



सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग चार-ब

वर्ष ११, अंक १५९]

मंगळवार, नोव्हेंबर ४, २०२५/कार्तिक १३, शके १९४७

[पृष्ठे ३०, किंमत : रुपये ९.००

असाधारण क्रमांक ४०३

प्राधिकृत प्रकाशन

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

नगरविकास विभाग

मादाम कामा रोड, हुतात्मा राजगुरु चौक, मंत्रालय,
मुंबई ४०० ०३२, दिनांक ४ नोव्हेंबर, २०२५.

महाराष्ट्र नगरपरिषदा, नगरपंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम, १९६५.

क्रमांक नामपा-१२२३/प्र.क्र.१८२/नवि-२६.— महाराष्ट्र नगरपरिषदा, नगरपंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम, १९६५ (महा.१९६५ चा ४०) चे कलम ९२, पोट-कलम (२) आणि कलम ३२१ चे पोट-कलम (२) अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार कलम ३२१ चे पोट-कलम (३) च्या तरतुदीनुसार पूर्व प्रसिध्दीच्या अधीन राहून महाराष्ट्र नगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे हस्तांतरण) नियम, १९८३, शासन अधिसूचना क्र.नपप्रसं-१००८/प्र.क्र.१८२/०८/नवि-१४, दि.१५.०३.२०११ व शासन अधिसूचना क्र.एमसीओ-२०१९/प्र.क्र.४२/नवि-१४, दि.२०.०९.२०१९ अधिक्रमित करण्यात येत असून याव्दारे महाराष्ट्र नगरपरिषदा, नगरपंचायती व औद्योगिक नगरी (स्थावर मालमत्तेचे हस्तांतरण) (सुधारणा) नियम, २०२५ तयार करण्यात येत आहेत:-

१. संक्षिप्त नाव, प्रारंभ, प्रयुक्ती (व्याप्ती):-

या नियमास महाराष्ट्र नगरपरिषदा, नगरपंचायती व औद्योगिक नगरी (स्थावर मालमत्तेचे हस्तांतरण) (सुधारणा) नियम, २०२५ असे म्हणावे.

२. सदरचे नियम शासनाच्या राजपत्रात प्रसिध्द झाल्याच्या दिनांकापासून लागू राहतील.

३. सदरचे नियम कलम ९२ अन्वये नगर परिषद, नगर पंचायतीच्या स्थावर मालमत्तांच्या रहिवासी, वाणिज्यिक, औद्योगिक व इतर प्रयोजनासाठी पट्ट्याने देण्यासंबंधी केलेल्या सर्व प्रस्तावना बाबतीत लागू राहतील.

४. व्याख्या :-

(१) या नियमात संदर्भानुसार दुसरा अर्थ अपेक्षित नसेल तर या नियमात,-

(अ) "अधिनियम" म्हणजे महाराष्ट्र नगरपरिषदा, नगरपंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम, १९६५.

(ब) "वार्षिक विवरण दर" म्हणजे महाराष्ट्र मुद्रांक (मालमत्तेचे वास्तव बाजार मूल्य निर्धारित करणे) नियम, १९९५ नुसार तयार केलेल्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रानुसारचे दर.

(क) "समिती" म्हणजे या नियमाच्या कलम ९ अंतर्गत गठीत केलेली अधिमूल्य, भाडेपट्टा व

(१)

सुरक्षा ठेव निर्धारण समिती

ड) “स्थावर मालमत्ता” म्हणजे नगरपरिषदा / नगरपंचायती यांच्या मालकीची अथवा निहित असलेली जमिन / इमारत / गाळे / इतर बांधकाम केलेले क्षेत्र इत्यादी.

इ) “पट्टा”, “पट्टाकार”, “पट्टादार” या शब्दांना मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियम, १८८२ (१८८२ चा ४) यामध्ये त्याचा कलम १०५ मध्ये जो अर्थ नेमून दिला असेल अनुक्रमे तोच अर्थ असेल

ई) “भूखंड” म्हणजे, व्यक्तीना इमारत बांधण्यासाठी किंवा इतर कोणत्याही प्रयोजनासाठी वाटून देण्यासाठी म्हणून बाजूला ठेवलेला आणि नगरपरिषदेने, नगरपंचायतीने तयार केलेल्या आराखड्याला तशाप्रकारे दर्शवण्यात आलेला जमिनीचा सलग असा स्वतंत्र तुकडा

फ) “कलम” म्हणजे महाराष्ट्र नगरपरिषदा, नगरपंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम, १९६५ मधील कलम.

(२) या नियमामध्ये वापरलेल्या आणि व्याख्या न दिलेल्या इतर संज्ञा व शब्दप्रयोग या जर अधिनियमामध्ये आलेले असतील तर तेथे त्यांना जो अर्थ नेमून दिलेला असेल तोच अर्थ येथेही असेल.

३) “स्थावर मालमत्तेचे हस्तांतरण”

१) अधिनियमाच्या कलम ९२ च्या उपबंधाच्या व इतर उपबंधाच्या अधिनतेने नगरपरिषदेस, नगरपंचायतीस तिच्या मालकीच्या किंवा या अधिनियमाच्या प्रयोजनार्थ तिच्याकडे निहित असलेल्या किंवा संपादित केलेल्या स्थावर मालमत्ता जर विल्हेवाटीच्या किंवा विकासाच्या प्रयोजनार्थ संपादित केली असेल किंवा अशी मालमत्ता भविष्य काळात गरज पडण्याची संभव नसेल किंवा अशी मालमत्ता नगरपालिका, नगरपंचायत यांचे हित संवर्धन करणारी असेल तर पट्ट्याचा आधारे हस्तांतरण करता येईल.

२) नगरपरिषदेला, नगरपंचायतीला समितीद्वारे निश्चित अधिमूल्य किंवा भाडे किंवा या दोन्हीच्या आधारे स्थावर मालमत्ता भाडेपट्ट्याने देता येईल. प्राप्त अधिमूल्य समितीने निश्चित केलेल्या अधिमूल्यापेक्षा अधिक असेल तर भाडेपट्टा रक्कम त्यानुसार सुधारित केली जाईल.

४. “जमिनीचे भूखंडामध्ये विभाजन”

नगरपरिषद , नगरपंचायत, त्या जमिनीचा आकार व वापर विचारात घेऊन ज्या जमिनीस हे

नियम लागू आहेत अशा जमिनीचे एक किंवा अनेक भूखंडामध्ये रेखांकनानुसार विभाजन करील आणि तदनुसार त्या जमिनीवर भूखंडाचे सीमांकन करील.

५. नगरपरिषद, नगरपंचायत यांच्या भूखंडाचे निवासी प्रयोजनासाठी वाटप करण्याची पात्रता :

“नगरपरिषद, नगरपंचायत निवासी प्रयोजनासाठी भूखंडाचे वाटप खालील पात्रतानुरूप करेल”

(१) निश्चित करण्यात आलेल्या तारखेच्या निकटपूर्वी १५ वर्षांपर्यंत महाराष्ट्र राज्याच्या अधिवासी असतील अशा कोणत्याही सज्जान व्यक्तीस

(२) भूखंड वाटपासंबंधी आवेदनपत्र मिळण्यासाठी परिषदेकडून निश्चित करण्यात आलेल्या शेवटच्या तारखेच्या निकटपूर्वी एक वर्षाच्या कालापर्यंत अखंडपणे परिषदेच्या स्थानिक सीमांच्या आत असलेल्या कोणत्याही कंपनीमध्ये किंवा आस्थापनांमध्ये किंवा संस्थेमध्ये फायदा मिळणाऱ्या नोकरीवर असतील अशा कोणत्याही सज्जान व्यक्ती यांना भूखंडाचे वाटप करता येईल. परंतु परिषदेच्या स्थानिक हद्दीमध्ये अशी एखादी व्यक्ती किंवा कुटुंबातील एखादी व्यक्ती यांच्या मालकीचा कोणताही भूखंड किंवा कोणतीही इमारत असता कामा नये.

आणखी असे की, एखाद्या व्यक्तीच्या ताब्यात परिषदेच्या स्थानिक हद्दीमधील ५० चौ.मी.हून कमी असेल एवढा निवासी भूखंड किंवा गाळा असेल तरी नगरपरिषदेला ही शर्त शिथिल करता येईल.

(३) महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० (सन १९६१ चा महाराष्ट्र अधिनियम २४) अन्वये नोंदणी झालेली आणि केवळ या नियमाच्या खंड (अ) अन्वये पात्र असलेल्या व्यक्तींची मिळून बनलेली सहकारी संस्था,

(४) त्या वेळी अमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यान्वये स्थापन केलेल्या कोणत्याही आस्थापना किंवा परिसंस्था किंवा सार्वजनिक क्षेत्रातील संस्था यांना त्यांच्या कर्मचाऱ्यांच्या निवासस्थानांकरीता

(५) शासन वा स्थानिक प्राधिकरणे यांच्या कर्मचारी निवासस्थानांकरीता

(६) केंद्र व राज्य शासनाच्या निवासी स्वरूपाच्या योजनांकरीता

६. स्थावर मालमत्ताचे रहिवासी, वाणिज्यिक, आणि औद्योगिक प्रयोजनासाठी वाटप

(१) नगरपरिषद, नगरपंचायत मालकीच्या निहित असलेल्या व संपादन केलेल्या सर्व मालमत्ताचे पुढील पद्धतीने हस्तांतरण होईल .

(अ) या नियमासोबत सलग्न परिशिष्टतील पद्धतीद्वारे जाहीर लिलाव करून.

(ब) (वृत्तपत्रातून) जाहीररीत्या निविदा मागवून

२. नगरपरिषद, नगरपंचायतीद्वारे मालमत्ता पट्ट्याने देत असताना या नियमासोबत सलग्न असलेल्या परिशिष्टतील पद्धतीचे पालन करणे अनिवार्य आहे.

३. निवासी प्रयोजनांसाठी राखून ठेवलेल्या भूखंडाचे क्षेत्रफळ ३०० चौरस मीटरपेक्षा अधिक नसावे.सहकारी घरबांधणी संस्थांना जमिनी देण्याच्या बाबतीत प्रत्येक सदस्याला वाटून द्यावयाच्या भूखंडाचे क्षेत्रफळ ३०० चौरस मीटरपेक्षा अधिक नसेल असे प्रमाण ठरवून एकूण जमिन हस्तांतरण करता येईल / भाडेपट्ट्याने देता येईल.

७. आर्थिकदृष्ट्या कमकुवत घटकातील व्यक्तींना निवासी प्रयोजनाकरिता जमिनीचे वाटप

१.नगरपरिषद, नगरपंचायतीस समाजातील आर्थिक दृष्ट्या दुर्बल घटकातील व्यक्तीसाठी अधिमूल्याच्या सवलतीच्या दराने निवासी प्रयोजनाकरिता जमिनीचे शासन मान्यतेने हस्तांतरण करता येईल / भाडेपट्ट्याने देता येईल. तथापि,

अ. ती व्यक्ती नगरपरिषदेच्या, नगरपंचायतीच्या हद्दीत राहणारी असावी आणि त्याची स्वतःच्या मालकीचे घर नसावे किंवा

ब. त्या व्यक्तीने या नियमानं आधारे पूर्वी कोणतीही जमीन अथवा भूखंड पट्ट्याने घेतलेली नसावी.

क. कुटुंबाचे सर्व मार्गानी मिळणारे एकूण वार्षिक उत्पन्न आर्थिक दृष्ट्या दुर्बल घटकातील व्यक्तीसाठी वेळोवेळी शासनाने निर्धारित केलेल्या मर्यादेपेक्षा अधिक नसावे.

२. आर्थिक दृष्ट्या दुर्बल घटकातील व्यक्तीसाठी वाटप केलेल्या भूखंडाचे क्षेत्रफळ ५० चौरस मीटर पेक्षा अधिक नसावे.

८. क्रीडांगण किंवा व्यायामशाळा यासाठी जमीन देणे

नगरपरिषद, नगरपंचायतीस शासनाने मान्यता दिलेल्या शैक्षणिक संस्था किंवा धर्मादाय संस्था किंवा व्यायामशाळा यांना क्रीडांगणासाठी वापरण्याकरिता किंवा मनोरंजनाच्या अन्य प्रयोजनाकरिता जमीन भाडेपट्ट्याने देता येईल.

९. धार्मिक प्रयोजनासाठी जमीन देणे

कोणतेही मंदिर, चर्च, मशीद, स्मशान किंवा अन्य कोणत्याही धार्मिक प्रयोजनासाठी जमीन देण्यात येणार नाही किंवा शासनाने पूर्वी मंजुरी दिली असेल ते खेरीज करून अशा कोणत्याही इमारतीच्या बांधकामासाठी पट्ट्याच्या जमिनीचा वापर करण्यामध्ये कोणताही बदल

करण्यास मंजूरी देण्यात येणार नाही.

१०.मालमत्तेचे अधिमुल्य, भाडेपट्टा व सुरक्षा ठेव निर्धारण समिती

१) नगरपरिषद, नगरपंचायत यांच्या स्थावर मालमत्तांचे मूल्यांकन, भाडेपट्टा व सुरक्षा ठेव निश्चित करण्यासाठी खालीलप्रमाणे समिती असेल.

१)	जिल्हाधिकारी	अध्यक्ष
२)	कार्यकारी अभियंता सा. बां. विभाग	सदस्य
३)	संबंधित नगरपरिषद / नगरपंचायत यांचे मुख्याधिकारी /प्रशासक	सदस्य
४)	सहाय्यक संचालक, नगररचना / नगररचना आणि मूल्यांकन विभागाचे नगररचना अधिकारी	सदस्य
५)	जिल्हा सहआयुक्त	सदस्य सचिव

२) स्थावर मालमत्तेचे अधिमुल्य आणि भाडे वार्षिक विवरण दर पत्रकाच्या आधारे समिती द्वारे निश्चित करण्यात येईल. असे अधिमुल्य आणि भाडे निश्चित करत असताना, असल्यास बांधकामाचा खर्च आणि जमिनीच्या संपादनासाठी झालेला खर्च विचारात घेण्यात येईल.

३) स्थावर मालमत्तेचे भाडे निश्चित करत असताना समिती अशा मालमत्तेच्या जवळपासच्या मालमत्तेच्या प्रचलित भाडे विचारात घेईल

४) वार्षिक विवरण दर पत्रकातील बाजारमूल्याच्या आधारे समिती द्वारा स्थावर मालमत्तेचे भाडे निश्चित करताना ते खालील नमूद पेक्षा कमी असू नये.

अ) रहिवासी, शैक्षणिक, धर्मदाय आणि सार्वजनिक प्रयोजनासाठी वार्षिक विवरण दर पत्रकामधील नमूद वर्तमान बाजार मूल्यदराच्या ०.५ टक्के

ब) व्यापारी आणि औद्योगिक प्रयोजनासाठी रहिवासी, शैक्षणिक, धर्मदाय आणि सार्वजनिक प्रयोजनासाठी वार्षिक विवरण दर पत्रकामधील नमूद वर्तमान बाजारमूल्य दराच्या ०.७ टक्के

५) भाडेपट्ट्याने द्यावयाच्या मालमत्तेकरीता समिती तीन महिन्यांच्या भाडेपट्ट्याची रक्कम किंवा रु. पाच हजार यापैकी जी जास्त असेल, अशी सुरक्षा ठेव रक्कम निश्चित व अंतिम करेल.

६) वरीलप्रमाणे भाडेपट्ट्याचे दर हे, अधिमुल्य, भाडेपट्टा व सुरक्षा ठेव निर्धारण समितीने

संबंधित स्थावर मालमत्तेचे केलेले मूल्यांकन याच्या किमान टक्केवारीपेक्षा कमी असणार नाही, असे भाडेपट्ट्याचे दर निश्चित करील. तसेच वरीलप्रमाणे भाडेपट्ट्याची टक्केवारी जागेच्या मूल्यांकनापेक्षा अधिक निश्चित करण्याचा अधिकार समितीस असेल. अशावेळी समितीस वर नमूद केलेल्या भाडेपट्ट्याच्या टक्केवारीपेक्षा जास्त दर निश्चित करावयाचा असल्यास जागेचे त्या परिसरातील विद्यमान भाडे विचारात घेऊन निश्चित करता येईल.

७) प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार भाडेपट्टा निर्धारण समिती दरवर्षी भाडेपट्ट्याच्या रक्कमेत सुधारणा करेल.

११. बांधा, वापरा आणि हस्तांतरण (BOT), BOOT, DBFOMS तत्वावर व तत्सम प्रणालीचा वापर करून स्थावर मालमत्ता भाडेपट्ट्याने देणे / हस्तांतरित करणे. -

(१) नगरपरिषद, नगरपंचायतीच्या मालकीच्या स्थावर मालमत्ता बांधा, वापरा आणि हस्तांतरण या तत्वावर व तत्सम प्रणालीचा वापर करून शासनाच्या पूर्व मान्यतेने विकसित करण्यासाठी देता येतील. यासाठी समिती अधिमूल्याची (Premium) आणि भाडेपट्ट्याची रक्कम निश्चित करेल.

(२) शासनाच्या पूर्व मान्यतेकरिता बांधा, वापरा आणि हस्तांतरण (BOT), BOOT, DBFOMS व तत्सम प्रणालीचा वापर करून स्थावर मालमत्ता भाडेपट्ट्याने देणे/हस्तांतरित करणेबाबतचा प्रस्ताव संबंधित नगरपरिषद, नगरपंचायत यांनी जिल्हाधिकारी यांच्यामार्फत व आयुक्त तथा संचालक, नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय, नवी मुंबई यांच्यामार्फत शासनास सादर करावा.

(३) शासन मान्यतेनंतर नगरपरिषद, नगरपंचायती यांना लिलावाद्वारे किंवा निविदा मागवून जागा हस्तांतरण करण्याची प्रकिया करण्यात येईल.

(४) नगरपरिषदेस अधिमूल्याच्या किंवा जमीनभाड्याच्या किंवा अधिमूल्य व जमीनभाडे या दोहोंचा विचार करून पट्ट्याद्वारे जमीन / इमारत निकालात काढता येईल. जेथे अधिमूल्य पूर्णपणे वसूल झाले असेल तेथे नाममात्र जमीनभाडे आकारले जाईल.

(५) भाडेपट्ट्याने देण्यात आलेली जागा सर्कस, आनंदबाजार, जत्रा, प्रदर्शन, कार्यक्रम किंवा अन्य कार्यक्रमासाठी एखाद्या वेळी वापरण्यात आली असेल तर किंवा शुल्क किंवा आकार भरून त्याच्या काही भागात लोकांना किंवा लोकांच्या एखाद्या वगांला प्रवेश देण्यात येत असेल तर पट्टेदार शुल्काच्या किंवा आकाराच्या एक दशांशाइतकी रक्कम परिषदेला देईल.

१२. भाडेपट्ट्याचा कालावधी. -

(१) अधिनियमातील कलम ९२(१) या तरतुदीप्रमाणे विहित कालावधीकरीता मालमत्ता पट्ट्याने देण्याची मुभा नगरपरिषद, नगरपंचायतीस राहिल.

(२) अधिनियमातील कलम ९२(३) नुसार भाडेपट्ट्याचा कालावधी पहिल्या वेळी तीन वर्षांपर्यंत असेल. भाडेपट्ट्याचा एकूण कालावधी नऊ वर्षांपेक्षा जास्त नसावा.

(३) जर नगरपरिषदा आणि नगरपंचायतींना कलम ९२(१) नुसार ९ वर्षांपेक्षा जास्त कालावधीसाठी भाडेपट्ट्याने द्यावयाचे प्रस्ताव शासन पूर्वमान्यतेसाठी सादर करणे बंधनकारक असेल.

(४) नगरपरिषद, नगरपंचायत, यांच्या स्थावर मालमत्तांच्या भाडेपट्ट्याचा कालावधी ३० वर्षांपेक्षा जास्त नसावा.

१३. भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण. -

(१) ज्या स्थावर मालमत्ता दीर्घ मुदतीने म्हणजेच ३० वर्षांच्या भाडेपट्ट्याने देण्यात आले आहेत, अशा मालमत्ताना भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण किंवा भाडेपट्टा मुदतवाढ देता येणार नाही. ज्या भाडेपट्ट्याचा ३० वर्षांचा कालावधी संपुष्टात येईल, त्या मालमत्ता समितीमार्फत नव्याने अधिमूल्य आणि भाडे निश्चित करून लिलावाद्वारे किंवा निविदा मागवून भाडेपट्ट्याने देता येतील.

(२) अशा रितीने नियमानुसार नव्याने निर्धारित अधिमूल्य आणि भाडे भरण्यास भाडेपट्टाधारक सहमत असल्यास त्यास प्रथम नकाराचा अधिकार असेल. भाडेपट्टाधारक सहमत नसल्यास मालमतेची विल्हेवाट लिलावाद्वारे किंवा निविदा मागवून करण्यात येईल.

(३) अशा मालमत्तांचे नुतनीकरण करताना मुळ भाडेपट्टाधारकांनी भाडेपट्ट्याची संपुर्ण रक्कम अदा केली असली पाहिजे. तथापि, भाडेपट्ट्याची रक्कम अदा केली नसल्यास थकीत भाडेपट्ट्यावर प्रति महिना २% दराने शास्ती आकारण्यात येईल, सदरची थकीत रक्कम मुळ भाडेपट्टाधारकांनी भाडेपट्टा संपुष्टात आल्यानंतर कोणत्याही परिस्थितीत ३ महिन्यांच्या कालावधीत भरणा करणे आवश्यक राहिल. अन्यथा अशा मालमत्तांचे नुतनीकरण करण्यात येऊ नये.

१४. नगरपरिषदेच्या मालमत्तांचे भाडेपट्टा नुतनीकरण अथवा हस्तांतरणासाठीची पात्रता/अटी.-

(१) या नियमांच्या तरतुदीनुसार स्थावर मालमत्ता भाडेपट्ट्याने हस्तांतरित केलेली असावी.

- (२) स्थावर मालमत्ता कायदेशीररित्या हस्तांतरित केलेली असावी.
- (३) संबंधित मालमत्तेबाबतचे सर्व कर आणि भाडे भाडेपट्टाधारकाने भरलेले असावे आणि भाडेपट्टाधारकाकडे भाडेपट्ट्याची रक्कम किंवा कोणत्याही प्रकारच्या कराची रक्कम थकीत नसावी
- (४) हे नियम लागू होण्यापूर्वी भाडेपट्टा संपुष्टात आला असेल, तर नूतनीकरण या नियमांच्या तरतुदीनुसार केले जाईल.
- (५) भाडेपट्ट्याची रक्कम संबंधितांनी भरलेली नसेल, अशा प्रकरणांत प्रचलित वार्षिक विवरण दरपत्रकाच्या बाजार मुल्यांच्या अनुषंगाने मालमत्तेच्या होणाऱ्या मुल्यांकनाच्या ८% रक्कम अधिक अधिनियमातील तरतुदीनुसार दरमहा २% इतके व्याजासह आकारणी करण्यात यावी.
- (६) सदर भाडेपट्टाधारकाने भाडेपट्ट्यासंदर्भात यापूर्वी करण्यात आलेल्या करारनाम्यातील अटी-शर्तीचा भंग केलेला नसावा.
- (७) भाडेपट्टाधारकास त्याने धारण केलेल्या मालमत्तेच्या भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण करावयाचे असल्यास, करारनाम्याची मुदत संपण्यापूर्वी संबंधिताने किमान तीन महिने अगोदर नगरपरिषदेस लेखी कळविणे आवश्यक आहे.
- (८) परंतु, अशा प्रकारे संबंधित भाडेपट्टाधारकाने नगरपरिषदेस कळविले नसल्यास, नोटीस देऊन मालमत्ता नगरपरिषदेच्या ताब्यात घेण्याचाबतची कार्यवाही करावी

१५) त्रयस्थ पक्षास मुळ भाडेपट्ट्याचे हस्तांतरण

- (१) नगरपरिषद / नगरपंचायतच्या स्थावर मालमत्ता अधिनियमाच्या कलम ९२/३ प्रमाणे विहित कालवधीमध्ये मुख्याधिकारी यांच्या मान्यतेने हस्तांतरण करण्यात येतील.
- (२) ९ वर्षा पेक्षा अधिक कालावधीकरिता पट्टाने द्यावयाच्या नगरपरिषद/ नगरपंचायतीची स्थावर मालमत्ता हस्तांतरण शासन मान्यतेने करण्यात येईल.
- (३) मुळ भाडेपट्टा पोट भाडेपट्टाधारकास (Sub-lease) हस्तांतरीत करावयाचा असल्यास मुळ भाडेपट्टाधारकांनी संबंधित नगरपरिषद, नगरपंचायत, यांची मान्यता घेणे आवश्यक राहिल.
- (४) भाडेपट्टा कालावधीच्या अंतिम ३ वर्षात अशा स्वरूपाचे हस्तांतरण अनुज्ञेय नसेल.
- (५) अशा हस्तांतरणाच्यावेळी प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रा नुसार दराच्या किमान ८% इतके एक वेळचे शुल्क म्हणून हस्तांतरण शुल्क (Transfer Fee) आकारण्यात यावे. किमान दरापेक्षा अधिक दराने हस्तांतरण शुल्क आकारण्याची मुभा नगरपरिषद, नगरपंचायतीस राहिल.
- (६) त्यानंतर पोट भाडेपट्टाधारकासमवेत नगरपरिषदा, नगरपंचायत, यांनी नव्याने करारनामा

करून निश्चित केलेली सुधारीत भाडेपट्ट्याची रक्कम आकारण्याच्या अटीवर भाडेपट्ट्याचे उर्वरीत कालावधीसाठी हस्तांतरण करता येईल.

(७) नगरपरिषद, नगरपंचायतीच्या पूर्वमंजूरीशिवाय ती जमीन किंवा तिचा कोणताही भाग किंवा त्यातील कोणताही हितसंबंध हस्तांतरित करण्यात येणार नाही.

(८) ती जमीन यासंबंधी निश्चित प्रयोजनासाठी किंवा प्रयोजनांसाठी वापरण्यात आली नाही तर, परिषदेकडून त्यावरील सर्व जोडकामे आणि बांधकामे यांसह ती जमीन परत घेतली जाण्यास पात्र ठरेल, तसेच ज्या विनिर्दिष्ट प्रयोजनासाठी वापरावयाची असेल त्या प्रयोजना व्यतिरिक्त अन्य प्रयोजनासाठी किंवा सार्वजनिक प्रयोजनासाठी वापरण्यात आली नसेल तर, किंवा ती जमीन जर शासनाला स्वतःच्या प्रयोजनासाठी किंवा सार्वजनिक प्रयोजनासाठी पाहिजे असेल आणि आवश्यक असल्याबद्दल मुख्याधिकार्याने उद्धोषणा केली असल्यास जमीन प्रतिग्रहिता आणि शासन या दोहोंमध्ये ते निर्णायक ठरेल.

(९) वरील (८) मधील शर्तीनुसार कोणत्याही वेळी जमीन परत घेण्यात आली असेल आणि भरपाईची रक्कमही पट्टेदाराकडून त्या जमिनीवर उभारण्यात आलेली कोणतीही अधिकृत इमारत किंवा केलेले इतर अधिकृत बांधकाम यासाठी परिषदेला देण्यात येणारी कोणतीही रक्कम जमीन परत देण्याच्या तारखेस असलेल्या बाजारभावासह किंवा बाजारमूल्यासह (यापैकी जी रक्कम कमी असेल ती) त्या रकमेपेक्षा अधिक असणार नाही. भरपाईची रक्कम अपुरी असल्याबाबत प्रश्न उद्भवल्यास तो निर्णयासाठी जिल्हाधिकारी यांचेकडे निर्दिष्ट करण्यात येईल.

१६. बांधकाम करण्याबाबतची कालमर्यादा

(१) पट्टेदार, त्याला देऊ केलेल्या भूखंडाचा कब्जा घेतल्याच्या तारखेपासून एक वर्षाच्या कालावधीमध्ये नगर परिषदेकडून महाराष्ट्र प्रदेशिक नियोजन व नगररचना अधियमानुसार बांधकाम परवानगी घेवून इमारतीचे बांधकाम सुरू करील आणि ते दोन वर्षांच्या कालावधीत पूर्ण करील.

(२) मुख्याधिकार्यास, त्यांच्याकडे अर्ज केल्यानंतर असा कालावधी दर वर्षी वाढविता येईल मात्र असा वाढविलेला कालावधी कोणत्याही बाबतीत दोन वर्षापेक्षा अधिक असणार नाही.

(३) पट्टेदारानी अशा प्रकारे वाढीव कालावधीमध्ये सुध्दा बांधकाम पूर्ण न केल्यास भाडेपट्टा रद्द करण्याची कार्यवाही मुख्याधिकारी यांच्या मार्फत करण्यात येईल.

१७. स्थावर मालमत्ता भाडेपट्ट्याने देण्याच्या अटी शर्ती

१) नगरपरिषद, नगरपंचायती, यांच्या मालमत्तेचा वापर वाटप केलेल्या प्रयोजनासाठी करण्यात यावा.

(२) नगरपरिषद, नगरपंचायतीच्या पूर्वपरवानगीशिवाय भाडेपट्टाधारकाने केलेला वापरातील कोणताही बदल कराराचा भंग मानला जाईल आणि मुख्याधिकारी भाडेपट्टा रद्द करण्याची प्रक्रिया सुरू करू शकेल.

(३) शासनाला तसेच नगरपरिषद, नगरपंचायती, यांना देय असलेल्या रकमा भाडेपट्टाधारकाने करारनाम्यामध्ये नमूद केलेल्या विहित मुदतीत अदा कराव्यात.

(४) भाडेपट्टाधारक भाडेपट्टा चालू असण्याच्या कालावधीत जमीन महसूल, आकृषिक जमिनीवरील जमीन महसूल आकारणीची रक्कम किंवा पट्ट्याच्या जमिनीवर आकारण्यात यावयाच्या महसूलाच्या रकमेचा भरणा करेल.

(५) भाडेपट्टा थकबाकी ही वर्षानुवर्षे वाढू नये यासाठी दरमहा त्याची वसुली करावी, भाडे पट्टा विहित कालावधीत जमा न केल्यास दंडासह वसुली करावी. यासाठी सुरक्षा अनामत जप्त करणे, वीज पाणी पुरवठा खंडित करणे व अन्य कायदेशीर उपाययोजना करून भाडेपट्टा थकबाकीसह वसूल करण्यात येईल, या अटीचा करारनाम्यात समावेश करावा.

(६) जमिनीचे वाटप झाल्यानंतर ३० दिवसांच्या आत अधिमूल्याची निम्मी रक्कम भरण्यात येईल आणि त्यानंतर पुढील ३० दिवसांच्या आत अधिमूल्याची उर्वरित रक्कम भरण्यात येईल. मुख्य अधिकाऱ्यास दरमहा १५ टक्के या दराने व्याज भरल्यानंतर शिल्लक रकमेचा भरणा करण्याविषयी जास्तीत जास्त सहा महिनेपर्यंत मुदत वाढवून देता येईल. नमुद प्रमाणे अधिमूल्याची रक्कम भरण्यास कसूर केल्यास सुरक्षा अनामत रक्कम आणि जमा असलेले अधिमूल्य जप्त करण्यात येईल.

(७) जर अशा कोणतीही देय रक्कम भाडेपट्टाधारकाने विहित कालमर्यादेत अदा केली नाही, तर संबंधित नगरपरिषद, नगरपंचायत, अशा मालमत्तेचा ताबा घेईल आणि अशा सर्व देय रकमा वसूल केल्या जातील आणि जर काही देय रकमा वसूल झाल्या नाहीत तर, सदर देय रकमा जमीन महसूलाची थकबाकी म्हणून अथवा नगरपरिषद, नगरपंचायत, यांच्या मालमत्ता कर वसुलीच्या कार्यपद्धतीनुसार, यापैकी जे योग्य असेल त्याप्रमाणे वसूल केल्या जातील.

(८) नगरपरिषद, नगरपंचायतीच्या भाडेपट्ट्याने देण्यात येणाऱ्या मालमत्तांना लगतच्याच

खाजगी मालमत्तामध्ये प्राप्त होणाऱ्या भाडेपट्ट्यापेक्षा कमी भाडे मिळणार नाही, याबाबत मुख्याधिकारी यांनी तपासणी करावी. आवश्यक तेथे अद्यावतीकरण करणे, सोयी सुविधा पुरविणे, देखभाल दुरुस्ती करणे, या बाबी हाती घ्याव्यात. याकरिता स्थावर मालमत्तेचे मुल्यांकन आणि भाडेपट्टा निर्धारण समितीने प्रत्येक सहा महिन्यांमध्ये आढावा घ्यावा.

(९) नगरपरिषद, नगरपंचायतीची मालमत्ता भाडेपट्ट्याने दिल्यानंतर देखभाल व दुरुस्तीबाबत अनेक भाडेपट्टा धारकांनी जागा/इमारत यांचा वापर करत असल्याने त्याची देखभाल व दुरुस्ती नियमितपणे करावी. याकरिता मुख्याधिकारी व संबंधित भाडेपट्टा धारक यांनी परस्पर सामंजस्याने देखभाल व दुरुस्तीकरिता अटी निश्चित करून करारामध्ये याबाबत स्पष्ट तरतूद करावी. देखभाल व दुरुस्ती करिता स्वतंत्र निधी राखून ठेवण्यात यावा. स्थावर मालमत्तेचे नुकसान केल्यास त्याची भरपाई करून घ्यावी.

(१०) भाडेपट्टाधारक अतिरिक्त जागेचा वापर करणार नाही किंवा अतिरिक्त बांधकाम करणार नाही. अशा प्रकारचा वापर किंवा बांधकाम आढळून आल्यास, तो अटीचा भंग मानला जाईल आणि अधिनियमातील तरतुदीनुसार नगरपरिषद, नगरपंचायतीकडून भाडेपट्टाधारकास नोटीस देऊन उक्त मालमत्तेचा ताबा घेण्यासाठी योग्य कारवाई सुरु केली जाईल.

(११) वेळोवेळी अमलात असलेल्या बांधकामाविषयीच्या नियमानुसार बांधकाम विकास नियंत्रण नियम यानुसार असेल ते खेरीज करून, पट्टेदार जमिनीच्या पट्ट्याच्या कालावधीमध्ये कोणतीही इमारत उभारणार नाही, कोणतीही उभारणी किंवा विकास करणार नाही किंवा पट्ट्याच्या जमिनीच्या कोणत्याही भागावर बांधकाम करणार नाही.

(१२) मुख्याधिकार्याच्या पूर्व मान्यतेशिवाय भाडेपट्ट्याचे परस्पर हस्तांतरण केले जाणार नाही किंवा मालमत्ता तारण किंवा गहाण ठेवली जाणार नाही किंवा त्यावर त्रयस्थ पक्षाचे हितसंबंधित प्रस्थापित किंवा निर्माण करता येणार नाही. अशा प्रकारची कोणतीही कसूर आढळल्यास, या नियमांमधील तरतुदीनुसार करार रद्द करण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.

(१३) भाडेपट्टाधारकाने पट्ट्याच्या मुदतीच्या समाप्तीनंतर पट्ट्याच्या वाजवी प्रमाणातील झीज तुटीमुळे झालेल्या बदलास अधीन राहून परिषदेकडून कब्जा घेताना जमिनीची जी स्थिती असेल त्याप्रमाणेच चांगल्या स्थितीत त्या पट्ट्याच्या जमिनीचा कब्जा नगरपालिकेला, नगरपंचायतीस दिला पाहिजे.

(१४) भाडेपट्ट्याच्या नूतनीकरणासाठी भाडेपट्टा कराराची रीतसर नोंदणी केली जाईल आणि भाडेपट्ट्याच्या नूतनीकरणाच्या वेळी, नगरपरिषद, नगरपंचायत आवश्यक वाटेल अशा

लोकहिताच्या दृष्टीने केवळ स्थानिक परिस्थितीनुसार अतिरिक्त अटी व शर्तीचा करारामध्ये समाविष्ट करू शकेल.

(१५) भाडेपट्ट्याच्या नूतनीकरणाच्या वेळी मूळ भाडेपट्टाधारकाने संबंधित नगरपरिषद, नगरपंचायत, मालमत्तेचे पूर्वीचे सर्व कर आणि मालमत्तेचे भाडे किंवा इतर कोणतीही देणी भरलेली असतील.

(१६) स्थावर मालमत्तेचे मुल्यांकन आणि भाडेपट्टा निर्धारण समितीस भाडेपट्टा निश्चित करणे व अंतिम करणेबाबत अधिकार देण्यात आले आहेत. सदर भाडे निश्चित करत असताना नियमावलीनुसार महाराष्ट्र मुद्रांक (मालमत्तेचे वास्तव बाजारमुल्य निर्धारित करणे) नियम १९९५ च्या तरतूदीनुसार प्रकाशित केलेल्या वार्षिक दर विवरणामध्ये निर्दिष्ट केलेल्या जमिनीच्या वर्तमान बाजार मुल्याच्या आधारावर तसेच त्यासोबतच्या मुल्यांकन मार्गदर्शक सूचनांचा विचार करून भाडेपट्ट्याची दर निश्चिती करण्यात यावी. भाडेपट्टा निश्चित करताना खुली जागा व बांधकाम असलेली जागा, रस्ता सन्मुख व इमारतीमधील गाळे/जागा, इमारतींच्या उंचीनुसार / मजल्यानुसार जागेच्या/गाळ्यांच्या भाडेपट्ट्यात होणारा बदल यांचाही समितीने विचार करावा. शीघ्र गणक हा रस्ता सन्मुख असणाऱ्या व इमारती अंतर्गत असणाऱ्या गाळे/जागेसाठी एकच जरी असला तरी तिथल्या भाडेपट्टा मिळण्याच्या क्षमतेचा तुलनात्मक अभ्यास समितीने करावा. नगरपरिषद, नगरपंचायत यांना वाजवी भाडे मिळेल असे पहावे.

(१७) भाडेपट्टाधारक भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण करण्यास इच्छुक नसल्यास, नगरपरिषद, नगरपंचायत, औद्योगिक नगरी अधिनियमातील तरतूदीनुसार संबंधित भाडेपट्टाधारकास नोटीस देऊन मालमत्तेचा ताबा घेण्याची कार्यवाही सुरू करेल.

(१८) या नियमांखालील केलेल्या भाडेपट्टा कराराचा अधिकारांच्या नोंदीमध्ये (Record of Rights) प्रविष्ट केला जाणार नाही. तथापि, या नियमांखालील करारनामा संबंधित सक्षम प्राधिकरणाद्वारे नोंदणीकृत केला जाईल. तथापि, नोंदणीकृत भाडेपट्टा कराराद्वारे नगरपरिषद, नगरपंचायतीच्या मालमत्तेवर संरक्षित भाडेकरू किंवा भोगवटा अधिकार किंवा कायदेशीर निष्कासनान्वये मिळालेले अधिकार किंवा भाडेपट्टा समाप्ती किंवा या अधिनियमामध्ये व नियमावली मध्ये समाविष्ट असल्या व्यतिरिक्त भाडेपट्टाधारकास कोणत्याही अधिकारांसह हितसंबंध, हक्क निर्माण किंवा प्रस्थापित केले जाणार नाहीत.

(१९) भाडेपट्टा हा थेट वारसा हक्क नाही, तथापि, जर भाडेपट्टाधारकाचा मृत्यू भाडेपट्ट्याचा कराराच्या कालावधीमध्ये झाला असल्यास आणि भाडेपट्टा हस्तांतरणाकरीता भाडेपट्ट्याच्या

नोंदणीकृत करारामध्ये वारसा हस्तांतरणाचा स्पष्ट उल्लेख असल्यास नियम १६ नुसार असे हस्तांतरण अनुज्ञेय करता येईल.

(२०) नगरपरिषद, नगरपंचायतीच्या मालमत्ता वर्षानुवर्षे नाममात्र भाड्याने दिल्या असतील/मुदत संपुष्टात येऊनही ताब्यात घेण्यात आल्या नसतील अशा सर्वच मालमत्तांचे ३ महिन्यांत फेर सर्वेक्षण करून व पूर्वीच्या करारांचा आढावा घेऊन उत्पन्न वाढीसाठी भाडेपट्टा निर्धारण समितीने दर ६ महिन्यात किमान एका बैठकीचे आयोजन करून आढावा घेणे बंधनकारक राहिल.

१८. भाडेपट्टा संपुष्टात आणणे.

- (१) निश्चित केलेल्या भाडेपट्टा कराराचा कालावधी संपल्यावर,
- (२) जर भाडेपट्टाधारक निश्चित केलेल्या अटी आणि विहित कालावधीत भाडेपट्ट्याच्या रकमा भरण्यात कसूरदार असल्यास,
- (३) भाडेपट्टाधारकाने भाडेपट्टा करारामध्ये निर्दिष्ट केलेल्या प्रयोजनाव्यतिरिक्त इतर कारणांसाठी मालमत्ता वापरल्यास,
- (४) जर भाडेपट्टाधारकाने नगरपरिषद, नगरपंचायत, औद्योगिक नगरी यांच्या मान्यतेशिवाय मालमत्ता पोट- भाड्याने दिली असल्यास,
- (५) जर भाडेपट्टादार आणि भाडेपट्टाधारक यांनी परस्पर सहमतीने भाडेपट्टा करार संपुष्टात आणल्यास,
- (६) या नियमानुसार आणि अधिनियमांतर्गत भाडेपट्टा हा थेट वारसाहक्क नाही. जर भाडेपट्टाधारकाचा मृत्यू भाडेपट्टा करार कालावधी दरम्यान झाला असेल, तर भाडेपट्टा करारा मध्ये भाडेपट्टाधारकाने त्याच्या वारसास भाडेपट्टा हस्तांतरणाचे अधिकार प्रदान केल्याशिवाय हस्तांतरित करता येणार नाहीत,
- (७) जेव्हा भाडेपट्टाधारक स्वेच्छेने नगरपालिकेची, नगरपंचायतीची, यांची मालमत्ता भाडेपट्टा कालावधीत सुपूर्द केल्यास
- (८) जर भाडेपट्टाधारकास दिवाळखोर किंवा मानसिकदृष्ट्या विकलांग म्हणून घोषित केले असल्यास.

१९. प्रभाव -

हे नियम आणि परिषदेकडून करण्यास आलेल्या भाडेपट्टा कराराच्या तरतुदी यांच्यामध्ये एखादा विवाद उद्भवल्यास नियमाच्या तरतुदी अधिक प्रभावी ठरतील.

२०. नियम शिथिल करणे. -

राज्य शासनास, कारणे लेखी नमूद करून एखाद्या विशेष स्वरूपाच्या प्रकरणामध्ये नियम शिथिल करता येतील.

नगर परिषद / नगर पंचायत -----

परिशिष्ट "अ"

सार्वजनिक लिलावाद्वारे जमिनीची विल्हेवाट लावण्याच्या अटी शर्ती

पहा - नियम क्र. ६ नुसार

- १) सार्वजनिक लिलाव नगर परिषद / नगर पंचायत मुख्याधिकारी अथवा मुख्याधिकारी यांनी प्राधिकृत केलेला नगर परिषद/ नगर पंचायत अधिकारी किंवा कर्मचारी यांच्या नियंत्रण व पर्यवेक्षणात घेतला जाईल.
- २) सार्वजनिक लिलावाची तारीख, वेळ, ठिकाण आणि लिलावाच्या अटी शर्ती ह्या अशा लिलावाच्या दिनांकाच्या पंधरा दिवसांपूर्वी जास्तीत जास्त खप असलेल्या किमान ३ वर्तमानपत्रात, नगरपालिकेच्या नोटीसबोर्डवर नोटीस लावून व नगरपरिषद / नगरपंचायतीस योग्य वाटेल अशा अन्य पद्धतीने व्यापकरित्या प्रसिद्ध कराव्यात.
- ३) लिलाव प्रक्रियेमध्ये सहभागी होण्यासाठी नगरपरिषद / नगरपंचायत द्वारा निश्चित सुरक्षा अनामत रक्कम लिलावापूर्वी भरलेली असणे आवश्यक असेल.
- ४) सुरक्षा अनामत रक्कम अधिमूल्य रकमेच्या किमान दहा टक्के घेणे आवश्यक राहिल.
- ५) लिलावाअंती प्राप्त सर्वोच्च बोली / रकमेस मान्यता देण्याचा अधिकार मुख्याधिकार्यांना असेल.
- ६) निश्चित केलेल्या अधिमूल्य रकमेच्या किमतीपेक्षा कमी किमतीची बोली स्वीकारली जाणार नाही.
- ७) निविदा किंवा लिलावाअंती प्राप्त सर्वोच्च बोली / रक्कम स्वीकारणे मुख्याधिकारी यांना बंधनकारक नसेल नगर परिषद / नगरपंचायत आर्थिक हिताच्या दृष्टीने प्राप्त बोली नाकारण्याचा अधिकार मुख्याधिकारी यांना असेल.
- ८) या नियमांमध्ये नमूद अधिमूल्य रकमेचा भरणा विहित कालावधीत न केल्यास सुरक्षा अनामत रक्कम जप्त करण्यात येईल.
- ९) निविदा / लिलावामधील सहभागी बोलीधारकांनी संगनमत करून रक्कम / बोली भरणा केला असल्याचे मुख्याधिकारी यांच्या निदर्शनास आल्यास अशी निविदा / लिलाव प्रक्रिया रद्द करण्यात येईल.
- १०) प्रथम लिलावावेळी निश्चित अधिमूल्य रकमेची बोली प्राप्त न झाल्यास पुढील लिलावावेळी निश्चित अधिमूल्य रकमेमध्ये १० टक्के अधिमूल्य रक्कम कमी करण्याचा अधिकार नगरपरिषद / नगरपंचायतीस राहिल. १० टक्के प्रमाणे कमी केल्यानंतरही द्वितीय वेळेस लिलाव करून सुद्धा अपेक्षित बोली प्राप्त न झाल्यास अधिमूल्याचे पुनर्निर्धारण करण्यासाठी समितीकडे प्रस्ताव सादर करण्यात येईल.
- ११) रविवार किंवा सार्वजनिक सुट्टीच्या दिवशी लिलाव घेता येणार नाही.

मुख्याधिकारी

नगर परिषद /नगर पंचायत

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

विद्या हम्पय्या,

शासनाच्या सह सचिव.

परिशिष्ट - "ब"

नगरपरिषद / नगर पंचायत -----

पहा- नियम क्र. १७

भाडेपट्टयाने प्रदान केलेल्या नगरपरिषद / नगर पंचायत जमिनी / इमारती च्या नोंदी करीता नोंदवहीचा नमुना.

अ.क्र	वर्ष	भाडेपट्टा धारकाचे पूर्ण नांव पत्ता, भ्रमणळणी क्र., इ-मेल आयडी	भाडेपट्टा याने जमिन / इमारत प्रयोजना चे प्रयोजन	सर्वे क्र. / भुमापन क्र. / न.प. मालम ता क्र.	क्षेत्र / आराजी (हे.आर. चौ.मी.)	मुख्याधिका री यांचे भाडेपट्टया चे आदेश क्र. व दिनांक	भाडेपट्ट याचा दस्त नोंदणी क्र. व दिनांक	भाडेपट्टा		अधिमूल्य रक्कम व भरणा केल्याची पावती क्र., दिनांक	वार्षिक भाडेपट्ट टयाची रक्कम	भाडे कराराचे नुतणीकरण केल्याचा आदेश क्र. व दिनांक	भाडेपट टा हस्तांत रीत झाल्यास हस्तांत रीताचे नांव व आदेश क्र.	जमिन / मालमत्ता तारण असल्यास पुर्व मान्यतेचा आदेश क्र. व दिनांक	मिलकत व्यवस्थाप क यांची स्वाक्षरी
								पासू न	पर्य त						
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०	११	१२	१३	१४	१५	१६

मुख्याधिकारी

नगरपरिषद / नगरपंचायत

विद्या हमपय्या,

सह सचिव, महाराष्ट्र शासन

URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

Madam Cama Marg, Hutatma Rajguru Chowk, Mantralaya,
Mumbai 400 032, dated the 4th November 2025.

NOTIFICATION

MAHARASHTRA MUNICIPAL COUNCILS, *NAGAR PANCHAYATS* AND INDUSTRIAL TOWNSHIPS ACT, 1965.

No. NaMaPa-1223/C.R. No. 182/UD-26.— In exercise of the powers conferred by sub-section (2) of section 321 read with sub-section (2) of section 92 of the Maharashtra Municipal Councils, *Nagar Panchayats* and Industrial Townships Act, 1965 (Mah. XL of 1965), and of all other powers enabling it in that behalf, the Government of Maharashtra hereby makes the following rules, the same having been previously published as required by sub-section (3) of section 321 of the said Act, as follows, namely:-

1. Short title, commencement and application - (1) These rules may be called the Maharashtra Municipal Councils and *Nagar Panchayats* (Lease of Immovable Property) Rules, 2025.

(2) These rules shall come into force on the date of publication of these rules in the *Official Gazette*.

(3) These rules shall apply to all proposals for lease of immovable property of the Municipal Council and *Nagar Panchayat* for residential, commercial, industrial and other purposes under section 92 of the Act.

2. Definitions - (1) For the purposes of these rules,-

(i) "Act" means the Maharashtra Municipal Councils, *Nagar Panchayats* and Industrial Townships Act, 1965 (Mah. XL of 1965);

(ii) "Annual Statement of Rates" means Annual Statement of Rates published under the provisions of the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995 framed under the Maharashtra Stamp Act (LX of 1958);

(iii) "Committee" means the Committee constituted under rule 5 for determining premium, lease rent and security deposit of the immovable property of Municipal Council or *Nagar Panchayat*;

(iv) "immovable property" includes land, buildings, shops or any other constructed area owned by the Municipal Council or *Nagar Panchayat*;

(v) "Lease", "Lessee" and "Lessor" shall have same meanings as are respectively assigned to them by section 105 of the Transfer of Property Act, 1882 (4 of 1882);

(vi) "Plot" refers to a continuous individual portion of land set apart for allotment to persons for construction of building or shops or any other purposes and shown as such in the Layout prepared by the Municipal Council and *Nagar Panchayat*;

(vii) "section" means a section of the Act.

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

3. Transfer of Immovable Property - (1) Subject to the provisions of section 92 and other provisions of the Act, a Municipal Council or *Nagar Panchayat* may transfer by lease the immovable property that has been owned by or vested in it or acquired by it if such property has been acquired for the purpose of disposal or development or is not likely to be required in the foreseen future by it for the purposes of the Act or it is of such nature where it is in the interest of the Council or *Nagar Panchayat* to transfer such property.

(2) The Municipal Council or *Nagar Panchayat* may lease the immovable property based on the premium or lease rent or both, as determined by the Committee. If the premium received exceeds the committee's fixed premium, the lease rent amount shall be revised accordingly.

4. *Division of Land into Plots* - The Municipal Council or *Nagar Panchayat* shall divide the immovable property to which these rules apply, into one or more plots as per the approved layout considering the size and usage of the immovable property and shall demarcate it accordingly.

5. *Eligibility Criteria for Allocation of Plots for Residential Purposes* -The Municipal Council or *Nagar Panchayat* shall allocate plots for residential purposes to,-

- (i) any adult individual who is a resident of State of Maharashtra for fifteen years preceding the specified date set for allocation.
- (ii) any adult individual employed in a company, establishment or institution within the limits of Municipal Council or *Nagar Panchayat* continuously for a period of one year immediately preceding the last date fixed by the Municipal Council or *Nagar Panchayat* for receiving application for allotment:

Provided that, any such person or any member of his family does not possess any immovable property within the local limits of the Municipal Council or *Nagar Panchayat* :

Provided further that, Municipal Council or *Nagar Panchayat* may relax this condition in respect of person in possession of residential plot or tenement or shop admeasuring less than 50 square meters within the local limits of the Municipal Council or *Nagar Panchayat*;

- (iii) a Co-operative Society registered under the Maharashtra Cooperative Societies Act, 1960 (Mah. XXIV of 1961), consisting entirely of persons eligible for allotment of

immovable property under these rules;

- (iv) any establishment, institution or body in public sector constituted under any law for time being in force, for the purpose of providing housing for its employees;
- (v) employees' housing for Government or local authority staff;
- (vi) residential schemes of the Central and State Government.

6. *Allocation of Land or Plots for residential, commercial and industrial purposes.-* (1) The land earmarked for the residential, commercial and industrial purposes owned, vested in or acquired by Municipal Council or *Nagar Panchayat* shall be transferred by,-

- (a) public auction as per procedure specified in Annexure appended to these rules; or
- (b) inviting Public Tenders (through Advertisement).

(2) While leasing the land by Municipal Council or *Nagar Panchayat* it is mandatory to follow the procedure mentioned in Annexure appended to these rules.

(3) The plot earmarked for residential purposes shall not exceed 300 square meters. In the case of land allocation to co-operative housing societies, the total land leased shall be determined based on the condition that no individual member receives a plot exceeding 300 square meters.

7. *Allotment of land for residential purpose to persons belonging to economically weaker sections of society.-* (1) The Municipal Council or *Nagar Panchayat*, may allot the land on concessional premium for residential purposes to the individuals belonging to economically weaker sections of society with the Government approval, who fulfils the following criteria, namely:-

- (a) The individual resides within the Municipal Council or *Nagar Panchayat* limits and does not own any house.
- (b) The individual does not previously hold any land or plot for

residential purposes on lease under these rules.

(c) The total annual family income from all sources does not exceed the limit specified by the Government, from time to time, for economically weaker sections.

(2) The area of such allocated plot to individuals belonging to economically weaker sections of society shall not exceed 50 square meters.

8. *Grant of land Playgrounds or Gymnasiums purpose.*- The Municipal Council or Nagar Panchayat may lease the land to the educational institutions, charitable organizations or gymnasiums to use it as playground or for other recreational purposes which are recognized by the Government.

9. *Grant of land for religious purpose.*- No land shall be allotted or modification in use of land already granted on lease before commencement of these rules shall be allowed for temples, churches, mosques, crematoriums or any other religious purposes, unless approval in writing has been granted by the Government. Additionally, any modification of the lease for constructing such buildings shall not be permitted unless previously approved by the Government.

10. *Committee for determination of premium, lease rent and security deposit.*- (1) The State Government shall constitute a Committee at district level for determination of property valuation, premium, lease rent and security deposit, which shall consist of the following members, namely:-

(i)	District Collector.	Chairperson;
(ii)	Executive Engineer, Public Works Department (PWD).	Member;
(iii)	Chief Officer of the respective Municipal Council or Nagar Panchayat	Member;

(iv)	Assistant Director, Town Planning or Town Planning Officer from the Town Planning and Valuation Department.	Member;
(v)	District Joint Commissioner.	Member Secretary.

(2) The Committee shall determine the premium and lease rent of the immovable property based on Annual Statement of Rates. The cost of construction or cost of purchase of such immovable property, if any, shall also be taken into account while determining the premium and the lease rent of the property.

(3) The Committee shall determine the lease rent of the immovable property by considering the prevailing rental lease rents in the vicinity of such immovable property.

(4) The Committee shall determine lease rent of the immovable property, based on the market value of land specified in the Annual Statement of Rates, which shall be not less than,—

(a) 0.5 per cent of current market value of land specified in the Annual Statement of Rates for residential, educational, charity and public purpose;

(b) 0.7 per cent of current market value of land specified in the Annual Statement of Rates for commercial and industrial purpose.

(5) The Committee shall determine the security deposit amount, which shall not be less than three months lease rent or rupees five thousand, whichever is higher.

(6) The Committee shall consider the sale price of similar equivalent land and the most recent valuation in the vicinity of the immovable property in case no specific rate is available in the prevailing Annual Rate

Statement of Rates. If no such transactions of land in the vicinity of the immovable property have taken place, then the sale price of similar equivalent properties in other comparable areas shall be considered.

(7) The Committee shall revise the lease rent amount annually based on the prevailing Annual Statement of Rates.

11. Lease or Transfer of Immovable Property using BOT, BOOT, DBFOMS, and Similar Model -

(i) Municipal Councils or Nagar Panchayats, may develop immovable properties owned by them using the Build-Operate-Transfer (BOT), Build-Own-Operate-Transfer (BOOT), DBFOMS, or similar models with prior approval from the government. The Committee shall determine the premium and Lease rent of such property.

(ii) Proposals to Lease or transfer the Immovable Property developed using BOT, BOOT, DBFOMS or similar models must be submitted by the respective Municipal Council or Nagar Panchayat, through the District Collector and the Commissioner and Director, Directorate of Municipal Administration, Navi Mumbai, for Government approval.

(iii) After the approval of the Government, the Municipal Councils or Nagar Panchayats, shall initiate the transfer process either through public auction or by inviting tenders.

(iv) The property can be leased considering either the premium, the land rent, or both. If the entire premium amount has been recovered, a nominal land rent will be charged.

(v) If the leased property is used temporarily for events such as circuses, fairs, exhibitions, programs, or similar activities where public entry is charged, the Lessee must pay 10% of the collected fees or charges to the Municipal Council.

12. Lease Duration- 1) the duration of lease or renewal of lease shall be decided by municipal council / nagar panchayat.

2) duration of the lease given in accordance with section 92(3) lease period shall be upto three years at the first instance. The total period of Lease shall not be more than nine years. After nine years of grant of lease if the Lessee is willing to renew the lease, the proposal must be submitted to the Government.

3) if the Municipal Councils and Nagar Panchayats desire to lease property in accordance with section 92(1) for a period more than 9 years, proposal the proposal must be submitted to the Government.

13. *Renewal of Lease-* (1) Once the lease period expires, such lease may be renewed subject to the maximum lease period of thirty years, and payment of new premium and rent as determined by the Committee.

(2) If the existing Lessee agrees to pay the newly determined premium and rent as per these rules, the Lessee shall be given the first right of accepting renewal or refusal. However, if the Lessee is not willing to pay the newly determined premium and rent, then the property shall be leased through an auction or by inviting tenders.

(3) For renewal, the original Lessee must have paid the full lease amount. If there are outstanding dues, a penalty of two per cent. per month shall be imposed on the overdue lease amount. The outstanding dues shall be cleared within three months after the lease period ends. If the dues are not cleared within the stipulated time, the lease shall not be renewed.

14. *Eligibility criteria or Conditions for Renewal or Transfer of Lease -*

- (i) Immovable Property must be leased or transferred as per the provisions of these Rules.
- (ii) immovable Property must be legally transferred.
- (iii) The Lessee must have paid all applicable taxes and rent related to the property. There shall not be any outstanding rent or dues of any kind.

- (iv) If the lease has expired before commencement of these rules, the renewal shall be carried out according to the provisions of these rules.
- (v) In case of non-payment of lease rent an amount equivalent to eight per cent. of the market value of property as per Annual Statement of Rates, along with two per cent. monthly interest shall be charged.
- (vi) The Lessee shall comply with all the terms and conditions of the previously executed Lease.
- (vii) If the Lessee is willing to renew the Lease of the property, he shall inform the Municipal Council or *Nagar Panchayat* in writing at least three months before the expiry of the lease agreement.
- (viii) If the Lessee fails to inform the Municipal Council or *Nagar Panchayat* within the stipulated time, the Municipal Council or *Nagar Panchayat* may issue a notice and initiate proceedings to reclaim possession of the property.

15. *Transfer of Original Lease to a Third Party-* (1) The lease of Immovable Property belonging to Municipal Council or *Nagar Panchayat* shall be transferred with the approval of the Chief Officer if the Lease period is upto nine years.

- (2) If the Lease period exceeds nine years, then the immovable property belonging to Municipal Council or *Nagar Panchayat*, shall be transferred with the approval of the Government.
- (3) If the original Lessee is willing to sub-lease the immovable property to another party, the original Lessee shall obtain prior approval from the respective Municipal Council or *Nagar Panchayat*.
- (4) Such sub-lease shall not be permitted in the last three years of the lease period.
- (5) At the time of sub-lease, a one-time transfer fee shall be charged at a

minimum rate of eight per cent. of the prevailing market value of property as per Annual Statement of Rates. The Municipal Council or *Nagar Panchayat* has the discretion to charge a higher transfer fee, if deemed necessary.

- (6) After the transfer by sub-lease, a new agreement shall be executed between the sub-Lessee and the respective Municipal Council or *Nagar Panchayat*. The revised Lease rent, as determined, shall be charged for the remaining lease period.
- (7) The immovable property or any portion of it or any interest in it shall not be transferred by sub-lease without the prior approval of the Municipal Council or *Nagar Panchayat*.
- (8) If the immovable property is not used for the specified purpose, the Municipal Council or *Nagar Panchayat* shall have the right to reclaim the immovable property along with all attachments and constructions. Additionally, if the land is not utilized for the specified purpose or for public purposes, or if the Government requires it for its own or public purposes and the Chief Officer has declared its necessity, the decision on reclamation of such immovable property by the Government shall be final.
- (9) If the immovable property is reclaimed under sub-rule (8) at any time, compensation shall be determined based on the market value of any legally constructed buildings or structures on the land as on the date of repossession. However, the compensation shall not exceed the market value of the structures constructed on the land at the time of reclamation. If there is any dispute regarding insufficient compensation, the matter shall be referred to the concerned District Collector for decision, whose decision thereon shall be final.

16. Time Limit for Construction.- (1) The Lessee shall obtain permission for construction of building from the Municipal Council or *Nagar Panchayat* as per the Maharashtra Regional and Town Planning

Act, 1966 (Mah. XXXVII of 1966) within one year from the date of possession of the allotted plot and must commence construction. The construction must be completed within two years.

(2) The Chief Officer may, upon receiving an application, extend this period annually, but the total extension period shall not exceed two years under any circumstances.

(3) If the Lessee fails to complete the construction even within the extended period, the Lease shall be cancelled by the Chief Officer.

17. Terms and Conditions for Lease of Immovable Property.- (1) The property owned by Municipal Council or *Nagar Panchayat*, shall be used only for the purpose for which it has been allotted.

(2) Any change in the usage of the Leased property without prior approval from the Municipal Council or *Nagar Panchayat*, shall be considered a breach of contract, and the Chief Officer shall have the right to initiate lease cancellation proceedings.

(3) The Lessee must pay rent, taxes and all dues owed to the Government, Municipal Council or *Nagar Panchayat*, within the stipulated period as mentioned in the Lease for duration of Lease.

(4) The Lessee shall pay the land revenue, assessment charges for non-agricultural land, or any other revenue charges applicable to the leased land during the lease period.

(5) To prevent lease arrears from accumulating over the years, monthly collection of lease payments shall be enforced. If the lease amount is not paid within the stipulated period, it shall be collected with penalties. Measures such as forfeiting the security deposit and taking other administrative and legal actions shall be included in the lease agreement to ensure the recovery of outstanding payments.

(6) Half of the premium amount shall be paid within thirty days of land allocation, and the remaining half shall be paid within the next thirty

days. The Chief Officer may extend the deadline by a maximum of six months, provided the remaining amount is paid with an interest of fifteen per cent. per annum. If the premium amount is not paid within the stipulated period, the security deposit and the deposited premium amount shall be forfeited.

(7) If the Lessee fails to pay the dues owed to the Government, Municipal Council or *Nagar Panchayat* within the stipulated period, the property shall be eligible for reclamation by the Municipal Council or *Nagar Panchayat* following due legal procedures. Additionally, outstanding amounts may be recovered from the leasee's security deposit, and if recovery is insufficient either as arrears of revenue or through the property tax collection mechanism of the respective authority.

(8) The Chief Officer shall ensure that the rent of properties leased by the Municipal Council or *Nagar Panchayat* is not lower than the rent of adjacent private properties. The Committee shall review the lease rent every six months.

(9) As the Lessee utilizes the space or buildings, the Lessee shall regularly maintain and repair them. The Chief Officer and the Lessee shall mutually decide maintenance and repair terms and explicitly include them in the agreement. A separate fund shall be set aside for maintenance and repairs. Any damages to immovable property shall be compensated accordingly.

(10) The Lessee shall not use additional space or construct any extra structures. If such unauthorized use or construction is found, it shall be considered a violation of the terms, and the Municipal Council or *Nagar Panchayat*, shall issue a notice and take necessary action to reclaim the property as per the provisions of the Act and these Rules.

(11) Except as per the prevailing construction and development control rules, no buildings shall be erected, constructed, or developed on any part of the leased land during the lease period.

(12) The Lease shall not be transferred, nor shall the immovable

property be sub-lease or mortgaged, to any third party without prior approval from the Chief Officer. If any such violation is found, the lease shall be terminated as per these Rules.

(13) Upon the expiration of the Lease period, the Lessee must return possession of the leased land to the Municipal Council or *Nagar Panchayat* in the same good condition, subject to reasonable wear and tear.

(14) For Lease renewal, the lease agreement must be duly registered, and at the time of renewal, the Municipal Council or *Nagar Panchayat*, may add additional terms and conditions based on local circumstances in the interest of the public.

(15) At the time of lease renewal the original Lessee must have paid all previous property taxes, rents, or any other dues owed to the respective Municipal Council or *Nagar Panchayat*.

(16) The Lessee must not have violated any terms or conditions of the previous Lease agreement. If the Lessee is willing to renew the Lease, the Lessee must notify the Municipal Council or *Nagar Panchayat* in writing at least three months before the expiry of the lease period.

(17) If the Lessee is not willing to renew the Lease, the respective Municipal Council or *Nagar Panchayat* shall initiate proceedings to reclaim the property by issuing a notice as per the provisions of the Act and these rules.

(18) The rights under the Lease executed under these rules shall not be entered into the Record of Rights. Every such Lease shall be recorded in the register as per Form appended to these Rules. The Lease shall not create or establish any rights, interests, or claims in favour of the Lessee on the property of the Municipal Council or *Nagar Panchayat*, except for the rights explicitly mentioned under these rules, such as protected tenancy rights, occupancy rights, rights obtained through legal eviction, or lease termination.

(19) Lease agreements do not constitute an automatic inheritance right.

However, if the leaseholder passes away during the Lease period and the registered lease agreement explicitly mentions inheritance transfer, such transfer may be permitted.

(20) If the properties of the Municipal Council or *Nagar Panchayat* have been leased at nominal rents for years or have not been repossessed despite the expiration of lease terms, a re-survey must be conducted within three months. A review of previous agreements shall be undertaken and the lease determination committee must conduct at least one review meeting every six months.

18. Termination of Lease.- The Lease executed under these Rules shall be terminated,-

1. on expiry of Lease period;
2. if the Lessee fails to pay the Lease amount within the stipulated time as per the agreed terms;
3. if the Lessee uses the property for purposes other than those specified in the Lease;
4. if the Lessee sub-Leases the property without prior approval from the Municipal Council or Nagar Panchayat;
5. if the Municipal Council or Nagar Panchayat and Lessee mutually agree to terminate the Lease;
6. if the Lessee dies during the Lease period, the Lease cannot be transferred to their heirs as the Lease explicitly grants such rights;
7. if the Lessee voluntarily surrenders the Leased property to the Municipal Council or Nagar Panchayat, during the Lease period;
8. if the Lessee is adjudicated as discharged insolvent declared bankrupt or of unsound mind.

19. Effect : In case of any dispute between these rules and the provisions of the lease agreement made by the Council, the provisions of the rules shall prevail.

20. Relaxation of Rules :

The government may relax the rules in a specific case by providing written justification.

ANNEXURE A

Terms and Conditions for Disposal of Land through Public Auction

(See rule 6)

(1) The public auction shall be conducted under the supervision and control of the Chief Officer of the Municipal Council or *Nagar Panchayat* or an officer or employee authorized by the Chief Officer.

(2) The date, time, venue, and terms and conditions of the public auction must be widely published at least fifteen days before the auction. Such publicity shall be done by displaying a notice on the notice board of the office of the Municipal Council or *Nagar Panchayat*, by publication in at least three widely circulated newspapers and other suitable methods as deemed appropriate by the Municipal Council or *Nagar Panchayat*.

(3) The bidders shall deposit the security deposit amount as determined by the Municipal Council or *Nagar Panchayat* before the auction in order to participate in the auction process.

(4) The security deposit must be at least ten per cent of the premium.

(5) The Chief Officer has the authority to approve the highest bid/amount received at the end of the auction.

(6) No bid below the fixed base price shall be accepted.

(7) The Chief Officer is not bound to accept the highest bid or amount received in the tender or auction. The Chief Officer has the right to reject any bid if it is not in the financial interest of the Municipal Council or *Nagar Panchayat*.

(8) If the base price amount is not paid within the stipulated period, the security deposit shall be forfeited.

(9) If it is found that the participating bidders have colluded to manipulate the bid or amount, the Chief Officer has the authority to cancel such a tender or auction process.

(10) If the base price bid is not received in the first auction, the Municipal Council or *Nagar Panchayat* has the right to reduce the base price by ten per cent. in the next auction. If, even after the second auction, the expected bid is not received, a proposal for re-evaluation of the base price shall be submitted to the Committee.

(11) Auctions shall not be conducted on Sundays or public holidays.

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

VIDYA HAMPAYYA,
Joint Secretary to Government.

Annexure B
Form
(See rule 17)
Sample Register for Recording Land/Buildings Leased by Municipal Council or Nagar Panchayat.

Sr. No.	Year	Full Name, Address, Mobile Number, Email ID of the Lessee	Purpose for leasing of the immovable property	Survey No. / Measurement No. / Municipal Property No.	Area / Land Parcel (Hectares, Acres, Sq. Meters)	Chief Officer's Lease Order No. and Date	Lease Document Registration No. and Date	Lease Duration		Premium Amount and Payment Receipt No., Date	Annual Lease Amount	Lease Agreement Renewal Order Number and Date	If the lease is transferred, the transferee's name and order number.	If the land/property is mortgaged, the prior approval order number and date.	Signature of the Property Manager
								From	To						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

Chief Officer

Municipal Council /Nagar Panchayat

VIDYA HAMPAYYA,
Joint Secretary to Government.