

उर्वरित महाराष्ट्रामधील (बृहन्मुंबई, माथेरान, महाबळेश्वर, रायगड जिल्हयातील ड सत्ता प्रकाराचे भाडेपट्टे, भाडेपट्ट्याने दिलेल्या शेतजमिनी व औद्योगिक वसाहतीसाठी दिलेले भाडेपट्टे आणि विदर्भातील नझूल जमिनी वगळून) शासकीय जमिनीवरील संपुष्टात आलेल्या व यापुढे संपणाऱ्या भाडेपट्ट्यांचे नुतनीकरण करण्यासंबंधीचे धोरण विहित करण्याबाबत...

महाराष्ट्र शासन

महसूल व वन विभाग

शासन निर्णय क्रमांक: जमीन-०३/२०१३/प्र.क्र.१५५/ज-१

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,

मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.

दिनांक : ०१ ऑगस्ट, २०१९

वाचा:-

- १) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६.
- २) महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट करणे) नियम १९७१.
- ३) शासन निर्णय क्र. जमीन २५०५/प्र.क्र.४०५/ज-२ दि. १२.१२.२०१२.
- ४) शासन शुध्दीपत्रक क्र. जमीन २५०५/प्र.क्र.४०५/ज-२, दि. १७.१.२०१३.
- ५) शासन निर्णय क्र जमीन २५०५/प्र.क्र.४०५/ज-२, दि.०५.०५.२०१८.

प्रस्तावना :-

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ आणि महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट करणे) नियम, १९७१ मधील तरतूदी व शासनाने वेळोवेळी निश्चित केलेले धोरण विचारात घेऊन, शासकीय जमीन विविध प्रयोजनासाठी भाडेपट्ट्याने प्रदान करण्यात येते. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ३८ मध्ये शासकीय जमिनी भाडेपट्ट्याने देण्याबाबत तरतूद आहे. तसेच, महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट करणे) नियम, १९७१ च्या नियम ३५ मध्ये भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनीच्या बाबतीतील भाडेपट्टा कराराचे नुतनीकरण करण्याबाबत तरतूद आहे.

विदर्भातील नागपूर व अमरावती विभागातील नझूल जमिनीबाबत भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करतांना करावयाच्या कार्यवाहीबाबत मा. मंत्रीमंडळाच्या मान्यतेने क्र. जमीन २४९९/प्र.क्र.१२५/ज-८ दि. २३.१२.२०१५ रोजी शासन निर्णय निर्गमित करण्यात आला आहे. तसेच बृहन्मुंबई (मुंबई शहर व उपनगर जिल्हा) तील शासकीय जमिनीवरील संपुष्टात आलेल्या भाडेपट्ट्यांचे नुतनीकरण करण्यासंबंधीचे सुधारित धोरण वर उल्लेखित शासन निर्णय दि. १२.१२.२०१२ व शासन शुध्दीपत्रक दि. १७.१.२०१३ अन्वये निश्चित करण्यात आले आहे. अशा प्रकारे रायगड जिल्ह्यातील “ड” सत्ता प्रकारच्या

भाडेपट्ट्यांच्या नुतनीकरणाचे धोरण शासन निर्णय क्रमांक जमीन २८९९/६०२/ प्र.क्र.७५६/ज-४ दि. २२.७.२००२ अन्वये तर माथेरान/ महाबळेश्वर येथील भाडेपट्ट्यांच्या संदर्भात शासन निर्णय क्र. एचएसटी-१०८९/ प्र.क्र.२९/ज-५ दि. २५.५.१९९९ अन्वये तर औद्योगिक वसाहतीसंदर्भात शासन निर्णय क्र. जमीन-०८/२००९/प्र.क्र.१०२/ज-१ दि. २३.२.२०१० अन्वये अशा भाडेपट्टा नुतनीकरणाचे धोरण विहित करण्यात आलेले आहेत. अशाच धर्तीवर उर्वरित महाराष्ट्रातील भाडेपट्ट्यांने प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनीच्या बाबतीत भाडेपट्टा कराराच्या नुतनीकरणाचे धोरण निश्चित करण्याची आवश्यकता आहे.

शासन निर्णय:-

उपरोक्त पार्श्वभूमीवर उर्वरित महाराष्ट्रातील शासकीय जमिनीच्या संपुष्टात आलेल्या भाडेपट्ट्यांच्या नुतनीकरण संदर्भात करावयाच्या कार्यवाही विषयी क्षेत्रिय महसूली प्राधिकारी व अधिकारी यांना पुढील प्रमाणे दिशानिर्देश देण्यात येत आहेत:-

(१) **धोरणाची व्याप्ती:-** सदर धोरण ज्या भाडेपट्ट्यांची मुदत हा शासन निर्णय निर्गमित होण्यापूर्वी संपलेली आहे मात्र, अशा भाडेपट्ट्यांचे अद्याप नुतनीकरण झालेले नाही त्यांना व ज्यांची मुदत भविष्यात संपेल त्यांना लागू राहिल.

तसेच प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनीवरील ज्या भाडेपट्ट्यांची मुदत या धोरणाप्रमाणे आदेश निर्गमित होण्यापूर्वी संपुष्टात आली आहे, अशा प्रकरणात भाडेपट्ट्यांचे नुतनीकरण करतांना सदर धोरण निश्चितीच्या आदेशाच्या तारखेपर्यंत जुन्या दराने भुईभाडे आकारून, त्याची वसूली करून, मानीव नुतनीकरण करण्यात यावे. तसेच सदर धोरण निश्चितीच्या आदेशाच्या तारखेपासून पुढील कालावधीसाठी या धोरणात नमूद केलेल्या पध्दतीने, संबंधित जमिनीच्या नुतनीकरणाच्या आदेशाच्या दिनांकापासून **३० वर्षांच्या** कालावधीसाठी भाडेपट्ट्यांचे नुतनीकरण करून देण्यात यावे. असे नुतनीकरण करताना, वार्षिक दर विवरणपत्रातील दरांनुसार येणारे मुल्यांकन विचारात घेऊन, या शासन निर्णयातील परि. ०२ मधील सुत्रानुसार भुईभाड्याचा दर आकारण्यात यावा. तसेच भाडेपट्ट्यांच्या **३० वर्षांच्या** कालावधीत दर ५ वर्षांनी वार्षिक दर विवरणपत्रातील दरांनुसार त्या त्या वेळी येणाऱ्या मुल्यांकनावर पुढील परि. ०२ मधील सुत्रानुसार भाडेपट्ट्यांच्या दरात सुधारणा करण्यात यावी.

(२) भाडेपट्ट्याच्या नुतनीकरणासाठी भुईभाड्याची रक्कम निश्चित करण्याचे सुत्र :-

- (अ) भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या शासकीय जमिनीचे मुल्य परिगणित करतांना मुद्रांक शुल्क विभागातर्फे दरवर्षी प्रसिध्द करण्यात येणाऱ्या वार्षिक दर विवरणपत्राचा वापर करण्यात यावा. प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दरानुसार संबंधित मिळकतीचे खुल्या जमिनीच्या दराने संबंधित जमिनीचे एकूण मुल्य परिगणित करावे. अशा प्रकारे जमिनीचे एकूण मूल्य निश्चित केल्यानंतर अशा मूल्याच्या २५ % रकमेवर निवासी, औद्योगिक, वाणिज्यिक तसेच निवासी आणि वाणिज्यिक या मिश्र प्रयोजनासाठी सर्वसाधारणपणे अनुक्रमे २%, ४%, ५%, व ५% याप्रमाणे वार्षिक भुईभाडे भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण करताना आकारून वसूल करण्यात यावे.
- (ब) शासनाने, व्यक्तीगत निवासी वापरासाठी शासकीय जमीन भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेली असेल आणि ती आजरोजी त्याच प्रयोजनासाठी वापरात असेल, अशा ५०० चौ.मी. किंवा त्यापेक्षा कमी क्षेत्रफळ असलेल्या भुखंडाच्या बाबतीत भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण करताना, संबंधित शासकीय जमिनीची किंमत प्रचलित वार्षिक दर विवरण पत्रानुसार निश्चित केल्यानंतर अशा किमतीच्या २५ टक्के रकमेवर निवासी प्रयोजनासाठी अनुक्रमे १%, याप्रमाणे वार्षिक भूईभाडे नूतनीकरणानंतर आकारून वसूल करण्यात यावे.
- (क) शासनाने भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनींवर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची इमारत असेल, आणि या जमिनींच्या बाबतीत संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला सदर जमिनीचे अभिहस्तांकन करून देण्यात आलेले असेल तर अशा सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या बाबतीत संबंधित शासकीय जमिनींच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरण पत्रानुसार येणाऱ्या किमतीच्या २५ टक्के रकमेवर १%, याप्रमाणे निवासी प्रयोजनासाठी वार्षिक भूईभाडे नूतनीकरणानंतर आकारून वसूल करण्यात यावे.
- (ड) सामाजिक, सांस्कृतिक, धार्मिक, अनाथालये, धर्मशाळा यांसारख्या धर्मादाय प्रयोजनासाठी भाडेपट्ट्यांने दिलेल्या शासकीय जमिनीचे भुईभाडे, निवासी प्रयोजनासाठी आकारण्यात येणाऱ्या भुईभाड्याच्या एक चतुर्थांश दराने म्हणजेच प्रचलित वार्षिकदर विवरणपत्रातील दरानुसार येणाऱ्या किमतीच्या २५ % च्या ०.५ टक्के याप्रमाणे वार्षिक भूईभाडे नूतनीकरणानंतर आकारून वसूल करण्यात यावे. (यात शैक्षणिक व वैद्यकीय प्रयोजनार्थ प्रदान करण्यात आलेल्या भाडेपट्ट्यांचा समावेश असणार नाही.)

तथापि, शैक्षणिक व वैद्यकीय प्रयोजनार्थ भाडेपट्ट्यांने प्रदान करण्यात आलेल्या शासकीय जमिनीची किंमत, प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दरानुसार निश्चित

केल्यानंतर, अशा किंमतीच्या २५ % रकमेवर २%, दराने (म्हणजेच निवासी प्रयोजनासाठी आकारण्यात येणाऱ्या भुईभाड्याच्या दराने) वार्षिक भुईभाडे नुतनीकरणानंतर आकारून वसूल करण्यात यावे.

(इ) मात्र, प्रयोजन कोणतेही असो, वरील परि. ०२ मधील सुत्राप्रमाणे येणारे सुधारीत वार्षिक भुईभाडे अपवादात्मक प्रकरणात सद्या भरत असलेल्या वार्षिक भुईभाड्यापेक्षा कमी होत असल्यास, अशा प्रकरणी सद्या भरत असलेले वार्षिक भुईभाडे २५ टक्के ने वाढ करून लागू करण्यात यावे व तदनंतर दर ५ वर्षांनी त्यात २५% वाढ करण्यात यावी.

(३) शासकीय जमिनीवरील भाडेपट्ट्यांचे नुतनीकरण करण्यासाठी अधिकारिता व कार्यपध्दती:-

(अ) शासकीय जमिनीवरील भाडेपट्ट्यांचे नुतनीकरण करण्यास जिल्हाधिकारी सक्षम राहतील. भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करतांना मुळ भाडेपट्ट्यातील अटी व शर्ती विचारात घेऊन, अशा प्रकरणी कोणताही शर्तभंग झालेला नसल्याची खात्री करण्यात यावी. शर्तभंग झालेला असल्यास, अशा भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करणे बंधनकारक नसून, असे नुतनीकरण विषयक विनंती अर्ज विचारात घेवून नुतनीकरण नाकारण्याचाही जिल्हाधिकारी यांना हक्क राहिल. शर्तभंग नियमानुकूल करून भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करण्यासाठीच्या प्रकरणी अंतिम निर्णय संबंधित जिल्हाधिका-यांच्याच स्तरावरच घेण्यात यावा.

मात्र, ज्या संस्थांना मुळतः धर्मादाय प्रयोजनासाठी वार्षिक रु.१/- या नाममात्र दराने किंवा सवलतीच्या दराने भुईभाडे आकारून शासकीय जमिनी प्रदान केलेल्या आहेत, अशा संस्थांच्या संपुष्टात आलेल्या भाडेपट्ट्यांचे नुतनीकरण वार्षिक रु. १/- या नाममात्र दराने किंवा सवलतीच्या दराने भुईभाडे आकारून करण्याचे अधिकार शासनाकडे राहतील.

(ब) भाडेपट्टा करारातील वापरात बदल व हस्तांतरणा व्यतिरिक्त अन्य अटी व शर्तीचा भंग झाला असल्यास, असे शर्तभंग नियमानुकूल करतांना आदेशाच्या दिनांकाला असलेल्या प्रचलित बाजार मुल्याच्या दराच्या १%, इतका एकरकमी दंड आकारण्यात यावा. भाडेपट्टा करारातील वापरात बदल व हस्तांतरण विषयक अटी व शर्तीचा भंग झाला असल्यास यासाठी शासनाचे संबंधित बाबींचे प्रचलित धोरण लागू राहिल.

(क) शासकीय जमिनीवरील भाडेपट्ट्याची मुदत संपण्यापूर्वी भाडेपट्टेधारकांनी विहित मुदतीत भाडेपट्टा नूतनीकरणाचा विकल्प दिला नसल्यास, अशा प्रकरणात प्रचलित वार्षिक दर विवरण पत्रातील दरानुसार येणाऱ्या मुल्याच्या ०.१% इतका एकरकमी दंड आकारून, भाडेपट्टा चालू ठेवण्याबाबतचा निर्णय जिल्हाधिकारी यांच्या स्तरावरून घेण्यात यावा.

- (ड) भाडेपट्टा नुतनीकरण करण्यापूर्वी संबंधित भाडेपट्टा धारकाकडे पूर्वीच्या भाडेपट्ट्यापोटी अथवा इतर कोणतीही शासकीय थकबाकी नसल्याची खात्री करणे आवश्यक राहिल.
- (इ) संबंधित जिल्ह्याचे जिल्हाधिकारी यांनी वरील तत्वांप्रमाणे प्रत्येक भाडेपट्टेधारकास भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करण्याकामी वर नमूद केलेल्या पध्दतीप्रमाणे **सुधारित भुईभाडे आकारण्याबाबत लेखी कळवावे** आणि भाडेपट्टाधारकाची तशी मागणी असल्यास त्यास सुनावणीची संधी द्यावी व भाडेपट्टेधारकाचे म्हणणे ऐकून घेऊन भाडेपट्ट्याच्या नुतनीकरणाबाबत निर्णय घ्यावा.
- (ई) शासकीय जमिनीवरील भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करतांना जिल्हाधिकारी यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ आणि महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनींची विल्हेवाट करणे) नियम, -१९७१ मधील तरतूदी व मुळ भाडेपट्टा करारातील तरतूदी विचारात घ्याव्यात व नेहमीच्या अटी व शर्तीवर “ **नुतनीकरणाचा भाडेपट्टा दस्त** ” (*Lease renewal Deed*) निष्पादित करण्यात यावा.
- (उ) सदर धोरण शासकीय जमिनीवरील अस्थायी भाडेपट्ट्यांना लागू असणार नाही. त्याचप्रमाणे, महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनींची विल्हेवाट करणे) नियम, १९७१ मध्ये ज्या भाडेपट्ट्याच्या नुतनीकरणाबाबतीत नियमान्वये विशिष्ट तरतूद करण्यात आलेली आहे, त्या भाडेपट्ट्याच्या नुतनीकरणास देखील सदरील धोरण लागू असणार नाही.

०२. सदर शासन निर्णय, वित्त विभागाच्या अनौपचारिक **संदर्भ क्र. ०३/२०१९/व्यय-९, दि. ०१/०१/२०१९** अन्वये प्राप्त सहमतीने व मंत्रिमंडळाने **दि.२३/०७/२०१९** च्या बैठकीत प्रदान केलेल्या मान्यतेस अनुसरून निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०१९०८०११३०१२०८८१९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(रमेश चव्हाण)
शासनाचे उप सचिव

प्रत,

- १) मा.राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई.
- २) मा.मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मुख्यमंत्री सचिवालय, मंत्रालय, मुंबई-३२

- ३) मा.मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- ४) मा.राज्यमंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- ५) मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- ६) अपर मुख्य सचिव (वित्त), वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- ७) अपर मुख्य सचिव (महसूल), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ८) प्रधान सचिव, विधानमंडळ सचिवालय, विधानभवन, मुंबई.
- ९) महालेखापाल (लेखापरीक्षा) (लेखा व अनुज्ञयेता), महाराष्ट्र राज्य, मुंबई/नागपूर
- १०) जमाबंदी आयुक्त व संचालक, भूमी अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
- ११) सर्व विभागीय आयुक्त.
- १२) सर्व जिल्हाधिकारी/अपर जिल्हाधिकारी.
- १३) माहिती व जनसंपर्क संचालनालय, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- १४) सहसचिव/ उप सचिव/(सर्व), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- १५) मंत्रालयीन सर्व प्रशासकीय विभाग,
- १६) “ज” समूहातील सर्व अवर सचिव/कक्ष अधिकारी, महसूल व वन विभाग, मुंबई.
- १७) निवड नस्ती (कार्यासन ज-१).
