

प्रेषक,

शैलेश बगौली,

सचिव,

उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

1. मण्डलायुक्त, गढवाल मण्डल, पौड़ी/कुमायूँ मण्डल, नैनीताल।
2. समस्त जिलाधिकारी, उत्तराखण्ड।
3. उपाध्यक्ष, मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण, देहरादून।
4. उपाध्यक्ष, हरिद्वार-रूडकी विकास प्राधिकरण, हरिद्वार।
5. उपाध्यक्ष, समस्त जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, उत्तराखण्ड।

आवास अनुभाग-1

देहरादून: दिनांक 11 दिसम्बर, 2021

विषय:- उत्तराखण्ड नजूल भूमि प्रबन्धन, व्यवस्थापन एवं निस्तारण हेतु नजूल नीति, 2021 प्रख्यापित किये जाने के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के संबंध में अवगत कराना है कि नजूल भूमि राज्य सरकार की सम्पत्ति है और नजूल भूमि के प्रबन्धन और इसके निस्तारण तथा फ्रीहोल्ड किये जाने के सम्बन्ध में समय-समय पर पार्श्वकित शासनादेशों के अन्तर्गत निर्देश निर्गत किये गये हैं। वर्तमान में

- | |
|--|
| 1. संख्या 726/श०वि०/आ०3.187(आ०)/TC-1 दि० 10.03.2003 |
| 2. संख्या 1803/V-आ०/2005-187(आ०)/TC-1 दि० 04.08.2005 |
| 3. संख्या 437/V-आ० 2009.01(एन०एल०)/08 दि० 01.03.2009 |
| 4. संख्या 761/V-आ०/2009.01(एन०एल०)/08 दि० 29.11.2011 |
| 5. संख्या 983/V-आ०2011.01(एन०एल०)/08 दि० 22.12.2011 |

मूलतः शासनादेश दिनांक: 01.03.2009 के प्राविधान प्रभावी है, जिसके प्रस्तर-3 में राज्य गठन से पूर्व एवं पश्चात् फ्रीहोल्ड की दरें निर्धारित की गई हैं, जिसमें समय-समय पर

संशोधन करते हुए नजूल भूमि को फ्रीहोल्ड करने की दर दिनांक: 10.03.2003 के पश्चात से वर्तमान तक सर्किल रेट दिनांक: 09.11.2000 के आधार पर निर्धारित की गयी है। नजूल भूमि पर अवैध कब्जों को विनियमित करने की तिथि (कट ऑफ डेट) 09.11.2011 अद्यतन प्रभावी है। उक्त प्राविधानों के अधीन जिन आवेदकों के पक्ष में डिमाण्ड नोट (मांग पत्र) निर्गत किया जा चुका है तथा आवेदक द्वारा डिमाण्ड नोट के सापेक्ष सम्पूर्ण धनराशि जमा कर दी गयी है, को निस्तारित करते हुए डीड सम्पादित की जायेगी। जिन आवेदकों द्वारा तत्समय निर्धारित आवेदन पत्र के साथ फ्रीहोल्ड हेतु देय धनराशि का 25 प्रतिशत स्वमूल्यांकन के आधार पर जमा कर ट्रेजरी चालान की प्रति संलग्न करते हुए आवेदन पत्र जिस तिथि को जमा किया गया है, तथा अग्रेत्तर कार्यवाही लम्बित है, उन मामलों पर तत्परता से कार्यवाही कर आवेदन जमा करने की तिथि पर निर्धारित दर के अनुसार फ्रीहोल्ड निस्तारण करने की कार्यवाही 06 माह के अन्दर सुनिश्चित की जायेगी। इन प्रकरणों में आवेदककर्ता फ्रीहोल्ड हेतु उपयुक्त न पाये जाने पर उनकी जमा स्वमूल्यांकन धनराशि को वापस करते हुए उनकी बेदखली की कार्यवाही यथा प्रक्रिया सम्पन्न कर कब्जा प्राप्त किया जायेगा। उपरोक्त मामलों के निस्तारण में विवाद या कठिनाई उत्पन्न होने की स्थिति में शासनादेश दिनांक: 01.03.2009 के प्रस्तर-30 के अधीन यथा मामले शासन को निष्पादन के सुझाव के साथ संदर्भित किये जायेंगे। नजूल भूमि के प्रबन्ध और निस्तारण के सम्बन्ध में विभाग द्वारा की गयी समीक्षाओं में यह पाया गया है कि

समय-समय पर निर्गत शासनादेशों में की गयी व्यवस्था के दृष्टिगत शासनादेश संख्या: 437/V-आ0-2009-01(एन.एल.)/2008 दिनांक: 01 मार्च, 2009, शासनादेश संख्या: 761/V-2011-01(एन.एल.)/2008 दिनांक: 29 नवम्बर, 2011 एवं शासनादेश संख्या: 983/V-2011-01(एन.एल.)/2008 दिनांक: 22 दिसम्बर, 2011 के उपरोक्त प्राविधानों को छोड़ते जनहित में नई नजूल नीति प्रख्यापित की जानी आवश्यक है।

2- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि जनहित में उक्त प्राविधानों को छोड़ते हुए शेष प्राविधानों को अवकमित करने की अनुमति के साथ नजूल नीति, 2021 निम्नलिखित प्रतिबन्धों/शर्तों के अधीन प्रख्यापित किये जाने की श्री राज्यपाल सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं:-

1-पात्रता की परिभाषा

शाश्वतकालीन एवं चालू पट्टों की पट्टागत नजूल भूमि तथा अवैध कब्जाधारक नजूल भूमि को फ्रीहोल्ड करने हेतु इस नीति में उल्लिखित व्यवस्थाओं/प्राविधानों के अधीन निम्नलिखित पात्रता की श्रेणी में माने जायेंगे:-

- (1) पट्टेदार एवं उनके विधिक उत्तराधिकारी एवं विधिक क्रेता। ऐसे क्रेता जिन्होंने विक्रय विलेख के माध्यम से सम्पत्ति क्रय कर कब्जा प्राप्त कर लिया हो, पात्र समझे जायेंगे।
- (2) केन्द्र के सेवा विभाग (रेलवे, पोस्ट आफिस के अध्यासन की नजूल भूमि) को छोड़कर अन्य विभागों तथा राज्य सरकार के शासकीय/अर्द्धशासकीय विभाग, निगम, स्थानीय निकाय/उपक्रम/ प्रतिष्ठान/विकास प्राधिकरण आदि।
- (3) राज्य सरकार के विभागों को नजूल भूमि वित्त विभाग के शासनादेश संख्या-260/वित्त अनुभाग-3/2002, दिनांक: 15.02.2002 में निर्गत निर्देशों के क्रम में निःशुल्क आवंटित की जायेगी।
- (4) स्थानीय निकायों (नगर पंचायत, जिला पंचायत, नगर पालिका, नगर निगम) एवं विकास प्राधिकरणों को, नीति में अग्रेत्तर की गयी व्यवस्थाओं के अनुसार फ्रीहोल्ड की कार्यवाही (आगे वर्णित व्यवस्थाओं के अधीन)।
- (5) जिन पट्टों की निर्धारित अवधि समाप्त हो चुकी है, जिन पट्टों की शर्तों का उल्लंघन होने की स्थिति, यथा नजूल भूमि के अवैध हस्तान्तरण, अवैध उपविभाजन एवं सक्षम स्तर से बिना अनुमति के विक्रय तथा रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट टू-सेल संबंधी मामले।
- (6) रेंट कन्ट्रोल के किरायेदारों, जो नजूल भूमि पर काबिज हों (आगे वर्णित व्यवस्थाओं के अधीन)।
- (7) अवैध कब्जाधारक (आगे वर्णित व्यवस्थाओं के अधीन)।
- (8) नामित व्यक्तियों के पक्ष में फ्रीहोल्ड की सुविधा किसी भी दशा में अनुमन्य नहीं होगी।

2- आवेदन की प्रक्रिया-

- (1) नजूल भूमि के फ्रीहोल्ड कराये जाने हेतु प्रस्तुत आवेदन पत्र के साथ स्वमूल्यांकन की देय धनराशि का 25 प्रतिशत नियमानुसार शासकीय कोष में जमा कर ट्रेजरी चालान की प्रति संलग्न करते हुए संलग्न प्रारूप-1 में आवेदन पत्र, जिस तिथि को सक्षम अधिकारी के कार्यालय में जमा किया जायेगा, आवेदन की तिथि मानी जायेगी। आवेदक स्वतः नजूल भूमि का विस्तृत ब्यौरा संलग्न प्रारूप-2 में भर कर आवेदन पत्र के साथ प्रस्तुत करेगा और रू0 10/- के स्टाम्प पेपर पर इस आशय का शपथ पत्र भी प्रस्तुत करेगा कि दी जा रही सूचनाएँ सही हैं तथा गलत सूचना पाये/दिये जाने पर फ्रीहोल्ड आवेदन निरस्त करने का आधार होगा।
- (2) फ्रीहोल्ड की समस्त कार्यवाही रू0 100/- के स्टाम्प पेपर पर एडमिनिटी (Indemnity) बॉन्ड लेकर की जायेगी।

3- स्वमूल्यांकन की सम्पूर्ण धनराशि की गणना की प्रक्रिया-

सम्बन्धित भूखण्ड का निर्धारित प्रचलित सर्किल रेट X भू-खण्ड का कुल क्षेत्रफल X फ्री-होल्ड के लिये वर्णित भू-उपयोग हेतु सर्किल दर का निर्धारित प्रतिशत।

फ्री-होल्ड के लिये आंगणित धनराशि का 25% आवेदन पत्र के साथ तथा अवशेष 75% धनराशि तत्सम्बन्ध में यथा स्थान वर्णित प्राविधानों के अन्तर्गत जमा कराना होगा।

4- नजूल भूमि को फ्रीहोल्ड किये जाने की दरें एवं शर्तें-

(I) 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 फ्रीहोल्ड किया जायेगा:-

(1)-आवासीय

क.स.	भूमि का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	ऐसे पट्टेधारकों जिन्होंने पट्टे की शर्तों का उल्लंघन नहीं किया है। (प्रचलित सर्किल दर का प्रतिशत)	ऐसे पट्टेधारकों जिन्होंने पट्टे की शर्तों का उल्लंघन किया है।	
			1.जिनके द्वारा पट्टे का नवीनीकरण नहीं किया गया। वर्तमान में समाप्त पट्टे। (प्रचलित सर्किल दर का प्रतिशत)।	
			2.पट्टों की शर्तों का उल्लंघन,अवैध हस्तान्तरण, अवैध विभाजन या सक्षम स्तर के अनुमोदन बिना विक्रय, रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट या करार। (प्रचलित सर्किल दर का प्रतिशत)	
1	2	3	4	5
1	0 से 200 तक।	25	30	60
2	201 से 500 तक	35	50	80
3	501 से अधिक	60	70	110

(2)-व्यवसायिक

क.स.	भूमि का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	ऐसे पट्टेधारकों जिन्होंने पट्टे की शर्तों का उल्लंघन नहीं किया है। (प्रचलित सर्किल दर का प्रतिशत)	ऐसे पट्टेधारकों, जिन्होंने पट्टे की शर्तों का उल्लंघन किया है।
			1.जिनके द्वारा पट्टे का नवीनीकरण नहीं किया गया। वर्तमान में समाप्त पट्टे। (प्रचलित सर्किल दर का प्रतिशत)।
			2.पट्टों की शर्तों का उल्लंघन, अवैध हस्तान्तरण, अवैध विभाजन या सक्षम स्तर के अनुमोदन बिना विक्रय, रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट या करार।

(Handwritten mark)

				(प्रचलित सर्किल दर का प्रतिशत)
1	2	3	4	5
1	0 से 200 तक।	40	50	80
2	201 से 500 तक	50	70	100
3	501 से अधिक	80	90	130

4 (II) रिक्त नजूल भूमि पर अवैध रूप से काबिज कब्जेदारों के पक्ष में निम्नवत् विनियमित किया जायेगा:-

- (1) नजूल भूमि पर अवैध कब्जे की कट ऑफ डेट 09.11.2011 निर्धारित की जाती है।
- (2) ऐसे अवैध कब्जेधारक, जो दिनांक: 09.11.2011 से पूर्व कब्जे की भूमि पर अपना भवन निर्मित कराकर उसमें निवास कर रहे हैं अथवा व्यवसाय कर रहे हैं तथा वे भूखण्ड पर निर्मित भवन का हाउस टैक्स, जलशुल्क (वाटर चार्ज) बिजली का बिल एवं टेलीफोन का बिल आदि में से एक का भुगतान कर रहे हैं तथा उक्त भूखण्ड पर निर्मित भवन के आधार पर मतदाता सूची में भी उनका नाम है।
- (3) ऐसे अवैध कब्जेदारों (आवासीय/अनावासीय) की नजूल भूमि के अधिकतम क्षेत्रफल 300 वर्गमीटर को ही अवैध कब्जेदार के पक्ष में प्रभावी सर्किल रेट का 120 प्रतिशत एवं व्यावसायिक श्रेणी पर 150 प्रतिशत लेकर विनियमित किया जायेगा। जहाँ पर अवैध कब्जे की भूमि 300 वर्गमीटर से अधिक है, उनमें अवैध कब्जेदारों से 300 वर्गमीटर से अधिक भूमि का कब्जा वापस प्राप्त करने के उपरान्त विनियमित किया जायेगा।
- (4) सार्वजनिक स्थलों, पार्कों, सड़क की पटरियों, मार्ग चौड़ीकरण, जल निकासी सीवरेज एस0टी0पी0/शौचालय और शासकीय उपयोग के लिए आवश्यक नजूल भूमि को छोड़कर केवल दिनांक: 09.11.2011 के पूर्व के अवैध कब्जों (आवासीय/अनावासीय) की नजूल भूमि (जो पट्टगत नहीं है) को ही विनियमित किया जायेगा। इन अवैध कब्जेदारों द्वारा नजूल भूमि को विनियमित किए जाने हेतु ट्रेजरी चालान के माध्यम से 25 प्रतिशत स्वमूल्यांकन धनराशि जमा कर आवेदन पत्र दिया जाएगा, जिसमें नजूल भूमि का क्षेत्रफल, उसका सीमांकन, नजूल भूमि पर अवैध कब्जे की तिथि का विवरण होगा और अवैध कब्जे के प्रमाण-स्वरूप प्रश्नगत नजूल भूमि पर निर्मित भवन पर भुगतान किये जा रहे हाऊस टैक्स की रसीद, देय जल शुल्क की रसीद, बिजली का बिल, टेलीफोन का बिल, मतदाता पहचान पत्र, राशन कार्ड आदि की सत्यापित प्रतियां संलग्न होगी।
- (5) अवैध कब्जेदार की नजूल भूमि को महायोजना में निर्धारित भू-उपयोग के अनुरूप ही फ्रीहोल्ड की कार्यवाही की जायेगी। भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में प्रचलित शासनादेशों के अनुरूप परिवर्तन शुल्क अतिरिक्त देय होगा। यदि अवैध कब्जेदार द्वारा महायोजना/ले-आऊट प्लान में निर्धारित भू-उपयोग के अनुरूप भूमि का प्रयोग किया जा रहा है अथवा महायोजना/ले-आऊट प्लान में भू-उपयोग वाणिज्यिक यथा-पर्यटन, मनोरंजन, होटल आदि का जिनका विवरण उपविधि-2016 में उल्लिखित है, परन्तु अवैध कब्जेदार द्वारा उसका आवासीय में प्रयोग किया जा रहा है तो अवैध कब्जेदार के पक्ष में वर्तमान में प्रभावी सर्किल रेट लेकर उक्त प्रतिबन्धों के अधीन फ्रीहोल्ड किया जाएगा।
- (6) जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण द्वारा अभिलेखों का सत्यापन कर परीक्षणोंपरान्त अवैध कब्जों को विनियमित किये जाने की कार्यवाही यह सुनिश्चित करते हुए की जाएगी कि प्रश्नगत अवैध कब्जों की नजूल भूमि कभी किसी को आवंटित नहीं की गयी है। उपाध्यक्ष/जिलाधिकारी, जहां जैसी स्थिति हो, नजूल भूमि को अवैध कब्जेदारों के पक्ष में



विनियमित किये जाने का अधिकार होगा। यह आवेदन करने की सुविधा केवल छः माह के लिए अनुमन्य होगी।

(7) छः माह की अवधि में प्राप्त आवेदन पत्रों का निस्तारण प्रत्येक दशा में अगले छः माह के भीतर कर दिया जायेगा और अस्वीकृत प्रकरणों में स्वमूल्यांकन की धनराशि संबंधित को वापस कर दी जायेगी।

(8) अस्वीकृत आवेदन पत्रों तथा उक्त अवधि में आवेदन न करने वाले अवैध कब्जाधारकों से निर्धारित प्रक्रियानुसार बेदखली की कार्यवाही कर कब्जा प्राप्त किया जायेगा।

5- फ्रीहोल्ड की प्रक्रिया:-

(1) नजूल भूमि पर काबिज बी0पी0एल0 श्रेणी की परिधि में आने वाले परिवारों को 50 वर्गमीटर तक आवासीय भूमि को निःशुल्क फ्रीहोल्ड कराने की सुविधा प्रदान की जायेगी।

(2) प्रधानमंत्री आवास योजना के पात्र व्यक्ति को 50 वर्गमीटर तक आवासीय भूमि को निःशुल्क फ्रीहोल्ड कराने की सुविधा प्रदान की जायेगी।

(3) जिलाधिकारी/प्राधिकरण के कार्यालय में समयान्तर्गत पट्टे के नवीनीकरण हेतु आवेदन किया गया है किन्तु आवेदन पर निर्णय नहीं हुआ है। उक्त स्थिति में पट्टे की शर्तों का उल्लंघन नहीं माना जायेगा।

(4) डिमाण्ड नोट जारी होने के 60 दिन के अन्दर सम्पूर्ण धनराशि जमा करने वाले फ्रीहोल्ड के ऐसे आवेदक, जिनकी भूमि 200 वर्गमीटर से कम हो, को कुल आंकलित मूल्य पर 15% छूट दी जायेगी।

(5) डिमाण्ड नोट जारी होने के 90 दिन के अन्दर सम्पूर्ण धनराशि जमा करने वाले फ्रीहोल्ड के ऐसे आवेदक, जिनकी भूमि 200 वर्गमीटर से कम हो, को कुल आंकलित मूल्य पर 10% छूट दी जायेगी।

(6) डिमाण्ड नोट जारी होने के 120 दिन के अन्दर सम्पूर्ण धनराशि जमा करना अनिवार्य होगा। यदि धनराशि जमा नहीं की जाती है, तो 15 दिन का एक नोटिस देकर धनराशि जमा करने का एक अतिरिक्त अवसर दिया जायेगा, उक्त अवधि के भीतर भी यदि धनराशि जमा नहीं की जाती है, तो आवेदक के आवेदन का निरस्त करते हुए उक्त भूमि राज्य सरकार द्वारा वापस अधिग्रहित कर ली जायेगी।

(7) उक्त नजूल नीति के प्रख्यापन के उपरान्त जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष (जैसी भी स्थिति हो) के द्वारा व्यापक प्रचार-प्रसार किया जायेगा। इस नीति के प्रख्यापन की तिथि से 06 माह की अवधि में ही फ्रीहोल्ड के आवेदन पर विचार किया जायेगा। किसी भी दशा में निर्धारित 06 माह की अवधि के उपरान्त आवेदनों-पत्रों पर विचार नहीं किया जायेगा।

(8) छः माह की अवधि में प्राप्त आवेदन पत्रों का निस्तारण प्रत्येक दशा में अगले छः माह के भीतर कर दिया जायेगा और अस्वीकृत प्रकरणों में स्वमूल्यांकन की धनराशि संबंधित को वापस कर दी जायेगी।

6-(I) बहुमंजिले भवनों के मूल्यांकन की प्रक्रिया-

फ्रीहोल्ड के ऐसे प्रकरणों में जो बहुमंजिले भवनों, दुकानों से संबंधित हों और ऐसी बहुमंजिली इमारतों, जिनमें क्रमशः दो तीन एवं चार मंजिले हो, और अलग-अलग स्वामित्व वाले पट्टेदारों, उनके विधिक उत्तराधिकारियों, विधिक क्रेताओं के पक्ष में नियमानुसार कवर्ड एरिया

का सकल मूल्यांकन का विभाजन निम्न प्रकार से करते हुए फ्री होल्ड की कार्यवाही की जायेगी, कवर्ड एरिया के अतिरिक्त जो भूमि रिक्त हो और भूतल के अध्यासी के उपयोग में आ रही हो उसका अतिरिक्त मूल्यांकन भूतल के अध्यासी से निर्धारित भू-उपयोग के प्रतिशत के अनुसार लिया जायेगा। यदि पट्टे की भूमि के अतिरिक्त रिक्त भूमि है, तो उस पर अवैध कब्जेदारों पर लागू प्रक्रिया/व्यवस्था के अनुसार कार्यवाही की जायेगी, किन्तु सार्वजनिक उपयोग में आ रही ऐसी रिक्त भूमि फ्रीहोल्ड नहीं की जायेगी।

- (1) एक मंजिला भवन 100%।
- (2) दो मंजिले भवन के भूतल का 60% तथा प्रथम तल का 40%।
- (3) तीन मंजिले भवन का भूतल का 40%, प्रथम तल का 30% तथा द्वितीय तल का 30%।
- (4) चार मंजिले भवनों के भूतल प्रथम तल, द्वितीय तल तथा तृतीय तल का क्रमशः 40%, 20%, 15% तथा 25%।
- (5) चार से अधिक मंजिले भवनों के प्रकरणों को, फ्रीहोल्ड प्रतिशत तय करने हेतु शासन को संदर्भित किया जायेगा। ऐसे प्रकरणों पर शासन का निर्णय अन्तिम होगा। इस व्यवस्था के निर्धारण में नगर निगम के भवन करों से सम्बन्धित अभिलेखों से भी मार्गदर्शन प्राप्त किया जायेगा।

6-(II) किसी भी भूखण्ड की माप उत्तर से दक्षिण अथवा पूर्व से पश्चिम की ओर की जायेगी।

7- रिक्त भूमि के विषय में निस्तारण की प्रक्रिया/व्यवस्था:-

जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष (जहाँ जैसी स्थिति हो) के द्वारा निर्बाध रूप से रिक्त पड़ी 100 वर्ग मी० नजूल भूमि को सार्वजनिक उपयोग पार्क एवं पार्किंग तथा शौचालय हेतु आरक्षित कर सकेंगे। 100 वर्ग मी० से अधिक की भूमि पर सार्वजनिक उपयोग की कार्यवाही सम्यक प्रस्ताव सहित शासन को संदर्भित कर शासन की अनुमति प्राप्त की जायेगी।

8- सार्वजनिक उपयोग की भूमियों के प्रबन्ध की प्रक्रिया:-

- (1) नजूल भूमि एवं भवन जो महायोजना में सार्वजनिक स्थलों, पार्कों सड़कों की पटरियों, रोड चौड़ीकरण, जल निकासी, सार्वजनिक सीवर व्यवस्था आदि सार्वजनिक उपयोग में आने की सीमा तक इस भूमि का पूर्ण या आंशिक भाग हो सकता है, को फ्रीहोल्ड नहीं किया जायेगा।
- (2) राजकीय विभागों के कब्जे की नजूल भूमि को किसी निजी व्यक्ति अथवा संस्था के पक्ष में फ्रीहोल्ड नहीं किया जायेगा।

9- शासकीय/निजी शिक्षण संस्थानों, चिकित्सालयों एवं नर्सिंग होम को पट्टे पर दी गयी भूमि के निस्तारण की प्रक्रिया:-

शासकीय विद्यालयों, चिकित्सालयों को पट्टे पर दी गयी नजूल भूमि को पट्टे की शर्तों के अनुसार नवीनीकरण की कार्यवाही की जायेगी। निजी विद्यालयों, नर्सिंग होमों, चिकित्सालयों एवं सार्वजनिक संस्थाओं की नजूल भूमि को निम्नवत् फ्रीहोल्ड किया जायेगा:-

- (1) पट्टे की अवधि समाप्ति नहीं हुई है, और पट्टे की किन्हीं शर्तों का उल्लंघन नहीं किया गया है, तो पट्टे की भूमि को फ्रीहोल्ड कराने की यह नीति स्वैच्छिक है।
- (2) जहाँ मास्टर प्लान लागू है, वहाँ फ्रीहोल्ड मास्टर प्लान के प्राविधानों/भू-उपयोग के अन्तर्गत ही की जायेगी।

(3) जहाँ पर न तो मास्टर प्लान लागू है और न ही वह विनियमित क्षेत्र परिभाषित है, वहाँ पर वास्तविक भू-उपयोग के अनुसार मूल्यांकन कर फ्रीहोल्ड की कार्यवाही की जायेगी।

10- पट्टागत सम्पूर्ण भू-भाग को ही फ्रीहोल्ड किया जायेगा। पट्टे के आंशिक भाग को फ्रीहोल्ड नहीं किया जायेगा। यदि अंशभाग पर अलग-अलग पट्टेदार या उनके विधिक उत्तराधिकारी, विधिकक्रेता, अवैध/अनाधिकृत अध्यासी एवं रेन्ट कन्ट्रोल के ऐसे किरायेदार जो भूमि पर काबिज हों, तो उनके पक्ष में निर्धारित नीति के अनुसार ही फ्रीहोल्ड की कार्यवाही अनुमन्य होगी।

11- विवादित सम्पत्तियों एवं भूखण्डों अर्थात् जिनमें विभिन्न न्यायालयों के वाद लम्बित हो, को वाद के अन्तिम निस्तारण तक फ्रीहोल्ड नहीं किया जायेगा, परन्तु नजूल मैनुअल के नियम-47 के अनुसार प्रश्नगत वादों में राज्य सरकार को पक्षकार बनाना अनिवार्य होगा।

12- पट्टागत नजूल भूमि पर स्थित भवन के रेन्ट कन्ट्रोल के किराएदारों के पक्ष में नजूल भूमि फ्रीहोल्ड किए जाने की व्यवस्था:-

फ्रीहोल्ड नीति दिनांक: 23.05.1992 से लागू की गयी है एवं समय-समय पर उक्त नीति में संशोधन किये गये हैं। पट्टेदारों को फ्रीहोल्ड कराये जाने का पर्याप्त अवसर मिल चुका है, यदि आतिथि तक पट्टेदारों ने फ्रीहोल्ड हेतु आवेदन नहीं किया है, तो जिन पट्टों की अवधि समाप्त हो गयी हो अथवा मध्यवर्ती नवीनीकरण न होने के कारण राज्य सरकार को पुर्नप्रवेश का अधिकार प्राप्त हो गया हो, तो इस नीति के अन्तर्गत रेन्ट कन्ट्रोल के किरायेदारों के पक्ष में निम्नवत् फ्रीहोल्ड की कार्यवाही की जायेगी:-

(1) लोक निर्माण विभाग द्वारा भवन का ह्रासित मूल्य (Depreciated Value) निर्धारित किया जायेगा। भवन स्वामी को उक्त भवन का ह्रासित मूल्य (Depreciated Value) फ्रीहोल्ड क्रेता से वसूलकर उपलब्ध कराया जायेगा।

(2) जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण (जहां जैसी स्थिति हो) के द्वारा जांच कराकर किरायेदार के पक्ष में प्रचलित सर्किल रेट प्रस्तर-4(3) में उल्लिखित दर) के अनुसार फ्रीहोल्ड की कार्यवाही की जायेगी।

(3) जहां भूखण्ड पर एक से अधिक रेन्ट कन्ट्रोल एक्ट के अन्तर्गत आवंटी अध्यासित हैं, वहां उन सभी आवंटियों के द्वारा दिये जा रहे किराये के अनुपात में उन सभी का परस्पर सहमति से संबंधित भूखण्ड के क्षेत्रफल का उनके बीच विभाजन संबंधी शपथ-पत्र प्राप्त करते हुए (प्रस्तर-4(3) की दर) फ्रीहोल्ड की कार्यवाही का जायेगी।

13- कृषि अथवा बागवानी पट्टे पर आवंटित नजूल भूमि का निस्तारण:-

नजूल भूमि को कृषि अथवा बागवानी पट्टे पर दिये जाने की व्यवस्था शासनादेश संख्या-3632/9-आ-4-92-293 एन/90 दिनांक: 02.12.1992 के प्रस्तर-2(3) द्वारा समाप्त की जा चुकी है और शासनोदेश संख्या-2093/9-आ-4-94-293एन/90 दिनांक: 03.10.1994 तथा शासनोदेश संख्या- 82/9-आ-4-96-629एन/95 दिनांक: 17.02.1996 में कतिपय शर्तों के अधीन बागवानी/कृषि पट्टे की नजूल भूमि, जिनके पट्टे की अवधि समाप्त हो गयी हो और जिसका उपयोग सार्वजनिक मार्ग को चौड़ा करने अथवा अन्य सामुदायिक उपयोग के लिए प्रस्तावित नहीं है, को फ्रीहोल्ड किये जाने की व्यवस्था है। तदनुसार ऐसे कृषि एवं बागवानी की नजूल भूमि प्रवन्ध एवं निस्तारण निम्नवत् किया जाता है:-

(1) कृषि एवं बागवानी के प्रयोजन हेतु दिये गये पट्टे, जिनकी अवधि समाप्त हो गयी हो, ऐसी नजूल भूमि में से मार्ग चौड़ीकरण अथवा सार्वजनिक सेवाओं जैसे-विद्युत सब-स्टेशन/ट्रांसफार्मर की स्थापना एवं पार्को आदि के विकास के लिए सर्वप्रथम आवश्यक भूमि को आरक्षित किया जायेगा और उस पर यथा-प्रकिया पुर्नप्रवेश कर कब्जा लिया जायेगा।



(2) बागवानी पट्टे की जो भूमि सार्वजनिक प्रयोग के लिये उपर्युक्त प्रयोजन हेतु आवश्यक न पायी जाए उसे महायोजना/ले-आउट प्लान में खुला क्षेत्र/हरित पट्टी/कृषि/बागवानी हेतु भू-उपयोग निर्धारित होने की दशा में पट्टेदार के पक्ष में 10 प्रतिशत प्रीमियम तथा साधारण वार्षिक किराया लेकर 10 वर्ष के लिए इस शर्त के साथ नवीनीकरण किया जायेगा कि उसके द्वारा उक्त भूमि को केवल कृषि/बागवानी के उपयोग में लाया जाएगा। ऐसे नवीनीकरण हेतु शासन की अनुमति आवश्यक होगी।

(3) उक्त शर्तों के उल्लंघन की दशा में पट्टा स्वतः निरस्त समझा जायेगा और राज्य सरकार द्वारा ऐसी भूमि पर पुनः प्रवेश किया जायेगा। यदि पट्टेदार नवीनीकरण कराने हेतु इच्छुक नहीं है तो उक्त नजूल भूमि पर पुनः प्रवेश प्राप्त कर उसे संबंधित विकास प्राधिकरण अथवा स्थानीय निकाय को अनुरक्षण एवं रख-रखाव हेतु हस्तान्तरित कर दिया जायेगा।

(4) यदि कृषि, बागवानी के समाप्त पट्टे की भूमि का भू-उपयोग महायोजना ले आउट प्लान में खुला क्षेत्र/कृषि/बागवानी से भिन्न है तो शासन द्वारा उक्त भूमि को सार्वजनिक उपयोग के लिए आरक्षित कर ली जायेगी।

14- स्टाम्प ड्यूटी के निर्धारण का आंकलन फ्रीहोल्ड के आंकलित मूल्य पर किया जायेगा, परन्तु नजूल भूमि की नीलामी या निविदा की अधिकतम धनराशि पर स्टाम्प शुल्क देय होगा।

15- धार्मिक स्थलों, जैसे मंदिर, मस्जिद, चर्च, गुरुद्वारा आदि को पट्टे पर दी गयी नजूल भूमि को मूल पट्टे की शर्तों के अनुसार नवीनीकरण की कार्यवाही की जायेगी। 90 वर्षीय अवधि समाप्त होने पर अग्रेत्तर पट्टावधि शासन के अनुमोदन से विस्तारित की जा सकेगी।

16- स्थानीय निकायों/विकास प्राधिकरणों द्वारा बिना शासन के अनुमति के नजूल भूमि पर निर्माण कराकर किराये पर उठायी गयी अथवा अस्थायी पट्टे अथवा लाइसेंस पर दी गयी सम्पत्तियों पर फ्रीहोल्ड की कार्यवाही निम्नवत् की जायेगी:-

(1) उक्त नजूल भूमि/परिसम्पत्तियों को फ्रीहोल्ड करने का प्रथम अधिकार स्थानीय निकाय/विकास प्राधिकरण का होगा।

(2) स्थानीय निकाय/विकास प्राधिकरण 35 प्रतिशत प्रचलित सर्किल दर पर 05 प्रतिशत स्वमूल्यांकन की धनराशि राजकोष में जमा कर आवेदन करेंगे।

(3) यदि संबंधित स्थानीय निकाय/विकास प्राधिकरण निर्धारित छः माह की अवधि में आवेदन नहीं करते हैं, तो काबिज/दुकानदारों/किरायेदारों के पक्ष में फ्रीहोल्ड की कार्यवाही प्रस्तर-4(II)3 पर उल्लिखित दर पर की जायेगी।

(4) नगर पालिका, नगर निगम, अन्य स्थानीय निकाय एवं प्राधिकरण द्वारा निर्माण कराये गये भवनों/दुकानों के स्ट्रक्चर का वर्तमान मूल्य पी0डब्ल्यू0डी0 द्वारा नियमानुसार आंकलित कराकर डिमाण्ड नोट जोडकर फ्रीहोल्डकर्ता से वसूल किया जायेगा।

17- आवेदन निरस्त होने की दशा में आवेदक द्वारा जमा करायी गयी स्वमूल्यांकन की धनराशि को ट्रेजरी चालान की प्रमाणित प्रति सहित, संबंधित प्राधिकरण के उपाध्यक्ष अथवा जिलाधिकारी (जहां जैसी स्थिति हो) की संस्तुति सहित प्रस्ताव शासन को छः माह की अवधि के भीतर प्रस्तुत करेगे, जिस पर धनराशि वापसी के आदेश शासन द्वारा यथा शीघ्र निर्गत किये जायेंगे।

18- डीड के निष्पादन की प्रक्रिया:-

उत्तर प्रदेश शासन के शासनादेश संख्या-1895/नौ-आ0-4-99-293 एम0/9 दिनांक: 07.07.1999 (यथा उत्तराखण्ड में प्रवृत्त) में निर्धारित प्रारूप 'क' में फ्रीहोल्ड डीड एवं प्रारूप 'ख' में नीलामी/निविदा द्वारा किये जाने वाले फ्रीहोल्ड डीड का निष्पादन (Execution) पूर्व की भाँति किया जायेगा (प्रति संलग्न) फ्रीहोल्ड विलेख केवल विकास प्राधिकरणों के

उपाध्यक्षों/जिलाधिकारियों (जहां जैसी स्थिति हो) के हस्ताक्षर से निष्पादित (Execute) किये जायेंगे।

19- इस प्रकार फ्रीहोल्ड की कार्यवाही नियमानुसार निष्पादित हो जाने के उपरान्त भू-स्वामियों को ऐसी भूमियों पर संक्रमणीय भूमिधर के सभी अधिकार प्राप्त हो जायेंगे।

20- इस नीति के तहत किसी भी बकाये की धनराशि को भू-राजस्व के बकाये की भाँति वसूल किया जायेगा।

21- मासिक विवरण का प्रेषण:-

जो भूमि फ्रीहोल्ड घोषित की जायेगी अथवा नीलामी द्वारा निस्तारित होगी उसकी सूचना आगामी माह की 5 तारीख तक, प्रपत्र 'छ' में एवं फ्रीहोल्ड हेतु प्राप्त, लम्बित एवं निस्तारित प्रार्थना-पत्रों का विवरण प्रपत्र 'च' में प्रत्येक माह की 5 तारीख तक शासन एवं मण्डलायुक्त को अनिवार्य रूप से उपलब्ध कराना होगा। मण्डलायुक्त प्रत्येक माह की 10 तारीख तक समीक्षात्मक आख्या शासन को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करेंगे। (प्रपत्र-'छ' एवं 'च' संलग्न)

22- समस्त फ्रीहोल्ड आवेदनों का निस्तारण आवेदन प्राप्त होने के छः माह के अन्दर किया जाना अनिवार्य होगा, अन्यथा संबंधित प्रभारी/नोडल अधिकारी के विरुद्ध अनुशासनात्मक कार्यवाही की जायेगी।

23- इस नीति के किसी उपबन्ध के निर्वचन के संबंध में कोई विवाद/कठिनाई उत्पन्न हो, तो शासन को पूर्ण विवरण सहित सन्दर्भित किया जायेगा।

24- नजूल भूमि फ्रीहोल्ड की समस्त धनराशि शासन के सुसंगत लेखाशीर्षक में जमा करायी जायेगी और सभी अभिलेख स्थायी रूप से सुरक्षित रखे जायेंगे।

25- जनपद स्तरीय अनुश्रवण समिति:-

जिला स्तर पर संबंधित जिले के जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण (जैसी भी स्थिति हो) द्वारा समिति गठित की जायेगी। उक्त समिति में अपर जिलाधिकारी/सचिव, विकास प्राधिकरण व अन्य अधिकारी (जैसी स्थिति हो) सम्मिलित होंगे। समिति प्रतिमाह प्रगति की आख्या राज्य स्तरीय अनुश्रवण समिति को उपलब्ध करायेंगी।

26- राज्य स्तरीय अनुश्रवण समिति:-

जिला स्तर पर गठित समिति की प्रगति रिपोर्ट की समीक्षा करने हेतु शासन स्तर पर सचिव, आवास विभाग की अध्यक्षता में राज्य स्तरीय समिति का गठन किया जायेगा। राज्य स्तरीय समिति में अपर सचिव, न्याय, अपर सचिव, राजस्व, अपर सचिव, वित्त एवं अपर सचिव, शहरी विकास पदेन सदस्य नामित किये जायेंगे। समिति की प्रत्येक माह समीक्षा बैठक आहूत की जायेगी।

27- नजूल भूमि फ्रीहोल्ड कार्यवाही में नजूल भूमि के सकल मूल्यांकन की धनराशि की 01 प्रतिशत अतिरिक्त धनराशि, "प्रोसेसिंग शुल्क" के रूप में आवेदक से ली जायेगी, जो उपाध्यक्ष/जिलाधिकारी (जैसी भी स्थिति हो) द्वारा बैंक में पृथक खाता खोलकर रखी जायेगी। जिलाधिकारी द्वारा धनराशि संबंधित स्थानीय प्राधिकरण को भुगतान की जायेगी। संबंधित स्थानीय प्राधिकरण शासकीय हित में स्वविवेक से धनराशि व्यय करेंगे।

28- नजूल नीति, 2021 लागू होने के 01 वर्ष की अवधि तक अथवा तत्सम्बन्ध में "अधिनियम एवं नियमावली" /अन्य कोई व्यवस्था होने तक, जो भी पहले हो, तक प्रभावी रहेगी।

29- यह आदेश वित्त विभाग की अशासकीय संख्या-1085/XXVII(2)/2021, दिनांक: 11 दिसम्बर, 2021से प्राप्त उनकी सहमति से निर्गत किये जा रहे है।

भवदीय,
(शैलेषा बगौली)
सचिव।

संख्या: /V-1/2021-28(एन0एल0)/2015, तददिनांकित।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य सचिव, उत्तराखण्ड शासन।
2. अपर मुख्य सचिव, मा0 मुख्यमंत्री, उत्तराखण्ड शासन।
3. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तराखण्ड शासन।
4. महालेखाकार, उत्तराखण्ड।
5. महानिदेशक, सूचना उत्तराखण्ड, देहरादून को इस आशय से प्रेषित कि प्रश्नगत नीति को जन साधारण के प्रचार प्रसार हेतु समाचार पत्रों में प्रकाशित करने का कष्ट करें।
6. गोपन विभाग, उत्तराखण्ड शासन।
7. निदेशक, एन0आई0सी0, सचिवालय परिसर देहरादून को इस आशय से प्रेषित कि उक्त नीति को वेबसाइट पर उपलोड करना सुनिश्चित करें।
8. निजी सचिव, मा0 मुख्यमंत्री को मा0 मुख्यमंत्री जी के संज्ञानार्थ।
9. निजी सचिव, मा0 आवास मंत्री जी को आवास मंत्री जी के संज्ञानार्थ।
10. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,
(चिरंजी लाल)
अनु सचिव।