कार्यालय, नागपूर महानगरपालिका, नागपूर
(सचिवालय)

प्रस्तावना :- दि. ०९ ऑक्टोबर, २०२४ च्या शासन निर्णयानुसार
{मालमत्ता (स्थावर) विभाग} नुतनीकरण करतांना भाडेपट्टा कालावधी ३० वर्ष करणेबाबतचा प्रश्न विचारात घेणे.

नगर विकास विभागाचे शासन निर्णय क्र.-नामपा-१२२१/प्र.क्र. १६६/नवि-२६ दि. ०९ ऑक्टोबर, २०२४

दि. ०६ नोव्हेंबर, २०२३ रोजी शासन अधिसूचना प्रसिद्ध करण्यात आली होती व सदर अधिसूचनेतील अनु क्र. ६ मध्ये भाडेपट्टयाचा कालावधी महानगरपालिका आणि भाडेपट्टाधारक यांनी परस्पर सामंजस्याने भाडेपट्टयाचा अथवा नुतनीकरणाचा कालावधी निश्चित करावा. भाडेपट्टयाचा कालावधी प्रथम १० वर्षाचा असेल. भाडेपट्टयाचा एकुण कालावधी ३० वर्षापेक्षा जास्त नसावा असे नमुद असल्यामुळे याविषयी मा. प्रधान सचिव (२), नगर विकास विभाग, नवि-२६, मंत्रालय, मुंबई यांना दि. २३.०१.२०२४ रोजीचे पत्रान्वये मार्गदर्शन अपिक्षीलेले होते.

या अनुषंगाने नगर विकास विभागाचे शासन निर्णय क्र.-नामपा-१२२१/प्र.क्र. १६६/नवि-२६ दि. ०९ ऑक्टोबर, २०२४ अन्वये सुधारित नियम ६ खालील प्रमाणे प्रसिद्ध करण्यात आले आहे.

शासन निर्णयः-

१) महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्टवाद्वारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण) नियम, २०२३- भाडेपट्टा कालावधीसंदर्भात अतिरिक्त मार्गदर्शक सूचना निर्गमित करण्याबाबत प्रसिध्द शासन निर्णय दि. १४ मार्च, २०२४ अधिक्रमित करण्यात येत आहे.

२) भाडेपट्टयाचा कालावधीबाबत महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्टयाद्वारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण) नियम, २०२३ मधील नियम ६ मध्ये सुधारणा करुन भाडेपट्टयाचा कालावधी प्रथमतः १० वर्षाकरिता असेल हा नियम रद्द करण्यात आला आहे. आता सुधारित नियम ६ पुढील प्रमाणे आहे.

सुधारित नियम-६ :-

"महानगरपालिका आणि भाडेपट्टाधारक यांनी सामंजस्याने भाडेपट्टयाचा अथवा नुतनीकरणाचा कालावधी निश्चित करावा. भाडेपट्टयाचा एकूण कालावधी तीस वर्षापेक्षा जास्त असू नये" असे नमुद केलेले आहे.

<u>अटी व शर्ती:-</u>

यापुर्वी भाडेपट्टाधारकांना महानगरपालिकेतर्फे विभागाद्वारे ३० वर्षीय भाडेपट्टयावर भुखंड देण्यात आले आहे.

१) ज्या भुखंडाच्या भाडेपट्टयाचा ३० वर्ष कालावधी संपुष्टात आलेला आहे अश्या भुखंडाचे भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण पुढील ३० वर्षीय कालावधी करीता करण्यात येईल.

२) ज्या भुखंडाकरीता ३० वर्षाचा भाडेपट्टयाचा कालावधी संपुष्टात येणार आहे अश्या प्रकरणात ज्या वेळी ३० वर्षाचा कालावधी संपुष्टात येईल, त्या तारखेपासून पुढील ३० वर्षाकरीता भाडेपट्टयाची मुदतवाढ देण्यात येईल.

३) ज्या भुखंडाच्या भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण दि. १३ सप्टेंबर, २०१९ च्या अधिसूचने अन्वये, तसेच दि. ०६ नोव्हेंबर, २०२३ च्या अधिसूचने अन्वये प्रकाशीत महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्टयाद्वारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण) नियम चे तरतूदी अंतर्गत भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण पुढील १० वर्षाकरीता करण्यात आलेले असेल अश्या भुखंडाकरीता भाडेपट्टयाचा १० वर्षाचा कालावधी संपुष्टात आल्यानंतर पुढील ३० वर्षाकरीता भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण करण्यात येईल.

४) परंतु ज्या भुखंडाकरीता संबंधीत भुखंडधारकाकंडे ३० वर्षाच्या कालावधीचा भाडेपट्टा असणे गरजेचे आहे परंतु त्यावेळी प्रचलित असलेल्या महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्टयाद्वारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण) नियमाच्या तरतूदी अंतर्गत फक्त १० वर्षाच्या कालावधीकरीता भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण करण्यात आलेले असेल व उक्त १० वर्षाचा कालावधी अजूनही संपुष्ठात आलेला नसेल परंतु संबंधीत भुखंडधारकांनी एकुण ३० वर्षाच्या कालावधीकरीता भुखंडाचा भाडेपट्टा देणेची विनंती केलेली असल्यास अश्या परिस्थितीत ज्या तारखेपासून १० वर्षाच्या कालावधी करीता भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण केलेले असेल त्याच तारखेपासून ३० वर्षाचा कालावधी करीता भाडेपट्टयाचे सुधारित नुतनीकरण करण्यात येईल.

५) नागपूर महानगरपालिकेच्या मालकीची मालमत्ता प्रथमत:च (नव्याने) भाडेपट्टयाने देतांना महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियमचे कलम ७९ च्या तरतुदी अंतर्गतच करण्यात येईल.

६) नागपूर महानगरपालिका द्वारा नागपूर महानगरपालिकेच्या मालकीच्या भाडेपट्टयाने दिलेल्या जागेचा कोणत्याही प्रकारचा विकास करावयाचा असल्यास संबंधीत भाडेपट्टाधारकांनी नागपूर महानगरपालिकेच्या सक्षम प्राधिकरणाची "ना-हरकत" प्राप्त करून घेणे अनिवार्य राहील.

करीता नगर विकास विभागाचे शासन निर्णय क्र.-नामपा-१२२१/प्र.क्र. १६६/नवि-२६ दि. ०९ ऑक्टोबर, २०२४ ला अनुसरून अनु क्र. १ ते ६ प्रस्तावित विषय भाडेपट्टा नुतनीकरण व ना-हरकत घेण्याचे विषयाबाबतचा प्रश्न विचारात घेणे.

पारीत ठराव

ठराव क्रमांक :- 120 /मनपा/प्रशासक **दिनांक :- 16/01/2025**

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 विशेषत: कलम ४५२ अ च्या (१ अ) व (१ब) मधील तरतूदीनुसार दिनांक ०४-०३-२०२२ अन्वये मला प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार उपायुक्त, मालमत्ता (स्थावर) विभाग, यांनी वरील प्रमाणे प्रस्तावीत केल्यानुसार दि. ०९ ऑक्टोबर, २०२४ च्या शासन निर्णयानुसार नुतनीकरण करतांना भाडेपट्टा कालावधी ३० वर्ष करणेबाबतचा प्रश्न विचारात घेणे. नगर विकास विभागाचे शासन निर्णय क्र.-नामपा-१२२१/प्र.क्र. १६६/नवि-२६ दि. ०९ ऑक्टोबर, २०२४ दि. ०६ नोव्हेंबर, २०२३ रोजी शासन अधिसूचना प्रसिद्ध करण्यात आली होती व सदर अधिसूचनेतील अनु क्र. ६ मध्ये भाडेपट्टयाचा कालावधी महानगरपालिका आणि भाडेपट्टाधारक यांनी परस्पर सामंजस्याने भाडेपट्टयाचा अथवा नुतनीकरणाचा कालावधी निश्चित करावा. भाडेपट्टयाचा कालावधी प्रथम १० वर्षाचा असेल.

भाडेपट्टयाचा एकुण कालावधी ३० वर्षापेक्षा जास्त नसावा असे नमुद असल्यामुळे याविषयी मा. प्रधान सचिव (२), नगर विकास विभाग, नवि-२६, मंत्रालय, मुंबई यांना दि. २३.०१.२०२४ रोजीचे पत्रान्वये मार्गदर्शन अपिक्षीलेले होते. या अनुषंगाने नगर विकास विभागाचे शासन निर्णय क्र.-नामपा-१२२१/प्र.क्र. १६६/नवि-२६ दि. ०९ ऑक्टोबर, २०२४ अन्वये सुधारित नियम ६ खालील प्रमाणे प्रसिद्ध करण्यात आले आहे.

शासन निर्णयः-

१) महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्टवाद्वारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण) नियम, २०२३- भाडेपट्टा कालावधीसंदर्भात अतिरिक्त मार्गदर्शक सूचना निर्गमित करण्याबाबत प्रसिध्द शासन निर्णय दि. १४ मार्च, २०२४ अधिक्रमित करण्यात येत आहे.

२) भाडेपट्टयाचा कालावधीबाबत महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्टयाद्वारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण) नियम, २०२३ मधील नियम ६ मध्ये सुधारणा करुन भाडेपट्टयाचा कालावधी प्रथमतः १० वर्षाकरिता असेल हा नियम रद्द करण्यात आला आहे. आता सुधारित नियम ६ पुढील प्रमाणे आहे.

सुधारित नियम-६ :-

"महानगरपालिका आणि भाडेपट्टाधारक यांनी सामंजस्याने भाडेपट्टयाचा अथवा नुतनीकरणाचा कालावधी निश्‍चित करावा. भाडेपट्टयाचा एकूण कालावधी तीस वर्षापेक्षा जास्त असू नये" असे नमुद केलेले आहे.

<u>अटी व शर्तीः-</u>

यापुर्वी भाडेपट्टाधारकांना महानगरपालिकेतर्फे विभागाद्वारे ३० वर्षीय भाडेपट्टयावर भुखंड देण्यात आले आहे.

१) ज्या भुखंडाच्या भाडेपट्टयाचा ३० वर्ष कालावधी संपुष्टात आलेला आहे अश्या भुखंडाचे भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण पुढील ३० वर्षीय कालावधी करीता करण्यात येईल.

२) ज्या भुखंडाकरीता ३० वर्षाचा भाडेपट्टयाचा कालावधी संपुष्टात येणार आहे अश्या प्रकरणात ज्या वेळी ३० वर्षाचा कालावधी संपुष्टात येईल, त्या तारखेपासून पुढील ३० वर्षाकरीता भाडेपट्टयाची मुदतवाढ देण्यात येईल.

३) ज्या भुखंडाच्या भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण दि. १३ सप्टेंबर, २०१९ च्या अधिसूचने अन्वये, तसेच दि. ०६ नोव्हेंबर, २०२३ च्या अधिसूचने अन्वये प्रकाशीत महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्टयाद्वारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण) नियम चे तरतूदी अंतर्गत भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण पुढील १० वर्षाकरीता करण्यात आलेले असेल अश्या भुखंडाकरीता भाडेपट्टयाचा १० वर्षाचा कालावधी संपुष्टात आल्यानंतर पुढील ३० वर्षाकरीता भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण करण्यात येईल.

४) परंतु ज्या भुखंडाकरीता संबंधीत भुखंडधारकाकंडे ३० वर्षाच्या कालावधीचा भाडेपट्टा असणे गरजेचे आहे परंतु त्यावेळी प्रचलित असलेल्या महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्टयाद्वारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण) नियमाच्या तरतूदी अंतर्गत फक्त १० वर्षाच्या कालावधीकरीता भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण करण्यात आलेले असेल व उक्त १० वर्षाचा

कालावधी अजूनही संपुष्ठात आलेला नसेल परंतु संबंधीत भुखंडधारकांनी एकुण ३० वर्षाच्या कालावधीकरीता भुखंडाचा भाडेपट्टा देणेची विनंती केलेली असल्यास अश्या परिस्थितीत ज्या तारखेपासून १० वर्षाच्या कालावधी करीता भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण केलेले असेल त्याच तारखेपासून ३० वर्षाचा कालावधी करीता भाडेपट्टयाचे सुधारित नुतनीकरण करण्यात येईल.

५) नागपूर महानगरपालिकेच्या मालकीची मालमत्ता प्रथमत:च (नव्याने) भाडेपट्टयाने देतांना महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियमचे कलम ७९ च्या तरतुदी अंतर्गतच करण्यात येईल.

६) नागपूर महानगरपालिका द्वारा नागपूर महानगरपालिकेच्या मालकीच्या भाडेपट्टयाने दिलेल्या जागेचा कोणत्याही प्रकारचा विकास करावयाचा असल्यास संबंधीत भाडेपट्टाधारकांनी नागपूर महानगरपालिकेच्या सक्षम प्राधिकरणाची "ना-हरकत" प्राप्त करून घेणे अनिवार्य राहील.

करीता नगर विकास विभागाचे शासन निर्णय क्र.-नामपा-१२२१/प्र.क्र. १६६/नवि-२६ दि. ०९ ऑक्टोबर, २०२४ ला अनुसरून अनु क्र. १ ते ६ प्रस्तावित विषय भाडेपट्टा नुतनीकरण व ना-हरकत घेण्याचे विषयाबाबतच्या प्रस्तावास मा. प्रशासक यांनी मंजुरी प्रदान केली.