कार्यालय, नागपूर महानगरपालिका, नागपूर
(सचिवालय)

<u>प्रस्तावना</u> :- कॉर्पोरेशन कॉलनीतील निवासी धारकांनी मा. श्री. देवेन्द्रजी फडणवीस,
{मालमत्ता विभाग} उपमुख्यमंत्री, महाराष्ट्र शासन यांना नागपूर महानगरपालिकेच्या मालकीच्या कॉर्पोरेशन कॉलनी, नार्थ अंबाझरी रोड येथील भाडेपट्टयावर देण्यात आलेले भुखंड फ्री होल्ड करणेसंदर्भाने मागणी केलेली आहे व त्यावर तत्कालीन मा. उपमुख्यमंत्री व विद्यमान मा. मुख्यमंत्री यांनी दिलेल्या निर्देशाप्रमाणे नझुलप्रमाणे सदर जमीन फ्री होल्ड करुन शासनाचे मान्यतेसाठी प्रस्ताव सादर करण्याबाबतचा प्रश्न विचारात घेणे.

कॉर्पोरेशन कॉलनीतील निवासी धारकांनी मा. श्री. देवेन्द्रजी फडणवीस, तत्कालीन मा. उपमुख्यमंत्री व विद्यमान मा. मुख्यमंत्री, महाराष्ट्र शासन यांना नागपूर महानगरपालिकेच्या मालकीच्या कॉर्पोरेशन कॉलनी, नार्थ अंबाझरी रोड येथील भाडेपट्टयावर देण्यात आलेले भुखंड फ्री होल्ड करणेसंदर्भाने मागणी केलेली आहे. व त्यावर दि. ०८.०१.२०२४ रोजी तत्कालीन मा. उपमुख्यमंत्री यांनी नझुलप्रमाणे फ्री होल्ड करणेबाबत शासनाचे मान्यतेसाठी प्रस्ताव सादर करणेबाबत लेखी निर्देश दिले आहेत.

मनपा ठराव क्र. २५७ दि. ०३.१२.१९५८ मध्ये महानगरपालिकेच्या मेहतर कर्मचाऱ्या व्यतिरिक्त इतर कर्मचाऱ्याकरीता निवास गृहे बांधण्याचा व हि निवासगृह Hire Purchase व्यवस्थेनूसार कर्मचाऱ्यांना हप्तेवारीने देण्याबाबत ठराव पारीत करण्यात आला आहे. तसेच मनपा ठराव क्र. ३७ दि. १८.०३.१९५९ मध्ये १०० क्वार्टरस बांधण्याकरीता येणारा खर्च रु. ७,६६,०००/- ही रक्कम या योजनेवर हस्तांतरीत करण्यास सभागृहाने अनुमती दिली आहे.

महागनरपालिका द्वारा कर्मचाऱ्यांचे १०० क्वार्टरस बांधण्याकरीता नागपूर सुधार प्रन्यासकडे मौजा-अंबाझरी येथील जमीन मागणी करण्यात आली व सदर १२ एकर जमीन खरेदी केली. जमीन सुरवातीस रू. ११,०००/- प्रति एकर दराने नागपूर सुधार प्रन्यासने देवू केली व नंतर वाटाघाटीने रू. ७,५००/- प्रति एकर दराने सदर जमीन मनपास देण्यात आली. नासुप्र ठराव क्र. VII (G) दि. २६ नोव्हेंबर १९५९ अन्वये १२ एकर जागा रू. ७,५००/- प्रति एकर दराने नागपूर मनपास हस्तांतरीत करण्यास मान्यता मिळाली. मनपा ठराव क्र. १४४ दि. ०७.०७.१९६० नुसार १०० स्टॉफ क्वार्टरस मनपा कर्मचाऱ्यांना Hire Purchase पद्धतीने मान्यता प्रदान आहे. सन १९६१ मध्ये काही कर्मचाऱ्यांना काही क्वार्टरस वाटप झाल्याचे निर्दशनास येते. यास्तव Hire Purchase Agreement प्रमाणे भुखंड व बांधकामाची एकुण किंमतीचे २०% रक्कम प्रथम हप्त्यात वसूल करण्यात आली व उर्वरीत रक्कम ६% व्याजासहित भाडेपट्टा धारकाकडून वसूल करण्यात आली. वाटप तक्त्यानुसार सदर १०० क्वार्टरस साठी जी बाजारमुल्यानुसार येणारी रक्कम घेण्यात आली व त्यात Cost of Plot व Cost of Construction समाविष्ठ असल्याचे दिसून येते. काही भुखंडाच्या लिज डीड सन १९७२, १९७८ इ. मध्ये करण्यात आल्या असुन वर्ष १९६१ पासून प्रभावाने Hire Purchase Agreement द्वारे करण्यात आले व या लिज डीड मध्ये लिजचे स्वरूप Perpetual असल्याचे नमूद आहे.

ठराव क्र. २९० दि. ३०.१२.१९७७ नुसार उर्वरित ३.३७ एकर जागा मनपा कर्मचाऱ्यांना बाजारमुल्याच्या (ना नफा ना तोटा तत्व) दराने देण्यास मंजुरी प्राप्त आहे, त्यावरील सदर ३४ भुखंड वर्ष १९७९ मध्ये भुखंड धारकांना देण्यात येणारे अलॉटमेन्ट लेटर (वाटप पत्र) मध्ये रू. ६/- प्रति चौ. फुट (रू. ६४.५९/- प्रति चौ.मी.) या दराने भुखंडाची किंमत वसूल करण्यात आली. तसेच रू. ५/- वार्षिक भुभाडे घेवून भाडेपट्टा करण्यात आला आहे. ३४ भुखंड धारकांना खुले भुखंड रू. ६/- प्रति चौ.फुट दराने वाटप करण्यात आल्याचे निर्दशनास येते. सदरच्या काही लीजडीड सन १९८५, १९८९ इत्यादी मध्ये करण्यात आल्या असुन प्रभाव १९७९, १९८९ पासुन दिल्याचे दिसते.

उक्त प्रमाणे Hire Purchase Agreement (भुखंड व त्यावर क्वार्टरसचे बांधकाम) करण्यात आलेले भुखंड धारकांकडून बाजारमुल्यानुसार येणारी रक्कम (भुखंड व त्यावर क्वार्टरसचे बांधकाम) व रू. ५/- वार्षीक भूभाडेद्वारे सदर भूखंड निरंतर भाडेपट्टा (Perpetual Lease) वर देण्यात आले आहे. कालांतराने नागपूर सुधार प्रन्यासकडून प्राप्त झालेली ३.३७ एकर जागेवर टाकण्यात आलेले ३४ खुले भुखंड धारकांकडून बाजारमुल्यानुसार (ना नफा ना तोटा तत्व) येणारी रक्कम (भुखंडाचे) व रू. ५/- वार्षीक भूभाडेद्वारे सदर भूखंड निरंतर भाडेपट्टा (Perpetual Lease) वर देण्यात आल्याचे प्रथमदर्शनी निर्दशनास येते

व सद्यास्थितीत कॉर्पोरेशन कॉलनी नॉर्थ अंबाझरी मध्ये एकूण १५३ भूखंड असुन वेगवेगळया क्षेत्रफळाचे आहेत.

तद्नंतर मनपा ठराव क्र. ३३६ दि. २५.११.२००८ मध्ये ज्या प्रकरणामध्ये निरंतर भाडेपट्टा (Perpetual Lease) असा उल्लेख असला तरी भाडे पट्ट्याच्या कालावधी ३० वर्षे गृहीत धरुन वार्षीक भूभाटकामध्ये ३ पटीने वाढ करण्यात येईल असे नमूद आहे व त्यानुसार एकूण ५५ भूखंडधारकांचे ३० वर्षीय भाडे पट्ट्याचे नुतनीकरण करण्यात आले आहे. तसेच मनपा ठराव क्र. २९९ दि. २०.१०.२०१८ मध्ये ज्या प्रकरणामध्ये निरंतर भाडेपट्टा (Perpetual Lease) असा उल्लेख असला तरी भाडे पट्ट्याच्या कालावधी ३० वर्षे गृहीत धरुन बाजारमुल्य दरानुसार भूभाडे (निवासीसाठी ०.०२ टक्के) आकारण्याची तरतुद करण्यात आली आहे. व त्यानुसार एकूण १२ भूखंडधारकांचे दि. १३ सप्टेंबर २०१९ अन्वये १० वर्षीय भाडे पट्ट्याचे नुतनीकरण करण्यात आले आहे.

महाराष्ट्र शासन निर्णय क्रमांक नझूल-२०१६/प्र.क्र. १८६ (ब)/ज-८, दि. २ मार्च २०१९ मध्ये नागपूर व अमरावती विभागातील लिलावाद्वारे किंवा अन्य प्रकारे भाडे तत्वावर दिलेल्या नझूल जमीन फ्रि होल्ड (भोगवटा वर्ग-१) मध्ये करणेबाबत तरतुद असुन निवासी प्रयोजनासाठी संबंधीत जमीनीच्या प्रचलीत वार्षीक दराप्रमाणे येणाऱ्या बाजार मूल्यांच्या ५ टक्के आणि वाणीज्यिक/औद्योगिक प्रयोजनासाठी जमीनीच्या प्रचलीत वार्षीक दरामध्ये येणाऱ्या बाजार मूल्यांच्या १० टक्के इतके रुपांतरण अधिमूल्य आकारुन सदर नझूल जमीनी फ्रि होल्ड करणेबाबत शासन निर्णयात नमूद आहे. तसेच महाराष्ट्र शासन, महसुल व वन विभागाचे शासन निर्णय क्रमांक जमिन-२०२४/प्र.क्र. २८/ज-८, दि. १४ मार्च २०२४ मध्ये नागपूर व अमरावती विभागातील निवासी प्रयोजनार्थ भाडेतत्वावर दिलेल्या नझूल जमिनीकरीता दि. ०१.०४.२०२४ ते दि. ३१.०७.२०२५ या कालावधीत जमिनीच्या प्रचलीत वार्षीक दर विवरण पत्रातील येणाऱ्या बाजारमुल्याच्या २ टक्के रूपांतरण अधिमूल्य आकारण्यात यावे असे नमूद आहे.

नागपूर महानगरपालिकेच्या मालकीच्या कॉर्पोरेशन कॉलनी येथील अभिन्यासातील भुखंड निरंतर भाडेपट्ट्याने देतांना बाजारमुल्यानुसार भुखंडधारकांकडून यापुर्वीच रक्कम वसूल करण्यात आली असल्याने संबंधीत भुखंडधारकांकडून महसुल व वन विभाग, महाराष्ट्र शासन निर्णय क्रमांक जमिन-२०२४/प्र.क्र. २८/ज-८, दि. १४ मार्च २०२४ च्या धर्तीवर फक्त रहिवासी प्रयोजनाकरीता दि. ३१.०३.२०२६ पर्यंत बाजारमुल्याच्या २ टक्के इतके रूपांतरण अधिमूल्य आकारून व वाणिज्यिक प्रयोजनाकरीता बाजारमुल्याच्या १० टक्के रूपांतरण अधिमूल्य आकारून व दि. ३१.०३.२०२६ समाप्ती नंतर दि. ०१.०४.२०२६ पासून रहिवासी प्रयोजनाकरीता ५ टक्के व वाणिज्यिक प्रयोजनाकरीता १० टक्के इतके रूपांतरण अधिमूल्य आकारून मनपा सभागृह स्तरावर व मनपा प्रशासक स्तरावर नागपूर महानगरपालिकेच्या मालकीच्या भाडेपट्ट्याने दिलेल्या स्थावर मालमत्ता संबंधी वेळोवेळी ठराव पारित करून घेतलेल्या निर्णयातील अटी व शर्ती नुसार सदर अभिन्यासातील भुखंड मालकी हक्काने संबंधीत भुखंडधारकांना देण्याबाबत शासनाची मान्यता घेणेस्तव ठराव करण्याबाबतचा प्रश्न विचारात घेणे.

पारीत ठराव

ठराव क्रमांक :- 124 **/मनपा/प्रशासक** **दिनांक :-** 11/02/2025

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), मालमत्ता (स्थावर) विभाग यांनी वरील प्रमाणे प्रस्तावीत केल्यानुसार कॉर्पोरेशन कॉलनीतील निवासी धारकांनी मा. श्री. देवेन्द्रजी फडणवीस उपमुख्यमंत्री, महाराष्ट्र शासन यांना नागपूर महानगरपालिकेच्या मालकीच्या कॉर्पोरेशन कॉलनी, नार्थ अंबाझरी रोड येथील भाडेपट्ट्यावर देण्यात आलेले भुखंड फ्री होल्ड करणेसंदर्भाने मागणी केलेली आहे व त्यावर तत्कालीन मा.

उपमुख्यमंत्री व विद्यमान मा. मुख्यमंत्री यांनी दिलेल्या निर्देशाप्रमाणे नझुलप्रमाणे सदर जमीन फ्री होल्ड करुन शासनाचे मान्यतेसाठी प्रस्ताव सादर करण्याबाबतचा प्रश्न विचारात घेऊन,

कॉर्पोरेशन कॉलनीतील निवासी धारकांनी मा. श्री. देवेन्द्रजी फडणवीस, तत्कालीन मा. उपमुख्यमंत्री व विद्यमान मा. मुख्यमंत्री, महाराष्ट्र शासन यांना नागपूर महानगरपालिकेच्या मालकीच्या कॉर्पोरेशन कॉलनी, नार्थ अंबाझरी रोड येथील भाडेपट्ट्यावर देण्यात आलेले भुखंड फ्री होल्ड करणेसंदर्भाने मागणी केलेली आहे. व त्यावर दि. ०८.०१.२०२४ रोजी तत्कालीन मा. उपमुख्यमंत्री यांनी नझुलप्रमाणे फ्री होल्ड करणेबाबत शासनाचे मान्यतेसाठी प्रस्ताव सादर करणेबाबत लेखी निर्देश दिले आहेत.

मनपा ठराव क्र. २५७ दि. ०३.१२.१९५८ मध्ये महानगरपालिकेच्या मेहतर कर्मचाऱ्या व्यतिरिक्त इतर कर्मचाऱ्याकरीता निवास गृहे बांधण्याचा व हि निवासगृह Hire Purchase व्यवस्थेनूसार कर्मचाऱ्यांना हप्तेवारीने देण्याबाबत ठराव पारीत करण्यात आला आहे. तसेच मनपा ठराव क्र. ३७ दि. १८.०३.१९५९ मध्ये १०० क्वार्टरस बांधण्याकरीता येणारा खर्च रु. ७,६६,०००/- ही रक्कम या योजनेवर हस्तांतरीत करण्यास सभागृहाने अनुमती दिली आहे.

महागनरपालिका द्वारा कर्मचाऱ्यांचे १०० क्वार्टरस बांधण्याकरीता नागपूर सुधार प्रन्यासकडे मौजा-अंबाझरी येथील जमीन मागणी करण्यात आली व सदर १२ एकर जमीन खरेदी केली. जमीन सुरवातीस रू. ११,०००/- प्रति एकर दराने नागपूर सुधार प्रन्यासने देवू केली व नंतर वाटाघाटीने रू. ७,५००/- प्रति एकर दराने सदर जमीन मनपास देण्यात आली. नासुप्र ठराव क्र. VII (G) दि. २६ नोव्हेंबर १९५९ अन्वये १२ एकर जागा रू. ७,५००/- प्रति एकर दराने नागपूर मनपास हस्तांतरीत करण्यास मान्यता मिळाली. मनपा ठराव क्र. १४४ दि. ०७.०७.१९६० नुसार १०० स्टॉफ क्वार्टरस मनपा कर्मचाऱ्यांना Hire Purchase पद्धतीने मान्यता प्रदान आहे. सन १९६१ मध्ये काही कर्मचाऱ्यांना काही क्वार्टरस वाटप झाल्याचे निर्दशनास येते. यास्तव Hire Purchase Agreement प्रमाणे भुखंड व बांधकामाची एकुण किंमतीचे २०% रक्कम प्रथम हप्त्यात वसूल करण्यात आली व उर्वरीत रक्कम ६% व्याजासहित भाडेपट्टा धारकाकडून वसूल करण्यात आली. वाटप तक्त्यानुसार सदर १०० क्वार्टरस साठी जी बाजारमुल्यानुसार येणारी रक्कम घेण्यात आली व त्यात Cost of Plot व Cost of Construction समाविष्ठ असल्याचे दिसून येते. काही भुखंडाच्या लिज डीड सन १९७२, १९७८ इ. मध्ये करण्यात आल्या असुन वर्ष १९६१ पासून प्रभावाने Hire Purchase Agreement द्वारे करण्यात आले व या लिज डीड मध्ये लिजचे स्वरूप Perpetual असल्याचे नमूद आहे.

ठराव क्र. २९० दि. ३०.१२.१९७७ नुसार उर्वरित ३.३७ एकर जागा मनपा कर्मचाऱ्यांना बाजारमुल्याच्या (ना नफा ना तोटा तत्व) दराने देण्यास मंजुरी प्राप्त आहे, त्यावरील सदर ३४ भुखंड वर्ष १९७९ मध्ये भुखंड धारकांना देण्यात येणारे अलॉटमेन्ट लेटर (वाटप पत्र) मध्ये रू. ६/- प्रति चौ. फुट (रू. ६४.५९/- प्रति चौ.मी.) या दराने भुखंडाची किंमत वसूल करण्यात आली. तसेच रू. ५/- वार्षिक भुभाडे घेवून भाडेपट्टा करण्यात आला आहे. ३४ भुखंड धारकांना खुले भुखंड रू. ६/- प्रति चौ.फुट दराने वाटप करण्यात आल्याचे निर्दशनास येते. सदरच्या काही लीजडीड सन १९८५, १९८९ इत्यादी मध्ये करण्यात आल्या असुन प्रभाव १९७९, १९८९ पासुन दिल्याचे दिसते.

उक्त प्रमाणे Hire Purchase Agreement (भुखंड व त्यावर क्वार्टरसचे बांधकाम) करण्यात आलेले भुखंड धारकांकडून बाजारमुल्यानुसार येणारी रक्कम (भुखंड व त्यावर क्वार्टरसचे बांधकाम) व रू. ५/- वार्षीक भूभाडेद्वारे सदर भूखंड निरंतर भाडेपट्टा (Perpetual Lease) वर देण्यात आले आहे. कालांतराने नागपूर सुधार प्रन्यासकडून प्राप्त झालेली ३.३७ एकर जागेवर टाकण्यात आलेले ३४ खुले भुखंड धारकांकडून बाजारमुल्यानुसार (ना नफा ना तोटा तत्व) येणारी रक्कम (भुखंडाचे) व रू. ५/- वार्षीक भूभाडेद्वारे सदर भूखंड निरंतर भाडेपट्टा (Perpetual Lease) वर देण्यात आल्याचे प्रथमदर्शनी निर्दशनास येते

व सद्यास्थितीत कॉर्पोरेशन कॉलनी नॉर्थ अंबाझरी मध्ये एकूण १५३ भूखंड असुन वेगवेगळया क्षेत्रफळाचे आहेत.

तद्नंतर मनपा ठराव क्र. ३३६ दि. २५.११.२००८ मध्ये ज्या प्रकरणामध्ये निरंतर भाडेपट्टा (Perpetual Lease) असा उल्लेख असला तरी भाडे पट्टयाच्या कालावधी ३० वर्षे गृहीत धरुन वार्षीक भूभाटकामध्ये ३ पटीने वाढ करण्यात येईल असे नमूद आहे व त्यानुसार एकूण ५५ भूखंडधारकांचे ३० वर्षीय भाडे पट्टयाचे नुतनीकरण करण्यात आले आहे. तसेच मनपा ठराव क्र. २९९ दि. २०.१०.२०१८ मध्ये ज्या प्रकरणामध्ये निरंतर भाडेपट्टा (Perpetual Lease) असा उल्लेख असला तरी भाडे पट्टयाच्या कालावधी ३० वर्षे गृहीत धरुन बाजारमुल्य दरानुसार भूभाडे (निवासीसाठी ०.०२ टक्के) आकारण्याची तरतुद करण्यात आली आहे. व त्यानुसार एकूण १२ भूखंडधारकांचे दि. १३ सप्टेंबर २०१९ अन्वये १० वर्षीय भाडे पट्टयाचे नुतनीकरण करण्यात आले आहे.

महाराष्ट्र शासन निर्णय क्रमांक नझूल-२०१६/प्र.क्र. १८६ (ब)/ज-८, दि. २ मार्च २०१९ मध्ये नागपूर व अमरावती विभागातील लिलावाद्वारे किंवा अन्य प्रकारे भाडे तत्वावर दिलेल्या नझूल जमीन फ्रि होल्ड (भोगवटा वर्ग-१) मध्ये करणेबाबत तरतुद असुन निवासी प्रयोजनासाठी संबंधीत जमीनीच्या प्रचलीत वार्षीक दराप्रमाणे येणाऱ्या बाजार मूल्यांच्या ५ टक्के आणि वाणीज्यिक/औद्योगिक प्रयोजनासाठी जमीनीच्या प्रचलीत वार्षीक दरामध्ये येणाऱ्या बाजार मूल्यांच्या १० टक्के इतके रुपांतरण अधिमूल्य आकारुन सदर नझूल जमीनी फ्रि होल्ड करणेबाबत शासन निर्णयात नमूद आहे. तसेच महाराष्ट्र शासन, महसुल व वन विभागाचे शासन निर्णय क्रमांक जमिन-२०२४/प्र.क्र. २८/ज-८, दि. १४ मार्च २०२४ मध्ये नागपूर व अमरावती विभागातील निवासी प्रयोजनार्थ भाडेतत्वावर दिलेल्या नझूल जमिनीकरीता दि. ०१.०४.२०२४ ते दि. ३१.०७.२०२५ या कालावधीत जमिनीच्या प्रचलीत वार्षीक दर विवरण पत्रातील येणाऱ्या बाजारमुल्याच्या २ टक्के रूपांतरण अधिमूल्य आकारण्यात यावे असे नमूद आहे.

नागपूर महानगरपालिकेच्या मालकीच्या कॉर्पोरेशन कॉलनी येथील अभिन्यासातील भुखंड निरंतर भाडेपट्टयाने देतांना बाजारमुल्यानुसार भुखंडधारकांकडून यापुर्वीच रक्कम वसूल करण्यात आली असल्याने संबंधीत भुखंडधारकांकडून महसुल व वन विभाग, महाराष्ट्र शासन निर्णय क्रमांक जमिन-२०२४/प्र.क्र. २८/ज-८, दि. १४ मार्च २०२४ च्या धर्तीवर फक्त रहिवासी प्रयोजनाकरीता दि. ३१.०३.२०२६ पर्यंत बाजारमुल्याच्या २ टक्के इतके रूपांतरण अधिमूल्य आकारून व वाणिज्यिक प्रयोजनाकरीता बाजारमुल्याच्या १० टक्के रूपांतरण अधिमूल्य आकारून व दि. ३१.०३.२०२६ समाप्ती नंतर दि. ०१.०४.२०२६ पासून रहिवासी प्रयोजनाकरीता ५ टक्के व वाणिज्यिक प्रयोजनाकरीता १० टक्के इतके रूपांतरण अधिमूल्य आकारून मनपा सभागृह स्तरावर व मनपा प्रशासक स्तरावर नागपूर महानगरपालिकेच्या मालकीच्या भाडेपट्टयाने दिलेल्या स्थावर मालमत्ता संबंधी वेळोवेळी ठराव पारित करून घेतलेल्या निर्णयातील अटी व शर्ती नुसार सदर अभिन्यासातील भुखंड मालकी हक्काने संबंधीत भुखंडधारकांना देण्याबाबत शासनाची मान्यता घेण्याच्या प्रस्तावास मा. प्रशासक यांनी मंजुरी प्रदान केली.