स्थायी निदेश क्र.२४

नगरपरिषदांच्या मालमत्ता वाणिज्यिक कारणास्तव हस्तांतर करतेवेळी अनुसरावयाची कार्यपध्दती

**(या स्थायी निदेशामध्ये खालील आदेश समाविष्ट करण्यात आलेले आहेत.
दुरुस्तीपत्रक परिपत्रक क्र. नपाप्रसं/१-६/सर्व नपा/२००४/९४४/कक्ष ७, दि. १७ ऑक्टोबर, २००५.)**

नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय,
शासकीय परिवहन सेवा इमारत,
३ रा मजला, सर पोचखानवाला मार्ग, वरळी, मुंबई - ४०० ०३०.
क्र. नपाप्रसं /१-६ /सर्व नपा /२००४/९४४/ कक्ष ७,
दिनांक :-२८ आक्टोबर, २००४.

वाचा : १) शासन, नगर विकास विभाग, निर्णय क्र.एमयूएन १००२/५६५/प्र.क्र.७३/०२/नवि १७, दि.२९.१०.२००३.
२) शासनाची अधिसूचना, नगर विकास विभाग व आरोग्य विभाग क्र.एम २२७१/३८५/६४,दि.११.७.१९९३.
३) शासन, वित्त विभाग परिपत्रक क्र.डीएएफपी/१०९२/५४/विनियम, दि.१९.६.१९९१.

नगरपरिषदांच्या मालमत्ता भाडेतत्वावर हस्तांतरीत करून नगरपरिषदेस उत्पन्न मिळविण्याच्या दृष्टीने एक महत्वाचा उत्पन्नाचा मार्ग आहे. महाराष्ट्र नगरपरिषदा, नगरपंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम, १९६५ चे कलम ९२ तसेच त्या अंतर्गत तयार करण्यात आलेल्या नगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे हस्तांतरण) नियम, १९८३ मधील तरतूदीनुसार, नगरपरिषदांनी त्यांच्या मालमत्ता हस्तांतरण करतेवेळी अनुसरावयाची कार्यपध्दती नमूद केली आहे. नगरपरिषदेच्या मालकीचे गाळे भाडेतत्वावर हस्तांतरण करणे, भाडे व अनामत रक्कम नियमानुसार निश्चित करणे तसेच जून्या भाडेपट्टयाची मुदत संपत असल्यास वेळेत पुन्हा नव्याने लिलाव करून भाडेपट्टयाने देणे यामुळे नगरपरिषदेच्या उत्पन्नात मोठी वाढ होते. तथापि या प्रमाणे कार्यवाही होत नसल्याने नगरपरिषदांना आपल्या उत्पन्नापासून वंचित रहावे लागते. नगरपरिषदांनी आपल्या गाळ्यांबाबत तात्काळ योग्य ती कार्यवाही करावी. यासाठी नियमात असलेल्या तरतूदी सर्व नगरपरिषदांच्या निदर्शनास आणणे गरजेचे तथा आवश्यक आहे. सबब या स्थायी निदेशाद्वारे सर्व संबंधीतांना गाळे भाडेपट्टयाने देण्यासंदर्भात खाली निर्देशीत केल्याप्रमाणे कार्यवाही करावी असे सूचित करण्यात येत आहे.

१. **गाळे भाडेपट्टयाने देणे संदर्भातील सुरवातीची कार्यवाही**

महाराष्ट्र नगरपरिषदा, नगरपंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम, १९६५ चे कलम ९२(३) अन्वये नगरपरिषदेस आपल्या मालकीचे गाळे ३ वर्षापर्यंत भाड्याने देऊ शकते व तद्नंतर भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण करून ६ वर्षापर्यंत म्हणजे एकूण ९ वर्षापर्यंत नगरपरिषद आपले गाळे भाडेपट्टयाने देऊ शकते. तथापि नगरपरिषदेस आपल्या मालकीचे गाळे दिर्घ मूदतीसाठी देणेचे असलेस तशा आशयाचा सर्वसाधारण सभेचा ठराव २/३ इतक्या बहुसंख्येने संमत करणे आवश्यक आहे. सदर ठरावात गाळे कोणत्या वापरासाठी देणेचा आहे व कोणत्या अटी व शर्ती अन्वये भाडेपट्टयाने देणेचा आहे, हे नमूद असावे.

दिर्घ मुदतीसाठी गाळे भाडेपट्टयाने देण्याच्या संदर्भात विशेष अधिकार महाराष्ट्र नगरपरिषदा, नगरपंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम, १९६५ चे कलम ९२ अन्वये शासनास असलेने तसा सविस्तर प्रस्ताव शासनाचे मान्यतेसाठी संचालनालयास सादर करावा.

२. **लिलावापूर्वी नगरपरिषदेने करावयाची कार्यवाही**

अ) **गाळ्याचे भाडे / अधिमुल्य (Premium) निश्चित करणे.**

गाळ्याचे भाडे / अधिमुल्य निश्चित करणेचे अधिकार "त्रिसदस्य समितीस" आहेत नगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे हस्तांतरण) नियम, १९८३ चे नियम ९(२) समितीने नगरपरिषदेने निश्चित केलेला वापर व

अटी व शर्ती लक्षात घेऊन परिगणना तक्ता (Ready Recknor) चा आधार घेऊन गाळ्यांची किंमत ठरवावी व अधिमुल्य निश्चित करावे. याप्रमाणे गाळ्यांची किंमत निश्चित करताना, ती किंमत परिगणना तक्त्यात नमूद केलेल्या किंमती पेक्षा कमी येत असेल तर समितीने त्याची कारणे नमूद करावी.

ब) **अधिमुल्य (Premium)**

"त्रिसदस्य समितीने" परिच्छेद २(अ) प्रमाणे गाळ्याची किंमत निश्चित करावी. त्याआधारे अधिमुल्य निश्चित करताना, सदरचे अधिमुल्य निश्चित केलेल्या गाळ्यांच्या मुल्याच्या ५०% पेक्षा कमी नसावे. अधिमुल्य "ना परतावा" असेल.

क) **भाडे (Rent)**

गाळ्याचे भाडे परिच्छेद २(ब) प्रमाणे निश्चित केलेल्या अधिमुल्याच्या रक्कमेच्या ५% पेक्षा कमी निश्चित करु नये.

ड) **लिलावाची बोली**

नगरपरिषदेने लिलाव जाहिर करताना उपरोक्त परिच्छेद २(क) मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे भाड्याची रक्कम निश्चित ठेऊन, परिच्छेद २(ब) प्रमाणे निश्चित केलेली अधिमुल्याची (Premium) कमीत कमी बोली जाहिर करुन त्यांची बोली खुल्या लिलावात मागवाव्यात. ज्याची अधिमुल्याची बोली सर्वाधिक असेल त्याला गाळा देण्यात यावा.

३. **करारनाम्याचा प्रारुप**

गाळे भाडेपट्ट्याने देताना नगरपरिषद व तत्सम भाडेधारक यांचे दरम्यान स्वयंस्पष्ट असलेल्या अटी व शर्ती नमूद करुन परिपूर्ण असा लेखी स्वरूपात करारनामा योग्य मूल्याचे स्टँपपेपरवर तयार करणे आवश्यक आहे. सदर करारनाम्याचा मसुदा लिलावापूर्वीच करणे आवश्यक आहे. सदरचा मसुदा सर्वांच्या माहितीसाठी नगरपरिषदेच्या "सूचना फलकावर" लिलावापूर्वी प्रसिध्द करण्यात यावा. या करारनाम्यात खालील अटी शर्तीचा समावेश असावा.

अ) **वित्तीय अटी**

i) अधिमुल्याची पूर्ण रक्कम व पहिल्या वर्षाच्या भाड्याची रक्कम आगावू भरल्यानंतरच भाड्याचा ताबा भाडेपट्टेधारकांना देण्यात यावा.

ii) भाडेपट्ट्याची रक्कम प्रतीवर्षी आगावू भरावी. भाडेपट्ट्याची आगावू रक्कम दोन हप्त्यांमध्ये वसुल करणेबाबत नगरपरिषदेस विचार करता येईल.

iii) भाडेपट्टेधारकांने पुर्ण अधिमुल्य न भरल्यास अथवा भाडे न भरल्यास अथवा करारनाम्यातील अटींचा भंग केल्यास भाडेपट्टा रद्द करण्याचा किंवा संपूष्टात आणण्याचा नगरपरिषदेला केंव्हाही हक्क असेल.

iv) नगरपरिषदेस अदा केलेले अधिमुल्य कोणत्याही परिस्थितीत परत करता येणार नाही.

v) भाडेपट्ट्याची रक्कम प्रतीवर्षी वाढविण्यात यावी. नगरपरिषदेने निश्चित केलेला वाढीचा दर करारनाम्यात नमूद करणे आवश्यक राहील. सदरची वाढ एकत्रित रक्कमेच्या ५% पेक्षा कमी नसावी.

vi) नगरपरिषदेने निश्चित केलेली रक्कम भरुन भाडेपट्टेधारकास गाळा हस्तांतरीत करता येईल. सदर रक्कम नगरपरिषदेने निश्चित करताना जर गाळ्याचे भाडे परिच्छेद २(क) प्रमाणे निश्चित केले असेल सदर रक्कम देय वार्षीक भाड्याच्या कमीत कमी ५ पट असावे. परंतू गाळ्याचे भाडे जर परिच्छेद २(क) प्रमाणे निश्चित झालेले नसेल तर गाळ्याच्या बाजारमुल्याच्या कमीत कमी २५% रक्कम हस्तांतरण फी म्हणून निश्चित करावी.

vii) भाडेपट्टयाची ३० वर्षाची मुदत संपल्यानंतर गाळ्याचा ताबा नगरपरिषदेस हस्तांतरीत न केल्यास, भाडेपट्टयाची मुदत संपल्यानंतर लगेच भाडयाची रक्कम शेवटच्या वर्षाच्या भाडेपट्टयाच्या रक्कमेच्या दुप्पट होईल. तदनंतर शिघ्र परिगणना तक्त्याच्या सहाय्याने (Ready Recknor) त्रिसदस्य समितीने निश्चित केलेल्या गाळ्याच्या बाजारमुल्याच्या ८ टक्के दराने गाळ्याचे वार्षीक भाडे निश्चित करण्यात येईल तसेच गाळ्याचा ताबा नगरपरिषदेस देई पर्यंत सदर भाडयात दरवर्षी १० टक्के दराने वाढ करण्यात येईल व ही अट मला मान्य आहे, असे करारनाम्यात स्पष्ट नमूद करुन करारनाम्यावर भाडेपट्टेधारकाची स्वाक्षरी घ्यावी. **(सुधारणा परिपत्रक दि. १७ ऑक्टोबर, २००५ नुसार सुधारीत)**

ब) गाळे हस्तांतरणाबाबत

i) उपरोक्त परिच्छेद ३ अ (vi) मध्ये नमूद केलेली रक्कम भरुन भाडेपट्टेधारकास गाळा हस्तांतरीत करता येईल.

ii) भाडेपट्टेधारकाने मुदत संपल्यावर नगरपरिषदेस गाळा हस्तांतरीत न केल्यास कमीत कमी दुप्पट दराने भाडे आकारता येईल. याबाबत नगरपरिषदेने निश्चित केलेली रक्कम करारनाम्यात नमूद करावी. (३ अ (vii) प्रमाणे)

क) इतर अटी

i) नगरपरिषदेस नियमानुसार देय असलेले सर्व कर विहित वेळेत नगरपरिषदेकडे भरण्यात येतील यात भाडेपट्टेधारकाकडून येणे असलेल्या सर्व करांच्या करारनाम्यांत उल्लेख असणे आवश्यक आहे.

ii) ज्या कारणासाठी/वापरासाठी गाळा भाडेपट्टयाने दिला आहे त्या कारणासाठी/ वापरासाठी गाळ्याचा वापर करणेबाबत करारनाम्यात उल्लेख असावा. परंतू भाडेधारकास वापर बदल करावयाचा असल्यास व विकास नियमाप्रमाणे सदर वापर करता येत असल्यास देय वार्षीक भाडे दुप्पट करून सदरच्या वापर बदलास मान्यता देता येईल.

iii) तसेच इतर कायद्यानुसार आवश्यक परिपूर्ती संदर्भात बावश्यक असलेल्या अटींचा समावेश असावा.

४. **लिलावाबाबत**

अ) मुख्याधिकारी यांनी एक किंवा जास्त स्थानिक वृत्तपत्रात जाहिर लिलावाची प्रसिध्दी देताना त्यात लिलावाची तारीख, वेळ, ठिकाण व लिलावाच्या अटी यांची माहिती प्रसिध्द करावी. या संदर्भातील सुचना प्रारुप करारनाम्याच्या प्रतींसह नगरपरिषदेच्या सुचना फलकावर सुध्दा प्रसिध्द करण्यात यावे. (महाराष्ट्र नगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे हस्तांतरण) नियम, १९८३ - नियम ७) **(सुधारणा परिपत्रक दि. १७ ऑक्टोबर, २००५ नुसार सुधारीत)**

ब) लिलाव मुख्याधिकारी व जिल्हाधिकारी यांनी प्राधिकृत केलेल्या अधिका-यांच्या नियंत्रणाखाली होईल. (महाराष्ट्र नगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे हस्तांतरण) नियम, १९८३ - नियम ७) **(सुधारणा परिपत्रक दि. १७ ऑक्टोबर, २००५ नुसार सुधारीत)**

क) जाहिर लिलावाद्वारे परिच्छेद २(ब) नमूद केलेल्या अधिमुल्याबाबत बोली बोलण्यात येईल. ज्याची अधिमुल्याची बोली सर्वोत्तम असेल त्यास गाळा भाडेपट्टयाने हस्तांतरीत करता येईल.

ड) "त्रिसदस्य समितीने" निश्चित केलेल्या अधिमुल्याची रक्कम इतकी बोली कोणी न बोलल्यास निश्चित केलेल्या अधिमुल्याचे (Premium) चे रक्कमेतून १०% रक्कम कमी करून पुन्हा लिलाव जाहिर करण्यात यावा.

इ) ४(ड) प्रमाणे कार्यवाही करूनही अपेक्षित बोली प्राप्त न झाल्यास गाळ्याच्या अधिमुल्याचे पुर्नमुल्यांकन करणेसाठी त्रिसदस्य समितीकडे तसा प्रस्ताव पुन्हा सादर करावा.

५. **भाडेपट्टयाची मुदत संपण्यापूर्वी करावयाची कार्यवाही**

अ) मुख्याधिकारी यांनी वेळोवेळी भाडेपट्टयाने दिलेल्या गाळ्यांचा आढावा घ्यावा.

ब) भाडेपट्टयाची मुदत संपणेच्या ६ महिने आगोदर नगरपरिषदने गाळा भाडेपट्टयाची मुदत ज्या तारखेस संपते ती तारीख नमूद करुन सदर तारखेस गाळा नगरपरिषदेस हस्तांतर करणेच्या सूचना भाडेपट्टेधारकास द्यावी. जर त्या तारखेस गाळा नगरपरिषदेस हस्तांतरीत न केल्यास परिच्छेद ३ (vii) प्रमाणे निश्चित केलेल्या रकमेप्रमाणे भाडे वसूल करण्यात येईल हे सुध्दा सदर सुचनेत नमूद करावे.

क) त्याचवेळी नगरपरिषदेच्या मालकीचे गाळे पुन्हा भाडेपट्टयाने देणेबाबत, उपरोक्त नमूद केलेली कार्यवाही नगरपरिषदेने सुरु करावी.

१) पहिल्या ३ वर्षानंतर, पुढील ३ वर्षाकरीता त्यास संबंधीत गाळेधारकास गाळे भाडेपट्टयाने देताना प्रत्येक ३ वर्षानंतर कमीत कमी २५% भाडेवाढ करावी. त्याचवेळी परिशिष्ट ३ प्रमाणे करारनामा करावा.

२) ज्या नगरपरिषदांनी उक्त अधिनियमाचे कलम ९२(३) अन्वये ३ वर्षाचे किंवा त्यापेक्षा कमी कालावधीसाठी अनामत रक्कम स्विकारून "त्रिसदस्य समितीने" निश्चित केलेले भाडे आकारून गाळे भाडेपट्टयाने दिले आहेत त्यांचे नुतनीकरण करताना खालील प्रमाणे कार्यवाही करावी.

६. **भाडेपट्टयाची मुदत संपल्यानंतर करावयाची कार्यवाही**

अ) भाडेपट्टा कराराची मुदत संपल्यावर कोणत्याही परिस्थितीत मुदतवाढ दिली जाणार नाही.

ब) भाडेपट्टयाची ३० वर्षाची मुदत संपल्यानंतर गाळयाचा ताबा नगरपरिषदेस हस्तांतरीत न केल्यास, भाडेपट्टयाची मुदत संपल्यानंतर लगेच भाडयाची रक्कम शेवटच्या वर्षाच्या भाडेपट्टयाच्या रक्कमेच्या दुप्पट होईल. तदनंतर शिघ्र परिगणना तक्त्याच्या सहाय्याने (Ready Recknor) त्रिसदस्य समितीने निश्चित केलेल्या गाळयाच्या बाजारमुल्याच्या ८ टक्के दराने गाळयाचे वार्षीक भाडे निश्चित करण्यात येईल तसेच गाळयाचा ताबा नगरपरिषदेस देई पर्यंत सदर भाडयात दरवर्षी १० टक्के दराने वाढ करण्यात येईल व ही अट मला मान्य आहे, असे करारनाम्यात स्पष्ट नमूद करुन करारनाम्यावर भाडेपट्टेधारकाची स्वाक्षरी घ्यावी.
(सुधारणा परिपत्रक दि. १७ ऑक्टोबर, २००५ नुसार समाविष्ट)

क) भाडेपट्टेधारकाने भाडेपट्टयाची मुदत संपल्यानंतर गाळा नगरपरिषदेकडे हस्तांतरीत न केल्यास उपरोक्त नमूद परिच्छेद ६(ब) च्या कार्यवाहीसोबत, सदरचा गाळा ताब्यात घेण्याबाबत नगरपरिषदेने तात्काळ कार्यवाही सुरू करावी.

या स्थायी निर्देशाद्वारे सर्व मुख्याधिकारी यांना सुचित करण्यात येते की, उपरोक्त परिच्छेद १ ते ६ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे कार्यवाही करावी. नगरपरिषदांचे गाळ्याबाबत उपरोक्त नमूद केलेल्या सुचनांप्रमाणे कार्यवाही न केल्यास होणा-या नुकसानीस नगरपरिषद व मुख्याधिकारी यांना जबाबदार धरण्यात येईल.

सदरचे स्थायी निर्देश नगरपरिषदेच्या सभागृहामध्ये वाचून दाखविण्यात यावेत.

(सुनिल सोनी)
आयुक्त व संचालक
नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय

प्रति,

१. प्रधान सचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई-४०००३२.
२. विभागीय आयुक्त तथा प्रादेशिक संचालक, नगरपरिषद प्रशासन (सर्व)