RNI No. MAHBIL /2009/37831

सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग चार-ब

वर्ष ९, अंक १५१] सोमवार, नोव्हेंबर ६, २०२३/कार्तिक १५, शके १९४५ [पृष्ठे १०, किंमत : रुपये ९.००

असाधारण क्रमांक ४१८

प्राधिकृत प्रकाशन

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

नगरविकास विभाग

मंत्रालय, मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरू चौक,
मुंबई ४०० ०३२, दिनांक ६ नोव्हेंबर, २०२३.

अधिसूचना

महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम.

क्रमांक नामपा-१२२१/प्र.क्र.१६६/नवि-२६.—महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम (महा. १९४९ चा ५९) चे कलम ४५६ (अ) चे पोट-कलम (१) सहकलम ७९ (क) चे परंतुक अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार तसेच महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्ता भाडेपट्टा नूतनीकरण अथवा हस्तांतरण) नियम, २०१९ अधिक्रमित करून, उक्त अधिनियमातील कलम ४५६ (अ) चे पोट-कलम (२) अन्वये यापूर्वी प्रसिद्ध करण्यात आल्यानुसार, पुढील प्रमाणे नियम महाराष्ट्र शासन तयार करीत आहेः—

१. संक्षिप्त शीर्षक, प्रारंभ व व्याप्ती.— (१) या नियमांना महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्ट्याद्वारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण) नियम, २०२३ असे संबोधण्यात यावे.

(२) हे नियम अधिकृत **राजपत्रात** प्रसिद्ध झाल्याच्या तारखेपासून लागू राहतील.

(३) हे नियम महानगरपालिकेच्या स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्ट्याने हस्तांतरित करणे, भाडेपट्टयाचे नूतनीकरण करणे, महानगरपालिकेच्या मान्यतेने त्रयस्थ पक्षास उप-भाडेपट्ट्याद्वारे हस्तांतरित करणे याकरिता लागू राहतील.

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

(अ) "अधिनियम" म्हणजे महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम (महा. १९४९ चा ५९);

(ब) "समिती" म्हणजे नियम ३ अंतर्गत निर्दिष्ट केलेली भाडे आणि सुरक्षा अनामत निर्धारण समिती;

(क) "महानगरपालिकेच्या मालमत्ता" म्हणजे अधिनियमाच्या कलम ७९ चे पोट-कलम (क) मधील तरतुदीनुसार भाडेपट्ट्याद्वारे, नूतनीकरणाद्वारे किंवा अन्यथा पुढील स्वरुपात स्थित असलेल्या स्थावर अथवा महानगरपालिकेचा हक्क असलेल्या —

(i) महानगरपालिकेच्या मालकीची जमीन;

(ii) महानगरपालिकेला प्रदान केलेल्या जमिनी आणि;

(iii) महानगरपालिका हद्दीतील जागा किंवा सार्वजनिक जागा.

(ड) "भाडेपट्टा" म्हणजे भाडेपट्टादार आणि भाडेपट्टाधारक यांच्यातील करार जो भाडेपट्टाधारकास महानगरपालिकेच्या मालमत्तेचा निवासी, व्यावसायिक, औद्योगिक, शैक्षणिक हेतू किंवा सामाजिक प्रयोजनार्थ वापर आणि व्यवसाय निर्दिष्ट करतो ज्यामध्ये निर्दिष्ट कालावधीकरिता या नियमांनुसार देय भाड्याचा अंतर्भाव आहे.

(इ) "भाडेपट्टाधारक" म्हणजे एखादी व्यक्ती किंवा व्यक्तींचा समूह किंवा वैयक्तिक संस्था, कंपनी, सहकारी संस्था, स्वयं-मदत गट किंवा भागिदारी संस्था, स्थानिक प्राधिकरण किंवा कोणतीही कायदेशीर संस्था, जी महानगरपालिकेची मालमत्ता भाडेतत्त्वावर घेते आणि अशा मालमत्तेच्या वापरासाठी आणि व्यवसायासाठी भाडे देण्यास जबाबदार असेल;

(ई) "भाडेपट्टादार" म्हणजे महानगरपालिका ज्याच्याकडे जमीन किंवा मालमत्तेची मालकी अथवा मालमत्तेचा ताबा आहे आणि ती भाडेपट्ट्याने देते;

(फ) "भाडेपट्ट्याचे भाडे" म्हणजे मालमत्तेच्या भाडेपट्ट्यासाठी भाडेपट्टाधारकाने भाडेपट्टादारास वार्षिक देय असलेली रक्कम.

(२) या नियमांमध्ये वापरलेले परंतु वर परिभाषित नसलेले शब्द आणि अभिव्यक्ती, त्यांना कायद्यानुसार अनुक्रमे नेमून दिलेले अर्थ समान असतील.

३. भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समिती.—(१) खालील सदस्यांचा समावेश असलेली भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समिती असेल, ज्यामध्ये,—

(i)	महापालिका आयुक्त	अध्यक्ष
(ii)	अतिरिक्त महापालिका आयुक्त	उपाध्यक्ष
(iii)	जिल्हा उप / सह निबंधक (मुद्रांक), नोंदणी व मुद्रांक विभाग, महसूल व वन विभाग	सदस्य
(iv)	सह आयुक्त (नगर प्रशासन)	सदस्य
(v)	सहायक संचालक, नगररचना, नगरविकास विभाग	सदस्य
(vi)	अध्यक्षांद्वारे नियुक्ती केलेली तज्ज्ञ व्यक्ती	सदस्य
(vii)	उपायुक्त किंवा मालमत्ता विभागाचे प्रमुख	सदस्य-सचिव

(२) (अ) समिती वार्षिक भाडेपट्टा निश्चित करेल आणि अंतिम करेल,—

(i) निवासी, शैक्षणिक, धर्मादाय व सार्वजनिक प्रयोजनाकरिता महाराष्ट्र मुद्रांक (मालमत्तेचे वास्तव बाजारमुल्य निर्धारित करणे) नियम, १९९५ च्या तरतुदीनुसार प्रकाशित केलेल्या वार्षिक दर विवरणामध्ये निर्दिष्ट केलेल्या व त्यासोबतच्या मुल्यांकन मार्गदर्शक सूचनांचा विचार करून जमिनीच्या वर्तमान बाजार मूल्याच्या ०.५ टक्के पेक्षा कमी नाही;

(ii) व्यावसायिक आणि औद्योगिक प्रयोजनाकरिता महाराष्ट्र मुद्रांक (मालमत्तेचे वास्तव बाजारमुल्य निर्धारित करणे) नियम, १९९५ च्या तरतुदीनुसार प्रकाशित केलेल्या वार्षिक दर विवरणामध्ये निर्दिष्ट केलेल्या व त्यासोबतच्या मुल्यांकन मार्गदर्शक सूचनांचा विचार करून जमिनीच्या वर्तमान बाजार मुल्याच्या ०.७ टक्के पेक्षा कमी नाही,

परंतु असे की,—

(अ) दिनांक १३ सप्टेंबर,२०१९ रोजी निर्गमित अधिसूचनेपूर्वी जो दर संबंधित महानगरपालिकांमध्ये प्रचलित होता, त्या भाडेपट्टा दरामध्ये होणारी वाढ एकाच वेळी दुप्पट प्रमाणापेक्षा जास्त होणार नाही.

(ब) सुधारित भाडेपट्ट्याचे दर दिनांक १३ सप्टेंबर, २०१९ पासून अंमलात येतील. नव्याने निश्चित होणाऱ्या भाडेपट्टादरानुसार थकबाकी परिगणित करून ती सन २०२३-२४ या आर्थिक वर्षात संबंधितांकडून वसूल करण्यात यावी. सन २०२३-२४ या आर्थिक वर्षात केलेल्या मूल्यांकनानुसार अतिरिक्त भाडेपट्ट्याच्या रकमेपोटी अतिरिक्त रक्कम जमा केली असल्यास सदर रक्कम नवीन भाडेपट्टा दरानुसार समायोजित करण्यात यावी.

(क) आवश्यक असल्यास, संबंधित महानगरपालिका समितीच्या शिफारशीसह शासनाच्या मान्यतेने शैक्षणिक आणि धर्मादाय प्रयोजनाकरिता भाडेपट्टयाने दिलेल्या मालमत्तांबाबत कमी दराची आकारणी करू शकेल किंवा सूट देऊ शकेल.

(iii) महानगरपालिकेच्या मालकीच्या जमिनीवर भाडेपट्टाधारकाने "बांधा, वापरा व हस्तांतरित करा" या तत्त्वावर बांधलेले व्यापारी संकुल किंवा दुकाने, जी अशा भाडेपट्टाधारकास प्रिमियम आकारून भाडेतत्त्वावर दिली गेली आहेत, त्याकरीता महानगरपालिकेला भरलेल्या प्रिमियमची रक्कम विचारात घेऊन समिती निश्चित करेल.

(अ) समिती तीन महिन्यांच्या भाडेपट्ट्याची रक्कम किंवा रुपये पाच हजार, यापैकी जी जास्त असेल अशी सुरक्षा अनामत रक्कम निश्चित व अंतिम करेल.

(ब) भाडेपट्ट्याच्या रकमेत दर तीन वर्षांनी सुधारणा करून वर्तमान वार्षिक भाडेपट्ट्याची रक्कम पाच टक्क्यांनी वाढविली जाईल आणि नियम (iii) (अ) नुसार त्या प्रमाणात सुरक्षा अनामत रकमेत देखील वाढ केली जाईल.

४. महानगरपालिकेच्या मालमत्ता भाडेपट्ट्याने देण्याची कार्यपद्धती.—

(१) महानगरपालिकेच्या मालमत्तेचे हस्तांतरण याद्वारे केले जाईल,—

(अ) भाडेपट्टा किंवा भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण;

(ब) बांधा, वापरा आणि हस्तांतरण (BOT) तत्त्वावर भाडेपट्ट्याने.

(२) बांधा, वापरा आणि हस्तांतरण तत्त्वावर मालमत्तेचे हस्तांतरण.— महानगरपालिकेची मालमत्ता बांधा, वापरा आणि हस्तांतरण तत्त्वावर खालील प्रकारे हस्तांतरित केली जाईलः—

(i) महानगरपालिकेच्या मालकीच्या जमिनीवर भाडेपट्टाधारकाने बांधलेली व्यापारी संकुल किंवा दुकाने, महाराष्ट्र मुद्रांक (मालमत्तेचे वास्तव बाजारमुल्य निर्धारित करणे) नियम, १९९५ च्या तरतुदीनुसार प्रकाशित केलेल्या वार्षिक दर विवरणामध्ये निर्दिष्ट केलेल्या व त्यासोबतच्या मुल्यांकन मार्गदर्शक सूचनांचा विचार करून वर्तमान बाजार मूल्याच्या समतुल्य प्रिमियम आकारून भाडेतत्त्वावर दिली जाईल.

(ii) महानगरपालिकेच्या मालकीच्या जमिनीवर भाडेपट्टाधारकाने बांधलेली व्यापारी संकुले किंवा दुकाने, जी वार्षिक भाडेपट्ट्याने प्रिमियम आकारल्याशिवाय भाडेतत्त्वावर दिली जाईल.

(३) महानगरपालिकेची मालमत्ता याप्रकारे भाडेपट्ट्याने दिली जाईल;

(i) सार्वजनिक लिलावाद्वारे, (ii) सार्वजनिक निविदा मागविणे; किंवा (iii) अर्ज मागविणे.

(४) महानगरपालिका आयुक्त, समितीने निर्धारित केलेले वार्षिक भाडे समाविष्ट असलेल्या नोंदणीकृत भाडेपट्टा करार किंवा करारनामा यांची अंमलबजावणी करतील.

(५) (अ) जर नूतनीकरणाच्या वेळी समितीने निश्चित केलेली भाडेपट्ट्याची रक्कम भरण्यास तयार असेल, तर मूळ भाडेपट्टाधारकास प्राधान्य मिळेल आणि त्याला नकाराचा पहिला अधिकार असेल.

(ब) मूळ भाडेपट्टाधारकाने निर्धारित भाडेपट्ट्याची रक्कम भरण्यास नकार दिल्यास, महानगरपालिका आयुक्त वरील उप-नियम (३) मध्ये नमूद केलेल्या प्रक्रियेचे पालन करतील.

५. विद्यमान भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण.— सदर नियमावलीपूर्वी भाडेपट्ट्याची मुदत संपलेल्या आणि हे नियम अस्तित्वात येण्याच्या तारखेपर्यंत नूतनीकरण न झालेल्या भाडेपट्ट्याकरिता—

(अ) भाडेपट्टाधारकाने विद्यमान नियमांनुसार भाडेपट्याची रक्कम महानगरपालिकेस अदा केली असल्यास, या नियमांच्या तरतुदींनुसार भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण केले जाऊ शकेल;

(ब) विद्यमान नियमांनुसार निश्चित केलेली भाडेपट्ट्याची रक्कम अदा केली नसल्यास, हे नियम लागू झाल्याच्या तारखेपर्यंत भाडेपट्टाधारकास प्रति महिना एक टक्का दराने दंड लागू होईल. प्रलंबित भाड्याची रक्कम, दंडाची रक्कम आणि सरळ व्याज भरल्यानंतर, या नियमांच्या तरतूदींनुसार भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण केले जाऊ शकेल.

६. भाडेपट्ट्याचा कालावधी.— महानगरपालिका आणि भाडेपट्टाधारक यांनी परस्पर सामंजस्याने भाडेपट्ट्याचा अथवा नूतनीकरणाचा कालावधी निश्चित करावा. भाडेपट्ट्याचा कालावधी प्रथमतः दहा वर्षांपर्यंतचा असेल. भाडेपट्ट्याचा एकूण कालावधी तीस वर्षांपेक्षा जास्त नसावा.

७. अटी व शर्ती.—

(१) महानगरपालिकेच्या मालमत्तेचा वापर त्याच उद्देशासाठी केला जाईल, ज्यासाठी त्याचे वाटप केले गेले आहे.

(२) शासनाला तसेच महानगरपालिकेला देय असलेल्या रकमा भाडेपट्टाधारकाने करारात किंवा करारनाम्यामध्ये नमूद केलेल्या विहित मुदतीत अदा कराव्यात.

(३) जर अशा कोणत्याही देय रकमा भाडेपट्टाधारकाने विहित कालमर्यादेत अदा केली नाही, तर महानगरपालिका अशा मालमत्तेचा ताबा घेईल आणि अशा सर्व देय रकमा सुरक्षा अनामत रकमेतून वसूल केल्या जातील आणि अशा वसुलीनंतरही, जर काही देय रकमा वसूल झाल्या नाहीत तर, सदर देय रकमा जमीन महसुलाची थकबाकी म्हणून अथवा महानगरपालिकेच्या मालमत्ता कर वसुलीच्या कार्यपद्धतीनुसार, यापैकी जे योग्य असेल त्याप्रमाणे वसूल केल्या जातील.

(४) भाडेपट्टाधारक अतिरिक्त जागेचा वापर करणार नाही किंवा अतिरिक्त बांधकाम करणार नाही. अशा प्रकारचा वापर किंवा बांधकाम आढळून आल्यास, तो अटींचा भंग मानला जाईल आणि अधिनियमातील तरतुदींनुसार महानगरपालिकेकडून भाडेपट्टाधारकास नोटीस देऊन उक्त मालमत्तेचा ताबा घेण्यासाठी योग्य कारवाई सुरू केली जाईल.

(५) महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगीशिवाय भाडेपट्टाधारकाने केलेला वापरातील कोणताही बदल कराराचा भंग मानला जाईल आणि महानगरपालिका भाडेपट्टा रद्द करण्याची प्रक्रिया सुरू करू शकेल.

(६) भाडेपट्ट्याच्या नूतनीकरणासाठी भाडेपट्टा कराराची रीतसर नोंदणी केली जाईल आणि भाडेपट्ट्याच्या नूतनीकरणाच्या वेळी, महानगरपालिका आवश्यक वाटेल अशा अतिरिक्त अटी व शर्तीचा करारामध्ये समाविष्ट करू शकेल.

(७) भाडेपट्ट्याच्या नूतनीकरणाच्या वेळी मूळ भाडेपट्टाधारकाने संबंधित महानगरपालिका मालमत्तेचे पूर्वीचे सर्व कर आणि मालमत्तेचे भाडे किंवा इतर कोणतीही देणी भरलेली असतील.

(८) भाडेपट्टाधारकाने त्याच्या भाडेपट्ट्याच्या संदर्भात पूर्वी केलेल्या कराराच्या कोणत्याही अटी व शर्तींचा भंग केलेला नसावा आणि भाडेपट्टाधारकास भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण करावयाचे असल्यास, संबंधित भाडेपट्टाधारकाने आधीच्या भाडेपट्ट्याचा कालावधी किंवा करार संपण्याच्या किमान तीन महिने आधी महानगरपालिकेला लेखी कळवावे.

(९) भाडेपट्टाधारक भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण करण्यास इच्छुक नसल्यास, महानगरपालिका अधिनियमातील तरतुदींनुसार संबंधित भाडेपट्टाधारकास नोटीस देऊन मालमत्तेचा ताबा घेण्याची कार्यवाही सुरू करेल.

(१०) महानगरपालिकेच्या 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, महानगरपालिका आयुक्त अधिनियमातील तरतुदींनुसार किंवा निश्चित केलेल्या नियमांनुसार दंड आकारू शकेल.

(११) 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 महानगरपालिकेच्या 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. तसेच कोणत्याही न्यायालयात महानगरपालिकेच्या मालमत्तेवर कायमस्वरूपी हक्क प्रस्थापित करण्यासाठी अधिनियम आणि नियमांचा वापर केला जाणार नाही.

८. भाडेपट्टा संपुष्टात आणणे.— या नियमांनुसार कार्यान्वित केलेला भाडेपट्टा करार समाप्त केला जाईल,—

(i) निश्चित केलेला भाडेपट्टा करार कालावधी संपल्यावर;

(ii) जर भाडेपट्टाधारक निश्चित केलेल्या अटी आणि विहित कालावधीत भाडेपट्ट्याच्या रकमा भरण्यात कसूरदार झाला असल्यास;

(iii) भाडेपट्टाधारकाने भाडेपट्टा करारामध्ये निर्दिष्ट केलेल्या प्रयोजनाव्यतिरिक्त इतर कारणांसाठी जमीन वापरल्यास;

(iv) जर भाडेपट्टाधारकाने महानगरपालिकेच्या मान्यतेशिवाय भाडेपट्ट्याने घेतलेली महानगरपालिकेची मालमत्ता पोट-भाड्याने दिली असल्यास;

(v) जर भाडेपट्टादार आणि भाडेपट्टाधारक यांनी परस्पर सहमतीने भाडेपट्टा करार संपुष्टात आणल्यास;

(vi) या नियमांनुसार आणि अधिनियमांतर्गत भाडेपट्टा हा वारसहक्क नाही. जर भाडेपट्टाधारकाचा मृत्यू भाडेपट्टा करार कालावधी दरम्यान झाला असेल, तर भाडेपट्टाकरारामध्ये भाडेपट्टाधारकाने त्याच्या वारसास भाडेपट्टा हस्तांतरणाचे अधिकार प्रदान केल्याशिवाय हस्तांतरित करता येणार नाहीत;

(vii) जेव्हा भाडेपट्टाधारक स्वेच्छेने महानगरपालिकेची मालमत्ता भाडेपट्टा कालावधीत सुपूर्द केल्यास;

(viii) जर भाडेपट्टाधारकास दिवाळखोर किंवा मानसिकदृष्ट्या विकलांग म्हणून घोषित केले असल्यास.

९. सर्वसाधारण सूचना.— (१) महानगरपालिकेच्या मालमत्तेचे नवीन भाडेपट्टे किंवा भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण करण्याबाबत इतर समस्या उद्‌भवल्यास, सर्वसाधारण सभेच्या पूर्व संमतीने त्याबाबत निर्णय घेण्याचे अधिकार महानगरपालिका आयुक्तांना असतील.

(२) भाडेपट्टादार आणि भाडेपट्टाधारक यांच्यातील कोणत्याही वादाच्या संदर्भात, दोन्ही पक्षांनी त्यांच्यातील कोणताही वाद सौहार्दाने सोडवण्यासाठी सर्व प्रयत्न करावेत.

(३) महानगरपालिका आयुक्त हे नियम लागू झाल्यापासून तीन महिन्यांच्या कालावधीत आणि त्यानंतर, दर सहा महिन्यांतून किमान एकदा भाडेपट्ट्याने दिलेल्या सर्व महानगरपालिका मालमत्तेचे पुनरावलोकन करतील. या मालमत्तांची तपशीलवार माहिती महानगरपालिकेच्या अधिकृत संकेतस्थळावर सार्वजनिक डोमेनमध्ये उपलब्ध असेल.

(४) महानगरपालिका हे नियम लागू झाल्यापासून तीन महिन्यांच्या कालावधीत महानगरपालिका मालमत्तेच्या भाडेपट्ट्याशी संबंधित बाबींसाठी संकेतस्थळावर एक खिडकी सुविधा (Online Single Window Platform) उपलब्ध करेल.

(५) महानगरपालिका महानगरपालिकेच्या मालमत्तेचे आणि भाडेपट्ट्याने दिलेल्या मालमत्तांचे अभिलेखे अद्ययावत ठेवेल.

(६) महानगरपालिकेच्या मालमत्ता भाडेपट्ट्याने देऊन महानगरपालिकेचा महसूल वाढवण्यासाठी महानगरपालिका सतत प्रयत्न करेल.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

विद्या हम्पय्या,
शासनाच्या उप सचिव.

URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

Mantralaya, Madam Cama Marg, Hutatma Rajguru Chowk,
Mumbai 400 032, Dated 6th November, 2023

NOTIFICATION

Maharashtra Municipal Corporations Act.

No.NAMPA-1221/C.R.166/UD-26.—The following Rules which the Government of Maharashtra proposes to make in exercise of the powers conferred by proviso to clause (c) of section 79 and sub-section (*1*) of section 456A of the Maharashtra Municipal Corporations Act (LIX of 1949) and in supersession of the Maharashtra Municipal Corporations (Renewal of Lease or Transfer of Immovable Property) Rules, 2019, The Government of Maharashtra hereby makes the following rules, the same having been previously published as required by sub-section (*2*) of the section 456A of the said Act namely,:—

1. Short title, commencement and application.— (1) These rules may be called the Maharashtra Municipal Corporations (Transfer of Immovable Property by Lease and Renewal of Lease) Rules, 2023.

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

(*3*) These rules shall be applicable for transfer of immovable property of the Municipal Corporation by lease, renewal of lease or sub-lease thereof to the third party, with the approval of the Corporation.

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

(*a*) "Act" means the Maharashtra Municipal Corporations Act (LIX of 1949);

(*b*) "Committee" means the Rent and Security Deposit Determination Committee specified under rule 3;

(*c*) "Corporation property" in relation to lease out property under clause (c) of section 79 of the Act means the immovable property or any right belonging to the Corporation in the form of structure or otherwise situated on,-

(*i*) the land belonging to the Corporation,

(*ii*) the lands assigned to the Corporation, and

(*iii*) the space or public space within the Corporation limit;

(*d*) "Lease" means an contract or agreement between the lessor and the Lease Holder which specifies use and occupation of Corporation property by the Lease Holder such as for residential, commercial, industrial, educational purpose or social activities, for a period specified therein, for a lease rent payable as per these rules;

(*e*) "Lease Holder" means a person or a group of persons or body of individuals including a company, co-operative society, self-help group or partnership firm, local authority or any legal entity, who takes Corporation property on lease and shall be liable to pay lease rent for the use and occupation of such property;

(*f*) "Lessor" means the Corporation who owns or possesses a land or property and leases out the same;

(*g*) "Lease Rent" means the amount payable annually by a Lease Holder to a Lessor for the lease of the 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. Rent and Security Deposit Determination Committee.—(1) There shall be a Rent and Security

Deposit Determination Committee, which shall consist of the following members, namely:—

(i)	Municipal Commissioner	Chairman
(ii)	Additional Municipal Commissioner	Vice-Chairman
(iii)	Joint District Registrar (Stamps), Department of Registration and Stamps, Revenue and Forests Department	Member
(iv)	District Joint Commissioner (Urban Development), Urban Development Department	Member
(v)	Assistant Director, Town Planning, Urban Development Department	Member
(vi)	Expert to be nominated by Chairman	Member
(vii)	Deputy Commissioner or Head of the Estate Department	Member-Secretary

(*2*) (*a*) The Committee shall determine and finalize the annual lease rent,—

(*i*) at the rate of not less than 0.5 per cent. of current market value of land specifed in the Annual Statement of Rates published under the provisions of the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995 and taking into account the valuation guidelines therewith, for residential, educational, charity and public purpose;

(*ii*) at the rate of not less than 0.7 per cent. of current market value of land specifed in the Annual Statement of Rates published under the provisions of the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995 and taking into account the valuation guidelines therewith, for Commercial and Industrial purpose:

Provided that,—

(*a*) the annual lease rent shall not exceed twice the prevailing rate in the concerned Municipal Corporation prior to the commencement of the Government Notifcation dated 13th September 2019;

(*b*) revised annual lease rent shall be applicable from the 13th September, 2019. The arrears shall be calculated and recovered as per the newly determined annual lease rent in the financial year 2023-24. The excess annual lease rent deposited shall be adjusted as per the new annual lease rent during the assessment for the financial year 2023-24;

(*c*) if it is considered necessary, the concerned Municipal Corporation may, on the recommendation of the Committee, charge lower annual lease rent or exempt the property used for educational and charitable purposes from the payment of annual lease rent, with the approval of the Government;

(*iii*) In case of commercial complexes or shops constructed by Lease Holder on the land owned by the Corporation on the BOT basis, which has been given on lease to such Lease Holder by charging a premium, shall be determined by the Committee considering the amount of premium paid to the Corporation.

(*a*) The Committee shall determine and finalize the amount of Security Deposit which shall not be less than three months lease rent amount or rupees five thousand, whichever is higher.

(*b*) The lease rent amount shall be revised after every three years with increase by five per cent. of the existing annual lease rent amount and the amount of security deposit shall also be increased accordingly as per clause (a) above.

4. Procedure for Lease of Corporation Property.— (*1*) Transfer of Corporation property shall be by,—

(*a*) lease or renewal of lease;

(*b*) lease on Built, Operate and Transfer (BOT) basis.

(*2*) Transfer of property on BOT basis.— The Corporation property shall be transferred on BOT basis in the following ways:—

(*i*) The commercial complexes or shops constructed by Lease Holder on the land owned by the Corporation by charging premium equivalent to current market value as specified in Annual Statement of Rates published under the provisions of the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995 and taking into account the valuation guidelines therewith;

(*ii*) commercial complexes or shops constructed by Lease Holder on the land owned by the Corporation which are given on further lease on annual lease rent but without charging of premium.

(*3*) The Corporation property shall be leased by (*i*) public auction; (*ii*) calling public tenders; or (*iii*) inviting applications.

(*4*) The Commissioner shall execute the registered lease agreement or contract which includes the annual lease rent determined by the Committee.

(*5*) (a) The original Lease Holder shall get priority, if he is willing to pay lease rent amount determined by the Committee at the time of renewal and shall have the first right of refusal.

(*b*) If original Lease Holder refuses to pay determined lease rent amount, the Commissioner shall follow the procedure mentioned in sub-rule (*3*) above;

5. Renewal of existing Lease.— Where the lease has been already expired before the commencement of these rules and not renewed till the date of commencement of these rules,—

(*a*) in case the Lease Holder has paid the lease rent to the Corporation as per the existing rules, the same may be renewed as per the provisions of these rules;

(*b*) In case of non-payment of lease rent fixed as per the existing rules, penalty of one percent per month shall be applicable to the Lease Holder till the date of commencement of these rules. After payment of pending rent amount, simple interest and penalty amount, if any, the same may be renewed as per the provisions of these rules.

6. Duration of Lease.— The duration of lease or renewal of lease shall be decided mutually by the Corporation and Lease holder. The lease period shall be upto ten years at the first instance. The total period of lease shall not be more than thirty years.

7. Terms and conditions.— (*1*) The Corporation property shall be used for the same purpose for which it has been allotted.

(*2*) All dues payable to the Government as well as to the Corporation shall be paid by the Lease Holder within the prescribed time limit mentioned in the contract or agreement.

(*3*) If any such dues are not paid by the Lease Holder within the prescribed time limit then the Corporation shall take possession of such property and all such dues shall be recovered from the security deposit and after such recovery, if any dues remained unpaid, then such unpaid dues shall be recovered as arrears of land revenue or as per Municipal property tax recovery procedure whichever is convenient.

(*4*) The Lease Holder shall not use additional space or shall not carry out additional construction. If such kind of use or construction is found, it shall be considered as breach of condition and due action shall be initiated to take possession of the said property by giving notice to the Lease Holder by the Corporation as per the provisions of the Act.

(*5*) Any change of use by the Lease Holder, without prior permission of the Corporation shall be considered as breach of contract or agreement and Corporation may initiate the procedure to cancel the lease.

(*6*) The lease agreement for renewal of lease shall be duly registered and at the time of the renewal of the lease, the Corporation may incorporate such additional terms and conditions in the contract or agreement as it may deemed necessary.

(*7*) The original Lease Holder shall have paid all the earlier taxes and lease rent or any other dues in respect of the concern Corporation property at the time of renewal of lease.

(*8*) The said Lease Holder shall not have breached any of the terms and conditions of the contract or agreement entered into earlier in respect of the lease thereof; and if the Lease Holder wants to renew the lease, the concerned Lease Holder shall inform the Corporation in writing at least three months before the expiry of the earlier lease period contract or agreement.

(*9*) If the Lease Holder is not willing to renew the lease, the Corporation shall proceed to take possession of the property by giving a notice to the concerned Lease Holder as per the provisions of the Act.

(*10*) Lease proceeds shall not be mutually transferred or pledged or mortgaged, or third party interest cannot be established or created on it in any other way without the approval of the Corporation. In case of any such default, the Commissioner may levy penalty as may be fixed by the Corporation as per the provisions of Act or rules made thereunder.

(*11*) The lease agreement under these rules shall not be entered into the record of rights. However, the contract or agreement under these rules shall be registered by the relevant Competent Authority:

Provided that, registration of lease agreement shall not create or confer any right over Corporation property including protected tenancy or occupancy right or any other right against lawful eviction or lease termination or interest in favour of the Lease Holder other than those contained in these rules or the Act and it shall not be used to establish any permanent right over the Corporation property in any court of Law.

8. Termination of Lease.— The lease executed under these rules shall be terminated,-

(*ix*) on expiry of the agreed lease period ;

(*x*) if the Lease Holder fails to pay the lease rent as per the agreed terms and time schedule;

(*xi*) if the Lease Holder uses the land for the purpose other than the activities specified in the lease agreement;

(*xii*) if the Lease Holder sub-leases the leased Corporation property without approval of the Corporation;

(xiii) if the Lessor and Lease Holder mutually agree to terminate the lease;

(*xiv*) if the Lease Holder dies during the lease period, as the lease under these rules and Act is not heritable and the rights of the Lease Holder granted under the lease shall not be transferable except as provided in the lease agreement;

(*xv*) when the Lease Holder voluntarily surrenders the Corporation property during the lease period;

(*xvi*) if the Lease Holder is adjudicated as discharged insolvent or of unsound mind.

9. General instructions.— (*1*) In case of issues raised regarding the new lease or renewal of lease of Corporation property, the Commissioner, with the prior approval of the General Body shall be the authority to take a decision regarding the same.

(*2*) With respect to any dispute between the Lease Holder and the Lessor, both the parties shall make all efforts to amicably settle any dispute between them.

(*3*) The Commissioner shall review all leased Corporation properties within the period of three months from the commencement of these rules and thereafter, at least once in every six months. The detailed information about these properties shall be available in the public domain on official website of the Corporation.

(*4*) The Corporation shall establish an online Single Window Platform for matters related to lease of Corporation property and payment gateway within the period of three months from the date of commencement of these rules.

(*5*) The Corporation shall maintain up-to-date register of the Corporation property and leased Corporation property.

(*6*) The Corporation shall make constant efforts to lease out the Corporation properties to increase the revenue of the Corporation.

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

VIDYA HAMPAYYA,
Deputy Secretary to Government.

ON BEHALF OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, PRINTED AND PUBLISHED BY DIRECTOR, RUPENDRA DINESH MORE, PRINTED AT GOVERNMENT CENTRAL PRESS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004 AND PUBLISHED AT DIRECTORATE OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATIONS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004. EDITOR : DIRECTOR, RUPENDRA DINESH MORE.