कार्यालय, नागपूर महानगरपालिका, नागपूर
(सचिवालय)

प्रस्तावना :- कॉर्पोरेशन कॉलनीतील निवासी धारकांनी मा. श्री. देवेन्द्रजी फडणवीस,
{स्थावर 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 मा. उपमुख्यमंत्री 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, 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 दि. 08.01.2024 रोजी मा. उपमुख्यमंत्री यांनी नझुलप्रमाणे फ्री होल्ड करणेबाबत शासनाचे मान्यतेसाठी प्रस्ताव सादर करणेबाबत लेखी निर्देश दिले आहेत.

मनपा ठराव क्र. 257 दि. 03.12.1958 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. 37 दि. 18.03.1959 मध्ये 100 क्वार्टस बांधण्याकरीता येणारा खर्च रु. 7,66,000/- ही रक्कम या योजनेवर हस्तांतरीत करण्यास सभागृहाने अनुमती दिली आहे.

महानगरपालिका द्वारा कर्मचाऱ्यांचे 100 क्वार्टस बांधण्याकरीता नागपूर सूधार प्रन्यासकडे मौजा-अंबाझरी येथील जमीन मागणी करण्यात आली व सदर 12 एकर जमीन खरेदी केली. जमीन सुरवातीस रू. 11,000/- प्रति एकर दराने नागपूर सूधार प्रन्यासने देवू केली व नंतर वाटाघाटीने रू. 7,500/- प्रति एकर दराने सदर जमीन मनपास देण्यात आली. नासुप्र ठराव क्र. VII (G) दि. 26 नोव्हेंबर 1959 अन्वये 12 एकर जागा रू. 7,500/- प्रति एकर दराने नागपूर मनपास हस्तांतरीत करण्यास मान्यता मिळाली. मनपा ठराव क्र. 144 दि. 07.07.1960 नुसार 100 स्टॉफ क्वार्टस मनपा कर्मचाऱ्यांना Hire Purchase पद्धतीने मान्यता प्रदान आहे. सन 1961 मध्ये काही कर्मचाऱ्यांना काही क्वार्टस वाटप झाल्याचे निर्दशनास येते. यास्तव Hire Purchase Agreement प्रमाणे भुखंड व बांधकामाची एकुण किंमतीचे 20% रक्कम प्रथम हप्त्यात वसूल करण्यात आली व उर्वरीत रक्कम 6% व्याजासहित भाडेपट्टा धारकाकडून वसूल करण्यात आली. वाटप तक्त्यानुसार सदर 100 क्वार्टसाठी जी प्रिमियम रक्कम घेण्यात आली त्यात Cost of Plot व Cost of Construction समाविष्ठ असल्याचे दिसून येते. काही भुखंडाच्या लिज डीड सन 1972, 1978 इ. मध्ये करण्यात आल्या असुन वर्ष 1961 पासून प्रभावाने Hire Purchase Agreement द्वारे करण्यात आले व या लिज डीड मध्ये लिजचे स्वरूप Perpetual असल्याचे नमूद आहे.

ठराव क्र. 290 दि. 30.12.1977 नुसार उर्वरित 3.37 एकर जागा मनपा कर्मचाऱ्यांना सवलतीच्या दराने देण्यास मंजुरी प्राप्त आहे, त्यावरील सदर 34 भुखंड वर्ष 1979 मध्ये भुखंड धारकांना देण्यात येणारे अलॉटमेन्ट लेटर (वाटप पत्र) मध्ये रू. 6/- प्रति चौ. फुट (रू. 64.59/- प्रति चौ.मी.) या दराने भुखंडाची किंमत वसूल करण्यात आली. तसेच रू. 5/- वार्षिक भुभाडे घेवून भाडेपट्टा करण्यात आला आहे. 34 भुखंड धारकांना खुले भुखंड रू. 6/- प्रति चौ.फुट या सवलती दराने वाटप करण्यात आल्याचे निर्दशनास येते कारण दि. 31.12.1981 च्या कार्यालयीन टिप्पणीमध्ये सदर भुखंडाचे बाजारदर रू. 10 पेक्षा जास्त असल्याचे नमूद आहे. सदरच्या काही लीजडीड सन 1985, 1989 इत्यादी मध्ये करण्यात आल्या असुन प्रभाव 1979, 1989 पासुन दिल्याचे दिसते.

उक्त प्रमाणे Hire Purchase Agreement (भुखंड व त्यावर क्वार्टसचे बांधकाम) करण्यात आलेले भुखंड धारकांकडून प्रिमियम रक्कम (भुखंड व त्यावर क्वार्टसचे बांधकाम) व रू. 5/- वार्षीक भूभाडेद्वारे सदर भूखंड निरंतर भाडेपट्टा (Perpetual Lease) वर देण्यात आले आहे. कालांतराने नागपूर सुधार प्रन्यासकडून प्राप्त झालेली 3.37 एकर जागेवर टाकण्यात आलेले 34 खुले भुखंड धारकांकडून प्रिमियम रक्कम (भुखंडाचे) व रू. 5/- वार्षीक भूभाडेद्वारे सदर भूखंड निरंतर भाडेपट्टा (Perpetual Lease) वर देण्यात आले आहे. उपलब्ध दस्ताऐवजावरून सदर भुखंड हे संबंधितास Perpetual Lease

देतांना जी प्रिमियम रक्कम घेण्यात आली आहे ती बाजारभावापेक्षा सवलती दरावर घेण्यात आल्याचे प्रथमदर्शनी निर्दशनास येते. व सद्यास्थितीत कॉर्पोरेशन कॉलनी नॉर्थ अंबाझरी मध्ये एकूण 153 भूखंड असुन वेगवेगळया क्षेत्रफळाचे आहेत.

तद्नंतर मनपा ठराव क्र. 336 दि. 25.11.2008 मध्ये ज्या प्रकरणामध्ये निरंतर भाडेपट्टा (Perpetual Lease) असा उल्लेख असला तरी भाडे पट्टयाच्या कालावधी 30 वर्षे गृहीत धरुन वार्षीक भूभाटकामध्ये ३ पटीने वाढ करण्यात येईल असे नमूद आहे व त्यानुसार एकुण 55 भूखंडधारकांचे ३० वर्षीय भाडे पट्टयाचे नुतनीकरण करण्यात आले आहे. तसेच मनपा ठराव क्र. 299 दि. 20.10.2018 मध्ये ज्या प्रकरणामध्ये निरंतर भाडेपट्टा (Perpetual Lease) असा उल्लेख असला तरी भाडे पट्टयाच्या कालावधी ३० वर्षे गृहीत धरुन बाजारमुल्य दरानुसार भूभाडे (निवासीसाठी 0.02 टक्के) आकारण्याची तरतुद करण्यात आली आहे. व त्यानुसार एकूण 12 भूखंडधारकांचे दि. 13 सप्टेंबर 2019 अन्वये १० वर्षीय भाडे पट्टयाचे नुतनीकरण करण्यात आले आहे.

महाराष्ट्र शासन निर्णय क्रमांक : नझूल -2016/प्र.क्र- 186 (ब)/ज-८ दि. 2 मार्च 2019 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 वाणीज्य / औद्योगिक प्रयोजनासाठी जमीनीच्या प्रचलीत वार्षीक दरामध्ये येणाऱ्या बाजार मूल्यांच्या १० टक्के इतके रुपांतर अधिमूल्य आकारुन सदर नझूल जमीनी फ्रि होल्ड करणेबाबत शासन निर्णयात नमूद आहे.

तसेच महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम सन 1949 चे कलम 79 (ड) मध्ये जो मोबदला घेवून महानगरपालिकेच्या मालकीची कोणतीही स्थावर मालमत्ता किंवा कोणताही हक्क विकता येईल, पट्टयाने देता येईल, किंवा अन्यथा हस्तांतरण करता येईल तो मोबदला, असे अधिमूल्य, भाडे किंवा अन्य मोबदला यांच्या चालू बाजार किंमतीपेक्षा कमी असता कामा नये, अशी तरतुद आहे. तसेच महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम सन 1949 चे कलम 79(ड) च्या तरतुदीनुसार महानगरपालिकेच्या मालकीची कोणतीही स्थावर मालमत्ता चालू बाजार किंमतीपेक्षा कमी विकता / हस्तांतरीत करता येत नाही. तथापि कलम 79 (ग) नुसार विविक्षीत नमूद कारणांसाठी मनपा मालमत्ता कमी दरावर शासन मान्यतेने देण्याची तरतुद आहे.

उक्त पार्श्वभुमीवर मा. उपमुख्यमंत्री महोदयांचे संदर्भीय निवेदनावरील संबंधित निर्देश लक्षात घेता नागपूर महानगरपालिकेतर्फे कॉर्पोरेशन कॉलनी अभिन्यासातील भुखंड फ्री होल्ड करून व त्यांचेकडून एकरकमी योग्य रक्कम घेतल्यास महानगरपालिकेचे आर्थिक उत्पन्नात तुलनेने वाढ होईल ही बाब लक्षांत घेता तसेच शासनाचे नझूल फ्री होल्ड धोरणाचा हेतु लक्षात घेता सदर भुखंड फ्री होल्ड करण्याबाबतचे मंजुरीचा प्रस्ताव शासनास सादर करण्याचा व याबाबत शासन स्तरावर योग्य निर्णय झाल्यावर मनपा स्तरावर शासन निर्देशानुसार अनुषंगीक कार्यवाही करण्याबाबतचा ठराव करण्याचा प्रश्न विचारात घेणे.

पारीत ठराव

ठराव क्रमांक :- 59/मनपा/प्रशासक **दिनांक :-** 12/03/2024

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 विशेषत: कलम ४५२ अ च्या (१ अ) व (१ब) मधील तरतूदीनुसार दिनांक ०४-०३-२०२२ अन्वये मला प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार कार्यकारी अभियंता, 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 भाडेपट्टयावर देण्यात आलेले भुखंड फ्री होल्ड करणेसंदर्भाने मागणी केलेली आहे व त्यावर मा. उपमुख्यमंत्री 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, 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 दि. 08.01.2024 रोजी मा. उपमुख्यमंत्री यांनी नझुलप्रमाणे फ्री होल्ड करणेबाबत शासनाचे मान्यतेसाठी प्रस्ताव सादर करणेबाबत लेखी निर्देश दिले आहेत.

मनपा ठराव क्र. 257 दि. 03.12.1958 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. 37 दि. 18.03.1959 मध्ये 100 क्वार्टस बांधण्याकरीता येणारा खर्च रु. 7,66,000/- ही रक्कम या योजनेवर हस्तांतरीत करण्यास सभागृहाने अनुमती दिली आहे.

महानगरपालिका द्वारा कर्मचाऱ्यांचे 100 क्वार्टस बांधण्याकरीता नागपूर सूधार प्रन्यासकडे मौजा-अंबाझरी येथील जमीन मागणी करण्यात आली व सदर 12 एकर जमीन खरेदी केली. जमीन सुरवातीस रू. 11,000/- प्रति एकर दराने नागपूर सूधार प्रन्यासने देवू केली व नंतर वाटाघाटीने रू. 7,500/- प्रति एकर दराने सदर जमीन मनपास देण्यात आली. नासुप्र ठराव क्र. VII (G) दि. 26 नोव्हेंबर 1959 अन्वये 12 एकर जागा रू. 7,500/- प्रति एकर दराने नागपूर मनपास हस्तांतरीत करण्यास मान्यता मिळाली. मनपा ठराव क्र. 144 दि. 07.07.1960 नुसार 100 स्टॉफ क्वार्टस मनपा कर्मचाऱ्यांना Hire Purchase पद्धतीने मान्यता प्रदान आहे. सन 1961 मध्ये काही कर्मचाऱ्यांना काही क्वार्टस वाटप झाल्याचे निर्दशनास येते. यास्तव Hire Purchase Agreement प्रमाणे भुखंड व बांधकामाची एकुण किंमतीचे 20% रक्कम प्रथम हप्त्यात वसूल करण्यात आली व उर्वरीत रक्कम 6% व्याजासहित भाडेपट्टा धारकाकडून वसूल करण्यात आली. वाटप तक्त्यानुसार सदर 100 क्वार्टसाठी जी प्रिमियम रक्कम घेण्यात आली त्यात Cost of Plot व Cost of Construction समाविष्ठ असल्याचे दिसून येते. काही भुखंडाच्या लिज डीड सन 1972, 1978 इ. मध्ये करण्यात आल्या असुन वर्ष 1961 पासून प्रभावाने Hire Purchase Agreement द्वारे करण्यात आले व या लिज डीड मध्ये लिजचे स्वरूप Perpetual असल्याचे नमूद आहे.

ठराव क्र. 290 दि. 30.12.1977 नुसार उर्वरित 3.37 एकर जागा मनपा कर्मचाऱ्यांना सवलतीच्या दराने देण्यास मंजुरी प्राप्त आहे, त्यावरील सदर 34 भुखंड वर्ष 1979 मध्ये भुखंड धारकांना देण्यात येणारे अलॉटमेन्ट लेटर (वाटप पत्र) मध्ये रू. 6/- प्रति चौ. फुट (रू. 64.59/- प्रति चौ.मी.) या दराने भुखंडाची किंमत वसूल करण्यात आली. तसेच रू. 5/- वार्षिक भुभाडे घेवून भाडेपट्टा करण्यात आला आहे. 34 भुखंड धारकांना खुले भुखंड रू. 6/- प्रति चौ.फुट या सवलती दराने वाटप करण्यात आल्याचे निर्दशनास येते कारण दि. 31.12.1981 च्या कार्यालयीन टिप्पणीमध्ये सदर भुखंडाचे बाजारदर रू. 10 पेक्षा जास्त असल्याचे नमूद आहे. सदरच्या काही लीजडीड सन 1985, 1989 इत्यादी मध्ये करण्यात आल्या असुन प्रभाव 1979, 1989 पासुन दिल्याचे दिसते.

उक्त प्रमाणे Hire Purchase Agreement (भुखंड व त्यावर क्वार्टसचे बांधकाम) करण्यात आलेले भुखंड धारकांकडून प्रिमियम रक्कम (भुखंड व त्यावर क्वार्टसचे बांधकाम) व रू. 5/- वार्षीक भूभाडेद्वारे सदर भूखंड निरंतर भाडेपट्टा (Perpetual Lease) वर देण्यात आले आहे. कालांतराने नागपूर सुधार प्रन्यासकडून प्राप्त झालेली 3.37 एकर जागेवर टाकण्यात आलेले 34 खुले भुखंड धारकांकडून प्रिमियम रक्कम (भुखंडाचे) व रू. 5/- वार्षीक भूभाडेद्वारे सदर भूखंड निरंतर भाडेपट्टा (Perpetual Lease) वर देण्यात आले आहे. उपलब्ध दस्ताऐवजावरून सदर भुखंड हे संबंधितास Perpetual Lease
देतांना जी प्रिमियम रक्कम घेण्यात आली आहे ती बाजारभावापेक्षा सवलती दरावर घेण्यात आल्याचे प्रथमदर्शनी निर्दशनास येते. व सद्यास्थितीत कॉर्पोरेशन कॉलनी नॉर्थ अंबाझरी मध्ये एकूण 153 भूखंड असुन वेगवेगळया क्षेत्रफळाचे आहेत.

तद्नंतर मनपा ठराव क्र. 336 दि. 25.11.2008 मध्ये ज्या प्रकरणामध्ये निरंतर भाडेपट्टा (Perpetual Lease) असा उल्लेख असला तरी भाडे पट्टयाच्या कालावधी 30 वर्षे गृहीत धरुन वार्षीक भूभाटकामध्ये ३ पटीने वाढ करण्यात येईल असे नमूद आहे व त्यानुसार एकुण 55 भूखंडधारकांचे ३० वर्षीय भाडे पट्टयाचे नुतनीकरण करण्यात आले आहे. तसेच मनपा ठराव क्र. 299 दि. 20.10.2018 मध्ये ज्या प्रकरणामध्ये निरंतर भाडेपट्टा (Perpetual Lease) असा उल्लेख असला तरी भाडे पट्टयाच्या कालावधी ३० वर्षे गृहीत धरुन बाजारमुल्य दरानुसार भूभाडे (निवासीसाठी 0.02 टक्के) आकारण्याची तरतुद करण्यात आली आहे. व त्यानुसार एकूण 12 भूखंडधारकांचे दि. 13 सप्टेंबर 2019 अन्वये १० वर्षीय भाडे पट्टयाचे नुतनीकरण करण्यात आले आहे.

महाराष्ट्र शासन निर्णय क्रमांक : नझूल -2016/प्र.क्र- 186 (ब)/ज-८ दि. 2 मार्च 2019 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 वाणीज्य / औद्योगिक प्रयोजनासाठी जमीनीच्या प्रचलीत वार्षीक दरामध्ये येणाऱ्या बाजार मूल्यांच्या १० टक्के इतके रुपांतर अधिमूल्य आकारुन सदर नझूल जमीनी फ्रि होल्ड करणेबाबत शासन निर्णयात नमूद आहे.

तसेच महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम सन 1949 चे कलम 79 (ड) मध्ये जो मोबदला घेवून महानगरपालिकेच्या मालकीची कोणतीही स्थावर मालमत्ता किंवा कोणताही हक्क विकता येईल, पट्टयाने देता येईल, किंवा अन्यथा हस्तांतरण करता येईल तो मोबदला, असे अधिमूल्य, भाडे किंवा अन्य मोबदला यांच्या चालू बाजार किंमतीपेक्षा कमी असता कामा नये, अशी तरतुद आहे. तसेच महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम सन 1949 चे कलम 79(ड) च्या तरतुदीनुसार महानगरपालिकेच्या मालकीची कोणतीही स्थावर मालमत्ता चालू बाजार किंमतीपेक्षा कमी विकता / हस्तांतरीत करता येत नाही. तथापि कलम 79 (ग) नुसार विविक्षीत नमूद कारणांसाठी मनपा मालमत्ता कमी दरावर शासन मान्यतेने देण्याची तरतुद आहे.

उक्त पार्श्वभुमीवर मा. उपमुख्यमंत्री महोदयांचे संदर्भीय निवेदनावरील संबंधित निर्देश लक्षात घेता नागपूर महानगरपालिकेतर्फे कॉर्पोरेशन कॉलनी अभिन्यासातील भुखंड फ्री होल्ड करून व त्यांचेकडून एकरकमी योग्य रक्कम घेतल्यास महानगरपालिकेचे आर्थिक उत्पन्नात तुलनेने वाढ होईल ही बाब लक्षांत घेता तसेच शासनाचे नझूल फ्री होल्ड धोरणाचा हेतु लक्षात घेता सदर भुखंड फ्री होल्ड करण्याबाबतचे मंजुरीचा प्रस्ताव शासनास सादर करण्याचा व याबाबत शासन स्तरावर योग्य निर्णय झाल्यावर मनपा स्तरावर शासन निर्देशानुसार अनुषंगीक कार्यवाही करण्याबाबतच्या प्रस्तावास मा. प्रशासक यांनी मंजुरी प्रदान केली.