

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

लखनऊ : दिनांक : 1 दिसम्बर, 1998

**विषय : 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 निर्देश हुआ है कि नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या : 1562/9-आ-4-92-293 एन/90 दिनांक 23 मई, 1992 निर्गत किया गया था जिसमें कतिपय संशोधन एवं परिवर्तन करते हुए शासनादेश संख्या : 3632/9-आ-4-92-293 एन/90 दिनांक 2 दिसम्बर 1992 एवं शासनादेश संख्या : 2093/9-आ-4-293 एन/90 दिनांक 3 अक्टूबर 1994 तथा शासनादेश संख्या : 82/9-आ-4-96-629 एन/95 दिनांक 17 फरवरी 1996, शासनादेश संख्या : 148/9-आ-4-97-39 एन/96 (टी0सी0) दिनांक 28 फरवरी 1997 एवं शासनादेश संख्या : 2029/9-आ-4-97-260 एन/97 दिनांक 26 सितम्बर 1997 जारी किये गये थे। 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. आवेदन की प्रक्रिया

1.1 फ्री होल्ड हेतु निर्धारित आवेदन पत्र के साथ फ्री होल्ड हेतु देय धनराशि का 25 प्रतिशत निम्नानुसार स्वमूल्यांकन के आधार पर जमा कर ट्रेजरी चालान की प्रतिलिपि संलग्न करते हुए आवेदन पत्र जिस तिथि को जमा किया जायेगा, वही तिथि आवेदन की तिथि मानी जायेगी।

**स्वमूल्यांकन की धनराशि** : सम्बन्धित भूखण्ड का निर्धारित कट-ऑफ-डेट का सर्किल रेट x क्षेत्रफल x फ्री होल्ड के लिये प्रस्तावित भू-उपयोग हेतु निर्धारित दर x 25 प्रतिशत

1.2 नामित व्यक्ति के पक्ष में फ्री होल्ड हेतु आवेदन पत्र प्रपत्र-2 में प्रस्तुत किया जायेगा, अन्य सभी मामलों में प्रपत्र-1 में प्रस्तुत किया जायेगा।

1.3 ऐसे सभी आवेदन पत्र जो दिनांक 18.08.97 तक प्राप्त हो चुके थे और वर्तमान में निस्तारण हेतु लम्बित हैं, का निस्तारण शासनादेश दिनांक 26.09.97 की व्यवस्थाओं के अनुसार ही किया जायेगा, परन्तु 30.11.91 के सर्किल रेट ही लागू रहेंगे।

यह भी स्पष्ट किया जाता है कि लम्बित आवेदन पत्रों के आवेदक तथा ऐसे आवेदक, जिन्हें मांग पत्र जारी हो गया था, परन्तु उन्होंने कोई धनराशि जमा नहीं की थी, यदि अब लागू की जा रही व्यवस्था/नीति का लाभ उठाना चाहते हैं तो उन्हें पुनः उपरोक्तानुसार आवेदन करना होगा। जिन मांग पत्रों के आधार पर पूर्ण या आंशिक धनराशि जमा की जा चुकी है, वे खोले (Re-Open) नहीं जायेंगे।

### 2. भू-उपयोग श्रेणियां :

शासनादेश संख्या: 82/9-आ-4-96-629 एन/95 दिनांक 17 फरवरी 1996 के प्रस्तर-1(1) एवं शासनादेश संख्या : 2029/9-आ-4-97-260 एन/97 दिनांक 26 सितम्बर 1997 के प्रस्तर-1(1) में फ्री होल्ड हेतु भिन्न-भिन्न दरें निर्धारित की गयी थी। इस व्यवस्था को तात्कालिक प्रभाव से समाप्त करते हुए फ्री-होल्ड हेतु अब केवल दो श्रेणियां आवासीय एवं अनावासीय निर्धारित की गयी हैं। आवासीय श्रेणी के अन्तर्गत एकल आवासीय एवं ग्रुप हाउसिंग भू-उपयोग रखे गये हैं तथा अनावासीय श्रेणी के अन्तर्गत औद्योगिक, विद्यालय, चिकित्सालय, नर्सिंग होम, कार्यालय, यातायात, व्यवसायिक व अन्य भू-प्रयोग रखे गये हैं जिनकी दरें निम्नानुसार हैं:-

**आवासीय** 30.11.91 के सर्किल रेट का 40 प्रतिशत

**अनावासीय** 30.11.91 के सर्किल रेट का 60 प्रतिशत

किन्तु विद्यालय, चिकित्सालय व नर्सिंग होम के ऐसे मामलों में ही यह सुविधा अनुमन्य होगी जिसमें पट्टा प्रीमियम सहित दिया गया हो। परन्तु यह सुनिश्चित किया जायेगा कि ऐसी भूमि जो महायोजना के अनुसार सार्वजनिक स्थलों, पार्कों, सड़क की पटरियों, रोड वाइडेनिंग, जलनिकासी, सार्वजनिक सीवर व्यवस्था से सम्बन्धित हो, फ्री होल्ड नहीं की जायेगी।

(1) ऐसे जनपद, जहाँ दिनांक 30.11.91 से पूर्व एक वर्ष के अन्दर अर्थात् 30.11.90 से 29.11.91 के मध्य सर्किल रेट परिवर्तित हुए हैं, वहाँ फ्री होल्ड के मूल्य में 30 प्रतिशत की रियायत दी जायेगी।

(2) फ्री होल्ड हेतु एकमुश्त/किशतों में भुगतान की प्रचलित व्यवस्था को यथावत रखते हुए यह निर्णय लिया गया है कि ऐसे प्रकरण जिनमें मा0 उच्च न्यायालय के फ्री होल्ड नीति के निरस्तीकरण सम्बन्धी आदेश दिनांक 15.10.97 के परिणामस्वरूप देय धनराशि के एकमुश्त भुगतान हेतु 90 दिन की समयावधि अथवा किसी किशत की धनराशि जमा करने की समयावधि निकल गयी, तो वे इस शासनादेश के निर्गत होने की तिथि से एक माह की अवधि में ऐसे सभी अवशेष भुगतान बिना किसी अन्य ब्याज के जमा कर सकेंगे। परन्तु अन्य किशतें पूर्ववत् तिथियों को ही देय बनी रहेंगी। यदि निर्धारित एक माह की अवधि में ऐसे व्यक्तियों द्वारा धनराशि जमा नहीं की जाती है तो इसके उपरान्त उन्हें पूर्व में जारी डिमाण्ड नोटिस की तिथि से 90 दिन की अवधि बीतने के बाद से जमा करने के दिनांक तक का दण्डात्मक दर पर ब्याज अदा करना होगा। इस प्रकार भुगतान नियमित किये जाने पर शासनादेश संख्या : 82/9-आ-4-96-629 एन/95 दिनांक 17 फरवरी 1996 तथा शासनादेश संख्या : 148/9-आ-4-97-30एन/97 दिनांक 28 फरवरी 1997 के अनुसार किस्त/एकमुश्त की छूट की व्यवस्था यथावत अनुमन्य होगी।

(3) पट्टे की शर्तों का उल्लंघन होने के फलस्वरूप फ्री होल्ड हेतु ली जाने वाली दण्डनीय दर को तात्कालिक प्रभाव से समाप्त कर दिया गया है अर्थात् पट्टे की शर्तों का उल्लंघन होने पर भी उपरोक्त उल्लिखित दर के अनुसार फ्री होल्ड की धनराशि आंकलित की जायेगी।

(4) फ्री होल्ड की समस्त कार्यवाही अब केवल महायोजना में निर्धारित उपयोग के अनुसार ही की जायेगी। पट्टे में अंकित भू-उपयोग के अनुसार फ्री होल्ड किये जाने की व्यवस्था को तात्कालिक प्रभाव से समाप्त किया जाता है। तदनुसार यह स्पष्ट किया जाता है कि पट्टे का प्रयोजन/उपयोग कुछ भी हो, फ्री होल्ड की कार्यवाही महायोजना में निर्दिष्ट भू-उपयोग के अनुसार ही की जायेगी, तदनुसार ही मूल्य लिया जायेगा।

**3. शासनादेश संख्या 2029/9-आ-4-97-26 एन/97, दिनांक 26 सितम्बर 1997 के प्रस्तर-3 (1) पट्टागत भूमि के अंशभाग को फ्री होल्ड किए जाने की व्यवस्था को यथावत रखते हुए निम्न अतिरिक्त व्यवस्थाएं की गयी हैं :-**

(1) जिन पट्टागत भूखण्डों का कुछ अंश महायोजना में सड़क विस्तार से प्रभावित है और उनकी लीज की अवधि अभी शेष है ऐसे मामलों में सड़क विस्तार से सम्बन्धित भूमि की मूल लीज की अवशेष अवधि के लिए एक नई लीज देते हुए शेष लीज की भूमि के लिए ही फ्री होल्ड की कार्यवाही की जाये परन्तु जहाँ लीज की अवधि समाप्त हो चुकी है अथवा लीज की किसी शर्त का उल्लंघन हुआ है वहाँ सड़क विस्तार से सम्बन्धित भूमि का कब्जा प्राप्त कर ही शेष भूमि की फ्री होल्ड की कार्यवाही की जाए।

(2) इसी प्रकार अन्य मामलों में फ्री होल्ड की कार्यवाही करते समय सड़क के किनारे की भूमि के विषय में सड़क की न्यूनतम कुल चौड़ाई 30 फीट आरक्षित रखते हुये शेष भूमि को ही फ्री होल्ड किया जाये।

शासनादेश संख्या 1300/9-आ-4-96-629 एन/95 (टी0सी0) दिनांक 29 अगस्त 1996 में निहित नामित व्यक्ति/क्रेता/अनुबन्धकर्ता के पक्ष में फ्री होल्ड किए जाने की व्यवस्था को यथावत रखते हुए यह भी व्यवस्था की गई है कि यदि किसी पट्टेदार ने रजिस्टर्ड अनुबन्ध द्वारा किसी अन्य के पक्ष में पट्टे के नवीनीकरण के अधिकार सहित प्रश्नगत भूमि का कब्जा हस्तान्तरित कर दिया है, तो 10 प्रतिशत हस्तान्तरण शुल्क तथा इंडेमिनिटी बान्ड लेकर उस अन्य व्यक्ति के पक्ष में फ्री होल्ड कर दिया जाय।

शासनादेश संख्या 3632/9-आ-4-92-293 एन/90 दिनांक 2 दिसम्बर, 1992 के प्रस्तर-2 (2) में नगरपालिकाओं/नगर महापालिकाओं द्वारा किराए अथवा अस्थाई पट्टे पर दी गई भूमि को फ्री होल्ड किए जाने की व्यवस्था को परिवर्तित करते हुए निम्नानुसार कार्यवाही किए जाने का निर्णय लिया गया है :-

(1) नगर पंचायत/नगर निगमों/नगर पालिका परिषदों/जिला पंचायतों आदि स्थानीय निकायों द्वारा नजूल भूमि अथवा उस पर अनाधिकृत रूप से निर्मित किए गए आवासीय/व्यवसायिक भवनों को किराए/अस्थाई पट्टे पर उठाए गए मामलों में फ्री होल्ड कराने का पहला अधिकार स्थानीय निकायों को होगा। इस हेतु ये स्थानीय निकाय भी एतद्वारा निर्धारित प्रक्रिया अनुसार 31 दिसम्बर, 1998 तक आवेदन कर सकते हैं।

(2) यदि स्थानीय निकाय उपरोक्तानुसार फ्री होल्ड कराने हेतु तैयार नहीं होते हैं तथा 31.12.1998 तक उपरोक्तानुसार आवेदन नहीं करते हैं। तो किराएदार के पक्ष में उक्त सुविधा अनुमन्य होगी। वे 31.01.1999 तक एतद्वारा निर्धारित प्रक्रियानुसार आवेदन कर सकते हैं।

स्थानीय निकायों द्वारा अनाधिकृत रूप से निर्मित भवन के एवज में पी0डबलू0डी0 के नार्म्स पर भवन का डिप्रिसिएटेड मूल्य फ्री होल्ड क्रेता से लिया जाए। परन्तु जहाँ पर अतिरिक्त भूमि भी है जिसकी एप्रोच भवन/दुकानों से बाधित होती है तो ऐसे मामले में जिलाधिकारी द्वारा ऐसी अतिरिक्त भूमि पर सामने बनी दुकानों/भवनों के कारण, एप्रोच होने में बाधा आ रही हो तो उसे पहले सामने के भवन/दुकान को फ्री होल्ड के आवेदकों के पक्ष में ही फ्री होल्ड करने का प्रयास किया जाये और ऐसा सम्भव न होने पर समुचित एप्रोच सुनिश्चित करने के उपरान्त ही फ्री होल्ड की कार्यवाही की जाये।

(3) यदि किराएदार भी फ्री होल्ड नहीं करता है तो उस सम्पत्ति को निविदा/नीलामी द्वारा निस्तारित कर दिया जाए।

(4) सार्वजनिक स्थलों, पार्कों, सड़क की पटरियों जल निकासी आदि व्यवस्था से सम्बन्धित भूमि के फ्री होल्ड की कार्यवाही नहीं की जाएगी।

**6. शासनादेश संख्या 2092/9-नजूल-79-294 एन/77 दिनांक 8 जून 1979 में निहित प्राविधान के अनुसार सार्वजनिक संस्थाओं के पक्ष में पट्टा दिये जाने की व्यवस्था को यथावत रखते हुए यह निर्णय लिया गया कि उपरोक्त व्यवस्था का लाभ उन्हीं चैरिटीबिल संस्थाओं को अनुमन्य होगा जो आयकर अधिनियम के अन्तर्गत तत्समय तदनुसार आय कर से मुक्त की गयी हो। यदि आयकर अधिनियम के अन्तर्गत छूट समाप्त हो जाती है तो पट्टा भी निरस्त कर दिया जाएगा।**

7. अवैध कब्जों को विनियमित किए जाने के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या 3082/9-आ-4-95-628 एन/95 दिनांक 1 जनवरी, 1996 एवं शासनादेश संख्या : 2029/9-आ-4-97-260, एन/97 दिनांक 26 सितम्बर 1997 के प्रस्तर-4 में निहित व्यवस्थाओं को यथावत रखते हुए निम्न अतिरिक्त व्यवस्थाएं लागू की गयी हैं :-

(1) 1.192 से पूर्व के अनाधिकृत कब्जे की आवासीय भूमि को अद्यतन सर्किल रेट का 120 प्रतिशत तथा व्यवसायिक मामले में सर्किल रेट के 200 प्रतिशत पर मूल्य लेकर फ्री होल्ड के रूप में अतिचारी के पक्ष में विनियमितीकरण की व्यवस्था कर दी जाए।

(2) किन्तु ऐसे अनाधिकृत कब्जे जो सार्वजनिक स्थलों, पार्कों, सड़कों की पटरियों सीवर व्यवस्था या भूमि सड़क विस्तार से प्रभावित भूमि पर हों, उन्हें यह सुविधा अनुमन्य नहीं होगी।

(3) अवैध कब्जों के अन्तर्गत ऐसी नजूल भूमि जो प्रशासनिक दृष्टिकोण से महत्वपूर्ण स्थलों के पास स्थित हो अथवा उसकी सार्वजनिक प्रयोजन हेतु वर्तमान में अथवा भविष्य में आवश्यकता समझी जाए, उसे फ्री होल्ड नहीं किया जाएगा। इस हेतु निर्णय मण्डलायुक्त की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा लिया जाएगा जिसमें संबंधित जिले के कलेक्टर, स्थानीय अधीक्षण अभियंता, लोक निर्माण विभाग एवं उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण (यदि उस जनपद में प्राधिकरण गठित हो) व स्थानीय निकाय के वरिष्ठतम् अधिकारी सदस्य होंगे।

(4) शासन के संज्ञान में ऐसे प्रकरण भी आए हैं जिनमें नजूल भूमि को अनाधिकृत रूप से कुछ व्यक्तियों/संस्थाओं द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया है। इसका अर्थ यह हुआ कि अनाधिकृत कब्जेदार द्वारा पंजीकृत विक्रय के माध्यम से भूमि का मूल्य देकर भूमि को क़य किया है और विक्रेता मौके पर कब्जेदार नहीं है। अतः ऐसे क्रेताओं के पक्ष में उन्हें अवैध कब्जेदार मानते हुए फ्री होल्ड की कार्यवाही की जाती है तो उन्हें उसी भूमि का दुबारा मूल्य देना पड़ेगा। ऐसे प्रकरण उन अवैध कब्जेदारों के प्रकरण से भिन्न हैं जिन्होंने नजूल भूमि पर बिना कोई मूल्य दिए अवैध कब्जा सीधे किया है। अतः ऐसे प्रकरणों में जिनमें नजूल भूमि किसी पट्टेदार से भिन्न व्यक्ति/संस्था से पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से जिनके द्वारा प्राप्त की गई है उनके पक्ष में फ्री होल्ड करते समय रियायत दी जाय। 101 वर्ग मीटर से 150 वर्ग मीटर तक नजूल भूमि के अवैध कब्जेदारों के लिये यह रियायत निर्धारित फ्री होल्ड मूल्य का 50 प्रतिशत रखा जाना उचित होगा क्योंकि ऐसे अवैध कब्जेदार पूर्व में उसका मूल्य एक बार अदा कर चुके हैं। अर्थात् आवासीय प्रयोग के लिए 120 प्रतिशत के स्थान पर अद्यतन सर्किल रेट का 60 प्रतिशत एवं व्यवसायिक प्रयोग के लिए 200 प्रतिशत के स्थान पर 100 प्रतिशत वर्तमान सर्किल रेट के मूल्य पर फ्री होल्ड किया जाए। किन्तु 151 वर्ग मीटर से 200 वर्ग मीटर तक अवैध कब्जेदारों के द्वारा यह दर आवासीय मामलों में अद्यतन सर्किल रेट के 90 प्रतिशत तथा व्यवसायिक मामलों में 150 प्रतिशत की दर से मूल्य देय होगी। इस हेतु रजिस्टर्ड बैनामा द्वारा भूमि क़य करने की कट ऑफ डेट 1.1.92 है। इस तिथि के बाद से अवैध कब्जेदारों के विरुद्ध बेदखली की कार्यवाही की जाए और किसी भी दशा में फ्री होल्ड नहीं किया जाएगा। शासनादेश जारी होने के दिनांक से 2 माह की अवधि तक ही उपरोक्तानुसार फ्री होल्ड कराने की छूट रहेगी।

8. रिक्त भूमि के निस्तारण हेतु प्रचलित व्यवस्था को यथावत रखते हुए यह निर्णय लिया गया है कि बड़े आकार के भूखण्ड, जिनमें सड़क एवं पार्क के रूप में कुछ भूमि ले-आउट प्लान में छोड़ना आवश्यक होता है, उनमें निम्न तालिकानुसार क्षेत्रफल के आधार पर आरक्षित मूल्य निर्धारित करके नीलामी/निविदा की जाए:-

#### भूखण्ड का क्षेत्रफल (एकड़ में)

#### आरक्षित मूल्य का प्रतिशत

1. 0 से 0.50 तक	100
2. 0.50 से अधिक व 0.75 तक परन्तु 0.50 एकड़ के मूल्य से कम नहीं	95
3. 0.75 से अधिक व 1.00 तक परन्तु 0.75 एकड़ के मूल्य से कम नहीं	90
4. 1.00 से अधिक व 1.50 तक परन्तु 1.00 एकड़ के मूल्य से कम नहीं	85
5. 1.50 से अधिक व 2.00 तक परन्तु 1.50 एकड़ के मूल्य से कम नहीं	80
6. 2.00 से अधिक व 5.00 तक परन्तु 2.00 एकड़ के मूल्य से कम नहीं	75
7. 5.00 से अधिक	70

9. शासनादेश संख्या 2093/9-आ-4-293 एन/90 दिनांक 3 अक्टूबर 1994 के प्रस्तर-1 (ग) में पट्टे की अवशेष अवधि पर फ्री होल्ड मूल्य में छूट दिए जाने की व्यवस्था को तात्कालिक प्रभाव से समाप्त कर दिया गया है।

10. पट्टागत नजूल भूमि पर स्थित भवन के रेंट कन्ट्रोल के किराएदारों के पक्ष में नजूल भूमि फ्री होल्ड किए जाने हेतु निम्नानुसार व्यवस्था की गई है :-

यदि पट्टे की अवधि समाप्त हो गई हो अथवा किसी उल्लंघन के कारण राज्य सरकार को उक्त भूमि पर पुनः प्रवेश का अधिकार प्राप्त हो गया है तो फ्री होल्ड के लिए पूर्व पट्टाधारकों को अनिवार्य रूप से फ्री होल्ड कराने हेतु 3 माह की समय सीमा निर्धारित करते हुए समयबद्ध नोटिस दिया जाएगा (उसके द्वारा आवेदन किए जाने के समय जो भी सर्किल रेट लागू होगा, उसी के आधार पर फ्री होल्ड मूल्य आंकलित होगा। उदाहरणार्थ यदि इस शासनादेश से 2 माह के भीतर आवेदन करता है तो 30.11.91 के सर्किल रेट लागू होंगे)। यदि वह उक्त निर्धारित अवधि में फ्री होल्ड नहीं करता है तो पट्टा विखंडित करने की कार्यवाही नियमानुसार पूर्ण कर रेन्ट कन्ट्रोल के किरायेदार के पक्ष में फ्री होल्ड की कार्यवाही की जाएगी और वह किरायेदार सम्बन्धित भवन का डिप्रीसिएटेड मूल्य भूस्वामी/पट्टेदार को उपलब्ध कराएगा। किरायेदार के पक्ष में अद्यतन सर्किल रेट पर फ्री होल्ड की कार्यवाही की जाएगी जहाँ एक ही पट्टागत भूखण्ड पर एक से अधिक रेन्ट कन्ट्रोल एक्ट के अन्तर्गत आवंटि अध्यासित है वहाँ उन सभी आवंटियों के द्वारा दिये जा रहे किराये के अनुपात में उन सभी की परस्पर सहमति से सम्बन्धित भूखण्ड के उनके बीच विभाजन सम्बन्धी शपथ पत्र प्राप्त कर ही फ्री होल्ड की कार्यवाही की जाएगी।

इस सम्बन्ध में मुझे यह भी कहने का निर्देश हुआ है कि उपरोक्त संशोधन एवं परिवर्धन को तात्कालिक प्रभाव से लागू करते हुए कार्यवाही की जाए तथा नीति का विस्तृत प्रचार एवं प्रसार किया जाए जिससे इसमें निहित प्राविधान सम्बन्धित पक्ष भली-भाँति समझकर इसका लाभ उठा सकें।

फ्री होल्ड की समस्त कार्यवाही मा10 उच्च न्यायालय में दायर रिट याचिका संख्या: 32605/91 सत्य नारायण कपूर बनाम राज्य सरकार आदि में पारित निर्णय दिनांक 15.10.97 के विरुद्ध उ0प्र0 सरकार द्वारा मा10 उच्चतम न्यायालय में दायर विशेष अनुज्ञा याचिका संख्या : 1557-59/98 में पारित होने वाले अन्तिम निर्णय के अधीन होगी।

यह आदेश वित्त विभाग के अशासकीय संख्या : इ-6-2286/दस-98 दिनांक 28-11-98 में प्राप्त उनकी सहमति से जारी किये जा रहे हैं।

भवदीय,

**अतुल कुमार गुप्ता**  
सचिव

संख्या : 2268/9-आ-4-98-704 एन/97 तददिनांक

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

1. समस्त स्थानीय निकाय, उत्तर प्रदेश।
2. वित्त (व्यय-नियंत्रण) अनुभाग-6
3. गोपन अनुभाग-1
4. गार्ड फाइल

आज्ञा से,

**यज्ञवीर सिंह चौहान**  
विशेष सचिव

सेवा में,

1. जिलाधिकारी,
  2. उपाध्यक्ष,
- विकास प्राधिकरण,  
लखनऊ/देहरादून।

महोदय,

शासन के द्वारा नजूल भूखण्डों को फ्री होल्ड करने की वर्तमान घोषित नीति के अन्तर्गत मैं अपना नजूल भूखण्ड संख्या ..... को फ्री होल्ड कराना चाहता/चाहती हूँ। इसके साथ मैं स्वमूल्यांकन के आधार पर फ्री होल्ड हेतु आवेदित क्षेत्रफल के मूल्यांकन की 25 प्रतिशत धनराशि जमा करने सम्बन्धी ट्रेजरी चालान संख्या : ..... दिनांक ..... आवेदन पत्र के साथ संलग्न कर रहा/रही हूँ। उक्त भूखण्ड मेरे पक्ष में फ्री होल्ड घोषित करने का कष्ट करें।  
दिनांक : भवदीय/भवदीया,

आवेदक का नाम एवं पत्र  
व्यवहार का पता :-

.....  
.....  
.....

प्रपत्र संख्या-1

### नजूल भूमि को फ्री होल्ड घोषित करने हेतु स्वमूल्यांकन के आधार पर आवेदन पत्र

1. नजूल भूखण्ड की संख्या
2. नजूल भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)
3. नजूल भूखण्ड के सामने स्थित सड़क की चौड़ाई
4. नजूल भूखण्ड का मूल पट्टा प्रारम्भ होने की तिथि
5. भूखण्ड के पट्टे की कुल अवधि समाप्त होने की तिथि
6. पट्टा चालू है अथवा शाश्वत
7. यदि पट्टा चालू है तो पट्टा कब तक के लिए नवीनीकृत है।
8. क्या पट्टे की शर्तों के अनुसार अद्यतन लीज रेंट जमा कर दिया गया है यदि हाँ, तो कब तक का लीज रेंट जमा किया गया है।
9. पट्टा किस प्रयोजन हेतु स्वीकृत हुआ था।
10. पट्टागत भूमि का वर्तमान उपयोग।
11. क्या मूल पट्टे की शर्तों का किसी प्रकार उल्लंघन तो नहीं किया गया।
12. पट्टेदार का नाम  
(यदि पट्टा संयुक्त पट्टेदारी में है तो समस्त संयुक्त पट्टेदारों का नाम)
13. पट्टेदार का स्वामित्व
1. मूल पट्टा किसके पक्ष में स्वीकृत हुआ ?
2. वर्तमान में पट्टाधिकार किस प्रकार प्राप्त हुआ  
(प्रमाण के लिए पट्टे की स्पष्ट प्रतिलिपि एवं अन्य संगत अभिलेख जो पट्टाधिकार प्रमाणित करते हों, भी संलग्न किये जायें)
14. फ्री होल्ड हेतु आवेदन पत्र दिनांक ..... को निर्धारित सामान्य दर के आधार पर देय धनराशि का 25 प्रतिशत निम्नानुसार स्वमूल्यांकन के आधार पर आंकलित धनराशि के ट्रेजरी चालान के साथ संलग्न किये जायें।  
स्वमूल्यांकन की धनराशि त्र सम्बन्धित भूखण्ड का निर्धारित सर्किल रेट (प्रति वर्ग मीटर) ग क्षेत्रफल (वर्ग मी0) ग फ्री-होल्ड के लिए प्रस्तावित भू-उपयोग हेतु निर्धारित दर का 40 या 60% x 25%

= .....x.....x..... 25 रू0

100 X 100

साक्षी :

(1)

(2)

पट्टेदार के हस्ताक्षर  
मैं प्रमाणित करता हूँ कि उपरोक्त प्रविष्टियां सत्य हैं और मेरे द्वारा कोई बात छुपाई नहीं गई है और किसी बात में त्रुटि पाये जाने पर मैं उत्तरदायी होऊँगा।

पट्टेदार के हस्ताक्षर

### कार्यालय प्रयोग के लिए

प्रमाणित किया जाता है कि उपर्युक्त प्रविष्टियों का सत्यापन सम्बन्धित अभिलेखों से कर लिया गया है और सभी प्रविष्टियां सही पायी गई हैं।

सत्यापन अधिकारी के हस्ताक्षर  
(उपाध्यक्ष, लखनऊ/देहरादून विकास प्राधिकरण/जिलाधिकारी द्वारा नामित)

प्रमाणित किया जाता है कि उपर्युक्त प्रविष्टियों का सत्यापन स्थल निरीक्षण के आधार पर कर लिया गया है और सभी प्राविष्टियां सही पायी गई हैं।

सत्यापन अधिकारी के हस्ताक्षर  
(उपाध्यक्ष, लखनऊ/देहरादून विकास प्राधिकरण/जिलाधिकारी द्वारा नामित)

उपरोक्त पट्टेदार नजूल भूमि संख्या ..... को फ्री होल्ड कराने हेतु पात्र हैं/नहीं हैं।

उपाध्यक्ष/जिलाधिकारी

नजूल भूखण्ड संख्या ..... क्षेत्रफल ..... वर्गमीटर के लिए रू0 ..... वर्गमीटर की दर से भूखण्ड का कुल मूल्य रू0..... निर्धारित हुआ जिसका आद्यतन मेमो संख्या ..... दिनांक ..... को पट्टेदार को भेजा गया। पट्टेदार ने आपेक्षित धनराशि ट्रेजरी चालान संख्या ..... दिनांक ..... द्वारा सम्बन्धित लेखा शीर्षक में जमा कर दी गई है।

हस्ताक्षर  
( उपाध्यक्ष, लखनऊ/देहरादून विकास प्राधिकरण/जिलाधिकारी द्वारा नामित )  
प्रपत्र संख्या-2

### पट्टेदार द्वारा नामित व्यक्ति के प्रयोगतार्थ

शासनादेश संख्या 1258/9-आ-4-97-629 एन0/95 (टी0सी0) दिनांक 15 जुलाई, 1997

### संलग्नक

1. नजूल भूखण्ड का विवरण।

(1) भूखण्ड संख्या एवं स्थिति

(2) नजूल भूखण्ड के सामने स्थिति सड़क की चौड़ाई

(3) पट्टागत सम्पूर्ण भूखण्ड का क्षेत्रफल

(मूल पट्टे का 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 हस्तान्तरित कर दी गयी है तो उसका विवरण

4. (क) विक्रय विलेख/विक्रय अनुबन्ध आदि से सम्बन्धित विलेख की प्रमाणित प्रति

हस्तान्तरणी/क्रेता का नाम हस्तान्तरित क्षेत्रफल हस्तान्तण की तिथि कब्जा देने की तिथि

1.

- 2.
- 3.

(ख) हस्तान्तरण/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 एवंभूमि का दिनांक ..... को निर्धारित सर्किल रेट।

7. फ्री होल्ड हेतु आवेदन-पत्र दिनांक ..... के निर्धारित सामान्य दर के आधार पर देय धनराशि का 25 प्रतिशत निम्नानुसार स्वमूल्यांकन के आधार पर आंकलित धनराशि के ट्रेजरी चालान के साथ संलग्न किये जायें।

**स्वमूल्यांकन की धनराशि =** सम्बन्धित भूखण्ड का निर्धारित सर्किल रेट ग क्षेत्रफल ग फ्री होल्ड के लिए प्रस्तावित भू-उपयोग हेतु निर्धारित दर का 25 प्रतिशत

8. पट्टागत भूमि नामित व्यक्ति के पक्ष में फ्री होल्ड किये जाने हेतु पट्टाधारक की निर्धारित स्टाम्प पेपर पर सहमति (नोटरी द्वारा प्रमाणित)

9. नामित व्यक्ति द्वारा भूमि को फ्री होल्ड कराने हेतु उपलब्ध कराया गया सहमति पत्र निर्धारित स्टैम्प पेपर पर (नोटरी द्वारा प्रमाणित)

10. नामित व्यक्ति का निर्धारित स्टैम्प पेपर पर क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र

(इन्डेमनिटी बाण्ड) निर्धारित स्टैम्प पेपर पर

11. 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।

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

(2) क्रेता की ओर से रू0 100/- के स्टाम्प पेपर पर क्षति-पूर्ति बन्ध पत्र (इन्डेमनिटी बाण्ड)

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

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

(2) 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।

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

जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष द्वारा प्रतिहस्ताक्षरित