“महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्ट्याद्वारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण) नियम, २०२३” - भाडेपट्टा कालावधी संदर्भात अतिरिक्त मार्गदर्शक सूचना निर्गमित करण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग,
शासन निर्णय क्रमांक-नामपा-१२२१/प्र.क्र.१६६/नवि-२६
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.
दिनांक :- १४ मार्च, २०२४

वाचा :- १) महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग ४ (ब), दि.०६ नोव्हेंबर, २०२३ अन्वये प्रसिद्ध महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्ट्याद्वारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण) नियम, २०२३ चे नियम.
२) नियमावलीच्या प्रभावी अंमलबजावणीकरीता अतिरिक्त मार्गदर्शक सूचना संदर्भात निर्गमित समक्रमांकाचा शासन निर्णय दि.०७ नोव्हेंबर, २०२३.

प्रस्तावना:-

महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम, १९४९ चे कलम ७९ (क) नुसार राज्य शासनास महानगरपालिकेच्या मालकीच्या स्थावर मालमत्ता अथवा तिचे हक्क भाडेपट्टयाने देण्याचा अथवा हस्तांतरीत करण्याचा अधिकार असून याकरिता शासनास नियम निश्चित करण्याचे अधिकार आहेत. या अधिकारास अनुसरुन महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्ता भाडेपट्टा नुतनीकरण अथवा हस्तांतरण) नियम, २०१९ अधिक्रमीत करुन, महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्ट्याद्वारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण) नियम, २०२३, दि.०६ नोव्हेंबर, २०२३ रोजी अधिसूचित करण्यात आले. याबाबत लोकप्रतिनिधी, नागरीक, व्यावसायिक व इतर यांच्याकडून प्राप्त हरकती व सूचनांच्या अनुषंगाने प्रभावी अंमलबजावणीकरिता मार्गदर्शक सूचना देण्यासाठी सर्वसमावेशक शासन निर्णय दि.०७ नोव्हेंबर, २०२३ रोजी निर्गमित करण्यात आला

२. दि.०६ नोव्हेंबर, २०२३ रोजी प्रसिद्ध नियमावलीतील नियम ६ मध्ये भाडेपट्ट्याचा कालावधी स्पष्ट करण्यात आला आहे. यानुसार महानगरपालिका आणि भाडेपट्टाधारक यांनी सामंजस्याने भाडेपट्ट्याचा अथवा नुतनीकरणाचा कालावधी निश्चित करावा. भाडेपट्ट्याचा कालावधी प्रथमत: दहा वर्षांपर्यंतचा असेल. भाडेपट्ट्याचा एकूण कालावधी तीस वर्षांपेक्षा जास्त नसावा, अशी तरतुद करण्यात आली आहे.

३. महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्ट्याद्वारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण) नियम, २०२३ सध्या संपूर्ण राज्यात लागू झाला आहे. या नियमावलीमधील भाडेपट्टयाच्या कालावधीसंदर्भात महानगरपालिकेच्या स्तरावर काही समस्या येत असल्याचे निदर्शनास आले. यामध्ये मुख्यत: भाडेपट्ट्याचा कालावधी कमी असल्याने मालमत्तांना भाडेपट्टयाकरिता मागणी कमी असणे, भाडेपट्ट्याची रक्कम कमी प्राप्त होणे इत्यादी यांचा समावेश आहे. यावर उपाय म्हणून भाडेपट्ट्याच्या कालावधीसंदर्भात निर्गमित नियम क्र.६ च्या अनुषंगाने पूरक मार्गदर्शक सूचना निर्गमित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय:-

महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्ट्याद्वारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण) नियम, २०२३ या नियमावलीच्या प्रभावी अंमलबजावणीकरीता मालमत्ता भाडेपट्ट्याने देणे, नुतनीकरण व हस्तांतरणासंदर्भात पुढील पूरक मार्गदर्शक सूचना निर्गमित करण्यात येत आहेत.

२. भाडेपट्ट्याच्या कालावधीबाबत महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्ट्याद्वारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण) नियम, २०२३ मधील ६ नुसार महानगरपालिका आणि भाडेपट्टाधारक यांनी सामंजस्याने भाडेपट्ट्याचा अथवा नुतनीकरणाचा कालावधी निश्चित करावा. भाडेपट्ट्याचा कालावधी प्रथमत: दहा वर्षांपर्यतचा असेल. भाडेपट्ट्याचा एकूण कालावधी तीस वर्षांपेक्षा जास्त नसावा असे नमूद करण्यात आले असले तरी, कालावधीबाबत कार्यवाही करीत असताना आवश्यकतेनुसार पुढील मार्गदर्शक सूचनेनुसार महानगरपालिकांनी कार्यवाही करावी.

“महानगरपालिका व भाडेपट्टाधारक यांनी सामंजस्याने भाडेपट्टयाचा अथवा नुतनीकरणाचा कालावधी निश्चित करावा. महानगरपालिका त्यांच्या स्तरावर १० वर्षांपर्यंतच्या कालावधीकरिता मालमत्ता भाडेपट्टयाने देऊ शकेल. तथापि, ज्यांची भाडेपट्ट्याची मागणी १० वर्षापेक्षा जास्त कालावधीसाठी आहे, अशी मालमत्ता भाडेपट्टयाने देण्यास शासनाची मान्यता घ्यावी.”

३. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून, त्याचा संकेतांक २०२४०३१४१२५०२१२६२५ असा आहे. सदर शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(विद्या हम्पय्या)
उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रति,

१. मा.राज्यपाल यांचे सचिव, राजभवन, मुंबई.

२. मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव,महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई.
३. मा.उपमुख्यमंत्री तथा मंत्री (वित्त व नियोजन) यांचे प्रधान सचिव, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई.
४. मा.उपमुख्यमंत्री तथा मंत्री (गृह, विधि व न्याय) यांचे प्रधान सचिव, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई.
५. मा.विरोधी पक्षनेता, विधानसभा यांचे खाजगी सचिव, महाराष्ट्र विधानभवन, मुंबई.
६. मा.विरोधी पक्षनेता, विधानपरिषद यांचे खाजगी सचिव, महाराष्ट्र विधानभवन, मुंबई.
७. सर्व मा. विधानसभा व विधानपरिषद सदस्य.
८. मा.मुख्य सचिव यांचे सह सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
९. प्रधान सचिव (नगर विकास-१) यांचे स्वीय सहाय्यक, मंत्रालय, मुंबई.
१०. प्रधान सचिव (नगर विकास-२) यांचे स्वीय सहाय्यक, मंत्रालय, मुंबई.
११. सर्व महानगरपालिका आयुक्त.
१२. निवडनस्ती (नवि-२६)