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