

स्थायी निदेश क्र.३९

नगरपरिषदांच्या मालमत्ता अल्प मुदतीसाठी
वाणिज्यिक कारणास्तव हस्तांतरण करतेवेळी
अनुसरावयाची कार्यपध्दती

नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय,
शासकीय परिवहन सेवा इमारत,
३ रा मजला, सर पोचखानवाला मार्ग, वरळी, मुंबई - ४०० ०३०.
क्र: नपप्रसं/न.पा.स्था.मा.अल्प मुदत हस्तां./प्र.क्र.७३५/०६/४३
दिनांक : १० ऑगस्ट, २००६.

वाचा - स्थायी निदेश क्र.२४- नपाप्रसं/१-६/सर्व नपा/२००४/९४४/ कक्ष ७, दि.२८.१०.२०००४

नगरपरिषदांच्या व्यापारी संकुलातील गाळे भाडेत्वावर हस्तांतरीत करून उत्पन्न मिळविण्याच्या दृष्टीने एक महत्वाचा उत्पन्नाचा मार्ग आहे. बहुतांश नगरपरिषदा त्याप्रमाणे कार्यवाही करीत नसल्याने त्यांना फार मोठ्या उत्पन्नापासून वंचित रहावे लागत होते. हे विचारात घेऊन या संचालनालयाने सर्व नगरपरिषदांच्या मार्गदर्शनासाठी स्थायी निदेश क्र.२४ च्या माध्यमातून नगरपरिषदांच्या व्यापारी संकुलातील गाळे दिर्घ मुदतीसाठी भाडेपट्ट्याने हस्तांतरण करतेवेळी अनुसरावयाची कार्यपध्दती विशद केली होती.

०२. नगरपरिषद हद्दीतील काही जागा ह्या दिर्घ मुदतीने भाडेपट्ट्याने देणे शक्य होत नाही. उदा. मंजूर विकासां आराखड्यानुसार ज्या ठिकाणी कोणत्याही स्वरूपाचे पक्के बांधकाम अनुज्ञेय नसेल अशा मोकळ्या जागा, अरूंद रस्त्यांच्या बाजूच्या जागा, नगरपरिषदेच्या जून्या इमारतीमधील गाळे इत्यादी. अशा जागेवर अनधिकृत बांधकामे होऊन जागेचा गैरवापर होऊ नये, त्यातून नगरपरिषदेस उत्पन्न प्राप्त होईल व मिळणारा अतिरिक्त निधी नगरपरिषदेच्या इतर विकासां कामांसाठी वापरता येईल म्हणून अशा जागा अल्प मुदतीने भाडेपट्ट्याने शहरातील छोट्या व्यवसायिकांना व्यावसाय करण्यासाठी देता येते.

०३. महाराष्ट्र नगरपरिषदा, नगरपंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम, १९६५ चे कलम ९२(३) अन्वये नगरपरिषदा सुरवातीस ३ वर्षांच्या कालावधीसाठी आपली स्थावर मालमत्ता भाडेपट्ट्याने देऊ शकते व तद्नंतर भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करून ६ वर्षांपर्यंत म्हणजे जास्तीत जास्त एकूण ९ वर्षांपर्यंत मुदतवाढ देऊ शकते. तथापि नगरपरिषदेस स्वतःची स्थावर मालमत्ता तीन वर्षासाठी भाडेपट्ट्याने हस्तांतरीत करावयाची झाल्यास संभाव्य अटी शर्ती कोणत्या असाव्यात याबाबत महाराष्ट्र नगरपालिका अधिनियमात स्पष्टता दिसून येत नाही. ही आवश्यकता विचारात घेऊन या संचालनालयाने नगरपरिषदेची स्थावर मालमत्ता तीन वर्षासाठी भाडेपट्ट्याने देताना कोणत्या अटीशर्तीस अधिन राहून जागेचे हस्तांतरण करावे हे निश्चित केले आहे.

जागेचा लिलाव करण्यापूर्वीची आवश्यक कार्यवाही

०४. नगरपरिषदांना आपल्या स्थावर मालमत्ता ३ वर्षासाठी भाडेपट्ट्याने घावयाच्या असल्यास पुढील प्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी-

अ. उपरोक्त नमूद केलेल्या प्रस्तावित जागांवर कोणत्याही प्रकारचे पक्के बांधकाम करता येणार नाही. सदर जागा भाडेपट्ट्याने देताना नागरीकांच्या दैनंदिन गरजा, सदर जागेवर होणारी वाहतूक व त्यामुळे नागरीकांची होणारी सोय / गैरसोय इत्यादी विचारात घेऊन खालील पैकी कोणत्याही एका प्रकारे व्यवसायासाठी अनुज्ञेय करता येईल.

- खाली बसून व्यवसाय करणे
- हातगाडीवर व्यवसाय करणे
- तात्पुरत्या टप-या / लहान दुकाने (Temporary kiosk) टाकून व्यवसाय करणे

सदर जागेवर खाली बसून किंवा हातगाडीवर व्यवसाय करण्यासाठी जागा निश्चित करताना नागरीकांची होणारी सोय / गैरसोय विचारात घेऊन आवश्यक असल्यास आठवड्यातील ठराविक दिवस (उदा. रविवार, सार्वजनिक सुट्ट्या), दिवसातील ठराविक वेळा (उदा. सकाळी ५ ते ८ वाजेपर्यंत, रात्री ७ ते ११ वाजेपर्यंत) ठरविता येतील. सदर जागेवर तात्पुरत्या टप-या / लहान दुकाने (Temporary kiosk) अनुज्ञेय केले असल्यास, सदर जागेवर समान मापाचा विशिष्ट आराखडा (Model design) विहित करावा जेणे करून एकसमानता दिसून येईल व शहराच्या सौंदर्यावर परिणाम होणार नाही.

ब. महाराष्ट्र नगरपरिषदा, नगरपंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम, १९६५ चे कलम ९२(२) अन्वये २/३ इतक्या बहुमताने सर्वसाधारण सभेचा ठराव संमत करणे आवश्यक आहे. सदर ठरावात जागा कोणत्या वापरासाठी, किती कालावधीसाठी व कोणत्या अटीशीसह द्यावयाची आहे ते स्पष्टपणे नमूद करावे.

क. जिल्हाधिकारी यांच्या अध्यक्षतेखालील त्रिसदस्य समितीमार्फत अनामत रक्कम (Deposit) व आधारभूत भाडे निश्चित करण्यात यावी. अनामत ही आधारभूत मासिक भाड्याच्या कमीत कमी १२ पट असावी व ही रक्कम परतावा (Refundable deposit) म्हणून घेण्यात यावी. सदर जागेच्या भाड्यासाठी जाहिर लिलाव करण्यात यावा व जो जास्त भाडे देण्यास तयार असेल त्याला जागा देण्यात यावी

ड. नगरपरिषदेच्या जागा अल्प मुदतीने भाडेपट्ट्याने देताना नगरपरिषद व भाडेपट्टेधारक यांच्यामध्ये स्पष्ट अटीशीर्तीचा समावेश असलेला लेखी करारनामा करणे आवश्यक आहे. सदर करारनाम्याचा प्रारूप मसूदा सर्वांच्या माहितीसाठी नगरपरिषदेच्या सूचना फलकावर लिलावापूर्वी प्रसिध्द करण्यात यावा. त्यात प्रस्तावित अटी शर्ती, जागेबाबत संपूर्ण माहिती व जागेवर फक्त कोणत्या प्रकारे व्यवसाय करणे अनुज्ञेय राहिल ते स्पष्ट नमूद करावे.

इ. प्रस्तावित जागा अल्प मुदतीने भाडेपट्ट्याने देण्याच्या निर्णयाची माहिती होण्यासाठी कमीत कमी १५ दिवस आगोदर जिल्हा / राज्यस्तरीय वृत्तपत्रात जाहिर प्रसिध्दी देण्यात यावी. तसेच बॅनर्स, पॅम्पलेट्स, वार्ताफलक, शहरातील प्रमुख चौक, शासकीय कार्यालयातील नोटीस बोर्ड, दवंडी इत्यादींमार्फत देखील जाहिर प्रसिध्दी देण्यात यावी.

०५. वरील प्रमाणे कार्यवाही करून योग्य मुल्याचे स्टॅम्पेपरवर लेखी स्वरूपातील करारनामा तयार करणे आवश्यक आहे. सदर करारनाम्यात प्रामुख्याने खालील अटीशीर्तीचा समावेश करावा.

अ) वित्तीय अटीशीर्ती :

- i) जागेच्या भाड्याच्या रक्कमेमध्ये दरवर्षी कमीत कमी ५% ते १०% वाढ करण्यात यावी व निश्चित केलेल्या भाडेवाढीचा दर करारनाम्यात नमूद करावा.
- ii) भाडे वर्षाच्या सुरवातीला आगाऊ भरणे बंधनकारक असावे. नगरपरिषदेस त्रैमासिक भाडे वसूल करण्याची मुभा असेल. भाड्या सोबत इतर कर / पाणीपट्टी इत्यादी देय असावी.
- iii) भाडेधारकास जागा हस्तांतरित करावयाची झाल्यास त्यावेळी असणा-या आधारभूत मासिक भाड्याच्या ३ ते ६ पट रक्कमे इतकी रक्कम हस्तांतरण फी भरून हस्तांतरित करता येईल.
- iv) भाडेपट्टेधारकाने नगरपरिषदेच्या परवानगी शिवाय जागा हस्तांतरित केल्यास भाडेपट्टी रद्द करण्यात येईल व अनामत रक्कम जाप्त करण्यात येईलअशी अट असावी.
- v) भाडेपट्टेधारकाने मुदतीअंती नगरपरिषदेची जागा रिकामी न केल्यास सदर जागेसाठी अखेरच्या वर्षी देय असलेल्या भाड्याच्या दुप्पट दराने आकारणी करण्यात यावी तसेच त्यामध्ये दर वर्षी २०% वाढ करण्यात यावी.
- vi) भाडेपट्टेधारकाने करारनाम्यातील अटी शर्तीचा भंग केल्यास अथवा स्वतःहून सदर जागेचा वापर बंद केल्यास त्याने केलेल्या गुंतवणूकीसह सर्व मालमत्ता नगरपरिषदेच्या ताब्यात घेण्यात येईल व त्याबाबत कोणत्याही न्यायालयात दावा दाखल करता येणार नाही.

ब) इतर अटीशीर्ती :

- i) जागेचा मालकीहक्क कायम नगरपरिषदेचा राहिल.

ii) नगरपरिषदेस सदर जागेची आवश्यकता वाटल्यास, भाडेपट्टेधारकास अनामत रक्कम परत करून जागा तत्काळ रिकामी करून घेण्याचे अधिकार राहिल व त्याबाबत कोणतीही नुकसान भरपाई नगरपरिषदेमार्फत दिली जाणार नाही.

iii) ज्या प्रयोजनासाठी व ज्या प्रकारे व्यवसाय करण्यासाठी जागा भाडेपट्ट्याने दिली जाणार आहे त्यासाठीच सदर जागेचा वापर करण्यात यावा तसे न केल्यास सदर जागा ताब्यात घेण्यात येईल.

iv) याशिवाय नगरपरिषदेस योग्य वाटतील अशा इतर अटी शर्ती करारनाम्यात अंतर्भूत कराव्यात.

v) वरील सर्व अटीशर्ती मान्य असल्याचे व त्याचे वेळोवेळी पालन करण्याचे प्रतिज्ञापत्र भाडेपट्टेधारकाकडून घेण्यात यावे.

०८. नगरपरिषदांनी स्वतःच्या स्थावर मालमत्ता ३ वर्ष भाडेपट्ट्याने देण्याचा निर्णय घेतल्यास या संचालनालयाने निश्चित केलेल्या वरील मार्गदर्शक तत्वांप्रमाणे कार्यवाही करावी. तसे न केल्यास होणा-या नुकसानीस नगरपरिषद व मुख्याधिकारी यांना जबाबदार धरण्यात येईल. वरील प्रमाणे कार्यवाही करण्यास काही अडचणी उद्भवल्यास त्याचे निराकरण करण्याचे अधिकार जिल्हाधिकारी यांना असतील.

सदरचे स्थायी निर्देश नगरपरिषदेच्या सभागृहामध्ये वाचून दाखविण्यात यावेत.

(सुनिल सोनी)

आयुक्त व संचालक

नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय