

कार्यालय, नागपूर महानगरपालिका, नागपूर (सचिवालय)

प्रस्तावना :- महानगरपालिकेच्या मालकीच्या जागेवर झोपडपट्टी धारकांचे {स्थावर विभाग} भोगवट्याखालील जागेचे पट्टेधारकांना बँकेकडून कर्ज घेण्याकरीता ना-हरकत प्रमाणपत्र देणेबाबत.

उपरोक्त संदर्भाकित विषयान्वये सादर करण्यात येते की, महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम ७९ (ग), महाराष्ट्र शासन, नगरविकास विभाग शासन निर्णय क्र. एमयुएन-२०१८/प्र.क्र. १९७/नवि -१८ दि. १७.११.२०१८, शासन निर्णय क्र. एमसीओ-२०१८/प्र.क्र. ३०९/नवि -१५ दि. ०७.०२.२०१९ व शासन निर्णय क्र. संकीर्ण-२०१९/प्र.क्र. १५/नवि -२६ दि. ०६.०३.२०१९ अंतर्गत झोपडीधारकाचे भोगवट्याखालील जागेचे भाडेपट्टा पट्टा वाटप कक्ष द्वारा रु. १/- प्रति चौ.फुट याप्रमाणे ३० वर्षीय भाडेपट्टा झोपडी धारकांना पट्टावाटप करण्याचे कार्य करित आहे. झोपडपट्टीतील पट्टेधारक त्यांना प्राप्त होणाऱ्या जागेवर घराचे बांधकाम करण्या उद्देशाने विविध बँक / संस्थेकडून कर्ज घेण्याच्या प्रयत्न करतात. त्यासाठी स्थावर विभागाकडून ना-हरकत प्रमाणपत्राची मागणी करतात.

महानगरपालिका नागपूर यांच्या मालकीच्या अभिन्यासातील भुखंड लीजधारकांना भुखंड तारण ठेवण्याबाबतचे सद्याचे धोरण व तरतूद

महानगरपालिकेने मनपाच्या मालकीच्या जागेचे भुखंड तयार करून भाडेपट्ट्यावर देण्यात आलेले आहे. व सदर भुखंडधारकाला भुखंडावर बांधकाम करावयाचे झाल्यास मनपा ठराव क्र. ३३६ दि. २५.११.२००८ मधील अनु क्र. १० मध्ये रहिवासी / वाणिज्यिक /औद्योगिक स्वरूपाचे नियमित अभिन्यासाचे भुखंडावर विकास नियंत्रण नियमावलीचे तरतुदीनुसार मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम करणेकरीता बँकेकडून कर्ज घेण्याकरीता परवानगी मागीतली असल्यास अशा प्रकरणी नियमित अभिन्यासातील भुखंडाचे एकुण क्षेत्रफळावर प्रचलित बाजारमुल्य दरानुसार येणाऱ्या किमतीवर ०.५ टक्का शुल्क आकारून परवानगी देण्यात येत आहे.

महानगरपालिका नागपूर यांच्या मालकीच्या जागेवरील झोपडपट्टीतील पट्टेधारक यांना प्राप्त होणारी जागा तारण ठेवण्याबाबत निश्चित करावयाचे धोरण व तरतूद

झोपडपट्टीमध्ये राहणारे धारक हे आर्थिक दृष्टीने दुर्बल असून सहानुभुती पुर्वक विचार करून या पट्टेधारकांना आर्थिक बोझा येवू नये याकरीता बँकेकडून कर्ज घेण्याकरीता ना-हरकत प्रमाणपत्र देणेकरीता मनपाच्या धोरणातील ०.५ टक्का दराने शुल्क अधिक होत असल्यामुळे त्यांच्याकरीता, शासकीय जमीनीच्या बाबतीत महसुल व वन विभाग, शासन निर्णय क्र. जमीन - ०२/२०१४/ प्र.क्र. ४५/ज - १ दि. २६ जून, २०१८ मुद्दा क्र. १ मध्ये नमुद असल्यामुळे खालील प्रमाणे आकारणी करण्यात येत आहे.

अ.क्र.	संबंधित सदनिका/गाळा मंजुरीचे प्रयोजन	तारण शुल्क (कर्जाच्या रकमेच्या)
१	औद्योगिक व वाणिज्यिक प्रयोजनाकरीता	०.५०%
२	निवासी व अन्य प्रयोजनाकरीता	०.२५%

तारण शुल्क वसूल करून विविध बँक / संस्थेकडून जागा तारण ठेवून कर्ज घेण्याकरीता ना-हरकत प्रमाणपत्र देण्यात येईल.

याकरीता खालील अटी व शर्ती बंधनकारक राहतील.

अटी व शर्ती :-

- दुय्यम निबंधक नागपूर क्र. यांचे कार्यालयातील नोंदणी क्र. नगन-.....-.....-..... दि.नुसार नोंदणी करून दिलेल्या दि. ते दि. पर्यंत पंजीबद्ध करण्यात आलेल्या भाडेपट्ट्यातील अटी व शर्ती बंधनकारक राहतील.

२. नुतनीकरण भाडेपट्ट्यात उल्लेख केलेल्या प्रमाणे वार्षिक ग्राऊंड रेंट, गैरकृषक कर व इतर कर ३१ मार्चच्या आधि अगाऊ नियमित कार्यालयात जमा करावा लागेल. तसेच या व इतर बाबतीत वेळोवेळी मनपाची मान्यता घेण्यात येणारे निर्णय बंधनकारक राहतील.
३. कर्ज घेतल्यानंतर बँकेच्या मागणीप्रमाणे कर्जाची रक्कम परत करणे बंधनकारक राहिल. कर्जदार व्यक्ती किंवा संस्था वरील प्रमाणे महानगरपालिकेच्या जमीनीवरील संबंधीत इमारतीमधील सदनिका/गाळा तारण ठेवून घेतलेल्या कर्जाची परतफेड केली नाही तर, त्यांची सर्वस्वी जबाबदारी त्या व्यक्ती/संस्था यांची राहिल.
४. यदा कदाचित बँकेची थकबाकी न दिल्यास अशा वेळी बँकेला स्थावर मालमत्ता लिलाव करावयाची असल्यास याकरीता प्रथम स्थावर विभागाची परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल. व महानगरपालिकेच्या भुखंडावर थकीत शुल्क व हस्तांतरण शुल्काचा भरणा करणे बंधनकारक राहिल.
५. विविध प्रयोजनासाठी मंजूर जमिनी त्याच प्रयोजनासाठी कर्ज उभारणीकरिता तारण ठेवण्यापुरतेच हे आदेश लागू राहतील, मंजूर प्रयोजनात बदल होत असल्यास त्यासाठी प्रथम प्रयोजनात बदल करण्याची परवानगी प्राप्त करून घेणे आवश्यक राहिल.
६. तारण ठेवलेली मनपाची जमीन ज्या प्रयोजनाकरीता मंजूर करण्यात आली होती, त्याच प्रयोजनाकरीता वापर करणे बंधनकारक राहिल.
७. तारण शुल्क मनपाकडे आगाऊ भरण्यात येईल. तारण शुल्क वसूल केल्यानंतर आदेश पारित करताना ज्या रकमेच्या कर्ज उभारणीसाठी तारण शुल्क वसूल करून परवानगी देण्यात आली आहे तेवढ्या कर्ज रकमेपुरतेच हे आदेश वैध ठरतील.
८. कर्जदार संस्थेने कर्जाची परतफेड केली नाही तर त्याची जबाबदारी सर्वस्वी त्या संस्थेची/व्यक्तीची/कंपनीची राहिल. विशिष्ट प्रकरणात कर्ज देणाऱ्या संस्थेकडे जमीन हस्तांतर करण्याची परिस्थिती उद्भवल्यास, अशी जमीन विक्री/लिलाव होत असल्यास त्यासाठी मनपाची पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.
९. कर्जाच्या थकबाकीच्या वसुलीसाठी जमिनीची विक्री झाल्यास, खरेदी विक्रीचा व्यवहार नोंदणीकृत करणे बंधनकारक करण्यात येईल जेणेकरून जमिनीची किंमत कमी होण्याचा प्रश्न उद्भवणार नाही व कायदेशीर कागदपत्रे तयार होतील.
१०. मनपाच्या जमिनीचे हस्तांतरण झाल्यास अनर्जित उत्पन्न वसूल करण्यात येते. त्यामुळे तारण ठेवलेल्या जमिनीची अपरिहार्य स्थितीत वित्तीय संस्थांकडून विक्री वा भाडेपट्ट्याचे त्या वित्तीय संस्थेला हस्तांतरण होत असल्यास विक्रीच्या/ हस्तांतरणाच्या दिनांकाला विहित तरतुदीनुसार जो अनर्जित रकमेतील मनपाचा हिस्सा येईल तो हिस्सा व मनपास येणे असणाऱ्या अन्य रकमा याचा त्या व्यवहारासंदर्भात मनपा चा हक्क प्राथम्याचा राहिल.
११. थकित कर्जापोटी विक्रीने हस्तांतरीत होणारी जमीन भोगवटदार वर्ग-२ किंवा यथास्थिती भाडेपट्टा या धारणाधिकाराची राहिल.
१२. विविक्षित प्रकरणात काळ्या यादीतील संस्थांना व मनपाची देणी थकित असलेल्या व्यक्ती / संस्था, कंपनी इत्यादी यांना तारण ठेवण्यास बंदी करण्यात येईल.
१३. पात्र अतिक्रमण धारकास घराचे बांधकाम करण्यासाठी वित्तीय संस्थांकडून आवश्यकते कर्ज उभारणीकरिता त्यांचे नियमानुकूल करण्यात आलेले क्षेत्र/बांधकाम तारण ठेवण्यासंदर्भात महसूल विभागाने वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या शासन निर्णयानुसार कार्यवाही करता येईल.

पारीत ठराव

ठराव क्रमांक :- 19/मनपा/प्रशासक

दिनांक :- 04/01/2024

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), स्थावर विभाग यांनी वरील प्रमाणे प्रस्तावीत केल्यानुसार

महानगरपालिकेच्या मालकीच्या जागेवर झोपडपट्टी धारकांचे भोगवट्याखालील जागेचे पट्टेधारकांना बँकेकडून कर्ज घेण्याकरीता ना-हरकत प्रमाणपत्र देणेबाबत.

उपरोक्त संदर्भाकित विषयान्वये सादर करण्यात येते की, महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम ७९ (ग), महाराष्ट्र शासन, नगरविकास विभाग शासन निर्णय क्र. एमयुएन-२०१८/प्र.क्र. १९७/नवि -१८ दि. १७.११.२०१८, शासन निर्णय क्र. एमसीओ-२०१८/प्र.क्र. ३०९/नवि -१५ दि. ०७.०२.२०१९ व शासन निर्णय क्र. संकीर्ण-२०१९/प्र.क्र. १५/नवि -२६ दि. ०६.०३.२०१९ अंतर्गत झोपडीधारकाचे भोगवट्याखालील जागेचे भाडेपट्टा पट्टा वाटप कक्ष द्वारा रू. १/- प्रति चौ.फुट याप्रमाणे ३० वर्षीय भाडेपट्टा झोपडी धारकांना पट्टावाटप करण्याचे कार्य करीत आहे. झोपडपट्टीतील पट्टेधारक त्यांना प्राप्त होणाऱ्या जागेवर घराचे बांधकाम करण्या उद्देशाने विविध बँक / संस्थेकडून कर्ज घेण्याच्या प्रयत्न करतात. त्यासाठी स्थावर विभागाकडून ना-हरकत प्रमाणपत्राची मागणी करतात.

महानगरपालिका नागपूर यांच्या मालकीच्या अभिन्यासातील भुखंड लीजधारकांना भुखंड तारण ठेवण्याबाबतचे सद्याचे धोरण व तरतूद

महानगरपालिकेने मनपाच्या मालकीच्या जागेचे भुखंड तयार करून भाडेपट्ट्यावर देण्यात आलेले आहे. व सदर भुखंडधारकाला भुखंडावर बांधकाम करावयाचे झाल्यास मनपा ठराव क्र. ३३६ दि. २५.११.२००८ मधील अनु क्र. १० मध्ये रहिवासी / वाणिज्यिक /औद्योगिक स्वरूपाचे नियमित अभिन्यासाचे भुखंडावर विकास नियंत्रण नियमावलीचे तरतुदीनुसार मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम करणेकरीता बँकेकडून कर्ज घेण्याकरीता परवानगी मागीतली असल्यास अशा प्रकरणी नियमित अभिन्यासातील भुखंडाचे एकुण क्षेत्रफळावर प्रचलित बाजारमुल्य दरानुसार येणाऱ्या किमतीवर ०.५ टक्का शुल्क आकारून परवानगी देण्यात येत आहे.

महानगरपालिका नागपूर यांच्या मालकीच्या जागेवरील झोपडपट्टीतील पट्टेधारक यांना प्राप्त होणारी जागा तारण ठेवण्याबाबत निश्चित करावयाचे धोरण व तरतूद

झोपडपट्टीमध्ये राहणारे धारक हे आर्थिक दृष्टीने दुर्बल असून सहानुभुती पुर्वक विचार करून या पट्टेधारकांना आर्थिक बोझा येवू नये याकरीता बँकेकडून कर्ज घेण्याकरीता ना-हरकत प्रमाणपत्र देणेकरीता मनपाच्या धोरणातील ०.५ टक्का दराने शुल्क अधिक होत असल्यामुळे त्यांच्याकरीता, शासकीय जमीनीच्या बाबतीत महसूल व वन विभाग, शासन निर्णय क्र. जमीन - ०२/२०१४/ प्र.क्र. ४५/ज - १ दि. २६ जून, २०१८ मुद्दा क्र. १ मध्ये नमुद असल्यामुळे खालील प्रमाणे आकारणी करण्यात येत आहे.

अ.क्र.	संबंधित सदनिका/गाळा मंजुरीचे प्रयोजन	तारण शुल्क (कर्जाच्या रकमेच्या)
१	औद्योगिक व वाणिज्यिक प्रयोजनाकरीता	०.५०%
२	निवासी व अन्य प्रयोजनाकरीता	०.२५%

तारण शुल्क वसूल करून विविध बँक / संस्थेकडून जागा तारण ठेवून कर्ज घेण्याकरीता ना-हरकत प्रमाणपत्र देण्यात येईल.

याकरीता खालील अटी व शर्ती बंधनकारक राहतील.

अटी व शर्ती :-

- दुय्यम निबंधक नागपूर क्र. यांचे कार्यालयातील नोंदणी क्र. नगन-.....-.....-..... दि. नुसार नोंदणी करून दिलेल्या दि. ते दि. पर्यंत पंजीबद्ध करण्यात आलेल्या भाडेपट्ट्यातील अटी व शर्ती बंधनकारक राहतील.
- नुतनीकरण भाडेपट्ट्यात उल्लेख केलेल्या प्रमाणे वार्षिक ग्राऊंड रेंट, गैरकृषक कर व इतर कर ३१ मार्चच्या आधि अगाऊ नियमित कार्यालयात जमा करावा लागेल. तसेच या व इतर बाबतीत वेळोवेळी मनपाची मान्यता घेण्यात येणारे निर्णय बंधनकारक राहतील.
- कर्ज घेतल्यानंतर बँकेच्या मागणीप्रमाणे कर्जाची रक्कम परत करणे बंधनकारक राहिल. कर्जदार व्यक्ती किंवा संस्था वरील प्रमाणे महानगरपालिकेच्या जमीनीवरील संबंधीत इमारतीमधील सदनिका/गाळा तारण ठेवून घेतलेल्या कर्जाची परतफेड केली नाही तर, त्यांची सर्वस्वी जबाबदारी त्या व्यक्ती/संस्था यांची राहिल.

४. यदा कदाचित बँकेची थकबाकी न दिल्यास अशा वेळी बँकेला स्थावर मालमत्ता लिलाव करावयाची असल्यास याकरीता प्रथम स्थावर विभागाची परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल. व महानगरपालिकेच्या भुखंडावर थकीत शुल्क व हस्तांतरण शुल्काचा भरणा करणे बंधनकारक राहिल.
५. विविध प्रयोजनासाठी मंजूर जमिनी त्याच प्रयोजनासाठी कर्ज उभारणीकरिता तारण ठेवण्यापुरतेच हे आदेश लागू राहतील, मंजूर प्रयोजनात बदल होत असल्यास त्यासाठी प्रथम प्रयोजनात बदल करण्याची परवानगी प्राप्त करून घेणे आवश्यक राहिल.
६. तारण ठेवलेली मनपाची जमीन ज्या प्रयोजनाकरीता मंजूर करण्यात आली होती, त्याच प्रयोजनाकरीता वापर करणे बंधनकारक राहिल.
७. तारण शुल्क मनपाकडे आगाऊ भरण्यात येईल. तारण शुल्क वसूल केल्यानंतर आदेश पारित करताना ज्या रकमेच्या कर्ज उभारणीसाठी तारण शुल्क वसूल करून परवानगी देण्यात आली आहे तेवढ्या कर्ज रकमेपुरतेच हे आदेश वैध ठरतील.
८. कर्जदार संस्थेने कर्जाची परतफेड केली नाही तर त्याची जबाबदारी सर्वस्वी त्या संस्थेची/व्यक्तीची/कंपनीची राहिल. विशिष्ट प्रकरणात कर्ज देणाऱ्या संस्थेकडे जमीन हस्तांतर करण्याची परिस्थिती उद्भवल्यास, अशी जमीन विक्री/लिलाव होत असल्यास त्यासाठी मनपाची पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.
९. कर्जाच्या थकबाकीच्या वसुलीसाठी जमिनीची विक्री झाल्यास, खरेदी विक्रीचा व्यवहार नोंदणीकृत करणे बंधनकारक करण्यात येईल जेणेकरून जमिनीची किंमत कमी होण्याचा प्रश्न उद्भवणार नाही व कायदेशीर कागदपत्रे तयार होतील.
१०. मनपाच्या जमिनीचे हस्तांतरण झाल्यास अनर्जित उत्पन्न वसूल करण्यात येते. त्यामुळे तारण ठेवलेल्या जमिनीची अपरिहार्य स्थितीत वित्तीय संस्थांकडून विक्री वा भाडेपट्ट्याचे त्या वित्तीय संस्थेला हस्तांतरण होत असल्यास विक्रीच्या/ हस्तांतरणाच्या दिनांकाला विहित तरतुदीनुसार जो अनर्जित रक्कमेतील मनपाचा हिस्सा येईल तो हिस्सा व मनपास येणे असणाऱ्या अन्य रकमा याचा त्या व्यवहारासंदर्भात मनपा चा हक्क प्राथम्याचा राहिल.
११. थकित कर्जापोटी विक्रीने हस्तांतरीत होणारी जमीन भोगवटदार वर्ग-2 किंवा यथास्थिती भाडेपट्टा या धारणाधिकाराची राहिल.
१२. विविधित प्रकरणात काळ्या यादीतील संस्थांना व मनपाची देणी थकित असलेल्या व्यक्ती / संस्था, कंपनी इत्यादी यांना तारण ठेवण्यास बंदी करण्यात येईल.
१३. पात्र अतिक्रमण धारकास घराचे बांधकाम करण्यासाठी वित्तीय संस्थांकडून आवश्यकते कर्ज उभारणीकरीता त्यांचे नियमानुकूल करण्यात आलेले क्षेत्र/बांधकाम तारण ठेवण्या संदर्भात महसूल विभागाने वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या शासन निर्णयानुसार कार्यवाही करता येईल.

उपरोक्त प्रस्तावास मा. प्रशासक यांनी मंजूरी प्रदान केली.