

कार्यालय, नागपूर महानगरपालिका, नागपूर (सचिवालय)

प्रस्तावना :- दि. ०६ नोव्हेंबर, २०२३ च्या अधिसूचनेनुसार भाडे निर्धारण समितीद्वारे
{स्थायर विभाग} वार्षिक भूभाडे निश्चित करणेकरीता प्रश्न विचारात घेणे.

संदर्भ :- दि. ०६ नोव्हेंबर, २०२३ च्या अधिसूचनेनुसार मा. आयुक्त तथा प्रशासक यांचे अध्यक्षतेखाली
दि. २६.१२.२०२३ ला झालेल्या बैठकीचे इतिवृत्तान्वये.

उपरोक्त संदर्भाकित विषयान्वये दि. ०६ नोव्हेंबर, २०२३ रोजी शासन अधिसूचना प्रसिद्ध करण्यात आली. व त्या अनुषंगाने मा. आयुक्त तथा प्रशासक यांचे अध्यक्षतेखाली दि. २६.१२.२०२३ ला शासनाने आदेशित केल्याप्रमाणे भाडे आणि सूरक्षा ठेव समितीच्या बैठकीमध्ये झालेल्या चर्चेनुसार दि. ०६ नोव्हेंबर, २०२३ च्या अधिसूचनेतील नियम क्र. ०३, मधील (२) (अ) मध्ये,

(i) निवासी, शैक्षणिक, धर्मदाय व सार्वजनिक प्रयोजनाकरीता महाराष्ट्र मुद्रांक (मालमत्तेचे वास्तव्य बाजारमुल्य निर्धारित करणे) नियम, १९९५ च्या तरतूदीनुसार प्रकाशित केलेल्या वार्षिक दर विवरणामध्ये निर्दिष्ट केलेल्या व त्यासोबतच्या मुल्यांकन मार्गदर्शक सूचनांचा विचार करून जमीनीच्या वर्तमान बाजार मुल्याच्या ०.५ टक्के पेक्षा कमी नाही;

(ii) व्यावसायिक व औद्योगिक प्रयोजनाकरीता महाराष्ट्र मुद्रांक (मालमत्तेचे वास्तव्य बाजारमुल्य निर्धारित करणे) नियम, १९९५ च्या तरतूदीनुसार प्रकाशित केलेल्या वार्षिक दर विवरणामध्ये निर्दिष्ट केलेल्या व त्यासोबतच्या मुल्यांकन मार्गदर्शक सूचनांचा विचार करून जमीनीच्या वर्तमान बाजार मुल्याच्या ०.७ टक्के पेक्षा कमी नाही;

तसेच

(अ) मध्ये दि. १३ सप्टेंबर, २०१९ रोजी निर्गमित अधिसूचनेपूर्वी जो दर संबंधित महानगरपालिकांमध्ये प्रचलित होता, त्या भाडेपट्टा दरामध्ये होणारी वाढ एकाच वेळी दुप्पट प्रमाणापेक्षा जास्त होणार नाही असे नमूद असल्यामुळे

महानगरपालिकेने भाडेपट्टयावर दिलेल्या भाडेपट्टयाचे नूतनीकरण करतांना भुखंड/भाडेपट्टा धारकाकडून दि. ०६ एप्रिल, २०२२ अन्वये हमीपत्र घेवून मनपा ठराव क्र. २९९ दि. २०.१०.२०१८ अन्वये खालील प्रमाणे ग्राउंड रेंटची आकारणी करण्यात येत आहे.

१) निवासी प्रयोजनाकरीता भुखंड भु-भाडे दर ०.०२%

२) वाणिज्यिक / औद्योगिक प्रयोजनाकरीता :-

अ) १००० चौ. फुट पेक्षा कमी क्षेत्राकरीता - ०.०५%

ब) १००० ते ३००० चौ. फुट क्षेत्राकरीता - ०.०७%

क) ३००० ते ५००० चौ. फुट क्षेत्राकरीता - ०.०९%

ड) ५००० चौ. फुट पेक्षा जास्त क्षेत्राकरीता - ०.१०%

३) धर्मदाय संस्थेच्या वापराकरीता - ०.०२%

आकारणी करून भाडेपट्टयाचे नूतनीकरण करण्यात येत आहे.

परंतु दि. ०६ नोव्हेंबर, २०२३ च्या अधिसूचने मधील नियम क्र. ३, (२), (अ) मधील (अ) नुसार खालील प्रमाणे प्रस्तावित करण्यात येत आहेत. व सदर दर दि. १३ सप्टेंबर, २०१९ पासून लागू राहतील.

प्रस्तावित भाडेपट्टयाचे दर

१) निवासी प्रयोजनाकरीता भुखंड भु-भाडे दर ०.०४%

२) वाणिज्यिक / औद्योगिक प्रयोजनाकरीता

अ) १००० चौ. फुट पेक्षा कमी क्षेत्राकरीता - ०.१०%

ब) १००० ते ३००० चौ. फुट क्षेत्राकरीता - ०.१४%

क) ३००० ते ५००० चौ. फुट क्षेत्राकरीता - ०.१८%

ड) ५००० चौ. फुट पेक्षा जास्त क्षेत्राकरीता - ०.२०%

३) धर्मदाय संस्थेच्या वापराकरीता ०.०४%

तसेच

नियम क्र. ५ मध्ये

विद्यमान भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण :- सदर नियमावलीपूर्वी भाडेपट्ट्याची मूदत संपलेल्या आणि हे नियम अस्तित्वात येणाऱ्या तारखेपर्यंत नूतनीकरण न झालेल्या भाडेपट्ट्याकरीता-

(अ) भाडेपट्ट्याधारकाने विद्यमान नियमांनुसार भाडेपट्ट्याची रक्कम महानगरपालिकेस अदा केली असल्यास, या नियमांच्या तरतुदीनुसार भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण केले जाऊ शकेल;

(ब) विद्यमान नियमांनुसार निश्चित केलेली भाडेपट्ट्याची रक्कम अदा केली नसल्यास, हे नियम लागू झाल्याच्या तारखेपर्यंत भाडेपट्ट्याधारकास **प्रति महिना एक टक्का दराने दंड लागू होईल**. प्रलंबित भाड्याची रक्कम आणि सरळ व्याज भरल्यानंतर, या नियमांच्या तरतुदीनुसार भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण केले जाऊ शकेल, असे नमूद असल्यामुळे याबाबत समितीने एकमताने निर्णय घेतला.

करीता भाडेपट्टा दरामध्ये दुप्पट वाढ करणे व भाडेपट्ट्याची रक्कम अदा केली नसल्यास थकित रकमेवर एक टक्का दराने दंड/शास्ती वसूल करण्याचे प्रश्न विचारात घेणे.

पारीत ठराव

ठराव क्रमांक :- 37/मनपा/प्रशासक

दिनांक :- 24/01/2024

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 दि. ०६ नोव्हेंबर, २०२३ च्या अधिसूचनेनुसार भाडे निर्धारण समितीद्वारे वार्षिक भूभाडे निश्चित करणेकरीता प्रश्न विचारात घेणे.

संदर्भ :- दि. ०६ नोव्हेंबर, २०२३ च्या अधिसूचनेनुसार मा. आयुक्त तथा प्रशासक यांचे अध्यक्षतेखाली दि. २६.१२.२०२३ ला झालेल्या बैठकीचे इतिवृत्तान्वये.

उपरोक्त संदर्भांकित विषयान्वये दि. ०६ नोव्हेंबर, २०२३ रोजी शासन अधिसूचना प्रसिद्ध करण्यात आली. व त्या अनुषंगाने मा. आयुक्त तथा प्रशासक यांचे अध्यक्षतेखाली दि. २६.१२.२०२३ ला शासनाने आदेशित केल्याप्रमाणे भाडे आणि सूरक्षा ठेव समितीच्या बैठकीमध्ये झालेल्या चर्चेनुसार दि. ०६ नोव्हेंबर, २०२३ च्या अधिसूचनेतील नियम क्र. ०३, मधील (२) (अ) मध्ये,

(i) निवासी, शैक्षणिक, धर्मदाय व सार्वजनिक प्रयोजनाकरीता महाराष्ट्र मुद्रांक (मालमत्तेचे वास्तव्य बाजारमुल्य निर्धारित करणे) नियम, १९९५ च्या तरतुदीनुसार प्रकाशित केलेल्या वार्षिक दर विवरणामध्ये निर्दिष्ट केलेल्या व त्यासोबतच्या मुल्यांकन मार्गदर्शक सूचनांचा विचार करून जमीनीच्या वर्तमान बाजार मुल्याच्या ०.५ टक्के पेक्षा कमी नाही;

(ii) व्यावसायिक व औद्योगिक प्रयोजनाकरीता महाराष्ट्र मुद्रांक (मालमत्तेचे वास्तव्य बाजारमुल्य निर्धारित करणे) नियम, १९९५ च्या तरतुदीनुसार प्रकाशित केलेल्या वार्षिक दर विवरणामध्ये निर्दिष्ट केलेल्या व त्यासोबतच्या मुल्यांकन मार्गदर्शक सूचनांचा विचार करून जमीनीच्या वर्तमान बाजार मुल्याच्या ०.७ टक्के पेक्षा कमी नाही;

तसेच

(अ) मध्ये दि. १३ सप्टेंबर, २०१९ रोजी निर्गमित अधिसूचनेपूर्वी जो दर संबंधित महानगरपालिकांमध्ये प्रचलित होता, त्या भाडेपट्टा दरामध्ये होणारी वाढ एकाच वेळी दुप्पट प्रमाणापेक्षा जास्त होणार नाही असे नमूद असल्यामुळे

महानगरपालिकेने भाडेपट्ट्यावर दिलेल्या भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण करतांना भुखंड/भाडेपट्टा धारकाकडून दि. ०६ एप्रिल, २०२२ अन्वये हमीपत्र घेवून मनपा ठराव क्र. २९९ दि. २०.१०.२०१८ अन्वये खालील प्रमाणे ग्राउंड रेंटची आकारणी करण्यात येत आहे.

- ४) निवासी प्रयोजनाकरीता भुखंड भु-भाडे दर ०.०२%
- ५) वाणिज्यिक / औद्योगिक प्रयोजनाकरीता :-
- अ) १००० चौ. फुट पेक्षा कमी क्षेत्राकरीता - ०.०५%
- ब) १००० ते ३००० चौ. फुट क्षेत्राकरीता - ०.०७%
- क) ३००० ते ५००० चौ. फुट क्षेत्राकरीता - ०.०९%
- ढ) ५००० चौ. फुट पेक्षा जास्त क्षेत्राकरीता - ०.१०%
- ६) धर्मदाय संस्थेच्या वापराकरीता - ०.०२%

आकारणी करून भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण करण्यात येत आहे.

परंतु दि. ०६ नोव्हेंबर, २०२३ च्या अधिसूचने मधील नियम क्र. ३, (२), (अ) मधील (अ) नुसार खालील प्रमाणे प्रस्तावित करण्यात येत आहेत. व सदर दर दि. १३ सप्टेंबर, २०१९ पासून लागू राहतील.

प्रस्तावित भाडेपट्ट्याचे दर

- ४) निवासी प्रयोजनाकरीता भुखंड भु-भाडे दर ०.०४%
- ५) वाणिज्यिक / औद्योगिक प्रयोजनाकरीता
- आ) १००० चौ. फुट पेक्षा कमी क्षेत्राकरीता - ०.१०%
- ब) १००० ते ३००० चौ. फुट क्षेत्राकरीता - ०.१४%
- क) ३००० ते ५००० चौ. फुट क्षेत्राकरीता - ०.१८%
- ढ) ५००० चौ. फुट पेक्षा जास्त क्षेत्राकरीता - ०.२०%
- ६) धर्मदाय संस्थेच्या वापराकरीता ०.०४%

तसेच

नियम क्र. ५ मध्ये

विद्यमान भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण :- सदर नियमावलीपूर्वी भाडेपट्ट्याची मूदत संपलेल्या आणि हे नियम अस्तित्वात येणाऱ्या तारखेपर्यंत नूतनीकरण न झालेल्या भाडेपट्ट्याकरीता-

(अ) भाडेपट्टाधारकाने विद्यमान नियमांनुसार भाडेपट्ट्याची रक्कम महानगरपालिकेस अदा केली असल्यास, या नियमांच्या तरतुदीनुसार भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण केले जाऊ शकेल;

(ब) विद्यमान नियमांनुसार निश्चित केलेली भाडेपट्ट्याची रक्कम अदा केली नसल्यास, हे नियम लागू झाल्याच्या तारखेपर्यंत भाडेपट्टाधारकास **प्रति महिना एक टक्का दराने दंड लागू होईल**. प्रलंबित भाड्याची रक्कम आणि सरळ व्याज भरल्यानंतर, या नियमांच्या तरतुदीनुसार भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण केले जाऊ शकेल, असे नमूद असल्यामुळे याबाबत समितीने एकमताने निर्णय घेतला.

करीता भाडेपट्टा दरामध्ये दुप्पट वाढ करणे व भाडेपट्ट्याची रक्कम अदा केली नसल्यास थकित रकमेवर एक टक्का दराने दंड/शास्ती वसूल करण्याच्या प्रस्तावास मा. प्रशासक यांनी मंजूरी प्रदान केली.