

## कार्यालय, नागपूर महानगरपालिका, नागपूर (सचिवालय)

**प्रस्तावना :-** मौजा-नागपूर येथील लकडगंज रेल्वे साईडिंग येथील ५१ परवाने  
{ मालमत्ता विभाग } धारकांकरीता महानगरपालिकेस महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्ट्याचे हस्तांतरण आणि भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण) नियम, २०२३ चे कलम नियम ५ मधील तरतुदीनुसार भाडेपट्टा नूतनीकरण करण्याचा प्रश्न विचारात घेणे.

मौजा-नागपूर येथील लकडगंज रेल्वे साईडिंग येथील ५१ परवाने धारकांकरीता महानगरपालिकेस महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्ट्याचे हस्तांतरण आणि भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण) नियम, २०२३ चे कलम नियम ५ मधील तरतुदीनुसार विभागातर्फे प्रस्ताव सादर करण्यात आला असता उक्त विषयावर मा. आयुक्त महोदय यांचेसह चर्चा करण्यात आली. व सदर चर्चेमध्ये मा. अति. आयुक्त (सामान्य) मा. उपायुक्त (मालमत्ता), मा. कार्यकारी अभियंता (स्थावर) यांचेसह चर्चा करण्यात आली.

दि.०५.१२.२०१२पासून महाराष्ट्र महानगरपालिकेस महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम १९४९ लागू झालेला आहे व उक्त अधिनियमातील प्रकरण १९ च्या तरतुदीन्वये महानगरपालिका बाजार म्हणून संबोधण्यात आलेल्या बाजारातील दुकान/ओटे/जागा कलम ३३२ च्या तरतुदीअंतर्गत आवंटीत होणे व वापर शुल्क वसूल करणे अपेक्षित आहे. सदर प्रकरण ८ चे कलम ७९ चे तरतुदीन्वये महानगरपालिका मालकीच्या जागेचा विनियोग भाडेपट्ट्याने किंवा विक्री करून होणे अपेक्षित आहे. जर निवेदनातील ५१ परवानेधारकांच्या जागा भाडेपट्ट्याने द्यावयाच्या झाल्यास त्यास महानगरपालिका बाजार म्हणून संबोधणे रद्द करून कलम ७९ च्या तरतुदीचे पूर्णतः पालन करूनच आवंटीत करणेस्तव शासनास पत्र सादर करण्यात आले होते.

शासनाचे दि. २१.०८.२०२४ चे मार्गदर्शन पत्रान्वये व्यापारी/व्यवसायीक एक वर्षापेक्षा अधिक कालावधीसाठी जमिन वापर करीत असल्याने ते परवानाधारक नसून भाडेकरू आहेत असे समजण्यास पुरेसा वाव आहे असे नमुद आहे.

विद्यमान भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण :- सदर नियमावलीपूर्वी भाडेपट्ट्याची मुदत संपलेल्या आणि हे नियम अस्तित्वात येण्याच्या तारखेपर्यंत नूतनीकरण न झालेल्या भाडेपट्ट्याकरिता-

- आ) भाडेपट्टाधारकाने विद्यमान नियमानुसार भाडेपट्ट्याची रक्कम महानगरपालिकेस अदा केली असल्यास, या नियमांच्या तरतुदीनुसार भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण केले जाऊ शकेल;
- ब) विद्यमान नियमानुसार निश्चित केलेली भाडेपट्ट्याची रक्कम अदा केली नसल्यास, हे नियम लागू झाल्याच्या तारखेपर्यंत भाडेपट्टा धारकास प्रति महिना एक टक्का दराने दंड लागू होईल. प्रलंबित भाड्याची रक्कम, दंडाची रक्कम आणि सरळ व्याज भरल्यानंतर, या नियमांच्या तरतुदीनुसार भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण केले जाऊ शकेल.

उपरोक्त नियमानुसार नागपूर महानगरपालिकेने कार्यवाही करणे अपेक्षित होते. तथापि, सदर नियमास अनुसरून कार्यवाही केल्याचे दिसून येत नाही.

उपरोक्त नमुद पार्श्वभूमीवर संबंधीतांच्या भाडेपट्टा निश्चितीबाबत महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्ट्याचे हस्तांतरण आणि भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण) नियम,

२०२३ मधील विहित केलेल्या नियम ५ मधील तरतुदीनुसार परीगणना करून त्याप्रमाणे तातडीने कार्यवाही करावी असे नमुद आहे.

दि. ३०.०९.२०२४ रोजी झालेल्या चर्चेमध्ये मा. आयुक्त महोदय यांनी निर्देशित केले की, महाराष्ट्र शासन पत्र क्र. नामपा-१२२२/प्र.क्र. २१२/नवि-२६ दि. २१.०८.२०२४ मधील नियम क्र. ५ चे तरतुदीनुसार महानगरपालिकेच्या मालकीचे भुखंड बाजार विभागाने दि. ०१.०४.१९९२ ते दि. ३१.०३.२०२२ पर्यंत परवान्यावर दिले होते. त्याची मुदत दि. ३१.०३.२०२२ ला संपली आहे. ज्या परवानेधारकांनी/भोगवटाधारकांनी स्थायी समिती ठराव क्र. २८८ दि. १४.०७.२०१६, महानगरपालिका सभागृह ठराव क्र. १६ दि. २०.०३.२०१७ अन्वये गठीत समिती अहवाल व स्थायी समिती ठराव क्र. ३११ दि. ०९.१०.२०१८ अन्वये निश्चित केलेले वापर शुल्क दि. ३१.०३.२०२२ पर्यंत महानगरपालिकेच्या अधिकोषात शुल्क जमा केलेले आहे. ह्याबाबत बाजार विभाग, मनपा कडून प्रमाणित करून घेवून अश्या भुखंडधारकां कडून/परवानेधारकां कडून/भोगवटाधारकां कडून दि. ०१.०४.२०२२ पासून थकीत भुभाडे म.न.पा. ठराव क्र. ३७ दि. २४.०१.२०२४ च्या तरतुदीनुसार वसूल करावे लागेल. तसेच ज्या परवानेधारकां कडून/भोगवटाधारकां कडून दि. ३१.०३.२०२२ पर्यंत वापर शुल्क जमा केलेले नाही अश्या परवानेधारकां कडून/भोगवटाधारकां कडून दि. ३१.०३.२०२२ पर्यंतचे बाजार विभाग, महानगरपालिकेस स्थायी समितीद्वारे वेळोवेळी निश्चित केलेले वापर शुल्कप्रमाणे घेणे असलेले वापर शुल्क दंड रकमेसह मनपा निधित जमा करणे अनिवार्य राहिल व नियमानुसार एक टक्का शास्तीसह वसूल करणे आवश्यक राहिल व दि. ०१.०४.२०२२ पासून थकित भुभाडे म.न.पा. ठराव क्र. ३७ दि. २४.०१.२०२४ च्या तरतुदीनुसार जमा करावे लागेल.

म.न.पा. ठराव क्र. ३७ दि. २४.०१.२०२४ नुसार बाजार मुल्यांच्या दरानुसार भुखंडाच्या क्षेत्रफळानुसार भुभाड्याची आकारणी करून शासनाचे दि. २१.०८.२०२४ चे पत्रान्वये नियम क्र. ५ अन्वये परवानेधारकाचे परवाने रद्द करून भाडेपट्टा निश्चिती करून महानगरपालिकेच्या विधी विभागाने तयार केलेल्या भाडेपट्ट्यातील अटी व शर्तीनुसार दि. ०१.०४.२०२२ ते दि. ३१.०३.२०३२ पर्यंत परवानेधारकांचे मालकी हक्काचे दस्तावेजाचे तपासणी करून तसेच परवान्यावर दिलेले क्षेत्रफळ व प्रत्यक्ष मोक्यावर असलेले क्षेत्रफळ तसेच परवानेधारका ऐवजी अनधिकृत भोगवटा असल्यास उक्त बाबीची पुर्णतः खात्री करून घेवून वर्षानुवर्षे अनधिकृत भोगवटा असलेल्या भोगवटधारांकडून परवाना नामांतरण व शर्तभंग शुल्क वसूल करून भोगवट्यात असलेल्या जागेबाबत उचित निर्णय घेवून भाडेपट्टा निश्चितीबाबत निर्णय घेवून दि. ०१.०४.२०२२ पासून ते पुढील १० वर्षांपर्यंत भाडेपट्टा नुतनीकरण करण्याचे प्रश्न विचारात घेणे.

## पारीत ठराव

ठराव क्रमांक :- 103 /मनपा/प्रशासक

दिनांक :- 10/10/2024

महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभागाकडील शासन आदेश क्रमांक एमसीओ-२०२०/प्र.क्र. ७१ (भाग-२)/नवि-१४ दिनांक ०३/०३/२०२२ अन्वये महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियमातील तरतुदी व विशेषतः कलम ४५२ अ च्या (१ अ) व (१ब) मधील तरतुदीनुसार दिनांक ०४-०३-२०२२

अन्वये मला प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार उपायुक्त, मालमत्ता विभाग, यांनी वरील प्रमाणे प्रस्तावीत केल्यानुसार मौजा-नागपूर येथील लकडगंज रेल्वे साईडिंग येथील ५१ परवाने धारकांकरीता महानगरपालिकेस महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्ट्याचे हस्तांतरण आणि भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण) नियम, २०२३ चे कलम नियम ५ मधील तरतुदीनुसार भाडेपट्टा नूतनीकरण करण्याचा प्रश्न विचारात घेणे.

मौजा-नागपूर येथील लकडगंज रेल्वे साईडिंग येथील ५१ परवाने धारकांकरीता महानगरपालिकेस महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्ट्याचे हस्तांतरण आणि भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण) नियम, २०२३ चे कलम नियम ५ मधील तरतुदीनुसार विभागातर्फे प्रस्ताव सादर करण्यात आला असता उक्त विषयावर मा. आयुक्त महोदय यांचेसह चर्चा करण्यात आली. व सदर चर्चेमध्ये मा. अति. आयुक्त (सामान्य) मा. उपायुक्त (मालमत्ता), मा. कार्यकारी अभियंता (स्थावर) यांचेसह चर्चा करण्यात आली.

दि.०५.१२.२०१२पासून महाराष्ट्र महानगरपालिकेस महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम १९४९ लागू झालेला आहे व उक्त अधिनियमातील प्रकरण १९ च्या तरतुदीन्वये महानगरपालिका बाजार म्हणून संबोधण्यात आलेल्या बाजारातील दुकान/ओटे/जागा कलम ३३२ च्या तरतुदीअंतर्गत आवंटीत होणे व वापर शुल्क वसूल करणे अपेक्षित आहे. सदर प्रकरण ८ चे कलम ७९ चे तरतुदीन्वये महानगरपालिका मालकीच्या जागेचा विनियोग भाडेपट्ट्याने किंवा विक्री करून होणे अपेक्षित आहे. जर निवेदनातील ५१ परवानेधारकांच्या जागा भाडेपट्ट्याने दयावयाच्या झाल्यास त्यास महानगरपालिका बाजार म्हणून संबोधणे रद्द करून कलम ७९ च्या तरतुदीचे पूर्णतः पालन करूनच आवंटीत करणेस्तव शासनास पत्र सादर करण्यात आले होते.

शासनाचे दि. २१.०८.२०२४ चे मार्गदर्शन पत्रान्वये व्यापारी/व्यवसायीक एक वर्षापेक्षा अधिक कालावधीसाठी जमिन वापर करीत असल्याने ते परवानाधारक नसून भाडेकरू आहेत असे समजण्यास पुरेसा वाव आहे असे नमुद आहे.

विद्यमान भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण :- सदर नियमावलीपूर्वी भाडेपट्ट्याची मुदत संपलेल्या आणि हे नियम अस्तित्वात येण्याच्या तारखेपर्यंत नूतनीकरण न झालेल्या भाडेपट्ट्याकरिता-

- आ) भाडेपट्टाधारकाने विद्यमान नियमानुसार भाडेपट्ट्याची रक्कम महानगरपालिकेस अदा केली असल्यास, या नियमांच्या तरतुदीनुसार भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण केले जाऊ शकेल;
- ब) विद्यमान नियमानुसार निश्चित केलेली भाडेपट्ट्याची रक्कम अदा केली नसल्यास, हे नियम लागू झाल्याच्या तारखेपर्यंत भाडेपट्टा धारकास प्रति महिना एक टक्का दराने दंड लागू होईल. प्रलंबित भाड्याची रक्कम, दंडाची रक्कम आणि सरळ व्याज भरल्यानंतर, या नियमांच्या तरतुदीनुसार भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण केले जाऊ शकेल.

उपरोक्त नियमानुसार नागपूर महानगरपालिकेने कार्यवाही करणे अपेक्षित होते. तथापि, सदर नियमास अनुसरून कार्यवाही केल्याचे दिसून येत नाही.

उपरोक्त नमुद पार्श्वभूमीवर संबंधीतांच्या भाडेपट्टा निश्चितीबाबत महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्ट्याचे हस्तांतरण आणि भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण) नियम, २०२३ मधील विहित केलेल्या नियम ५ मधील तरतुदीनुसार परीगणना करून त्याप्रमाणे तातडीने कार्यवाही करावी असे नमुद आहे.

दि. ३०.०९.२०२४ रोजी झालेल्या चर्चेमध्ये मा. आयुक्त महोदय यांनी निर्देशित केले की, महाराष्ट्र शासन पत्र क्र. नामपा-१२२२/प्र.क्र. २१२/नवि-२६ दि. २१.०८.२०२४ मधील नियम क्र. ५ चे तरतुदीनुसार महानगरपालिकेच्या मालकीचे भुखंड बाजार विभागाने दि. ०१.०४.१९९२ ते दि. ३१.०३.२०२२ पर्यंत परवान्यावर दिले होते. त्याची मुदत दि. ३१.०३.२०२२ ला संपली आहे. ज्या परवानेधारकांनी/भोगवटाधारकांनी स्थायी समिती ठराव क्र. २८८ दि. १४.०७.२०१६, महानगरपालिका सभागृह ठराव क्र. १६ दि. २०.०३.२०१७ अन्वये गठीत समिती अहवाल व स्थायी समिती ठराव क्र. ३११ दि. ०९.१०.२०१८ अन्वये निश्चित केलेले वापर शुल्क दि. ३१.०३.२०२२ पर्यंत महानगरपालिकेच्या अधिकोषात शुल्क जमा केलेले आहे. ह्याबाबत बाजार विभाग, मनपा कडून प्रमाणित करून घेवून अश्या भुखंडधारकां कडून/परवानेधारकां कडून/भोगवटाधारकां कडून दि. ०१.०४.२०२२ पासून थकीत भुभाडे म.न.पा. ठराव क्र. ३७ दि. २४.०१.२०२४ च्या तरतुदीनुसार वसूल करावे लागेल. तसेच ज्या परवानेधारकां कडून/भोगवटाधारकां कडून दि. ३१.०३.२०२२ पर्यंत वापर शुल्क जमा केलेले नाही अश्या परवानेधारकां कडून/भोगवटाधारकां कडून दि. ३१.०३.२०२२ पर्यंतचे बाजार विभाग, महानगरपालिकेस स्थायी समितीद्वारे वेळोवेळी निश्चित केलेले वापर शुल्कप्रमाणे घेणे असलेले वापर शुल्क दंड रकमेसह मनपा निधित जमा करणे अनिवार्य राहिल व नियमानुसार एक टक्का शास्तीसह वसूल करणे आवश्यक राहिल व दि. ०१.०४.२०२२ पासून थकित भुभाडे म.न.पा. ठराव क्र. ३७ दि. २४.०१.२०२४ च्या तरतुदीनुसार जमा करावे लागेल.

म.न.पा. ठराव क्र. ३७ दि. २४.०१.२०२४ नुसार बाजार मुल्यांच्या दरानुसार भुखंडाच्या क्षेत्रफळानुसार भुभाड्याची आकारणी करून शासनाचे दि. २१.०८.२०२४ चे पत्रान्वये नियम क्र. ५ अन्वये परवानेधारकाचे परवाने रद्द करून भाडेपट्टा निश्चिती करून महानगरपालिकेच्या विधी विभागाने तयार केलेल्या भाडेपट्ट्यातील अटी व शर्तीनुसार दि. ०१.०४.२०२२ ते दि. ३१.०३.२०३२ पर्यंत परवानेधारकांचे मालकी हक्काचे दस्तावेजाचे तपासणी करून तसेच परवान्यावर दिलेले क्षेत्रफळ व प्रत्यक्ष मोक्यावर असलेले क्षेत्रफळ तसेच परवानेधारका ऐवजी अनधिकृत भोगवटा असल्यास उक्त बाबीची पूर्णतः खात्री करून घेवून वर्षानुवर्षे अनधिकृत भोगवटा असलेल्या भोगवटधारांकडून परवाना नामांतरण व शर्तभंग शुल्क वसूल करून भोगवट्यात असलेल्या जागेबाबत उचित निर्णय घेवून भाडेपट्टा निश्चितीबाबत निर्णय घेवून दि. ०१.०४.२०२२ पासून ते पुढील १० वर्षांपर्यंत भाडेपट्टा नुतनीकरण करण्याच्या प्रस्तावास मा. प्रशासक यांनी मंजूरी प्रदान केली.