

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

लखनऊ: दिनांक 17 फरवरी,1996

**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 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 एवं 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 रुपये 5 लाख से अधिक परन्तु रुपये 10 लाख तक छमाही किस्तों में सुविधा, यदि फ्री-होल्ड की सम्पूर्ण आंकलित धनराशि रुपये 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 रुपये 25 लाख से अधिक परन्तु रुपये 50 लाख तक 10 छमाही किस्तों में भूगतान की सुविधा फ्री-होल्ड की सम्पूर्ण आंकलित धनराशि रुपये 50 लाख से उपर है तो पट्टेदार के अनुरोध पर 14 समान छमाही किस्तों की सुविधा दी जायेगी।

(iii) व्यवसायिक मामलों में 50 लाख रुपये से अधिक परन्तु रुपये 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 किस्तों 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 प्रक्रिया 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 अन्धों 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-1 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 है 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 है 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 रुपये 10 लाख तक एवं मण्डलायुक्त को रुपये 10 लाख से अधिक तथा 50 लाख रुपये 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 अपने 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

संख्या: 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