बेदखल नहीं किया जायेगा और कब्जे की स्थिति यथानुसार बनी रहेगी, मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेश निम्नवत हैंः

"Special leave granted.

issue notice in the matter of interim relief. In the meanwhile, the operation of the impugned judgment shall stay. It is, however, clarified that the stay order shall not imply that enviction of the lessees can take place on that account. Status-quo, as regards possession, shall be maintained till further orders."

इस प्रकार नजूल भूमि को फ्री–होल्ड नीति एवं तदविषयक निर्गत शासनादेश पुनः प्रभावी हो गये हैं और इनके तहत फ्री–होल्ड की कार्यवाही सुनिश्चित की जानी है।

इस सन्दर्भ में मुझे आपसे यह कहने की अपेक्षा की गयी है कि दिनांक 18.08.1997 तक नजूल भूमि के फ्री–होल्ड हेतु प्राप्त ऐसे आवेदन पत्र जिनका निस्तारण करके डिमाण्ड नोटिस जारी की जा चुकी है किन्तु धनराशि आदि जमा करने की निर्धारित अवधि पूर्ण होने से पूर्व ही मा0 उच्च न्यायालय के आदेशों की जानकारी होने पर अग्रिम कार्यवाही स्थगित कर दी गयी अथवा ऐसे प्रकरण जिनका निस्तारण कर डिमाण्ड नोटिस भेजे जाने की कार्यवाही अभी लम्बित है, के मामलों में समुचित समयवृद्धि का प्रश्न शासन के समक्ष विचाराधीन है और शीघ्र आपको अवगत कराया जायेगा। परन्तु यह आवश्यक हे कि ऐसे मामलों में आवेदन पत्रों के निस्तारण आदि की तैयारी पूर्व नीति के तहत कर ली जाये ताकि शासन से इस सम्बन्ध में विस्तृत निर्देश प्राप्त होते ही डिमाण्ड नोटिस अविलम्ब जारी किये जा सकें।

इसके अतिरिक्त ऐसे प्रकरण जिसमें डिमाण्ड नोटिस के फलस्वरूप धनराशि जमा हो चुकी है और उनमें विधिक डीड का निष्पादन किया जाना है अथवा दिनांक 18.08.1997 के बाद प्राप्त प्रर्थना पत्रों के निस्तारण की कार्यवाही आदि के मामले जिनमें कि शासन से किसी अनुमति की आवश्यकता नहीं है, के सम्बन्ध में कृपया अपने स्तर से नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करें।

उपर्युक्त के अतिरिक्त नजूल भूमि के फ्री–होल्ड की अद्यतन प्रगति रिपोर्ट निर्धारित प्रारूप पर समीक्षा हेतु 07.03.98 तक फैक्स के माध्यम से शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्याः 1332/9–आ–4–97–259एन/97

प्रेषक,

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. समस्त मण्लायुक्त,
उत्तर प्रदेश।
2. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।
3. उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
लखनऊ/देहरादून/वाराणसी/गोरखपुर/मुरादाबाद/इलाहाबाद/कानपुर/आगरा/बरेली व मेरठ।

आवास अनुभाग–4 लखनऊः दिनांक 29 जुलाई,1997

विषयः नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण के सम्बन्ध में जारी शासनादेशों में संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या 82/9–आ–4–96–629एन/95, दिनांक 17.02.1996 के सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उपर्युक्त शासनादेश में विभिन्न भू–उपयोग यथा एकल निवासी भवन, औद्योगिक, राजकीय कार्यालय/कार्यालय, ग्रुप हाउसिंग, यातायात एवं व्यवसायिक प्रयोजन हेतु फ्री–होल्ड की दरें निर्धारित करते हुए एकमुश्त धनराशि जमा करने के अतिरिक्त पट्टाधारक को किश्तों में धनराशि जमा करने की सुविधा अनुमन्य की गयी है। शासन के संज्ञान में यह बात लायी गयी है कि उक्त शासनादेश के प्रस्तर–1 में अनुमन्य किश्तों की सुविधा को दृष्टिगत रखते हुए आवासीय, औद्योगिक, राजकीय कार्यालय में 5 लाख सामूहिक आवाससीय में 25 लाख एवं व्यवसायिक मामलों में 50 लाख से कम आंकलित मूल्य पर शासनादेश संख्या 2093/9–आ–4–94–293 एन/90ण् दिनांक 03.10.1994 के प्रस्तर–1 (ख) के प्राविधान के अनुसार छः छमाही किश्तों की सुविधा अनुमन्य नहीं की जा रही है।

2. उपरोक्त सम्बन्ध में यह स्पष्ट किये जाने के निदेश हुए हैं कि उपर्युक्त सन्दर्भित शासनादेश दिनांक 17.12.1996 में पट्टागत भूमि के फ्री–होल्ड के मामले में किश्तों में भुगतान की अनुमन्य करायी गयी सुविधा शासनादेश संख्याः 2093/9–आ–4–94–293 एन/90, दिनांक 03.10.1994 के अतिरिक्त हैं। अतः व्यवस्थानुसार नजूल भूमि के फ्री–होल्ड के मामले में आवेदक द्वारा किश्तों में भुगतान का विकल्प देने पर 25% धनराशि प्रारम्भ में जमा कराकर न्यूनतम छः छमाही किश्तों में 15% साधारण ब्याज सहित फ्री–होल्ड की धनराशि के भुगतान की अनुमति दी जायेगी।

अतः कृपया उपरोक्त व्यवस्था के अनुसार फ्री–होल्ड की कार्यवाही करने का कष्ट करें।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

पृष्ठ संख्याः 1332(1)/9–आ–4–97, तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. समस्त उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. समस्त स्थानीय, निकाय, उत्तर प्रदेश।
3. वित्त (व्यय–नियंत्रण) अनुभाग–6

आज्ञा से

राजकुमार सिंह
अनु सचिव