



महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग चार-ब

वर्ष ५, अंक ६५(३)]

सोमवार, मे २७, २०१९/ज्येष्ठ ६, शके १९४१

[पृष्ठे ६, किंमत : रुपये १.००

असाधारण क्रमांक १५५

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र अधिनियमान्वये तयार केलेले
(भाग एक, एक-अ आणि एक-ल यांमध्ये प्रसिद्ध केलेले नियम व आदेश यांव्यतिरिक्त) नियम व आदेश.

नगरविकास विभाग

मंत्रालय (मुख्य इमारत), ४ था मजला, मादाम कामा मार्ग,
हुतात्मा राजगुरु चौक, मुंबई ४०० ०३२, दिनांक २७ मे २०१९

अधिसूचना

महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम.

क्र.एमसीओ.२०१८/प्र.क्र.२५७/नवि-१४.—महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम (महा. १९४९ चा ५९) चे कलम ४५६अ पोट-कलम (१) सह कलम ७९ अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार खालील प्रारूप नियम तयार करून तो कलम ४६५अ चे पोट-कलम (२) चे तरतुदीनुसार यामुळे बाधित होणाऱ्या व्यक्तींच्या माहितीसाठी प्रसिद्ध करित आहे व नोटीस देण्यात येत आहे की, ही अधिसूचना महाराष्ट्र शासनाच्या शासकीय राजपत्रात प्रसिद्ध झाल्यापासून ३० दिवस पूर्ण झाल्यावर वा त्यानंतर सदर प्रारूप नियम शासन विचारात घेईल.

२. उपरोक्त कालावधीपर्यंत ज्या हरकती किंवा सूचना प्रधान सचिव (नवि-२), नगरविकास विभाग, मंत्रालय, मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक, मुंबई ४०० ०३२ यांचेमार्फत प्राप्त होतील, त्या शासनाकडून विचारात घेतल्या जातील.

प्रारूप नियम

क्र. एमसीओ.२०१८/प्र.क्र.२५७/नवि-१४.—महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम (महा. १९४९ चा ५९) चे ४५६अ चे पोट-कलम (१) सह कलम ७९ अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार महाराष्ट्र शासन कलम ७९ च्या पोट-कलम (क) नुसार महानगरपालिकांच्या मालकीच्या स्थावर मालमत्ताचे भाडेपट्टा नूतनीकरण अथवा हस्तांतरण नियम तयार करित आहे :—

१. संक्षिप्त नाव व व्याप्ती .— (१) या नियमांना, “ महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्ता भाडेपट्टा नूतनीकरण अथवा हस्तांतरण) नियम, २०१९ ” असे म्हणावे.

(२) या नियमावलीतील नियम महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम कलम ७९ चे पोट-कलम (क) मधील परंतुकाच्या तरतुदीनुसार, जाहीर लिलावाची कार्यपद्धती अवलंबून विहित पद्धतीने भाडेपट्ट्याने दिलेल्या महानगरपालिकेच्या मालकीच्या, स्थावर मिळकतीच्या भाडेपट्टा नूतनीकरण अथवा हस्तांतरणासाठी लागू राहतील.

२. **व्याख्या.—** (१) संदर्भानुसार दुसरा अर्थ अपेक्षित नसेल तर या नियमात,—

- (अ) “अधिनियम” म्हणजे महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम (महा.१९४९ चा ५९);
- (ब) “महानगरपालिकेची मालमत्ता” म्हणजे जाहीर लिलावाची कार्यपद्धती अनुसरण अधिनियमाच्या कलम ७९ च्या तरतुदीनुसार भाडेपट्ट्याने किंवा अन्यथा हस्तांतरित केलेली महानगरपालिकेच्या मालकीची स्थावर मालमत्ता किंवा अन्य अधिकार;
- (क) “कलम” म्हणजे अधिनियमाचे कलम;
- (ड) “भाडेपट्टाधारक” म्हणजे महानगरपालिकेच्या मालमत्तेतील भाडेपट्टाधारक;

(२) या नियमांमध्ये वापरलेले परंतु उपरोक्त नियमात परिभाषित न केलेल्या शब्द व अभिव्यक्ति यांना अधिनियमामध्ये त्यांना ठरवून दिलेला संबंधित अर्थ असेल.

३. **महानगरपालिकेच्या मालमत्तेचे/भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण व हस्तांतरण.—**(१) अशा मालमत्तांच्या मुल्यांकनासाठी जिल्हाधिकारी, महानगरपालिका आयुक्त आणि सह जिल्हा निबंधक (मुद्रांक) यांची समिती असेल. ही समिती, अशा मालमत्तांचे मूल्यांकन महाराष्ट्र मुद्रांक (मालमत्तेचे वास्तव बाजारमूल्य निर्धारित करणे) नियम, १९९५ नुसार बाजारमूल्यांच्या अनुषंगाने निश्चित करेल.

(२) मालमत्तेच्या मुल्यांकनाच्या ८% रक्कम किंवा, बाजारभावानुसार निश्चित होणारे वार्षिक भाडे, या पैकी जे जास्त असेल तेवढे वार्षिक भाडे या समितीमार्फत निश्चित करण्यात यावे.

(३) महानगरपालिकेच्या मालमत्तांचे भाडेपट्टा नूतनीकरण अथवा हस्तांतरणासाठीची पात्रता/ अटी:—

१. ज्या मालमत्ता अधिनियमातील तरतुदीनुसार व जाहीर लिलाव प्रक्रियेचा अवलंब करून भाडेपट्ट्याने अथवा हस्तांतरीत करण्यात आल्या आहेत.
२. महानगरपालिकेच्या ज्या मालमत्तांचे हस्तांतरण वैधरीत्या झाले आहे.
३. संबंधित मालमत्तेबाबतचे सर्व कर आणि भाडे भाडेपट्टाधारकाने भरलेले असावे आणि भाडेपट्टाधारकाकडे भाडेपट्ट्याची रक्कम किंवा कोणत्याही प्रकारच्या कराची रक्कम थकीत नसावी.
४. सदर नियमावलीपूर्वी भाडेपट्ट्याची मुदत संपलेल्या तथापि, नूतनीकरण न झालेल्या वैध भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण/ हस्तांतरण हे या नियमातील तरतुदीनुसार करण्यात येईल. तथापि, ज्या प्रकरणात भाडेपट्ट्याची रक्कम संबंधितांनी भरलेली नसेल, अशा प्रकरणांत महाराष्ट्र मुद्रांक (मालमत्तेचे वास्तव बाजारमूल्य निर्धारित करणे) नियम, १९९५ नुसार बाजारमूल्यांच्या अनुषंगाने मालमत्तेच्या होणाऱ्या मुल्यांकनाच्या ८% रक्कम अधिक अधिनियमातील तरतुदीनुसार दरमहा २% इतके व्याजासह आकारणी करण्यात यावी.
५. सदर भाडेपट्टाधारकाने भाडेपट्ट्यासंदर्भात यापूर्वी करण्यात आलेल्या करारनाम्यातील अटी-शर्तीचा भंग केलेला नसावा.
६. भाडेपट्टाधारकास त्याने धारण केलेल्या मालमत्तेच्या भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण करावयाचे असल्यास, करारनाम्याची मुदत संपण्यापूर्वी संबंधिताने किमान तीन महिने अगोदर महानगरपालिकेस लेखी कळविणे आवश्यक आहे :

परंतु, अशा प्रकारे संबंधित भाडेपट्टाधारकाने महानगरपालिकेस कळविले नसल्यास, महानगरपालिकेने संबंधितांस नोटीस देऊन मालमत्ता महानगरपालिकेच्या ताब्यात घेण्याबाबतची कार्यवाही करावी.

(४) भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण हे कमाल दहा वर्षांसाठी असेल.

(५) भाडेपट्ट्याने देण्यात आलेली मिळकत ही हस्तांतरण / तारण / गहाण ठेवता येणार नाही. अथवा अन्य कोणत्याही प्रकारे त्रयस्थ पक्षाचे हितसंबंध त्यावर प्रस्थापित करता येणार नाहीत.

(६) भाडेपट्टाधारकाने महानगरपालिकेच्या मालमत्तेवर कोणतेही हितसंबंध प्रस्थापित करू नयेत.

(७) ज्या कारणासाठी गाळा भाडेपट्ट्याने दिला आहे त्याच कारणासाठी गाळ्याचा वापर अनुज्ञेय असेल.

(८) शासनास तसेच महानगरपालिकेस नियमानुसार देय असलेले सर्व कर विहित वेळेत भाडेपट्टाधारकाने भरणे आवश्यक आहे. तसेच, याबाबत करारनाम्यात उल्लेख करण्यात यावा.

(९) भाडेपट्ट्याधारकाने शासनाचे तसेच, महानगरपालिकेचे देय असलेल्या रकमा विहित कालावधीत अदा न केल्यास नियमानुसार कार्यवाही करून, सदर मिळकत महानगरपालिकेकडे जमा करण्यास पात्र राहिल. तसेच, प्रलंबित रकमा या संबंधित भाडेपट्ट्याधारकांकडून त्यांच्या अनामत रकमेतून तसेच, त्यातून अपेक्षित वसुली न झाल्यास सदर रकमेची वसुली महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता तरतुदीनुसार करण्यास पात्र राहिल.

(१०) महानगरपालिकेमार्फत भाडेपट्ट्याने देण्यात आलेल्या मिळकतीशिवाय अतिरिक्त जागेचा वापर अथवा अतिरिक्त बांधकाम करता येणार नाही. अशा प्रकारचा वापर आढळून आल्यास शर्तभंग समजण्यात येऊन महानगरपालिकेमार्फत तशी नोटीस देऊन सदर मालमत्ता परत घेण्याची कार्यवाही करण्यात यावी.

(११) महानगरपालिकेची पूर्वपरवानगी न घेता वापरात बदल करण्यात आल्यास शर्तभंग, तसेच करारनाम्याचा भंग समजण्यात येऊन भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण रद्द करण्याबाबत महानगरपालिकेने नियमोचित कार्यवाही करावी.

(१२) भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण करताना भाडेपट्टा करार नोंदणीकृत करावा. तसेच, करारनामा करताना मूळ भाडेपट्टा करारातील अटी व शर्तीदेखील विचारात घेऊन, महानगरपालिकेस आवश्यक वाटतील त्या अतिरिक्त अटी-शर्ती करारनाम्यात अंतर्भूत कराव्यात.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

सं. श. गोखले,
शासनाचे सहसचिव.

URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

Mantralaya(Main Building) 4th floor, Madam Kama Marg,
Hutatma Rajguru Chowk, Mumbai 400 032, dated 27th May 2019

NOTIFICATION

MAHARASHTRA MUNICIPAL CORPORATIONS ACT.

No.MCO-2018/C.R.257/UD-14.—The following draft of rules, which the Government of Maharashtra proposes to make in exercise of the powers conferred by sub-section (1) of 456A read with section 79 of the Maharashtra Municipal Corporations Act (Mah. LXI of 1949), is hereby published as required by sub-section (2) of the said section 465A of the said Act, for the information of all the persons likely to be affected thereby; and notice is hereby given that the said draft will be taken into consideration by the Government of Maharashtra on or after the expiry of a period of thirty days from the date of publication of this notification in the *Maharashtra Government Gazette*.

2. Any objection or suggestion which may be received by the Principal Secretary (UD-II), Urban Development Department, Mantralaya, Madam Kama Marg, Hutatma Rajguru Chowk, Mumbai 400 032, from any said date, will be considered by the Government.

DRAFT RULES

No.MCO-2018/C.R.257/UD-14.— In exercise of the powers conferred by Sub-section (1) of 456A read with section 79 of the Maharashtra Municipal Corporations Act (Mah. LXI of 1949), the Government of Maharashtra hereby makes the following rules for renewal of lease or transfer of the immovable property belonging to the Maharashtra Municipal Corporations under the proviso to clause (c) of the said section 79, namely:—

1. *Short title and application.*— (1) These rules may be called the Maharashtra Municipal Corporations (Renewal of Lease or Transfer of Immovable Property) Rules, 2019.

(2) These rules shall apply for the renewal of lease or transfer of immovable property belonging to the Municipal Corporation under the provisions of the proviso to clause (c) to section 79 of the Maharashtra Municipal Corporations Act (LIX of 1949), by following the due procedure of public auction.

2. *Definitions.*—(1) In these rules, unless the context requires otherwise,—

(a) “Act” means the Maharashtra Municipal Corporations Act (LIX of 1949);

(b) “Corporation’s property” means the immovable property or any right belonging to the Corporation which has been leased or otherwise transferred in accordance with the provisions of section 79 of the Act by following due procedure of public auction;

(c) “section” means the section of the Act;

(d) “tenant” means the lessee or tenant of the Corporation’s property.

(2) Words and expressions used in these rules but not defined hereinabove shall have the same meanings as respectively assigned to them under the Act.

3. *Renewal and transfer of Corporation's Property.*—(1) There shall be a Committee consisting of the Collector, Municipal Commissioner and Joint District Registrar (Stamps) for finalizing the valuation of such property as per the market value determined under the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995.

(2) A Committee shall determine and finalize the annual rent at the rate of eight per cent. of the valuation of the Corporation's property or as per current market rate, whichever is higher.

(3) The lease or transfer of the Corporation's property shall be renewed, if,—

- (i) the Corporation's property was leased or transferred to the tenant by following due public auction procedure and as per the provisions of the Act;
- (ii) the Corporation's such property is validly transferred;
- (iii) all the earlier taxes and rent in respect of the Corporation's such property is paid by the tenant and there is no pending dues or taxes;
- (iv) The renewal of lease of the properties where the lease has expired before the publication of these rules, may be done as per the provisions of these rules, However if the amount of lease rent has not been paid, then the renewal of lease or transfer shall be subject to payment of eight per cent of the amount of the market value determined under the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995. Also two per cent interest shall be charged as per the provisions of the Act;
- (v) the tenant has not made any breach of earlier contract and terms and conditions thereof; and
- (vi) the tenant has communicated his willingness to renew the lease in writing to the Corporation three months prior to the date of expiry of the earlier lease period:

Provided that, if the tenant has not shown his willingness as aforesaid, the Corporation shall get back the property by issuing notice to the concerned.

(4) The renewal of lease shall be for maximum ten years.

(5) The Corporation's property shall not be transferred, mortgaged, sold or sub-let to any third party.

(6) The tenant shall not create any interest on the Corporation's property.

(7) The Corporation's property shall be used for the same purpose for which it has been allotted.

(8) All the dues of the Government and the Corporation including taxes shall be paid by the tenant in the prescribed time. This condition shall also be incorporated in the lease agreement for renewal.

(9) If the Government and corporation taxes are not paid by the tenant, then the Corporation shall take back such property as per the procedure and all such taxes shall be recovered from the earnest money paid by the tenant. If the taxes remained unpaid, the recovery procedure as per the Maharashtra Land Revenue Code (Mah. XLI of 1966) shall be initiated.

(10) Any excess use of land or additional construction shall not be allowed. And if it is done, then it shall be considered as breach of contract. In such cases, the Corporation shall take back such property.

(11) Any change of use by the tenant, without the prior permission of the Corporation shall be considered as breach of contract and Corporation may initiate the procedure to cancel the lease renewal.

(12) The contract to renew the lease shall be registered as per the procedure and the conditions in the original lease contract may be incorporated with the additional conditions in the contract.

By Order and in the name of the Governor of Maharashtra,

S. S. GOKHALE,
Joint Secretary to Government.