

नागपूर व अमरावती विभागातील नझूल

जमिनीबाबत सुधारित धोरण...

महाराष्ट्र शासन

महसूल व वन विभाग

शासन निर्णय क्रमांक:-जमीन-२४९९/प्र.क्र.१२५/ज-८

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.

दिनांक: २३/१२/२०१५

वाचा :-

- १) शासन निर्णय क्रमांक:- जमीन २४९९/प्र. क्र. १२५/ज-८, दि. २८.१२.२०११
- २) शासन निर्णय क्रमांक:-जमीन २४९९/प्र.क्र. १२५/ज-८, दि. ०१.०८.२०१४
- ३) शासन शुद्धिपत्रक क्रमांक:- जमीन २४९९/प्र.क्र. १२५/ज-८, दि.२६.०८.२०१४

प्रस्तावना-

नागपूर व अमरावती विभागातील तत्कालीन मध्य प्रांत व बेरार भागात त्या त्यावेळी लागू असलेल्या जमीन महसूल अधिनियमान्वये शासनाने निवासी, वाणिज्यिक आणि औद्योगिक प्रयोजनासाठी भाडेपट्ट्याने दिलेल्या नझूल जमिनीसंदर्भात सध्या अस्तित्वात असलेल्या आदेशांमध्ये सुसूत्रता आणणे, सदर जमिनीच्या भाडेपट्ट्यांचे नूतनीकरण करणे, शर्तभंग नियमित करणे या व अन्य बाबींच्या अनुषंगाने सुधारित व सर्वकष धोरण निश्चित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती. रिट याचिका क्रमांक ४४३३/१९९९ व इतर रिट याचिकांमध्ये मा. उच्च न्यायालयाच्या नागपूर खंडपीठाने दि.३०/०९/२००८ रोजी दिलेल्या सामायिक आदेशातील निर्देशांचा विचार करून नागपूर व अमरावती विभागातील तत्कालीन मध्य प्रांत व बेरार (सी.पी.अँड बेरार) भागात लागू जमीन महसूल अधिनियमानुसार निवासी, वाणिज्यिक आणि औद्योगिक प्रयोजनांसाठी भाडेपट्ट्याने दिलेल्या नझूल जमिनीसंदर्भात शासनाचे सुधारित धोरण दि.२८/१२/२०११ रोजीच्या संदर्भाधिन क्र. १ वरील शासन निर्णयाद्वारे निश्चित करण्यात आले होते. सदर धोरणाची अंमलबजावणी सुकर होण्याच्या दृष्टीने संदर्भाधिन क्र. २ वरील शासन निर्णय दि. १.८.२०१४ अन्वये त्यामध्ये काही सुधारणा करण्यात आल्या होत्या.

दरम्यान महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ यात सुधारणा करून "महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०१२ अन्वये कलम ३७ अ समाविष्ट करण्यात आले असून सदर तरतूद दिनांक ३ मार्च २०१५ पासून अंमलात आली आहे. कलम ३७ अ मधील स्पष्टीकरण (ब) मध्ये नझूल जमिनीची व्याख्या करण्यात आली आहे. संदर्भाधिन क्र. २ वरील दि. ०१.०८.२०१४ च्या शासन निर्णयात नझूल जमिनीच्या औद्योगिक व वाणिज्यिक भाडेपट्ट्याबाबत यापूर्वी व यापुढे होणारे शर्तभंग (अनधिकृत हस्तांतरण / वापरात बदल) याबाबत तरतुदी करण्यात आल्या होत्या. उक्त कलम ३७ अ अंमलात आल्याची बाब विचारात घेता औद्योगिक व वाणिज्यिक प्रयोजनांबरोबरच अन्य प्रयोजनांच्या भाडेपट्ट्यांच्या अनुषंगाने यापूर्वीचे शर्तभंग व भविष्यातील शर्तभंग, वापरात बदल, विनापरवाना हस्तांतरण इत्यादि तदनुषंगिक बाबींबाबत धोरण निश्चित करणे आवश्यक झाले आहे.

संदर्भित क्र. १ व २ वरील दिनांक २८.१२.२०११ व दिनांक १.८.२०१४ च्या शासन निर्णयाद्वारे नूतनीकरणानंतर निर्धारित होणारे नझूल भाडेपट्ट्याचे दर मूळ दरापेक्षा कितीतरी पटीने जास्त असल्याने भाडेपट्टेधारकांमध्ये भाडेपट्ट्याच्या नूतनीकरणाबदल उदासीनता व अनारस्था असल्याची बाब शासनाच्या निदर्शनास आणण्यात आली असून त्याचा विचार करता नागपूर व अमरावती भागातील नझूल जमिनीच्या भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण करताना योग्य व समन्यायी भाडे निर्धारित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती. त्यानुषंगाने दिनांक २८.१०.२०१५ रोजी झालेल्या मंत्रिमंडळाच्या बैठकीत उपरोक्त उल्लेखित बाबींचा साकल्याने विचार करून नझूल जमिनीबाबतच्या भाडेपट्ट्यांचे सुधारित दर निश्चित करण्याचा निर्णय घेण्यात आला. सदर निर्णयानुसार संदर्भीय दिनांक ०१.०८.२०१४ रोजीचा शासन निर्णय व दिनांक २६.०८.२०१४ चे शुद्धिपत्रक अधिक्रमित करून खालीलप्रमाणे सुधारित धोरण निश्चित करण्यात येत आहे.

शासन निर्णय:-

नागपूर व अमरावती भागातील नझूल जमिनींच्या भाडेपट्ट्यांच्या नुतनीकरणाविषयी तसेच त्यासंदर्भातील शर्तभंग/ वापरात बदल/ विनापरवानगी हस्तांतरण इत्यादी विषयी पुढील प्रकरणे कार्यवाही करण्यात यावी:-

[1] नझूल भाडेपट्ट्यांचे नुतनीकरण करताना करावयाची कार्यवाही :-

- (१) संदर्भीय दि.२८.१२.२०११ व दि. ०१.०८.२०१४ च्या शासन निर्णयानुसार नझूल भाडेपट्ट्यांच्या नुतनीकरणाबाबत यापूर्वी करण्यात आलेली कार्यवाही अबाधित राहिल.
- (२) ज्या प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टा अद्यापि संपुष्टात आलेला नाही अशा प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टा संपुष्टात येईपर्यंत जुन्या दरानेच भुईभाड्याची रक्कम आकारण्यात यावी.
- (३) प्रस्तुत धोरण जाहीर करण्यापूर्वी संपुष्टात आलेल्या तथापि अद्यापि नुतनीकरण न झालेल्या भाडेपट्ट्यांच्या प्रकरणांमध्ये भुईभाड्याची रक्कम जुन्या दराप्रमाणे दि. ३१.१२.२०१५ पर्यंत आकारण्यात यावी व भाडेपट्ट्यांच्या नुतनीकरणानंतर खालील कोष्टकाप्रमाणे भाडेपट्ट्यांच्या भुईभाड्याचे सुधारित दर दि. ०१.०१.२०१६ पासून लागू करण्यात यावेत.

नझूल जमिनीच्या भाडेपट्ट्यांचे नुतनीकरण करताना आकारावयाचे भुईभाड्याचे दर

तक्ता क्र. १

क्र.	तपशील	प्रवर्ग	जमिनीचा सद्यःस्थितीत वापर-निहाय चालू शिघ्रसिध्दगणकमूल्यानुसार आकारावयाचे भुईभाडे					धर्मदाय/ सार्वजनिक प्रयोजन
			निवासी	वाणिज्यिक/औद्योगिक				
				१	१	३	५	
				००० चौ.फू (९२.९३ चौ.मी.) पेक्षा कमी	००० ते ३००० चौ.फू. (९२.९३ चौ.मी. ते २७८.८१ चौ.मी.)	००० ते ५००० चौ.फू. (२७८.८१ चौ.मी. ते ४६४.६८ चौ.मी.)	००० चौ.फू. (४६४.६८ चौ.मी.) पेक्षा जास्त	
	भुईभाड्याचे दर	लिलावाद्वारे परंतु भाडेपट्टा तत्वावर देण्यात आलेली जमीन	०.०२%	०.०३%	०.०४%	०.०५%	०.०६%	०.०२%
		अन्यथा भाडेपट्ट्याने देण्यात आलेली जमीन	०.०४%	०.०५%	०.०७%	०.०९%	०.१०%	०.०४%

४) नझूल जमिनीच्या भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी करण्यात यावे. नझूल जमिनीच्या भाडेपट्ट्याच्या नुतनीकरणाच्या दिनांकास लागू असलेल्या बाजारमुल्यावर आधारित दर, वरील तक्त्यात नमूद केल्याप्रमाणे निश्चित करण्यात यावेत व त्यात **दर पाच वर्षां**ने बाजारमुल्यानुरूप वाढ करण्यात यावी.

५) ज्या नझूल जमिनीच्या भाडेपट्ट्याधारकांनी दि. २८.१२.२०११ व दि. ०१.०८.२०१४ च्या संदर्भीय शासन निर्णयामधील तरतुदीनुसार आपल्या भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण यापूर्वीच करून घेतले असेल, त्यांनाही प्रस्तुत सुधारित धोरणानुसार भाडेपट्ट्यांचे भुईभाडे सुधारित करण्यासाठी जिल्हाधिकारी यांच्याकडे अर्ज करण्याची मुभा राहिल. असे अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर जिल्हाधिकारी यांनी अशा भाडेपट्ट्याधारकांच्या नझूल जमिनीचे प्रचलित बाजारमूल्य विचारात घेवून प्रस्तुत धोरणानुसार त्यांचे सुधारित भुईभाडे निश्चित करावे व अशा सुधारित भुईभाड्याची वसुली, सुधारित भाडे निश्चितीच्या दिनांकापासून करण्यात यावी. तथापि अशा पद्धतीने सुधारित भुईभाडे ठरविण्यात आलेल्या भाडेपट्टेधारकांना, भुईभाड्यातील सुधारणापूर्वी भरलेल्या भाडेपट्ट्याच्या रक्कमेचा परतावा अनुज्ञेय राहणार नाही.

६) वरीलप्रमाणे भाडेपट्ट्यांच्या नुतनीकरणाची कार्यवाही करताना थकीत रकमेवर प्रत्यक्ष रक्कम भरण्याची नोटीस दिल्याच्या दिनांकापर्यंत व्याज आकारण्यात येऊ नये.

७) संदर्भ क्र. १ वरील दिनांक २८.१२.२०११ च्या शासन निर्णयामधील तरतुदीनुसार ज्यांनी कब्जेहक्काने जमीन धारण करण्याचा पर्याय स्वीकारला असेल त्या जमिनी भोगवटादार वर्ग-२ या संवर्गातच राहणार असून, एकदा कब्जेहक्काने भोगवटादार वर्ग-२ सदरी रुपांतरित केल्यानंतर त्या जमिनीला नियमानुसार देय अन्य महसूली रकमांसहीत महसूल आकारणी (Assessment) लावून ती दरवर्षी वसूल करण्यात यावी.

८) प्रस्तुत शासन निर्णयानुसार नझूल जमिनीच्या भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करण्यासंदर्भात उपरोक्त प्रमाणे कार्यवाही करताना, भाडेपट्टेधारकाच्या विनंतीनुसार योग्य ती शहानिशा करून जिल्हाधिकारी यांनी नियमानुसार भरणा करावयाच्या रकमेची परिगणना करून सदर रक्कम भरणा करण्यास संबंधितांस कळवावे. त्यात जिल्हाधिकारी यांनी सुधारित भाडेपट्ट्याचा दर किती येतो व तो कोणत्या आधारे निश्चित केला आहे, हे भाडेपट्टेधारकास कळवावे. सुधारित दरासंदर्भात भाडेपट्टेधारकाने आक्षेप घेतल्यास त्याबाबत जिल्हाधिकारी यांनी त्यांना सुनावणीची संधी द्यावी व भाडेपट्ट्याचे दर निश्चित करून संबंधितास तसे कळवावे. संबंधिताने त्यानुषंगाने आवश्यक रक्कमेचा भरणा करून चलनाची प्रत उपलब्ध करून दिल्यास तदनुषंगाने आवश्यक ते आदेश जिल्हाधिकारी यांनी निर्गमित करावेत.

९) माननीय उच्च न्यायालय, मुंबई, नागपूर खंडपीठ यांनी रिट याचिका क्र. ४४३३/१९९९ व इतर विविध रिट याचिकांमध्ये दिनांक ३०.९.२००८ रोजी दिलेल्या सामायिक निर्णयात पुढील आशयाचे निर्देश दिलेले आहेत:-

“अमरावती विभागातील “ब” सत्ताप्रकाराने धारण केलेल्या ज्या नझूल जमिनींमध्ये भाडेपट्टा करार करण्यात आलेला नाही अशा प्रकरणांमध्ये, निर्णय घेताना सदरहू जमीन “ब” सत्ताप्रकाराने ज्या कालावधीत संबंधित पट्टेदारास मंजूर करण्यात आली आहे, त्या कालावधीत सदर विभागात अस्तित्वात असलेल्या जमीन महसूलाशी संबंधित अधिनियमांतील तरतुदीनुसार सदरहू भाडेपट्टा देण्यात आला आहे असे गृहित धरावे.”

संबंधित जिल्हाधिकारी यांनी प्रकरणपरत्वे, नझूल जमिनींच्या भाडेपट्ट्याच्या नुतनीकरणाविषयी निर्णय घेताना माननीय उच्च न्यायालयाचे वरील आदेश विचारात घ्यावेत व त्यानुसार कारणमीमांसेसह आदेश निर्गमित करावेत.

१०) नागपूर विभागातील काही प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टा करार पाहता, संबंधित शासकीय पट्टेधारकांनी सदर शासकीय जमिनी सशर्त लिलावाद्वारे भाडेपट्ट्याने घेतल्याचे दिसून आले आहे. तसेच या प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टा

कराराद्वारे अटी व शर्ती लागू करण्यात आल्या असल्याचे व संबंधित शासकीय पट्टेदारांनी सदर अटी व शर्ती भाडेपट्टा कराराद्वारे स्वीकारल्या असल्याचे दिसून आले आहे. अशा प्रकरणांमध्ये संबंधित शासकीय पट्टेदारांनी कराराद्वारे अटी व शर्ती स्वीकारल्या असल्यामुळे संबंधित करारातील अटी व शर्ती त्यांच्यावर बंधनकारक राहतील. अशा भाडेपट्ट्यांचे नुतनीकरण संबंधित भाडेपट्टा करारातील अटी व शर्तीच्या आधारे करण्यात यावे.

[II] (अ) नझूल भाडेपट्ट्यांच्या संदर्भात यापूर्वी झालेले शर्तभंग (अनधिकृत हस्तांतरण/वापरात बदल) नियमित करणे :-

भाडेपट्ट्याने अथवा यथास्थिती “ब” सत्ताप्रकाराने धारण केलेल्या मिळकतीच्या हस्तांतरणावर अथवा वापरातील बदलावर निर्बंध असल्याचे मान्य असणा-या मिळकत धारकांच्याबाबत अशा मिळकतीची यापूर्वी झालेली विनापरवानगी हस्तांतरणे अथवा यथास्थिती विनापरवानगी केलेला वापरातील बदल नियमानुकूल करण्यासाठी खालील तक्त्यात नमूद केल्याप्रमाणे रक्कम वसूल करण्याची कार्यवाही करण्यात यावी:-

तक्ता क्र.२

मुद्दा	जमीन सद्यःस्थितीत निवासी प्रयोजनासाठी वापरण्यात येत असल्यास	जमीन सद्यःस्थितीत वाणिज्यिक/औद्योगिक प्रयोजनासाठी वापरण्यात येत असल्यास	जमीन सद्यःस्थितीत शैक्षणिक/धर्मदाय प्रयोजनासाठी वापरण्यात येत असल्यास
अनधिकृत हस्तांतरणे तसेच शासनाची पूर्वपरवानगी न घेता वापरातील केलेला बदल नियमानुकूल करणे	(i)जमिनीच्या खरेदीबाबत नोंदणीकृत दस्तऐवजाचा पुरावा सादर केल्यास किंवा प्रयोजनातील बदलाबाबत स्थानिक नियोजन प्राधिकरणाची मान्यता सादर केल्यास - शेवटच्या शर्तभंग केल्याच्या दिनांकाच्या जमिनीच्या बाजारमूल्याच्या १०% अनर्जित रक्कम	शेवटच्या शर्तभंग केल्याच्या दिनांकाच्या जमिनीच्या बाजारमूल्याच्या २५% अनर्जित रक्कम	शेवटच्या शर्तभंग केल्याच्या दिनांकाच्या जमिनीच्या बाजारमूल्याच्या १०% अनर्जित रक्कम
	(ii)नोंदणीकृत दस्ताऐवज अथवा प्रयोजनातील बदलाबाबत स्थानिक नियोजन प्राधिकरणाची मान्यता सादर न केल्यास अशा हस्तांतरणाची प्रथम नोंदणी करणे आवश्यक राहिल व नोंदणी दस्तऐवज सादर केल्यानंतर-	जमिनीच्या प्रचलित बाजारमूल्याच्या १०% अनर्जित रक्कम	जमिनीच्या प्रचलित बाजारमूल्याच्या १०% अनर्जित रक्कम

१) वरील तक्त्यात नमूद केल्याप्रमाणे कार्यवाही करताना, हस्तांतरणाबाबतची किंवा प्रयोजनातील बदलाबाबतची अधिकृत कागदपत्रे उपलब्ध करून देण्याची जबाबदारी संबंधित व्यक्तीची असेल. प्रयोजनातील बदलाबाबत सक्षम प्राधिका-यांची मान्यता उपलब्ध नसल्यास सदर मान्यता प्राप्त करून घेणे आवश्यक राहिल. त्यानंतरच सदर वापरातील बदल नियमानुकूल करण्यास मान्यता देता येईल.

२) भाडेपट्टाधारकांने संयुक्त वापर (जसे निवासी, वाणिज्यिक, सामाजिक, शैक्षणिक वापर) केला असल्यास त्यासाठी जेवढे क्षेत्र प्रत्यक्ष ज्या प्रयोजनासाठी वापरले आहे, त्यासाठी अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार जेवढी जमीन वापरात आणली असेल त्या त्या प्रयोजनासाठी त्या त्या प्रमाणात वरील तक्त्यातील (ii) प्रमाणे परिगणित होणारी अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम आकारण्यात यावी.

३) विनापरवानगी हस्तांतरण व विनापरवानगी वापरात बदल असे दोन्ही शर्तभंग खालील तरतूदीनुसार नियमानुकूल करण्यात यावेत:-

अ) विनापरवानगी हस्तांतरण केलेल्या प्रकरणातील शर्तभंग नियमानुकूल करण्यासाठी हस्तांतरणाचा पुरावा म्हणून नोंदणीकृत दस्त उपलब्ध असणे आवश्यक राहिल. नोंदणीकृत दस्त उपलब्ध नसल्यास अशा हस्तांतरणाचा दस्त नोंदणीकृत करणे आवश्यक राहिल. हस्तांतरणाचा दस्त ज्या दिनांकास नोंदणीकृत करण्यात आला असेल अशा दिनांकास अस्तित्वात असलेल्या वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यातील दरानुसार परिगणित होणा-या किंमतीच्या २५ टक्के इतकी रक्कम अनर्जित उत्पन्नातील शासनाचा हिस्सा म्हणून आकारून शर्तभंग नियमानुकूल करता येईल. परंतु ज्या प्रकरणात वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्ते अथवा त्यापूर्वी वापरला जाणारा शीघ्रसिद्ध गणक उपलब्ध नसेल अशा प्रकरणात नगर रचना विभागाकडून संबंधित वर्षाचे मूल्यांकन प्राप्त करून घेवून त्यानुसार २५ टक्के रक्कमेची अनर्जित रक्कमेपोटी आकारणी करण्यात यावी.

ब) पूर्वपरवानगी शिवाय नझूल जमिनीच्या वापरात केलेला बदल नियमानुकूल करताना अशा वापरातील बदलासंदर्भात स्थानिक नियोजन प्राधिकारणाने वापरातील बदलास ज्या दिनांकास परवानगी दिली आहे किंवा अशा वापरातील बदलाचा पुरावा म्हणून शॉप लायसेन्स, गुमास्ता लायसेन्स अथवा शासकीय यंत्रणेने जे परवाने, अनुज्ञप्ती, परवानग्या निर्गमित केल्या असतील अशा दस्तांचा निर्गमन दिनांक हा वापरातील बदलाचा दिनांक म्हणून ग्राह्य धरण्यात यावा व अशा दिनांकाच्या वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यातील दरानुसार परिगणित होणा-या किंमतीच्या २५ टक्के इतकी रक्कम, अनर्जित उत्पन्नातील शासनाचा हिस्सा म्हणून, आकारून असा शर्तभंग नियमानुकूल करण्यात यावा.

विनापरवानगी वापरातील बदलास जर वर नमूद केलेल्या प्राधिकारणापैकी एकाही प्राधिकरणाने/कार्यालयाने परवाना दिला नसल्यास अशा प्रकरणात असा भाडेपट्टेधारक ज्या दिनांकास अशी परवानगी/परवाना संबंधित प्राधिकारणाकडून/कार्यालयाकडून प्राप्त करून घेईल, त्या दिनांकास असलेल्या वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यातील दरानुसार परिगणित होणाऱ्या रक्कमेच्या २५ टक्के इतकी रक्कम अनर्जित उत्पन्नातील शासनाचा हिस्सा म्हणून आकारून असा शर्तभंग नियमानुकूल करण्यात यावा.

४) अनर्जित उत्पन्नातील शासनाचा हिस्सा वसूल करण्याबाबतच्या वरील तरतूदी, ज्या प्रकरणात संबंधित भाडेपट्टाकारारामध्ये हस्तांतरण करण्याची मुभा देणारी अट समाविष्ट असेल किंवा भाडेपट्ट्याचे हक्क खुल्या लिलावात घेतले असतील किंवा प्रिमियमवर घेतले असतील, अशा प्रकरणात लागू राहणार नाहीत.

[II] (ब) यापुढील नझूल जमिनीच्या हस्तांतरणास/वापरात बदलास पूर्वपरवानगी देणे वा शर्तभंग (अनधिकृत हस्तांतरण/वापरांत बदल) नियमित करणे:-

नझूल जमिनीच्या यापुढे होणा-या प्रत्येक विक्री/हस्तांतरणासाठी किंवा प्रयोजनातील बदलासाठी परवानगी देताना त्याचप्रमाणे यापुढे होणारे अनधिकृत हस्तांतरण/विक्री नियमित करताना किंवा प्रयोजनातील बदल नियमित करताना खालील तक्त्याप्रमाणे अनर्जित उत्पन्न वसूल करण्यात यावे-

तक्ता क्र.३

मुद्दा	जमीन सद्यःस्थितीत निवासी प्रयोजनासाठी वापरण्यात येत असल्यास	जमीन सद्यःस्थितीत वाणिज्यिक/औद्योगिक प्रयोजनासाठी वापरण्यात येत असल्यास	जमीन सद्यःस्थितीत शैक्षणिक/धर्मदाय प्रयोजनासाठी वापरण्यात येत असल्यास
यापुढे नझूल जमिनीची विक्री/हस्तांतरण व वापरात बदल (प्रत्येक वेळी)	१) विक्री/हस्तांतरण व वापरात बदल पूर्व परवानगी देणे	जमिनीच्या प्रचलित बाजारमूल्याच्या ५% अनर्जित रक्कम (केवळ हस्तांतरणाच्या बाबतीत)	जमिनीच्या प्रचलित बाजारमूल्याच्या ५% अनर्जित रक्कम
	२) पूर्वपरवानगी न घेता झालेले हस्तांतरण / प्रयोजनातील बदल नियमित करणे	जमिनीच्या प्रचलित बाजारमूल्याच्या ४०% अनर्जित रक्कम (केवळ हस्तांतरणाच्या बाबतीत)	जमिनीच्या प्रचलित बाजारमूल्याच्या २०% अनर्जित रक्कम

१) उपरोक्त तरतुदीनुसार भाडेपट्ट्याने मंजूर केलेली नझूल जमीन विक्री/हस्तांतरीत केल्यानंतर सदर जमिनीचा खरेदीदार हा भाडेपट्ट्यानेच जमीन धारण करील.

२) ज्या भाडेपट्टेधारकांना भाडेपट्ट्याचे हस्तांतरण करावयाचे आहे त्यांनी उपरोक्त प्रमाणे तहसील कार्यालयातून अनर्जित रक्कम भरण्याबाबतचे चलन पास करून घेऊन बँकेत/संबंधित जिल्हा कोषागार किंवा उपकोषागार कार्यालयात जमीन हस्तांतरणापूर्वी अनर्जित रक्कम भरण्याची कार्यवाही करावी. अनर्जित रक्कम भरल्याचा पुरावा म्हणजेच मानीव परवानगी समजण्यात यावी. अनर्जित रक्कम भरल्यानंतर त्याची एक प्रत जिल्हाधिकारी यांच्याकडे पाठविणे आवश्यक राहिल. चलनाची प्रत पाहून भाडेपट्ट्याची नुतनीकरण/हस्तांतरण करण्याबाबतची कार्यवाही करण्यात यावी.

३) यापूर्वी विनापरवानगी झालेली हस्तांतरणाची/वापरातील बदलाची प्रकरणे नियमानुकूल करण्यासाठी सक्षम प्राधिका-यांकडून असा शर्तभंग नियमानुकूल करून घेणे आवश्यक राहिल.शर्तभंग विषयक प्रकरणांमध्ये पुढीलप्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी :-

अनधिकृत विक्री व वापरात बदल वगळता अन्य प्रकारच्या शर्तभंगांच्या प्रकरणांमध्ये शासनाचे हित विचारात घेऊन, त्यानुसार नियमितीकरण करण्याबाबत आदेश जिल्हाधिकारी यांनी सविस्तर चौकशीअंती पारित करावेत. अशा प्रकारे आदेश पारित करताना निवासी,औद्योगिक/वाणिज्यिक व धर्मादाय प्रयोजनासाठी, अनधिकृत विक्री व वापरात बदल वगळता भाडेपट्टा करारातील अन्य अटी व शर्तीचा भंग झाला असल्यास हे शर्तभंग नियमानुकूल करताना नियमिती करणा-या आदेशाच्या दिनांकांस असलेल्या प्रचलित बाजारमूल्य दराच्या अनुक्रमे १०%, १२% व ५% इतका दंड आकारण्यात यावा.

४) अनर्जित उत्पन्नातील शासनाचा हिस्सा वसूल करण्याबाबतच्या वरील तरतुदी, ज्या प्रकरणात संबंधित भाडेपट्टा करारामध्ये हस्तांतरण करण्यासाठी मुभा देणारी अट समाविष्ट असेल व भाडेपट्ट्याचे हक्क खुल्या लिलावात घेतले असतील किंवा भाडेपट्ट्याचे हक्क प्रिमीयमवर घेतले असतील अशा प्रकरणात लागू राहणार नाहीत. अशा प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टा करारामध्ये हस्तांतरण स्पष्टपणे अनुज्ञेय करण्यात आले होते, हे सिध्द करण्याची जबाबदारी संबंधित भाडेपट्टेधारकाची राहिल.

५) वरील तरतुदी राज्यासाठी शर्तभंगाबाबतचे सुधारित धोरण अस्तित्वात येईपर्यंत लागू राहतील आणि सुधारित धोरण अस्तित्वात आल्यानंतर त्या धोरणातील तरतुदीनुसार कार्यवाही करण्यात यावी.

[III] नझूल जमिनीविषयी सर्वसाधारण तरतुदी:-

१) सदर आदेश नागपूर व अमरावती विभागातील नझूल जमिनीपुरतेच मर्यादित राहतील.

२) नझूल जमिनीच्या भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करणे, हस्तांतरणास परवानगी देणे, वापरात बदल करण्यास परवानगी देणे, शर्तभंग नियमानुकूल करणे, धारण केलेल्या जमीनी/त्यावरील बांधकामे वित्तीय संस्थांकडे तारण ठेवण्यास प्रचलित धोरणांच्या अनुषंगाने परवानगी देणे या बाबींच्या संदर्भातील संपूर्ण अधिकार अमरावती व नागपूर महसूल विभागांतील संबंधित जिल्हाधिका-यांना राहतील. तसेच हे अधिकार संबंधित उपविभागीय अधिका-यांना प्रदान करण्याची मुभा संबंधित जिल्हाधिका-यांना राहिल.

३) प्रस्तुत शासन निर्णयानुसार परिगणित करावयाचा भाडेपट्टा, अधिमूल्य, हस्तांतरण शुल्क व तत्सम बाबी निर्धारित करताना या शासन निर्णयात अन्यथा नमूद केले नसल्यास संबंधित मिळकतीचे त्या त्या वर्षाचे शिघ्रसिध्दगणकामधील खुल्या जमिनीचे दर विचारात घेण्यात यावेत.

४) प्रस्तुत शासन निर्णय विदर्भातील जे भाडेपट्टे महाराष्ट्र महसूल अधिनियम १९६६ मधील तरतुदीनुसार देण्यात आलेले आहेत त्या भाडेपट्ट्यांना लागू राहणार नाहीत. तसेच अमरावती व नागपूर विभागातील कृषि प्रयोजनांसाठी प्रदान केलेल्या जमिनींना हे आदेश लागू राहणार नाहीत.

५) यापूर्वी विविध प्रयोजनांसाठी वेळोवेळी मंजूर केलेल्या नझूल जमिनीबाबत त्यांच्या मूळ मंजूरी आदेशातील अथवा निष्पादित केलेल्या भाडेपट्टा करारातील तरतुदींशी वरील तरतुदी विसंगत असल्यास अशा प्रकरणांमध्ये या शासन निर्णयातील तरतुदी लागू होणार नाहीत. परंतु अशा प्रकरणांमध्ये प्रकरणनिहाय चौकशी करून सविस्तर कारणमीमांसेसह संबंधित जिल्हाधिकारी यांनी आदेश पारित करणे आवश्यक राहिल.

६) विदर्भातील अस्थायी भाडेपट्ट्यांच्या प्रकरणांमध्ये हे आदेश लागू होणार नाहीत. त्याबाबत स्वतंत्रपणे धोरण जाहीर करण्यात येईल. तोपर्यंत अस्थायी भाडेपट्ट्यांबाबत वेळोवेळी शासनाने दिलेले स्थायी आदेश विचारात घेऊन कार्यवाही करण्यात यावी.

७) वर नमूद केलेल्या प्रकरणांव्यतिरिक्त अन्य प्रकारची प्रकरणे निदर्शनास आल्यास व्यापक जनहित व शासनाचे हितसंबंध विचारात घेऊन अशी प्रकरणे शासन स्तरावर मान्यतेसाठी सादर करण्यात यावीत.

८) विदर्भातील नझूल तसेच शासकीय जमीनींच्या भाडेपट्ट्यांसंदर्भात यापूर्वी निर्गमित केलेला संदर्भीय शासन निर्णय क्रमांक:- जमीन २४९९/ प्र. क्र. १२५/ज-८, दि. ०१.०८.२०१४ व याबाबतचे शुद्धिपत्रक दि. २६.०८.२०१४ याद्वारे अधिक्रमित करण्यात येत आहेत. तसेच विदर्भातील विशिष्ट जिल्हयातील प्रकरणांबाबत देखील यापूर्वी निर्गमित केलेले स्थायी आदेश याद्वारे अधिक्रमित करण्यात येत आहेत.

९) प्रस्तुतचा शासन निर्णय हा दि. २२.१२.२०११ व दि. २८.१०.२०१५च्या मंत्रीमंडळाच्या मान्यतेनुसार निर्गमित करण्यात येत असून या शासन निर्णयाच्या मूळ आशयाशी विसंगत नसतील अशा प्रशासकीय सूचना/शासन निर्णय/शासन परिपत्रके इत्यादि माध्यमातून देण्याचे अधिकार महसूल विभागास प्रदान करण्यात आलेले आहेत.

प्रस्तुतचा शासन निर्णय वित्त विभागाने त्यांच्या अनौपचारिक संदर्भ क्रमांक- विवि/शिकाना/२९८ दि. ११/१२/२०१५ अन्वये दिलेल्या सहमतीस अनुलक्षून निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०१५१२२३१८१५०१५३१९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(मनु कुमार श्रीवास्तव)
प्रधान सचिव (महसूल)
महसूल व वन विभाग

प्रत,

१. मा.राज्यपाल यांचे सचिव, राजभवन, मुंबई.
२. मा.मुख्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२.
३. मा.मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२
४. मा.राज्यमंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२
५. अप्पर मुख्य सचिव (महसूल) यांचे विकाअ/स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई -३२.
६. सहसचिव, (मदत व पुर्नवसन) महसूल व वन विभाग, यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई -३२

७. सर्व विभागीय आयुक्त,
८. जमाबंदी आयुक्त व संचालक, भूमी अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
९. सर्व जिल्हाधिकारी / अपर जिल्हाधिकारी
१०. सर्व तहसिलदार
११. महालेखापाल, (लेखा व अनुज्ञेयता/लेखापरीक्षा), महाराष्ट्र राज्य, (१) मुंबई -३२.
१२. महालेखापाल, (लेखा व अनुज्ञेयता/लेखापरीक्षा), महाराष्ट्र राज्य, (२) नागपूर
१३. नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई -४०० ०३२,
१४. विधी व न्यायविभाग, मंत्रालय, मुंबई -४०० ०३२,
१५. वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२,
१६. विधानमंडळ ग्रंथालय, विधानभवन, मुंबई -३२.
१७. माहिती व जनसंपर्क संचालनालय, मंत्रालय, मुंबई -३२.
१८. सर्व सहसचिव/उपसचिव/अवरसचिव/ महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई -३२,
१९. निवडनस्ती, कार्यासन/ज-८, मंत्रालय, मुंबई -३२.