संख्या– 01 /416/8–4–14–137एन/2013

प्रेषक,

सदा कान्त,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

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

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–4 लखनऊः दिनांकः 04 मार्च, 2014

विषयः नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किये जाने की दरों एवं नीति में संशोधन।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि नजूल भूमि राज्य सरकार की सम्पत्ति है और नजूल भूमि के प्रबन्धन और इसके निस्तारण तथा फ्री–होल्ड किये जाने के संबंध में समय–समय पर पार्श्वांकित शासनादेशों के अन्तर्गत निर्देश निर्गत किये गये हैं। नजूल भूमि के प्रबन्धन और फ्री–होल्ड किये जाने के संबंध में फील्ड स्तर पर आ रही समस्याओं के प्रभावी समाधान के लिये वर्तमान व्यवस्था में कतिपय संशोधन किये जाने की आवश्यकता है। अतः वर्तमान व्यवस्था के प्राविधानों का अध्ययन करने के

1.संख्या–1562/9–आ–4–92–293एन/90 दिनांक 23.05.92
2.संख्या–3632/9–आ–4–92–293एन/90 दिनांक 02.12.92
3.संख्या–2093/9–आ–4–94–293एन/90 दिनांक 03.10.94
4.संख्या–3082/9–आ–4–95–628एन/95 दिनांक 01.01.96
5.संख्या–82/9–आ–4–96–629एन/95 दिनांक 17.02.1996
6.संख्या–1300/9–आ–4–96–629एन/95टीसी दि 29.8.1996
7.संख्या–148/9–आ–4–97–260एन/97 दिनांक 28.02.97
8.संख्या–2029/9–आ–4–97–260एन/97 दिनांक 26.09.97
9.संख्या–2268/9–आ–4–98–704एन/97, दिनांक 01.12.98
10.संख्या–2873/9–आ–4–02–152एन/2000टीसीदि010.12.02
11.संख्या–1642/आठ–4–06–137एन/04 दिनांक 04.08.06
12.संख्या–1956/8–4–08–266एन/08 दिनांक 21.10.2008
13.संख्या–1171/8–4–09–266एन/08दिनांक 26.05.09
14.संख्या–69/8–4–10–266एन/08 दिनांक 29.01.10
15.संख्या–316/8–4–11–266एन/08दिनांक17.02.2011
16.संख्या–1266/8–4–11–598एन/97,दिनांक 01.08.11
17.संख्या–1566/8–4–11–137एन/04,दिनांक 28.09.11

पश्चात् और सभी सम्बन्धित पक्षों से इस पर विचार–विमर्श के पश्चात् नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किये जाने की व्यवस्था में संशोधन किया जा रहा है।

2– अतः सम्यक् विचारोपरान्त श्री राज्यपाल महोदय जनहित में तात्कालिक प्रभाव से नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किये जाने हेतु अधोलिखित प्रस्तरों की व्यवस्था एवं संशोधन को लागू किये जाने पर अपनी सहर्ष सहमति प्रदान करते हैं।

3– <u>पट्टागत नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किये जाने की दर।</u>

तात्कालिक प्रभाव से चालू पट्टागत नजूल भूमि को पट्टेदार या पट्टेदार के विधिक उत्तराधिकारी अथवा विधिक क्रेता के पक्ष में आवेदन करने की तिथि को प्रभावी सर्किल रेट की निम्नांकित दरों और वर्तमान प्रभावी महायोजना में निर्धारित भू–उपयोग के अनुसार फ्री–होल्ड किया जायेगा:–

(क) आवासीय–

1. 300 वर्गमीटर नजूल भूमि सर्किल रेट के 25 % की दर पर मूल्यांकन कर फ्री–होल्ड किया जायेगा।
2. 300 वर्गमीटर से अधिक की नजूल भूमि में 300 वर्गमीटर तक की नजूल भूमि को 25 % की दर पर और उसके ऊपर अवशेष भाग को सर्किल रेट के 40 % की दर पर मूल्यांकन कर फ्री–होल्ड किया जायेगा।

(ख) व्यवसायिक– सर्किल रेट के 50% की दर पर मूल्यांकन कर फ्री–होल्ड किया जायेगा।

(ग) गैर आवासीय तथा गैर व्यवसायिक सर्किल रेट के 40 % की दर पर मूल्यांकन कर फ्री–होल्ड किया जायेगा।

शासनादेश संख्या–1566/8–4–11–137एन/04, दिनांक 28.09.11 के प्राविधानों के अन्तर्गत लम्बित आवेदन–पत्र अब विधिमान्य नहीं रह गये हैं और वे स्वतः निरस्त हो गये हैं। अतः इस शासनादेश के अन्तर्गत नजूल भूमि को फ्री–होल्ड करने के लिये आवेदक को नया आवेदन–पत्र देना अनिवार्य होगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि इस नीति के लागू होने के

पूर्व प्राप्त किसी भी आवेदन पत्र पर नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किये जाने के संबंध में विचार नहीं किया जायेगा। उक्त दरें शासनादेश निर्गत होने की तिथि से शासन के अग्रिम आदेशों तक लागू रहेंगी।

पूर्व आवेदन–पत्रों के साथ जमा की गयी धनराशि पर 05 % वार्षिक साधारण ब्याज की गणना करते हुये आवेदक को धनराशि वापस कर दी जायेगी।

4– <u>समाप्त पट्टे की नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किया जाना।</u>

समाप्त पट्टे की नजूल भूमि को पट्टेदार या पट्टेदार के विधिक उत्तराधिकारी अथवा विधिक क्रेता के पक्ष में आवेदन करने की तिथि को प्रभावी नजूल नीति में फ्री–होल्ड किये जाने हेतु निर्धारित दरों (प्रस्तर–3 में उल्लिखित) के अतिरिक्त उक्त तिथि को प्रभावी सर्किल रेट के 05 प्रतिशत अतिरिक्त रूप से जोड़ते हुये मूल्यांकन कर प्रभावी महायोजना में निर्धारित भू–उपयोग के अनुसार नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किया जायेगा।

5– <u>सार्वजनिक/चेरिटेबिल/समाज सेवा संस्थाओं को पट्टे पर दी गयी नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किया जाना।</u>

इस संबंध में शासनादेश संख्या–2873/9–आ–4–2002–152एन/2000टीसी, दिनांक 10.12.2002 के प्रस्तर–6 के प्राविधान, शासनादेश संख्या–1956/8–4–08–266एन/08 दिनांक 21.10.2008 के प्रस्तर–2(1) के प्राविधान तथा शासनादेश संख्या–1171/8–4–09–266एन/08, दिनांक 26.05.2009 के प्रस्तर–1(1) के प्राविधान को समाप्त करते हुये अब निम्नांकित व्यवस्था के अनुसार नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किया जायेगा:–

" ऐसी पंजीकृत संस्थाएँ जिनका उद्देश्य चैरिटेबुल/समाज सेवा है, के पक्ष में आवेदन करने की तिथि को प्रभावी नजूल नीति में फ्री–होल्ड किये जाने हेतु निर्धारित दरों (प्रस्तर–3 में उल्लिखित) के अतिरिक्त उक्त तिथि को प्रभावी सर्किल रेट के 10 प्रतिशत अतिरिक्त रूप से जोड़ते हुये मूल्यांकन कर प्रभावी महायोजना में निर्धारित भू–उपयोग के अनुसार नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किया जायेगा। "

6– <u>कृषि अथवा बागवानी पट्टे पर आवंटित नजूल भूमि का निस्तारण</u>

इस संबंध में शासनादेशसंख्या–1566/8–4–11–137एन/04,दिनांक 28.09.11 के प्रस्तर–1(2) में की गयी व्यवस्था को समाप्त करते हुए अब

Naveen Kr

ऐसे कृषि अथवा बागवानी प्रयोजन हेतु दिये गये पट्टे जिनकी अवधि समाप्त हो गयी हो, ऐसी नजूल भूमि में से मार्ग निर्माण या चौड़ीकरण अथवा सार्वजनिक सेवाओं जैसे– विद्युत सब–स्टेशन/ट्रांसफार्मर की स्थापना एवं पार्कों आदि के विकास के लिए सर्वप्रथम भूमि को आरक्षित करते हुये शेष भूमि को पट्टेदार अथवा उसके विधिक उत्तराधिकारी या विधिक केता के पक्ष में आवेदन करने की तिथि को प्रभावी नजूल नीति में फ्री–होल्ड किये जाने हेतु निर्धारित दरों (प्रस्तर–3 में उल्लिखित) के साथ उक्त तिथि को प्रभावी सर्किल रेट का 10 प्रतिशत और अतिरिक्त रूप से जोड़ते हुये मूल्यांकन कर प्रभावी महायोजना में निर्धारित भू–उपयोग के अनुसार नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किया जायेगा।

यदि पट्टेदार अथवा उसके विधिक उत्तराधिकारी या विधिक केता द्वारा समाप्त पट्टे की नजूल भूमि को फ्री–होल्ड नहीं कराया जाता है तो ऐसे पट्टों को नवीनीकृत नहीं किया जायेगा और ऐसी नजूल भूमि पर पुनर्प्रवेश कर नियमानुसार निस्तारण की कार्यवाही की जायेगी। खुला क्षेत्र/कृषि बागवानी भू–उपयोग निर्धारित होने की अवस्था में इसे सम्बन्धित विकास प्राधिकरण अथवा स्थानीय निकाय को अनुरक्षण एवं रख–रखाव हेतु हस्तान्तरित किया जा सकेगा। यदि कृषि–बागवानी के समाप्त पट्टे की भूमि का भू–उपयोग महायोजना ले आउट प्लान में खुला क्षेत्र/कृषि बागवानी से भिन्न है, तो इसे महायोजना ले आउट प्लान में निर्धारित भू–उपयोग के लिए नियमानुसार निस्तारित किया जायेगा।

7– <u>पट्टे की शर्तों का उल्लंघन होने की स्थिति में नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किये जाने की व्यवस्था।</u>

शासनादेश संख्या–1566/8–4–11–137एन/04, दिनांक 28.09.11 में की गयी तद्विषयक व्यवस्था को समाप्त करते हुये पट्टे की शर्तों का उल्लंघन होने की स्थिति में अब निम्नांकित व्यवस्था के अनुसार नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किया जायेगा:–

(i) जिस पट्टेदार द्वारा पट्टे में निर्दिष्ट भू–उपयोग का उल्लंघन करते हुए उच्च भू–उपयोग में प्रयोग किया जा रहा है अथवा पट्टे की अन्य शर्तो के उल्लंघन जैसे अवैध हस्तान्तरण, अवैध उप–विभाजन या सक्षम स्तर से बिना अनुमति के विक्रय किया गया हो, की दशा में पट्टेदार अथवा उसके विधिक उत्तराधिकारी या विधिक केता के आवेदन करने की तिथि को प्रभावी नजूल नीति में फ्री–होल्ड हेतु

निर्धारित दरों के अतिरिक्त उक्त तिथि को प्रभावी सर्किल रेट के 10% अतिरिक्त रूप से जोड़ते हुये मूल्यांकन कर प्रभावी महायोजना में निर्धारित भू–उपयोग के अनुसार नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किया जायेगा।

(उदाहरण–यदि कोई आवेदक पट्टे की शर्त का उक्तानुसार उल्लंघन करता है, तो आवासीय भूखण्ड की स्थिति में 300 वर्गमीटर तक प्रभावी दर सर्किल रेट का 25% न होकर 35% होगी और व्यवसायिक की स्थिति में फ्री–होल्ड की दर प्रभावी सर्किल रेट का 50% न होकर 60% होगी तथा गैर–आवासीय तथा गैर–व्यवसायिक की स्थिति में फ्री–होल्ड की दर प्रभावी सर्किल रेट का 40% न होकर 50% होगी। यदि पट्टे की अवधि समाप्त हो गयी है, तो उक्त के साथ ही प्रस्तर–4 के अनुसार प्रभावी सर्किल रेट का 05 प्रतिशत भी अतिरिक्त रूप से मूल्यांकन में जोड़ा जायेगा।)

(ii) उक्तानुसार कोई उल्लंघन न होने, किन्तु ऐसे व्यक्ति जिनके पक्ष में रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट टू–सेल निष्पादित हो और जिस पर देय स्टाम्प शुल्क (पूर्ण स्टाम्प ड्यूटी) अदा की गयी हो, के द्वारा आवेदन करने पर नजूल नीति में फ्री–होल्ड हेतु निर्धारित दरों के अतिरिक्त उक्त तिथि को प्रभावी सर्किल रेट के 10% अतिरिक्त जोड़कर मूल्यांकन करते हुये प्रभावी महायोजना में निर्धारित भू–उपयोग के अनुसार नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किया जायेगा।

(उदाहरण–यदि आवेदक द्वारा पट्टे की शर्त का उल्लंघन नहीं किया गया है और ऐसे व्यक्ति जिनके पक्ष में रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट टू–सेल निष्पादित किया गया हो तथा जिस पर देय स्टाम्प शुल्क (पूर्ण स्टाम्प ड्यूटी) अदा की गयी हो, तो आवासीय भूखण्ड की स्थिति में 300 वर्गमीटर तक प्रभावी दर सर्किल रेट का 25% न होकर 35% होगी और व्यवसायिक की स्थिति में फ्री–होल्ड की दर प्रभावी सर्किल रेट का 50% न होकर 60% होगी तथा गैर–आवासीय तथा गैर–व्यवसायिक की स्थिति में फ्री–होल्ड की दर प्रभावी सर्किल रेट का 40% न होकर 50% होगी। यदि पट्टे की अवधि समाप्त हो गयी है, तो उक्त के साथ ही प्रस्तर–4 के अनुसार प्रभावी सर्किल रेट का 05 प्रतिशत भी अतिरिक्त रूप से मूल्यांकन में जोड़ा जायेगा।)

8– दो मार्गों के मध्य स्थित नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किये जाने के संबंध में।

शासनादेश संख्या–2029/9–आ–4–97–260एन/97, दिनांक 26.09.1997 के प्रस्तर–3(1) व (2) में की गयी व्यवस्था को समाप्त करते हुये अब निम्न व्यवस्था के अनुसार नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किया जायेगा:–

(i) यदि नजूल भूमि दो मार्गों के मध्य/सामने स्थित है, तो जिस मार्ग/सड़क पर स्थित भूमि का सर्किल रेट अधिक है, उस अधिक सर्किल रेट पर 10% अतिरिक्त शुल्क सम्मिलित करते हुए ऐसी नजूल भूमि को फ्री–होल्ड करने हेतु धनराशि का मूल्यांकन किया जायेगा।

(ii) यदि पट्टागत भूमि का उप–विभाजन किया गया हो, तो ऐसी दशा में भी उक्तानुसार ही अधिक सर्किल रेट पर 10% अतिरिक्त शुल्क जोड़ते हुये सम्पूर्ण पट्टागत नजूल भूमि के मूल्यांकन के आधार पर उप–विभाजित भूखण्ड का मूल्य आंकलित करते हुये नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किया जा सकेगा।

9– भारत सरकार के कार्यालयों एवं उसके सार्वजनिक उपक्रमों को नजूल भूमि आवंटित किये जाने के संबंध में।

शासनादेश संख्या–1266/8–4–11–598एन/97, दि0 01.08.2011 के प्रस्तर–1(ख) के व्यवस्था के अनुसार ही भारत सरकार के विभागों एवं उसके उपक्रमों को नजूल भूमि प्रभावी महायोजना में भू–उपयोग के अनुसार सर्किल रेट का 100 % नजराना (प्रीमियम) लेकर एवं 10 % सामान्य वार्षिक किराये की दरों पर 30 वर्ष के लिये 30–30 वर्षों के 02 अनुवर्ती नवीनीकरण तथा प्रत्येक नवीनीकरण पर किराये में 50 % वृद्धि के प्राविधान के साथ सम्बन्धित विभाग के पक्ष में पट्टे पर आवंटित की जायेगी, किन्तु शर्त यह होगी कि नजूल भूमि का उपयोग संबंधित विभाग स्वयं करेगें एवं नजूल भूमि का उपयोग भिन्न प्रयोजन में किये जाने की दशा में सम्बन्धित विभाग नजूल भूमि का कब्जा पट्टादाता को वापस कर देगा अन्यथा पट्टा स्वमेव निरस्त समझा जायेगा।

10— पट्टागत नजूल भूमि पर स्थित भवन के रेन्ट कन्ट्रोल के किरायेदारों के पक्ष में नजूल भूमि को फ्री होल्ड किये जाने के संबंध में।

इस संबंध में शासनादेश संख्या—2268/9—आ—4—97—704एन/97, दिनांक 01.12.98 के प्रस्तर 10 में की गयी व्यवस्था को तात्कालिक प्रभाव से समाप्त किया जाता है।

11— उक्त प्रस्तर—3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 व 10 के प्राविधान और संशोधन तात्कालिक प्रभाव से लागू होंगे और सन्दर्भित शासनादेश इस सीमा तक संशोधित समझे जायेंगे।

भवदीय,

सदा कान्त
प्रमुख सचिव।

संख्या—416(1)/8—4—14 तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :—

1— मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन ।
2— प्रमुख सचिव, मुख्य मंत्री, उ0प्र0 ।
3— समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उ0प्र0 शासन ।
4— महालेखाकार, उ0प्र0 इलाहाबाद ।
5— समस्त उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण, उ0प्र0 ।
6— सचिव, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
7— निदेशक, स्थानीय निकाय, उ0प्र0 लखनऊ।
8— वित्त (व्यय—नियंत्रण) अनुभाग—8
9— गोपन अनुभाग—1
10— निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0 को इस आशय से प्रेषित कि शासनादेश को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर अपलोड कराने का कष्ट करें।
11— गार्ड फाइल ।

आज्ञा से,

4/3/2014

(शिव जनम चौधरी)
संयुक्त सचिव।

E:\SAXENA\GO.docx

की सम्पूर्ण अवधि समाप्त हो गयी है अथवा पट्टा की किसी शर्त का उल्लंघन होने पर पट्टागत भूमि पर शासन को पुर्नप्रवेश का अधिकार प्राप्त हो गया है, उन मामलों में बकाया लीज रेंट अद्यावधिक तक जमा कराकर फ्री-होल्ड की सुविधा अनुमन्य है। यदि इन मामलों में पूर्व पट्टादार द्वारा फ्री-होल्ड का आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया है तो उन्हें राज्य सरकार के नजूल नीति से अवगत कराते हुए अनिवार्य रूप से फ्री-होल्ड कराने हेतु एक समयबद्ध नोटिस दिया जायेगा तत्पश्चात भी फ्री-होल्ड का आवेदन न किये जाने की दशा में पट्टा निरस्त करके कब्जा प्राप्त करने के तत्काल विधिक कार्यवाही पूर्ण की जायेगी।

(शासनादेश संख्या : 2029/9-आ-4-97-260एन/97 दिनांक 26-9-1997)

उपर्यक्त व्यवस्था मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पी0डी0 टण्डन के केस में दिये गये निर्णय दिनांक 14.1.87 से आच्छादित प्रकरणों पर लागू नहीं होगी।

6. पट्टेदार द्वारा नामित व्यक्ति/अवैध हस्तांतरित क्रेता के पक्ष में फ्री-होल्ड :-

पट्टाधारक द्वारा नामित व्यक्ति के पक्ष में फ्री-होल्ड हेतु आंकलित मूल्य का 5 प्रतिशत धनराशि नामांकन शुल्क के रूप में लेकर नामित व्यक्ति /क्रेता/अनुबंधकर्ता के पक्ष में फ्री-होल्ड की व्यवस्था है। इसी प्रकार पट्टेदार से क्रेता के पक्ष में भी 5 प्रतिशत नामांकन शुल्क लेकर फ्री-होल्ड किया जा सकता है। (नामांकन शुल्क फ्री-होल्ड हेतु आंकलित धनराशि के अतिरिक्त होगा)

(शासनादेश संख्या : 1300/9-आ-4-96-629एन/95(टी.सी.) दिनांक 29-8-1996 का प्रस्तर 1(1) से (4) तक)

यदि पट्टेदार द्वारा रजिस्टर्ड अनुबन्ध करके किसी अन्य के पक्ष में पट्टे के नवीनीकरण के अधिकार सहित प्रश्नगत भूमि का कब्जा हस्तांतरित कर दिया गया है तो 10 प्रतिशत हस्तांतरण शुल्क व क्षतिपूर्ति बंध पत्र लेकर उस अन्य व्यक्ति के पक्ष में फ्री-होल्ड की सुविधा अनुमन्य है।

(शासनादेश संख्या : 2268/9-आ-4-98-704एन/97 दिनांक 1-12-1998)

7. किराये अथवा अस्थाई पट्टे की भूमि को फ्री-होल्ड करना :-

1. नगर पालिका परिषदों / नगर निगमों / जिला पंचायतों आदि स्थानीय निकायों द्वारा नजूल भूमि को अथवा उसपर अनाधिकृत रूप से निर्मित किये गये आवासीय / व्यवसायिक भवनों को किराये अस्थाई पट्टे पर उठाये गये मामले में फ्री-होल्ड कराने का पहला अधिकार स्थानीय निकायों का होगा। इस हेतु स्थानीय निकायें 31-12-98 तक आवेदन कर सकती हैं।
2. यदि स्थानीय निकाय उपरोक्त अवधि में फ्री-होल्ड कराने हेतु आवेदन नहीं करती हैं तो किरायेदारों के पक्ष में उक्त सुविधा 31-1-99 तक अनुमन्य होंगी।

(शासनादेश संख्या : 2268/9-आ-4-98-704एन/97 दिनांक 1-12-1998)