

## बृहन्मुंबई महानगरपालिका

**विषय:-** बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने मक्त्याने दिलेल्या भूभागांचे मक्ता हस्तांतरण, मक्ता नूतनीकरण, मक्ता भूभागावरील अनधिकृत बांधकामे अथवा अटी भंग, भूभागाचा विकास, भूभागाचा पुनर्विकास, वापरातील बदल, मक्ता भूभाग पोटमक्त्याने देणे, भूभाग मक्त्याने देणे, सेवा मार्गिकेचे क्षेत्र विलिनीकरण करणे याबाबतचे तसेच ज्या प्रकरणी अद्यापही कायदेशीर नोंदणीकृत मक्ता दस्तऐवज निष्पादित झालेले नाहीत अशा प्रकरणी करावयाच्या कार्यवाहीचे धोरण.

- संदर्भ:-**
- १) शासन निर्णय क्रमांक- एलएनडी (शासनाचे मक्ता नूतनीकरणाचे धोरण).  
१०८५/१३४२२२/प्र.क्र. १८४/ज-२,  
दि. ०५.१०.१९९९.
  - २) सुधार समितीचा दि. २७.०७.२००० रोजीचा (भूभागांच्या विकास प्रकरणी एकरकमी अधिमूल्य/जादा भुईभाडे आकारण्याबाबत)  
ठराव क्र. ३७ व महानगरपालिकेचा दि. २४.११.२००० रोजीचा ठराव क्र. ७३३,  
सुधार समितीचा दि. २३.०९.२००२ रोजीचा  
ठराव क्र. १८६ व महानगरपालिकेचा दि. ०३.१०.२००२ रोजीचा ठराव क्र. १०२६,  
सुधार समितीचा दि. १९.०३.२००३ रोजीचा  
ठराव क्र. ३२८ व महानगरपालिकेचा दि. २७.०६.२००३ रोजीचा ठराव क्र. २३७.
  - ३) सुधार समितीचा दि. २४.१२.२००१ रोजीचा (महानगरपालिकेचे मक्ता नूतनीकरणाचे धोरण).  
ठराव क्र. १७२ व महानगरपालिकेचा दि. ०९.०७.२००२ रोजीचा ठराव क्र. ४३१.
  - ४) शासन निर्णय क्रमांक जमिन (शासनाचे मक्ता नूतनीकरणाचे सुधारित धोरण).  
२५०५/प्र.क्र.४०५/ज-२ दिनांक  
१२.१२.२०१२
  - ५) सुधार समितीचा दि. १५.१०.२००८ रोजीचा (३० वर्षाकरिता नवीन मक्ता करार).  
ठराव क्र. १३० व महानगरपालिकेचा दि. ११.११.२००८ रोजीचा ठराव क्र. ७९६,  
सुधार समितीचा दि. १८.१२.२०१२ रोजीचा  
ठराव क्र. १४१ व महानगरपालिकेचा दि. ०८.०२.२०१३ रोजीचा ठराव क्र. १५८५
  - ६) सुधार समितीचा दि. ३०.१२.२०११ रोजीचा (नव्याने भूभाग मक्त्याने देण्याबाबत).  
ठराव क्र. १५२ व महानगरपालिकेचा दि. ०४.०५.२०१२ रोजीचा ठराव क्र. २९५.

७) सुधार समितीचा दि. ०५.०८.२०११ रोजीचा  
ठराव क्र. ६९ व महानगरपालिकेचा दि.  
१८.०८.२०११ रोजीचा ठराव क्र. ४८२

(१०% दराने हस्तांतरण  
अधिमूल्य आकारण्याबाबत).

### प्रस्तावना

पूर्वीचे मुंबई शहर सुधार विश्वस्त मंडळ बृहन्मुंबई महानगरपालिकेमध्ये सन १९३३ साली विलीन झाल्यामुळे विश्वस्त मंडळाच्या अखत्यारित येत असलेले भूभाग मुंबई महानगरपालिकेच्या अखत्यारित आले. मालमत्ता विभागाच्या अभिलेखानुसार मक्त्याने दिलेल्या भूभागांची संख्या ४१७७ एवढी असून त्यामध्ये अनुसूची डब्ल्यु (१६०), अनुसूची व्ही (२१), अनुसूची एक्स (१९३), अनुसूची वाय (३८), अनुसूची झेड (१) व महानगरपालिका (३७६४) मालमत्तांचा समावेश होतो. सदरचे भूभाग पूर्वीचे मुंबई शहर सुधार विश्वस्त मंडळ तसेच मुंबई महानगरपालिकेमार्फत विविध व्यक्ती, संस्था, मंडळे, शासकीय-निमशासकीय मंडळे यांना विविध अटी व शर्तीने कायमस्वरूपी, ९९९ वर्षे, १२० वर्षे, ९९ वर्षे, २५ ते ७० वर्षे, १० वर्षे इत्यादी कालावधीकरिता मक्त्याने दिलेले आहेत.

सन २००० पासून आजपर्यंत महानगरपालिकेच्या महसुलात वाढ होण्याच्या उद्देशाने महानगरपालिकेने काही धोरणात सुधारणा करून नवीन धोरणे अंमलात आणली होती. मात्र सदर धोरणामुळे मक्तेदारांवर कर / भाड्यांमुळे आर्थिक भार वाढल्याने मक्तेदार / सदर भूभागांवरील भाडेकरूंमध्ये असंतोष निर्माण झाला. तसेच जुन्या धोकादायक इमारतींच्या पुनर्विकासानंतर नव्याने तयार झालेल्या इमारतींचे मक्ता भुईभाडे प्रचंड वाढल्याने महानगरपालिकेच्या भूखंडावरील विक्री योग्य सदनिकेस खाजगी भूखंडावरील इमारतींमधील सदनिकेच्या तुलनेत मागणी कमी झाल्याने पुनर्विकासाच्या प्रक्रीयेस खिळ बसली आहे. परिणामतः सदर धोरणास माननीय उच्च न्यायालयात आव्हान देण्यात आले आणि आजमितीस ३९ पेक्षा जास्त रिट याचिका माननीय उच्च न्यायालयात न्यायप्रविष्ट आहेत. माननीय न्यायालयाने सुद्धा सदर धोरणांविरोधात निर्णय दिलेले आहेत. माननीय न्यायालयांचे आदेश विचारात घेता, सदर धोरणांमध्ये सुधारणा करून सुधार समिती / महानगरपालिका यांची मंजूरी प्राप्त करणे आवश्यक वाटते.

सुधारित धोरणात खालील प्रकरणांचा समावेश करण्यात येत आहे-

अनु. क्र.	प्रकरण क्रमांक	विषय
१)	१	मक्ता भूभागांचे मक्ता हस्तांतरण
२)	२	मक्ता नूतनीकरण
३)	३	मक्ता भूभागावरील अटी भंग व अनधिकत बांधकामे
४)	४	मक्त्याने दिलेल्या भूभागांचा विकास / पुनर्विकास
५)	५	मक्ता भूभागांच्या वापरातील बदल-
६)	६	मक्त्याने दिलेले भूभाग पोटमक्त्याने देण्याबाबत
७)	७	नव्याने भूभाग मक्त्याने देणे
८)	८	ज्या प्रकरणी अद्यापही कायदेशीर नोंदणीकृत मक्ता दस्तऐवज निष्पादित झाले नाहीत अशा प्रकरणी करावयाची कार्यवाही
९)	९	अधिदान / शुल्क इत्यादीचा भरणा विहित मुदतीत न केल्यामुळे करावयाची व्याजाची आकारणी
१०)	१०	सदरहु धोरणाच्या अनुषंगाने रकमेच्या परताव्याबाबतचे धोरण
११)	११	ज्या प्रकरणी मक्ता नूतनीकरण धोरण २००१ व नवीन मक्ता कराराचे धोरण २००८ नुसार मक्ता भुईभाडे आकारणी सुरु आहे अशा प्रकरणातील सुधारित धोरण-
१२)	१२	मालमत्ता योजनेतील भूभागाच्या क्षेत्रामध्ये लगतच्या सेवा मार्गिकेचे क्षेत्र विलिनीकरण करून मक्तेदारास विलिनीकरण क्षेत्राचा चटईक्षेत्र निर्देशांकामध्ये (एफएसआय) फायदा देण्याचे धोरण



## प्रकरण क्र. १- मक्ता भूभागांचे मक्ता हस्तांतरण-

संदर्भ:- १) सुधार समितीचा दि. १५.१०.२००८ रोजीचा ठराव क्र. १३० व

महानगरपालिकेचा दि. ११.११.२००८ रोजीचा ठराव क्र. ७९६.

२) सुधार समितीचा दि. ०५.०८.२०११ रोजीचा ठराव क्र. ६९ व

महानगरपालिकेचा दि. १८.०८.२०११ रोजीचा ठराव क्र. ४८२.

महानगरपालिकेचे मक्त्याने दिलेल्या भूभागांच्या मक्ता दस्तऐवजामधील अटी व शर्तीनुसार मक्त्याचे हस्तांतरण होत असताना, दस्तऐवजांची नोंद महानगरपालिकेच्या मालमत्ता खात्याच्या अभिलेखी घेऊन मालमत्ता खात्याचा अभिलेख अद्ययावत करणे आवश्यक आहे. सदर अभिलेख अद्ययावत करत असतांना पूर्वीचे मक्तेदाराचे नाव अभिलेखावरून कमी करून नवीन मक्तेदारास अभिलेखावर घेतले जाते. वारसाहक्क हस्तांतरण प्रकरणाशिवाय इतर हस्तांतरण प्रकरणी मक्ता हक्क हस्तांतरणासाठी महानगरपालिकेच्या प्रचलित धोरणानुसार हस्तांतरण अधिमूल्य / शुल्क, भुईभाड्याची आकारणी करून नवीन मक्ता करार करण्यात येतो.

सुधार समिति ठराव क्र. ६९, दि. ५.८.२०११ व महानगरपालिका ठराव क्र. ४८२,

दि १८.०८.२०११ अन्वये मंजूर करण्यात आलेले धोरण-

सुधार समितीने ठराव क्र. ६९, दि. ०५.०८.२०११ व महानगरपालिका ठराव क्र. ४८२, दि १८.०८.२०११ अन्वये मंजूर झालेल्या धोरणानुसार मक्ता भूभागांच्या मक्ता हक्क हस्तांतरणासाठी मक्ता दस्तऐवजात नमूद केलेल्या अधिमूल्याच्या १० टक्के किंवा मुद्रांक शुल्क निवासी सिद्धगणक दरानुसार येणाऱ्या मक्ता भूखंडाच्या जमिनीच्या किंमतीच्या १० टक्के यांपैकी जे जास्त असेल ते हस्तांतरण शुल्क / अधिमूल्य वसूल करण्यात येते.



## मुंबई महानगरपालिका अधिनियमामध्ये सुधारणा अधिनियम (१२ डडडड)

महानगरपालिका अधिनियमामध्ये हस्तांतरण अधिमूल्य / शुल्क आकारण्याबाबत कोणतीही तरतुद नसल्याने हस्तांतरण अधिमूल्य / शुल्क आकारण्यास माननीय न्यायालयाने महानगरपालिकेस परावृत्त केले. त्यामुळे मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १८८८ च्या कलम ९२ मध्ये आणखी सुधारणा करण्याकरीता राज्य शासनाकडे यथायोग्य प्रस्ताव पाठविण्यात आला. महाराष्ट्र विधीमंडळाने अद्ययावत सुधारित मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १८८८ च्या कलम ९२ मध्ये आणखी सुधारणा करून (१२ डडडड अंतर्भूत करून) महानगरपालिकेस, मक्ता भूभागांच्या हस्तांतरण प्रकरणी अनर्जित उत्पन्नापोटी असे अधिमूल्य आणि हस्तांतरण शुल्क किंवा आकार यांबरोबरच शास्तीदेखील आकारण्याचे अधिकार दिले आहेत. याबाबतचा अधिनियम महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात दि. १४.०८.२०१२ रोजी सन २०१२ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्र. २० अन्वये प्रकाशित करण्यात आला आहे.

### मा. उच्च न्यायालयाचे आदेश

महानगरपालिकेची हस्तांतरण अधिमूल्य आकारण्याची धोरणे तसेच सुधार समितीचा दिनांक १५.१०.२००८ रोजीचा ठराव क्रमांक १३० व महानगरपालिकेचा दिनांक ११.११.२००८ रोजीचा ठराव क्रमांक ७९६ अन्वये मंजूर झालेले वाढीव भुईभाड्यासह नवीन मक्ता करार करण्याच्या धोरणास काही मक्तेदार / विकासक / अभिहस्तांकीनी यांनी माननीय उच्च न्यायालयात आव्हान दिले. माननीय उच्च न्यायालयाने याचिका क्रमांक १२५१/२०१४ यासह इतर याचिकांची एकत्रित सुनावणी घेऊन दि. ०५.०२.२०१५ रोजी खालीलप्रमाणे अंतरिम आदेश पारित केले-

- १) मक्ता हक्क हस्तांतरणासाठी दस्तनोंदणीच्या दिनांकास प्रचलित असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार १० टक्के हस्तांतरण अधिमूल्य आकारणी करण्यात यावी.
- २) महानगरपालिकेचा दिनांक ११.११.२००८ रोजीचा ठराव क्रमांक ७९६ अन्वये मंजूर झालेले वाढीव भुईभाड्यासह नवीन मक्ता करार करण्याचे धोरणानुसार कार्यवाही न करण्याचे

म्हणजेच ३० वर्षाचा मक्ता कालावधीनुसार मक्ता करार करण्यास व त्यानुषंगाने वाढीव भुईभाडे वसूली करण्यास मनाई केली.

३) दंडनीय शुल्काचे परिगणन १८ टक्के ऐवजी १२ टक्के सरळव्याज दराने करण्यात यावे.

तसेच रिट याचिका (एल) क्रमांक ११४८/२०१५ या प्रकरणी मा. उच्च न्यायालयाने दि. ०८.०५.२०१५ रोजीच्या अंतरिम आदेशानुसार पुनर्विकासातून निर्माण होणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना हस्तांतरण अधिमूल्य न आकारण्याचे निर्देश दिले आहेत.

माननीय उच्च न्यायालयाचे आदेश आणि त्यानुषंगाने मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १८८८ च्या कलम ९२ मधील सुधारणा, सध्या मा. उच्च न्यायालयात प्रलंबित असलेल्या याचिकांमधील मक्ता हस्तांतरण अधिमूल्य, मक्ता भुईभाडे, मक्ता कालावधी या बाबीं विचारात घेता संदर्भ क्र. १, २ व ४ वगळता इतर सर्व धोरणे रद्द करून पुढीलप्रमाणे नवीन धोरण प्रस्ताविण्यात येत आहे:-

### १) कायदेशीर दस्ताआधारे त्रयस्थ पक्षकारास मालमत्तेचे हस्तांतरण-

मक्तेदार त्रयस्थ पक्षकारास (कुटुंबातील व्यक्ती व्यतिरिक्त) आर्थिक बाबी नमूद असणारे कोणतेही दस्त जसे विक्रीपत्र वा हस्तांतरण दस्त याआधारे मालमत्तेचे हस्तांतरण करतात अशा प्रकरणी दि. १४.०८.२०१२ पूर्वी (कायद्यातील सुधारणेचा दिनांक) दस्त नोंदणी झाली असल्यास दस्त नोंदणीच्या दिनांकास प्रचलित असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार जमिनीच्या किंमतीच्या १० टक्के दराने किंवा नोंदणीकृत दस्तामध्ये नमूद केलेल्या किंमतीच्या मूल्याच्या १० टक्के यापैकी जे जास्त असेल ते हस्तांतरण अधिमूल्य म्हणून दिनांक १४.०८.२०१२ पासून १२ टक्के सरळव्याज दराने दंडनीय शुल्कासह आकारण्यात येईल तसेच जे दस्तऐवज दि. १४.०८.२०१२ नंतर नोंदणीकृत झालेले आहेत, अशा प्रकरणी दस्त नोंदणीच्या दिनांकास प्रचलित असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार जमिनीच्या किंमतीच्या १० टक्के दराने किंवा नोंदणीकृत दस्तामध्ये नमूद केलेल्या किंमतीच्या मूल्याच्या १० टक्के यापैकी जे जास्त असेल ते हस्तांतरण अधिमूल्य आकारण्यात येईल व दस्त नोंदणी दिनांकापासून

चार महिन्यांची सवलत देऊन १२ टक्के सरळव्याज दराने दंडनीय शुल्कासह आकारण्यात येईल.  
वापरानुसार जमिनीच्या किंमतीचे परिगणन पृष्ठ क्र. ११ वर नमुद केल्यानुसार केले जाईल.

ज्या मक्ता करारात Not to Assign ची अट असूनही त्रयस्थ पक्षकारास मक्ता हस्तांतरण झाले असेल, अशा प्रकरणात प्रति हस्तांतरण रु. एक लक्ष इतकी दंडाची रक्कम आकारून हस्तांतरण नियमित केले जाईल तसेच सदर धोरणाप्रमाणे हस्तांतरण अधिमूल्य व इतर शुल्क यांची आकारणी केली जाईल.

## २) वारसा हक्काने / कुटुंबांतर्गत होणारे हस्तांतरण

मक्तेदाराच्या मृत्युनंतर किंवा मक्तेदाराने त्यांच्या हयातीमध्ये कौटुंबिक व्यवस्थेअंतर्गत किंवा भावंडामधील हक्कसोड पत्र (मोबदल्याशिवाय असल्यास) त्याचे मक्ता हक्क कुटुंबातील व्यक्तींच्या नावे हस्तांतरीत केल्यास, मक्तेदाराचे नांव मालमत्ता विभागाच्या अभिलेखावरून कमी करून, त्यांचे वारस / विश्वस्त यांची नावे मालमत्ता विभागाच्या अभिलेखावर घेतली जातात. सदर हस्तांतरणासाठी यापूर्वी कोणतेही अधिमूल्य / शुल्क आकारले जात नव्हते. मात्र प्रशासकीय आकार म्हणून यापुढे प्रति हस्तांतरणासाठी एकरक्कमी रु. ५०,०००/- हस्तांतरण शुल्क म्हणून आकारण्यात येईल.

## ३) बक्षीस पत्र वा कायदेशीर दस्ताआधारे

कायदेशीर दस्ताआधारे मक्त्याचे हक्क इतरास हस्तांतरीत करण्यात येतात जसे बक्षीसपत्र, दानपत्र, हक्क सोड लेख / दस्त इत्यादी. अशा प्रकरणी होणारे हस्तांतरण हे अ वर्ग श्रेणीमधील कुटुंबातील व्यक्ती जसे वडील / आई कडून त्यांची मुले / मुली, मुलांकडून त्यांचे आई / वडीलास, पती-पत्नी यांचेमध्ये होणारे हस्तांतरण अशा प्रकरणी कोणतेही हस्तांतरण अधिमूल्य आकारले जात नव्हते परंतु यापुढे प्रशासकीय आकार म्हणून प्रति हस्तांतरणासाठी एकरक्कमी रु. ५०,०००/- हस्तांतरण शुल्क म्हणून आकारण्यात येईल. मात्र, या व्यक्तीशिवाय इतरास होणारे हस्तांतरण जरी बक्षीसपत्र, दानपत्र, हक्क सोडण्याचा लेख / दस्त इत्यादीद्वारे असले तरी, दस्त नोंदणीच्या दिनांकास प्रचलित असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार जमिनीच्या किंमतीच्या



१० टक्के दराने किंवा नोंदणीकृत दस्तामध्ये नमूद केलेल्या किंमतीच्या मूल्याच्या १० टक्के यापैकी जे जास्त असेल ते हस्तांतरण अधिमूल्य आकारण्यात येईल. वापरानुसार जमिनीच्या किंमतीचे परिगणन पृष्ठ क्र. ११ वर नमूद केल्यानुसार केले जाईल.

#### ४) विश्वस्तांच्या नेमणूका

काही मक्ता भूभाग विविध संस्था, विश्वस्त, न्यास, भागीदारी संस्था, कंपनी यांना मक्त्याने दिलेले असून काही वेळी सदर विविध संस्था, विश्वस्त, न्यास, भागीदारी संस्था, कंपन्यांमध्ये विश्वस्त / भागीदार यांच्या निवृत्ती / नव्या नेमणूकामुळे विश्वस्त / भागीदारांमध्ये बदल होत असतात. अशा प्रकरणी मक्तेदार त्यांचे विश्वस्त / भागीदार मालमत्ता विभागाच्या अभिलेखावरील सध्याच्या विश्वस्तांचे नांव कमी करून त्याऐवजी नेमलेल्या व्यक्ती / विश्वस्ताचे नाव मालमत्ता विभागाच्या अभिलेखावर घेण्याची विनंती करतात. अशा प्रकरणी सदर बदल त्या-त्या अधिनियमानुसार जसे विश्वस्त अधिनियम, कंपनी अधिनियम, भागीदारी संस्थांचे अधिनियम यानुसार अनुज्ञेय असल्यास मालमत्ता विभागाच्या अभिलेखावर घेण्यात येतील व त्यासाठी कोणतेही हस्तांतरण अधिमूल्य आकारले जाणार नाही.

मक्तेदाराच्या कंपनीतील समभागाचे खरेदी / हस्तांतरण केल्यास सदर बाब मक्ता भूभागातील मक्तेदाराचे मक्ता हक्क त्रयस्थ पक्षकारास केलेले हस्तांतरण समजून हस्तांतरण अधिमूल्य वसूल करण्यात येईल. केवळ संचालकातील बदल समभागाच्या हस्तांतरणाशिवाय असल्यास हस्तांतरण अधिमूल्य आकारले जाणार नाही.

उपरोक्त नमुद अ. क्र. १ ते ४ मध्ये मुळ मक्ता करार/ मक्ता दस्तऐवजात कोणताही बदल केला जाणार नाही, त्यामुळे मुळ मक्ता करार / मक्ता दस्तऐवजातील अटीनुसारच मक्ता भुईभाडे आकारले जाईल.

## ५) पुनर्विकास प्रकरणी आकारावयाचे हस्तांतरण अधिमूल्य

भूभाग मक्त्याने देतांना महानगरपालिका व मक्तेदार यांच्यामध्ये मक्ता करार / मक्ता दस्तऐवज करण्यात येतो, सदरहु दस्तऐवजातील नमुद अटी / शर्ती मक्तेदारावर बंधनकारक असतात. मात्र, मक्तेदार जेव्हा विकास नियंत्रण नियमावलीच्या विविध कलमान्वये अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या फायद्यासह पुनर्विकास प्रस्ताव सादर करतात तेव्हा सदर मक्ता करार रद्द करणे बंधनकारक ठरते व अशा प्रकरणी महानगरपालिकेस त्याच मक्तेदारासोबत वा इतर पक्षकारासोबत विशेष अटी व शर्तीसह नवीन मक्ता करार / मक्ता दस्तऐवज करण्याचा अधिकार प्राप्त होतो.

उपरोक्त अनुषंगाने, मक्ता भूभागांचा विकास नियंत्रण नियमावलीच्या कलम ३३(७) / ३३(९) इत्यादी अन्वये पुनर्विकासाचा प्रस्ताव प्राप्त झाल्यास मालमत्ता विभागाच्या अभिलेखावरील मक्तेदारास भूभागाच्या पुनर्विकासास ना-हरकत प्रमाणपत्र, पुनर्विकासासाठी आवश्यक असलेले विविध आकार, शुल्क, अधिमूल्य वसूल करून भूभागाच्या पुनर्विकासातून निर्माण होणाऱ्या इमारतींच्या सदनिकाधारकांकरिता सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करून, भूभागाचे मक्ता हक्क सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नांवे हस्तांतरीत करण्याबाबतच्या अटीसापेक्ष परवानगी देण्यात येईल व सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नांवे होणाऱ्या मक्ता हस्तांतरणाकरिता बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रास ना-हरकत प्रमाणपत्र देतेवेळी प्रचलित असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार जमिनीच्या किंमतीच्या १ (एक) टक्के दराने हस्तांतरण अधिमूल्य मक्तेदार / विकासक यांचेकडून वसूल करण्यात येईल. पूर्णतः भोगवटा प्रमाणपत्र (Full Occupation Certificate) निर्गमित केल्याच्या दिनांकापासून ३ महिन्यांच्या कालावधीत पुनर्विकासातून निर्माण होणाऱ्या इमारतीमधील सदनिकाधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करण्याच्या अटीसापेक्ष भोगवटा प्रमाणपत्रास ना-हरकत प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यात येईल. तथापि, भोगवटा प्रमाणपत्र निर्गमित झाल्याच्या दिनांकापासून सदर मक्ता हक्क सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नांवे हस्तांतरित होईपर्यंतच्या कालावधीचे मक्ता भुईभाडे भोगवटा प्रमाणपत्र निर्गमित केल्याच्या दिनांकास प्रचलित असलेल्या सिद्धगणक दरानुसार प्रस्तावातील प्रकरण- २ मधील परिच्छेद क्र. (ब) -(भुईभाड्याचे परिगणन) पृष्ठ क्र. २० ते २१ वर नमुद केल्यानुसार

मक्ता भुईभाडे विकासकाकडून वसूल करण्यात येईल. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने भूभागाचे मक्ता हक्क हस्तांतरणाबाबतचे यथायोग्य दस्तऐवज सादर केल्यानंतर सदर भूभागाचे मक्ता हक्क संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नावे हस्तांतरीत करून, पुनर्विकासानंतरच्या मक्ता भुईभाड्यानुसार भोगवटा प्रमाणपत्र निर्गमित केल्याच्या दिनांका पासून खालील तक्त्यात नमुद केलेल्या कालावधीसाठी नव्याने मक्ता करार / मक्ता दस्तऐवज निष्पादित करण्यात येईल व सदर हस्तांतरणासाठीचे हस्तांतरण शुल्काची वसूली इमारत बांधकाम आरंभ प्रमाणपत्रास ना-हरकत प्रमाणपत्र देतेवेळी केली असल्याने पुनःश्च कोणतेही हस्तांतरण अधिमूल्य वसूल केले जाणार नाही.

अ. क्र.	मुळ मक्ता करार/ मक्ता दस्तऐवजानुसार मक्ता कालावधी	पुनर्विकासानंतरचा मक्ता कालावधी
१	९९ वर्षे व त्यापेक्षा जास्त	९९ वर्षे
२	६० वर्षे ते ९९ वर्षापेक्षा कमी	६० वर्षे
३	३० वर्षे ते ६० वर्षापेक्षा कमी	३० वर्षे
४	१० वर्षापेक्षा जास्त ते ३० वर्षापेक्षा कमी	मुळ मक्त्यात नमुद केलेल्या कालावधी एवढा
५	१० वर्षे व त्यापेक्षा कमी	अशा प्रकरणी पुनर्विकासाची परवानगी न देता, मक्ता करार संपुष्टात आणून भूभाग महापालिकेच्या ताब्यात घेण्यात येतील.



## हस्तांतरण अधिमूल्याकरिता जमिनीच्या किंमतीचे परिगणन -

निवासी वापरासाठी दस्त नोंदणीच्या दिवशी प्रचलित असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दरानुसार येणाऱ्या मक्ता भूखंडाच्या जमिनीच्या किंमतीच्या १०% किंवा नोंदणीकृत दस्तामध्ये नमूद केलेल्या किंमतीच्या मूल्याच्या १०% यापैकी जे जास्त असेल ते हस्तांतरण अधिमूल्य म्हणून घेतले जाईल.

वाणिज्य वापरासाठी भूभागाच्या जमिनीच्या किंमतीचे परिगणन करताना मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दर निवासी वापराच्या सिध्दगणकदराच्या २ पट (२००%),

औद्योगिक वापरासाठी जमिनीच्या किंमतीचे परिगणन करताना मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दर निवासी वापराच्या सिध्दगणकदराच्या १.२५ पट (१२५%) आणि

मुंबई सार्वजनिक विश्वस्त संस्था अधिनियम १९५० खाली नोंदणी झालेल्या शैक्षणिक, वैद्यकीय धार्मिक आणि कल्याणकारी उद्दिष्टांसाठीच्या नोंदणीकृत संस्था यांच्यासाठी परिगणन करताना मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक निवासी वापराच्या दराच्या ०.२५ पट (२५%) विचारात घेतले जाईल.

जर मुंबई सार्वजनिक विश्वस्त संस्था अधिनियम १९५० खाली नोंदणी झालेल्या शैक्षणिक, वैद्यकीय धार्मिक आणि कल्याणकारी उद्दिष्टांसाठीच्या नोंदणीकृत संस्था यांनी सदरची मालमत्ता मक्त्यात नमूद केलेल्या व्यतिरीक्त इतर वापर किंवा नोंदणीकृत संस्थेव्यतिरीक्त खाजगी व्यक्ति किंवा खाजगी संस्था यांना हस्तांतरीत केली तर वापरानुसार व वापराखालील क्षेत्रफळानुसार हस्तांतरण अधिमूल्य लागू होईल.

तसेच ज्या प्रकरणामध्ये मक्तेदाराने भूखंडाचा काही भाग (हिस्सा) हस्तांतरीत केला असल्यास हस्तांतरीत भूखंडाच्या वापरानुसार (उदा. निवासी / अनिवासी) व हस्तांतरीत भूखंडाच्या वापराच्या क्षेत्रफळानुसार हस्तांतरण अधिमूल्य वसूल करण्यात येईल.

## विहित मुदतीमध्ये दस्तावेज सादर न केल्याबद्दल दंड

मक्तेदाराने कोणतेही नोंदणीकृत दस्तावेज नोंदणी दिनांकापासून ४ महिन्यांच्या कालावधीत मालमत्ता खात्याकडे सादर न केल्यास ४ महिन्यांच्या कालावधीनंतर प्रत्येक दस्तास रु. १५,०००/- प्रतिवर्ष प्रमाणे दंड आकारण्यात येईल.

उपरोक्त अनुषंगाने पूर्वीचे धोरण व प्रस्तावित धोरणातील फरक पुढीलप्रमाणे आहे-

अ. क्र.	मुद्दे	पूर्वीचे धोरण (सुधार समितीचा दि. ०५.०८.२०११ रोजीचा ठराव क्र. ६९ आणि महानगरपालिकेचा दि. १८.०८.२०११ रोजीचा ठराव क्र. ४८२ प्रमाणे)	प्रस्तावित धोरण
१)	हस्तांतरण अधिमूल्य/ शुल्क		
	अ) कायदेशीर दस्ताआधारे त्रयस्थ पक्षकारास मालमत्तेचे हस्तांतरण	दस्तावेजात नमूद केलेल्या अधिमूल्याच्या १० टक्के किंवा मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दर (प्रशासकीय मंजूरीचा दिनांक) नुसार (वापरानुसार) येणाऱ्या जमिनीच्या किंमतीच्या १० टक्के यापैकी जे जास्त असेल ते	दस्त नोंदणीच्या दिनांकास प्रचलित असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार जमिनीच्या (वापरानुसार) किंमतीच्या १० टक्के दराने किंवा नोंदणीकृत दस्तामध्ये नमूद केलेल्या किंमतीच्या मूल्याच्या १०% यापैकी जे जास्त असेल ते हस्तांतरण अधिमूल्य म्हणून घेतले जाईल.
	ब) वारसा हक्काने / कुटुंबातर्गत होणारे हस्तांतरण	हस्तांतरण अधिमूल्य /शुल्क आकारणी नाही.	प्रति हस्तांतरणाकरिता एकरक्कमी रु. ५०,०००/- हस्तांतरण शुल्क.
	क) बक्षीस पत्र वा कायदेशीर दस्ताआधारे हस्तांतरण	आर्थिक बाबी नमुद नसल्यास हस्तांतरण अधिमूल्य आकारणी नाही.	उपरोक्त नमुद केल्याप्रमाणे अ वर्ग श्रेणीमधील कुटुंबाचे व्यक्तींमध्ये हस्तांतरण असल्यास कोणतेही हस्तांतरण अधिमूल्य आकारले जाणार नाही. मात्र, या व्यतिरिक्त इतर

			प्रकरणी दस्त नोंदणीच्या दिनांकास प्रचलित असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार जमिनीच्या किंमतीच्या १० टक्के दराने किंवा नोंदणीकृत दस्तामध्ये नमूद केलेल्या किंमतीच्या मूल्याच्या १०% यापैकी जे जास्त असेल ते हस्तांतरण अधिमूल्य म्हणून घेतले जाईल.
	ड) विश्वस्तांच्या नेमणूका	हस्तांतरण अधिमूल्य आकारणी नाही.	हस्तांतरण अधिमूल्य आकारणी नाही.
	इ) पुनर्विकास प्रकरणी (प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस मक्ता हस्तांतरणाकरिता)	इमारत बांधकाम प्रारंभ करण्याच्या दाखल्यास मालमत्ता खात्याचे ना-हरकत प्रमाणपत्र देतेवेळी मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार (वापरानुसार) येणाऱ्या जमिनीच्या किंमतीच्या १० टक्के	इमारत बांधकाम प्रारंभ करण्याच्या दाखल्यास मालमत्ता खात्याचे ना-हरकत प्रमाणपत्र देतेवेळी मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार (वापरानुसार) येणाऱ्या जमिनीच्या किंमतीच्या १ टक्का.
२)	भुईभाडे व मक्ता कालावधी		
	त्रयस्थ पक्षकारास अभिहस्तांतरणाद्वारे हस्तांतरण	भुईभाडे:- सुधारित दराने, मक्ता कालावधी:- ३० वर्षे.	भुईभाडे:- मुळ कराराप्रमाणेच, मक्ता कालावधी:- मक्त्याच्या उर्वरीत कालावधीकरिता.

टिप:-

सुधार समिती ठराव क्र. ८१, दिनांक ०९.०८.२०१२ व महानगरपालिका ठराव क्र. ७५५, दिनांक ०३.०९.२०१२ अन्वयेच्या धोरणातील - मक्ता भूभागाच्या हस्तांतरणासाठी परवानगीचे शुल्क, महानगरपालिकेच्या पूर्व परवानगी शिवाय केलेली विक्रीची कार्यवाही आणि विहित मुदतीत दस्तऐवज सादर न केल्याबाबतचे दंड इ. यापुढे लागू राहणार नाही.



## प्रकरण क्र. २- मक्ता नूतनीकरण

- संदर्भ:- १) शासन निर्णय क्रमांक- एलएनडी १०८५/१३४२२२/  
प्र.क्र.१८४/ज-२,दि. ०५.१०.१९९९.
- २) सुधार समितीचा दिनांक २४.१२.२००१ रोजीचा ठराव  
क्र. १७२ व महानगरपालिकेचा दिनांक ०९.०७.२००२  
रोजीचा ठराव क्र. ४३१
- ३) शासन निर्णय क्रमांक जमिन २५०५/प्र.क्र.४०५/ज-२  
दिनांक १२.१२.२०१२

महाराष्ट्र शासनाने शासन निर्णय क्रमांक- एलएनडी १०८५/१३४२२२/प्र.क्र. १८४/ज-२,  
दि. ०५.१०.१९९९ अन्वये मक्त्याने दिलेल्या शासकीय जमिनींच्या मक्ता नूतनीकरणाचे धोरण ठरविले  
होते, सदर धोरणातील मार्गदर्शक तत्वे विचारात घेऊन मुंबई महानगरपालिकेने महानगरपालिकेच्या मक्ता  
कालावधी संपुष्टात आलेल्या भुखंडांचे नूतनीकरण करण्यासाठी भुईभाडे ठरविण्याबाबत धोरणात्मक  
मार्गदर्शक तत्वे तयार केली होती, त्यास सुधार समितीने दिनांक २४.१२.२००१ चा सुधार समिति  
ठराव क्र. १७२ व महानगरपालिकेने दिनांक ०९.०७.२००२ चा महानगरपालिका ठराव क्र. ४३१  
अन्वये मंजुरी दिली आहे. सदर धोरणानुसार वापराच्या वर्गीकरणानुसार विकसित जागेच्या प्रचलित मुद्रांक  
शुल्क सिद्धगणक दरानुसार येणाऱ्या जमिनीच्या बाजार मुल्यानुसार भुईभाडे आकारून भूभाग ३० वर्षांच्या  
कालावधीकरिता मक्ता नूतनीकरण करण्यात येत आहे.

तथापि, महाराष्ट्र शासनाच्या दिनांक ०५.१०.१९९९ रोजीच्या शासन निर्णयास आव्हान  
देण्याच्या याचिका मा. उच्च न्यायालय मुंबई येथे दाखल झाल्या होत्या. या याचिकांवर निर्णय देतांना  
दिनांक ५ ऑक्टोबर १९९९ रोजीच्या शासन निर्णयातील तरतुदी सदोष असल्याने हा शासन निर्णय मागे  
घेण्याची सूचना मा. उच्च न्यायालयाने राज्य शासनास केली होती. त्या अनुषंगाने दि. १५ नोव्हेंबर,  
२००६ रोजीच्या आदेशाद्वारे दिनांक ५ ऑक्टोबर १९९९ रोजीचा शासन निर्णय मागे घेण्यात आला  
आहे. मा. उच्च न्यायालयाने त्यांच्यासमोरील याचिका दिनांक २५ ऑगस्ट २००४ रोजीच्या निर्णयान्वये  
निर्णित केल्या होत्या. सदर याचिका निर्णित करताना मा. उच्च न्यायालयाने असे आदेशीत केले होते की,

भुईभाड्याची रक्कम निश्चित करतांना भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जमिनी खुल्या स्वरूपात उपलब्ध नसून त्यावर भाडेपट्टाधारकांची विविध स्वरूपाची बांधकामे आहेत व त्यामध्ये भाडेपट्टाधारकांचे अधिकार निर्माण झाले आहेत, ही बाब शासनाने भुईभाड्याची रक्कम निश्चित करतांना विचारात घ्यावी.

भाडेपट्ट्याची मुदत संपुष्टात आलेल्या जमिनींच्या भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण करणे, भुईभाड्याची सुधारित रक्कम निश्चित करणे, भाडेपट्ट्याचे हस्तांतरण व वापरातील बदल याचे नियमन, भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनी कब्जेहक्काने घेण्याचा विकल्प भाडेपट्टाधारकास उपलब्ध करून देणे यासंदर्भातील पूर्वीची धोरणे, मा. उच्च न्यायालयाचे विविध निकाल, इत्यादी बाबींचा साकल्याने विचार करून शासनाने शासन निर्णय क्रमांक जमिन २५०५/प्र.क्र.४०५/ज-२ दिनांक १२.१२.२०१२ अन्वये बृहन्मुंबईतील शासकीय जमिनीवरील संपुष्टात आलेल्या भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण करण्यासंबंधीचे सुधारीत धोरण प्रसिद्ध केले.

तथापि, या शासन निर्णयास अनुसरून महानगरपालिकेने आपले २००१ चे (मक्ता नूतनीकरण) धोरण अद्यापही सुधारित केलेले नाही.

यास्तव मक्त्याने दिलेल्या भूभागांच्या मक्ता नूतनीकरणाकरिता खालीलप्रमाणे धोरण / मार्गदर्शक तत्वे प्रस्ताविण्यात येत आहे-

## अ) मक्त्याचे नूतनीकरण व सुधारित दराने भुईभाडे निश्चित करणे

ज्या मक्ता भूभागांचा मक्ता कालवधी संपुष्टात आला आहे, अशा प्रकरणांत मक्त्याचे नूतनीकरण व सुधारित दराने भुईभाडे निश्चित करण्यासंदर्भात खालीलप्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी.

- १) मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेल्या जमिनीचे मुल्य परिगणित करतांना मुद्रांक शुल्क विभागातर्फे दरवर्षी प्रसिद्ध केल्या जाणाऱ्या वार्षिक बाजार मुल्य दर (Ready Reckoner) तक्त्यांचा वापर करावा. वार्षिक बाजार मुल्यापैकी जमीन मालक व भाडेपट्टाधारक यांचा हिस्सा अनुक्रमे २५ टक्के व ७५ टक्के इतका असल्याचा निर्णय मा. उच्च न्यायालयाने यापूर्वीच दिलेला आहे. त्यानुसार जमीन मालक म्हणजे महानगरपालिकेचा अशा मुल्यांकनातील हिस्सा विचारात घेऊन

शासनाच्या धोरणासमान महानगरपालिकेचे मक्ता भुईभाडे हे निवासी वापराकरिता ०.५० टक्के, औद्योगिक वापराकरिता ०.८० टक्के, वाणिज्यीक वापराकरिता ०.६२५ टक्के व अन्य प्रयोजन म्हणजे मुंबई सार्वजनिक विश्वस्त संस्था अधिनियमाखाली नोंदणी झालेल्या शैक्षणिक उद्दिष्टांसाठीच्या, वैद्यकीय, धार्मिक आणि कल्याणकारी उद्दिष्टांसाठीच्या नोंदणीकृत संस्था इत्यादीसाठी ०.५० टक्के याप्रमाणे परिगणन करून आकारणी करण्यात येईल. निवासी वापराकरिता मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दर १०० टक्के, औद्योगिक वापराकरिता मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दर १२५ टक्के, वाणिज्यीक वापराकरिता मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दर २०० टक्के आणि अन्य प्रयोजन म्हणजे मुंबई सार्वजनिक विश्वस्त संस्था अधिनियमा खाली नोंदणी झालेल्या शैक्षणिक उद्दिष्टांसाठीच्या, वैद्यकीय, धार्मिक आणि कल्याणकारी उद्दिष्टांसाठीच्या नोंदणीकृत संस्था इत्यादीसाठीच्या वापराकरिता मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दर १०० टक्के विचारात घेतले जाईल. भुईभाड्याच्या रक्कमेमध्ये दर पाच वर्षांनी पाच टक्के दराने वाढ करण्यात येईल.

- २) ज्या मिळकतींचा मक्ता यापूर्वी केव्हाही संपुष्टात आला असेल, अशा मक्त्याचे नूतनीकरण महानगरपालिकेच्या नूतनीकरणास मंजुरीच्या दिनांकापर्यंत मक्ता संपुष्टात आल्याच्या दिनांकाला प्रचलित असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार येणाऱ्या जमिनीच्या दराच्या आधारे खालील परिच्छेद क्र. २ (ब) (भुईभाड्याचे परिगणन) (पृष्ठ क्र. २० ते २१) मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे वसूली करून मानीव नूतनीकरण करण्यात येईल. तदनंतर महानगरपालिकेच्या नूतनीकरण मंजुरीच्या दिनांकास प्रचलित असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार येणाऱ्या जमिनीच्या दराच्या आधारे खालील परिच्छेद क्र. २ (ब) (भुईभाड्याचे परिगणन) (पृष्ठ क्र. २० ते २१) मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे दरानुसार भुईभाडे आकारून, महानगरपालिकेच्या मंजुरीच्या दिनांकापासून पुढील तक्त्यात नमुद कालावधीकरिता मक्त्याचे नूतनीकरण करण्यात येईल-

अ. क्र.	मक्त्याचा कालावधी	मक्ता कालावधी संपुष्टात आल्यानंतर नूतनीकरणाचा कालावधी
१	९९ वर्षे व त्यापेक्षा जास्त	९९ वर्षे
२	६० वर्षे ते ९९ वर्षांपेक्षा कमी	६० वर्षे



३	३० वर्षे ते ६० वर्षपेक्षा कमी	३० वर्षे
४	१० वर्षपेक्षा जास्त ते ३० वर्षपेक्षा कमी	मुळ मक्त्यात नमुद केलेल्या कालावधी एवढा
५	१० वर्षे व त्यापेक्षा कमी	अशा प्रकरणी मक्ता करार संपुष्टात आणून भूभाग महापालिकेच्या ताब्यात घेण्यात येतील.

- ३) ज्या प्रकरणांमध्ये मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेला नाही, अशा प्रकरणात मक्त्याची मुदत संपुष्टात येणाऱ्या दिनांकापर्यंत जुन्या दराने भुईभाडे वसूल करण्यात यावे. अशा प्रकरणात मक्त्याची मुदत संपुष्टात आल्यानंतरच्या दिनांकापासून सुधारित दराने भुईभाड्याची आकारणी करण्यात यावी.
- ४) बृहन्मुंबई मधील मक्त्याने दिलेल्या जमिनीपैकी काही प्रकरणात बांधकामावर निर्बंध असण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. अशा प्रकरणात बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार जेवढ्या क्षेत्रफळावर बांधकाम अनुज्ञेय आहे तेवढेच क्षेत्रफळासाठी भुईभाडे आकारण्यात यावे (उदाहरणार्थ मनोरंजन मैदाने, मोकळ्या जागा इत्यादी) अर्थातच विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार अशा प्रकरणांमध्ये ज्या दिनांकापासून अधिकचे बांधकाम अनुज्ञेय होईल, त्या दिनांकापासून एकूण बांधकाम योग्य क्षेत्रासाठी अतिरिक्त भुईभाडे आकारण्यात यावे.
- ५) मक्ता नूतनीकरण केल्याच्या दिनांकापासून महानगरपालिका व मक्तेदारासमवेत नोंदणीकृत मक्ता दस्तऐवज (लिज डीड) निष्पादित करावा. त्यासाठीचे विधी आकार व नोंदणी शुल्क व तत्सम खर्च आकार मक्तेदाराने सोसावेत.
- ६) महानगरपालिकेने ठरविलेल्या अटी व शर्तीसापेक्ष मक्त्याचे नूतनीकरण करण्यात येईल.
- ७) ज्या भूभागांचा मक्ता करार संपुष्टात आलेला आहे तो भूभाग आरक्षणानुसार / आवश्यकतेनुसार ताब्यात घेण्याचा अधिकार महानगरपालिकेस राहिल. तसेच, सार्वजनिक प्रयोजनाकरिता महानगरपालिका अथवा शासनास सदर भूभाग किंवा त्याचा काही भाग आवश्यक असल्यास तेवढ्या भूभागा पुरता मक्ता रद्द करण्याचे अधिकार महानगरपालिकेस राहतील.

- ८) महानगरपालिकेच्या धोरणानुसार बांधकामात वाढ / बदल, अतिरिक्त चटई क्षेत्र याबाबतचा लाभ मक्ता धारकास किंवा पुनर्विकास किंवा वापरातील बदल इत्यादींसाठी मक्तेदारास परवानगी देतेवेळी महानगरपालिकेच्या प्रचलित धोरणानुसार शुल्क / अधिमूल्य / अतिरिक्त भुईभाडे आकारले जाईल.
- ९) क्लब/ मनोरंजन मैदाने, जिमखाने व क्रिडांगणे इत्यादी जमिनींच्या मक्त्याचे नूतनीकरण, मक्ता भुईभाडे तसेच वापराच्या इतर बाबी महानगरपालिकेच्या मनोरंजन मैदाने व खेळाची मैदाने (आर. जी. / पी. जी.) धोरणानुसार नियंत्रित करण्यात येईल.
- १०) तत्कालिन परिस्थितीनुसार भविष्यात सदर भूभागावर पुनर्विकास प्रस्तावास परवानगी द्यावी किंवा कसे हे महानगरपालिका गुणवत्तेनुसार ठरवेल.
- ११) प्रत्येक मक्त्याच्या नूतनीकरणावेळी सद्यपरिस्थितीवर अवलंबून असणाऱ्या गुणवत्तेनुसार कोणत्याही अटी व शर्तीमध्ये वाढ/ बदल/ आणि / किंवा सूट देण्याचे तथा नवीन अट अंतर्भूत करण्याचे अधिकार महानगरपालिकेस रहातील.
- १२) मक्ता भुईभाड्याची आकारणी आणि वसुलीची प्रस्तावित पद्धत-
- (i) ज्या मिळकतींचा मक्ता केंव्हाही संपुष्टात आला असेल, अशा मक्त्याचे नूतनीकरण महानगरपालिकेच्या मंजूरीच्या दिनांकापर्यंत मक्ता संपुष्टात आल्याच्या दिनांकाला प्रचलित असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार येणाऱ्या जमिनीच्या दराच्या आधारे खालील परिच्छेद क्र. २ (ब) (भुईभाड्याचे परिगणन) मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे वसूली करून मानीव नूतनीकरण करण्यात येईल. तदनंतर महानगरपालिकेच्या मंजूरीच्या दिनांकास प्रचलित असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार येणाऱ्या जमिनीच्या दराच्या आधारे खालील परिच्छेद क्र. २ (ब) (भुईभाड्याचे परिगणन) मध्ये नमुद केलेल्या दराने वापरानुसार भुईभाड्याचे परिगणन करून वसूली करण्यात येईल.
- (ii) सिद्धगणक दर हे फक्त १९८५ पासून पुढे उपलब्ध आहेत. १९८५ पूर्वीच्या मक्त्याच्या नूतनीकरणाच्या सर्व प्रकरणी की जेथे सिद्धगणक दर उपलब्ध नाहीत तेथे विकास नियोजन

खात्याने महानगरपालिका आयुक्तांच्या मंजूरीने वेळोवेळी निश्चित केलेले अधिमूल्य दर मक्त्याच्या नूतनीकरणासाठी आधीचा मक्ता संपुष्टात आल्याच्या दिनांकापासून भाडेपट्टीची परिगणना करण्यासाठी लागू करण्यात येतील. १९८५ पूर्वीच्या प्रकरणात कोणतेही दर उपलब्ध नसल्यास त्या प्रकरणात १९८५ चे मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दर लागू करण्यात येतील.



**(ब) भुईभाडे रक्कमेचे परिगणन निम्नलिखित आधारे करण्यात यावे-**

१)	निवासी उद्दिष्टांसाठी	:	निवासी वापरासाठी विकसित जागेचे प्रचलित मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार येणाऱ्या जमिनीच्या बाजार मूल्याच्या ०.५० टक्के प्रतिवर्षी
२)	औद्योगिक उद्दिष्टांसाठी	:	औद्योगिक वापरासाठी विकसित जागेचे प्रचलित मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार (निवासी वापराच्या १.२५ पट) येणाऱ्या जमिनीच्या बाजार मूल्याच्या ०.८० टक्के प्रतिवर्षी
३)	व्यापारी उद्दिष्टांसाठी	:	व्यापारी वापरासाठी विकसित जागेचे प्रचलित मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार (निवासी वापराच्या २ पट) येणाऱ्या जमिनीच्या बाजार मूल्याच्या ०.६२५ टक्के प्रतिवर्षी
४)	मिश्र वापर असल्यास	:	उपरोक्त अ ते क मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे निवासी / व्यापारी / औद्योगिक वापराच्या क्षेत्रफळाच्या गुणोत्तराप्रमाणे आकारणी करण्यात येईल.
५)	संस्था अधिनियम १९६० खाली नोंदणी झालेल्या महानगरपालिका कर्मचा-यांच्या नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्था तसेच मुंबई सार्वजनिक विश्वस्त संस्था अधिनियम १९५० खाली नोंदणी झालेल्या शैक्षणिक उद्दिष्टांसाठी (प्राथमिक/माध्यमिक शाळा/ महाविद्यालय)/ वैद्यकीय धार्मिक आणि कल्याणकारी उद्दिष्टांसाठीच्या नोंदणीकृत संस्था तसेच कंपनी कायदा १९५६ मधील अधिनियम २५ अन्वये नोंदणीकृत करण्यात आलेल्या धर्मादाय शैक्षणिक उद्दिष्टांसाठीच्या नोंदणीकृत संस्था / कंपनी	:	निवासी वापरासाठी विकसित जागेचे प्रचलित मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार येणाऱ्या जमिनीच्या बाजार मूल्याच्या ०.५० टक्के प्रतिवर्षी
६)	क्लब/ मनोरंजनाचे मैदाने इत्यादीसाठीच्या संस्था -	:	महानगरपालिकेकडून जिमखाने, क्रिडांगणे व मनोरंजनाची मैदाने याबाबत ठरविण्यात येणाऱ्या धोरणातील नमुद नुसार आकारण्यात येईल.

(टिप :- १) निवासी वापराकरिता मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दराच्या १०० टक्के, औद्योगिक वापराकरिता मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दराच्या १२५ टक्के, वाणिज्यीक वापराकरिता मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दराच्या २०० टक्के आणि अन्य प्रयोजन म्हणजे मुंबई सार्वजनिक विश्वस्त संस्था

अधिनियमा खाली नोंदणी झालेल्या शैक्षणिक उद्दिष्टांसाठीच्या, वैद्यकीय, धार्मिक आणि कल्याणकारी उद्दिष्टांसाठीच्या नोंदणीकृत संस्था इत्यादीसाठीच्या वापराकरिता मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दराच्या १०० टक्के विचारात घेतले जाईल.

२) भुईभाड्याच्या रक्कमेमध्ये दर पाच वर्षांनी पाच टक्के दराने वाढ करण्यात येईल.)

## क) मक्ता नूतनीकरणाची कार्यपद्धती.

ज्या भूभागांचा मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेला आहे अशा प्रकरणी उपरोक्त नमुद प्रमाणे मक्ता नूतनीकरणाची कार्यवाही करण्यात येईल. मक्ता नूतनीकरणाचा प्रस्ताव कार्यान्वित करतांना खालील नमुद विभागांचे अभिप्राय प्राप्त करण्यात येतील.

अनु. क्र.	अभिप्रायाचे प्रयोजन	खाते	नूतनीकरणाचे निकष
१.	भूभागाच्या आरक्षणाबाबत	प्रमुख अभियंता (विकास नियोजन)	अ) ज्या भूभागावर बांधिव (Buildable) स्वरूपाचे आरक्षण असेल अशा भूभागांचे विकास नियोजन खात्याचे अभिप्राय घेऊन सदर नूतनीकरण महापालिकेच्या फायद्याचे आहे किंवा नाही याबाबत खातरजमा करून नूतनीकरणास परवानगी देण्यात येईल.  ब) भूभागावर अबांधिव स्वरूपाचे (Non-Buildable For Example R.G. / P.G. etc.) आरक्षण असल्यास १००० चौ.मीटर व त्याखालील क्षेत्रफळाच्या मक्ता भूभागाचे नूतनीकरणाची परवानगी विकास नियोजन खात्याचे अभिप्राय घेऊन देण्यात येईल. परंतु सदर आरक्षण विकसित करण्याची गरज व

			<p>आवश्यकता असल्यास महानगरपालिका सदर भूभागाचे मक्ता नूतनीकरण करणार नाही व अशाप्रकारचा निर्णय महानगरपालिकेचा पूर्णतः ऐच्छिक Discretionary) स्वरूपाचा असेल. तसेच १००० चौ.मीटर वरील भूभागावर अबांधिव स्वरूपाचे (Non-Buildable For Example R.G. / P.G. etc.) आरक्षण असल्यास त्याकरीता भूभागाचा ताबा घेऊन ते आरक्षण तेथे विकसित केले जाईल.</p>
२.	भूभाग रस्त्यांमुळे बाधित होणार किंवा कसे याबाबत	कार्यकारी अभियंता (वाहतुक नियोजन)/ सहाय्यक अभियंता (सर्व्हेक्षण)	जर भूभाग प्रस्तावित रस्त्याने बाधित होत असेल तर सदरचा भाग ताब्यात घेऊन सदर रस्ता / रस्तारेषेने बाधित क्षेत्र विकसित करून तेवढे क्षेत्रफळ भूभागाच्या एकुण क्षेत्रफळातून कमी करण्यात येईल व उर्वरित भूभागाचे नूतनीकरण करण्यात येईल.
३	कर व इतर थकबाकी बाबत	सहा. कर निर्धारक व संकलक	मालमत्ता कर व इतर थकबाकी वसूल केल्या शिवाय मक्ता नूतनीकरण करता येणार नाही.
४	जल आकाराच्या थकबाकीबाबत.	सहा. अभियंता (जलकामे)	जल आकाराची थकबाकी वसूल केल्या शिवाय मक्ता नूतनीकरण करण्यात येणार नाही.

मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेल्या भूभागावर अटी भंग अथवा अनधिकृत बांधकामे असल्यास त्याबाबत अटी भंग/ अनधिकृत बांधकामे इ. बाबतच्या धोरणानुसार (प्रकरण क्र. ३) कार्यवाही करून नूतनीकरणाचा प्रस्ताव सुधार समिती / महानगरपालिकेच्या मंजूरीकरिता सादर केला जाईल.



## ड) भूभागाचे मक्ता नूतनीकरण पुढील अटी व शर्ती सापेक्ष असेल-

- १) एकाच भूभागावर वेगवेगळे वापर मंजूर केले असतील तर मक्ता नूतनीकरण करतेवेळेस प्रत्येक वापरातील बांधकामाचे क्षेत्रफळ व भूभागाचे क्षेत्रफळ यांच्या गुणोत्तरानुसार भूभागाच्या क्षेत्रफळाचे परिगणन करून मक्ता भुईभाडे निश्चित करण्यात येईल.
- २) महानगरपालिका धोरणानुसार मक्तेदारास भूभागावर अस्तित्वात असलेल्या अनुज्ञेय बांधकामाव्यतिरिक्त अतिरिक्त बांधकाम / फेरबदल किंवा पुनर्विकासाकरिता देण्यात येणाऱ्या अतिरिक्त फायद्याकरिता प्रतिवर्षी अतिरिक्त भुईभाडे / पुनर्विकास अधिमूल्य आकारण्यात येईल.
- ३) भूभागाचा वापर अनुज्ञेय कारणास्तव निर्बंधित असेल आणि बांधकाम वेळोवेळी प्रचलित असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली अंतर्गत तरतूदीनुसार असेल.
- ४) आवश्यक तेव्हा विद्युत उपकेंद्र, जलवाहिन्या, मलवाहिन्या इत्यादी उपयुक्त सेवांपासून जोडण्या घेण्यासाठी मक्तेदारास स्वतः तरतूद करावी लागेल.
- ५) मक्तेदाराने भूभागाचा वापर करताना परिसरातील रहिवाश्यांना कोणत्याही प्रकारे उपद्रव होता कामा नये.
- ६) मक्तेदारास स्वखर्चाने भूभाग/बांधकामे समपातळी व आरोग्यदायी स्थितीमध्ये महानगरपालिकेच्या आरोग्य अधिकाऱ्यांचे समाधान होईल, अशा प्रकारे ठेवावा लागेल आणि महानगरपालिकेच्या परिरक्षण कर्मचाऱ्यांना गटार सफाई, खोदकाम, खड्डे भरणे इत्यादी कामाकरिता विनाअडथळा प्रवेश द्यावा लागेल.
- ७) पावसाचे पाणी आणि मलनिःसारणाचे सांडपाणी मुख्य रस्त्यापर्यंत निःसारण करण्यासाठी मक्तेदारास स्वतः व्यवस्था करावी लागेल.
- ८) नूतनीकरण झालेल्या भूभागाचा मक्ता दस्तऐवज तयार करावा लागेल व त्यासाठीचा आवश्यक तो सर्व खर्च मक्तेदारास सोसावा लागेल.

- ९) महानगरपालिका आयुक्तांच्या पूर्व परवानगीशिवाय मक्ता भूभाग पोट मक्त्याने देणे तसेच मक्ता भूभाग भाड्याने देणे हे बेकायदेशीर असेल.
- १०) मक्तेदाराने मंजूर वापराशी मिळतीजुळती जाहिरात की ज्याकरिता महानगरपालिकेच्या याबाबतच्या प्रचलित धोरणानुसार व अधिदान भरण्यासापेक्ष आहे ती वगळता मक्तेदाराने इतर कोणत्याही स्वरूपामधील जाहिरात फलक वाणिज्य वापराकरिता उभारता कामा नये.
- ११) महानगरपालिका / राज्य सरकार / केंद्र सरकार आणि सक्षम प्राधिकरण यांनी लावलेले सर्व प्रकारचे कर / शुल्क / आकार इत्यादी (बिनशेतीकर धरून) मक्तेदारास भरावे लागतील.
- १२) मक्तेदाराने त्यांना भाडेपट्ट्याने दिलेल्या भूभागावरील इमारतीत महानगरपालिका आयुक्त तसेच मालमत्ता विभागांच्या पूर्व परवानगी शिवाय मक्ता कालावधीमध्ये कोणतेही अतिरिक्त बांधकाम/वापरातील बदल अथवा बांधकामात फेरबदल करता येणार नाही.
- १३) भाडेपट्ट्याने दिलेल्या भूभागाचा विकास हा वेळोवेळी अस्तित्वात असलेल्या विकास नियंत्रण नियमानुसार अधीन राहून करण्यात येईल.
- १४) जर मक्त्याच्या अटी व शर्तीमध्ये काही त्रुटी आढळून आल्यास महानगरपालिका आयुक्त हे नागरिकांच्या हितासाठी कोणत्याही वेळी मक्त्यातील अटी व शर्तीमध्ये योग्य दुरुस्ती / सुधारणा किंवा बदल करतील.
- १५) मक्त्याचा कालावधी संपल्यानंतर महानगरपालिका आयुक्त हे सदर भूभागात पुर्नप्रवेश करण्याचा अधिकार राखून ठेवत आहे आणि मक्तेदाराने भूभागाचा ताबा त्यावरील बांधकामासह महानगरपालिकेकडे शांतता पूर्वक देणे बंधनकारक आहे.
- १६) मक्तेदाराने जर अतिरिक्त बांधकामे, फेरफार, दुरुस्ती, पुनर्विकास, फंजीबल चटई क्षेत्र वापरल्याबद्दल अथवा जागा वापरातील बदलाबाबतचा प्रस्ताव सादर केल्यास, महानगरपालिकेच्या मालमत्ता खात्याच्या प्रचलित धोरणान्वये मक्तेदारास अतिरिक्त भुईभाडे / एकवेळ अधिमूल्य भरावा लागेल तसेच भूभाग हस्तांतरीत करण्याचे प्रस्ताविल्यास /

हस्तांतरित केल्यास महानगरपालिकेच्या प्रचलित धोरणानुसार हस्तांतरण शुल्क / अधिमूल्याचा भरणा महापालिकेकडे करावा लागेल.

१७) जर वार्षिक भुईभाडे/ अतिरिक्त भुईभाडे इत्यादीबाबतचे देय अधिदान नियत कालावधीमध्ये भरणा केले नाही, तर विलंबित कालावधीकरिता विलंबित अधिदानावर प्रतिवर्षी १२% दंडनीय व्याज महानगरपालिकेच्या प्रचलित धोरणान्वये मक्तेदारास भरावे लागेल.

१८) मक्तेदार, भूभागाचे क्षेत्र तथा सिमांकन जिल्हा निरीक्षक भूमी अभिलेख यांचेकडून निश्चित करून घेईल.

१९) सुधार समिती/ महानगरपालिका यांच्या मान्यतेनंतर प्रशासकीय अधिकारी (मक्ता) हे कायदा अधिकारी यांच्या सल्ल्याने यथायोग्य मक्ता दस्तावेज तयार करण्याची कार्यवाही करतील.

उपरोक्त अनुषंगाने यापूर्वी परिपत्रक क्र. सआ/ मालमत्ता/ २६५२६/ प्र.अ. (मक्ता), दि.

११.०१.२०१३ अन्वये निर्गमित करण्यात आलेले धोरण /परिपत्रक रद्द समजण्यात येईल.



शासनाच्या महसूल व वन विभागाने शासन निर्णय क्रमांक जमिन २५०५/प्र.क्र.४०५/ज-२ दिनांक १२.१२.२०१२ अन्वये बृहन्मुंबईतील शासकीय जमिनीवरील संपुष्टात आलेल्या भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण करण्यासंबंधीचे मंजूर केलेले सुधारीत धोरण व मक्त्याने दिलेल्या महानगरपालिकेच्या भुभागांच्या मक्त्याच्या नूतनीकरणाबाबत प्रस्तावित धोरणातील फरक.

अ. क्र.	वापर	शासनाचे दि. १२.१२.२०१२ रोजी मंजूर झालेले धोरण	महानगरपालिकेचे प्रस्तावित धोरण
१)	निवासी उद्दिष्टांसाठी	वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यातील खुल्या जमिनीच्या किंमतीच्या २५ टक्केच्या २ टक्के	निवासी वापरासाठी विकसित जागेचे प्रचलित मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दरानुसार येणाऱ्या जमिनीच्या बाजार मूल्याच्या ०.५० टक्के प्रतिवर्षी. (शासनाच्या समकक्ष)
२)	औद्योगिक उद्दिष्टांसाठी	वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यातील खुल्या जमिनीच्या किंमतीच्या २५ टक्केच्या ४ टक्के	औद्योगिक वापरासाठी विकसित जागेचे प्रचलित मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दरानुसार (निवासी वापराच्या सिध्दगणक दराच्या १.२५ पट) येणाऱ्या जमिनीच्या बाजार मूल्याच्या ०.८० टक्के प्रतिवर्षी (शासनाच्या समकक्ष)
३)	व्यापारी उद्दिष्टांसाठी	वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यातील खुल्या जमिनीच्या किंमतीच्या २५ टक्केच्या ५ टक्के	व्यापारी वापरासाठी विकसित जागेचे प्रचलित मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दरानुसार (निवासी वापराच्या सिध्दगणक दराच्या २ पट) येणाऱ्या जमिनीच्या बाजार मूल्याच्या ०.६२५ टक्के प्रतिवर्षी (शासनाच्या समकक्ष)
४)	संयुक्त निवासी व वाणिज्यिक	वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यातील खुल्या जमिनीच्या किंमतीच्या २५ टक्केच्या ५ टक्के	उपरोक्त १ ते ३ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे निवासी / व्यापारी / औद्योगिक वापराच्या क्षेत्राच्या गुणोत्तराप्रमाणे आकारणी करण्यात येईल.

५)	संस्था अधिनियम १९६० खाली नोंदणी झालेल्या महानगरपालिका कर्मचाऱ्यांच्या नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्था तसेच मुंबई सार्वजनिक विश्वस्त संस्था अधिनियम १९५० खाली नोंदणी झालेल्या शैक्षणिक उद्दिष्टांसाठी (प्राथमिक/माध्यमिक शाळा/महाविद्यालय)/ वैद्यकीय धार्मिक आणि कल्याणकारी उद्दिष्टांसाठीच्या नोंदणीकृत संस्था तसेच कंपनी कायदा १९५६ मधील अधिनियम २५ अन्वये नोंदणीकृत करण्यात आलेल्या धर्मादाय शैक्षणिक उद्दिष्टांसाठीच्या नोंदणीकृत संस्था / कंपनी	नमुद नाही	निवासी वापरासाठी विकसित जागेचे प्रचलित मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दरानुसार येणाऱ्या जमिनीच्या बाजार मूल्याच्या ०.५० टक्के प्रतिवर्षी
ह)	क्लब/ मनोरंजनाचे मैदाने इत्यादीसाठीच्या संस्था - (एक) क्लबने व्यापलेल्या बांधीव जागेसाठी : (दोन) क्लबच्या जागेतील मोकळ्या जागेसाठी: (तीन) सर्वसाधारण लोकांकरिता मोकळ्या क्षेत्रासाठी	नमुद नाही. त्यासाठी स्वतंत्रपणे निर्णय घेण्यात येईल.	महानगरपालिकेकडून जिमखाने, क्रिडांगणे व मनोरंजनाची मैदाने याबाबत ठरविण्यात येणाऱ्या धोरणात नमुद नुसार आकारण्यात येईल.
य)	भाडेपट्टीमध्ये वाढ	दर पाच वर्षांनी मिळकतीचे बाजारमूल्य विचारात घेऊन सुधारणा केली जाईल	भुईभाड्याच्या रक्कमेमध्ये दर पाच वर्षांनी पाच टक्के दराने वाढ करण्यात येईल.

मक्त्याने दिलेल्या भूभागांची एकूण संख्या ४१७७ एवढी असून त्यामध्ये अनुसूची व्ही, अनुसूची डब्ल्यु, अनुसूची एक्स, अनुसूची वाय, अनुसूची झेड व महानगरपालिका मालमत्तांचा समावेश होतो. तथापि, उपरोक्त धोरण फक्त महानगरपालिका भूभागांसाठी (महानगरपालिका

भूभाग, महानगरपालिका योजनेतील भूभाग, अनुसूची एक्स, अनुसूची वाय आणि अनुसूची झेड मध्ये अंतर्भूत असलेले भूभाग) लागू करण्यात येईल व अनुसूची व्ही, अनुसूची डब्ल्यु भूभागांच्या नूतनीकरणाची कार्यवाही शासनाने वेळोवेळी दिलेल्या निर्देशानुसार करण्यात येईल.



## प्रकरण क्र. ३- भूभागावरील अटी भंग अथवा अनधिकृत बांधकामांबाबत

### १) अटी भंग अथवा अनधिकृत बांधकामांबाबत दंड आकारणी

मक्ता भूभागावर अनधिकृत बांधकामे / अटीभंग आढळून आल्यास याबाबत पुढीलप्रमाणे दंड वसूली करण्यात येईल-

अनधिकृत बांधकामे / अटीभंगाबाबत नोटीस निर्गमित केलेल्या दिनांकास प्रचलित असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दराच्या ३.७५% दराने अनधिकृत बांधकामांच्या क्षेत्रफळावर तीन वर्षांच्या कालावधीकरिता एकरकमी दंड आकारणी करण्यात येईल.

२) मक्तेदाराने सदर अटीभंग / अनधिकृत बांधकामे ३ (तीन) वर्षांच्या कालावधीमध्ये नियमानुकूल वा निष्काषित करून मालमत्ता विभागास कागदोपत्री पुराव्यासह अवगत करणे आवश्यक असेल.

३) असंरक्षित अनधिकृत बांधकामे निष्कासन करण्यासाठी विभाग कार्यालयास कळविण्यात येईल व विभाग कार्यालयाकडून सदरची असंरक्षित अनधिकृत बांधकामे निष्कासनाची कारवाई महानगरपालिकेच्या प्रचलित नियमानुसार करण्यात येईल.

४) तीन वर्षांच्या कालावधीनंतरही सदर अनधिकृत बांधकामे / अटीभंग कायम राहिल्यास अ. क्र. १ मध्ये नमुद केलेली दंड रक्कम दुप्पट करून अशा दुप्पट दराने प्रतिवर्ष दंड आकारणी सुरु करण्यात येईल.

५) बांधकाम संरक्षित स्वरूपाचे (निवासी बांधकाम १७/४/१९६४ पूर्वीचे व अनिवासी बांधकाम १/४/१९६२ च्या पूर्वीचे) असल्यास सदर बांधकाम मालमत्ता विभागाच्या प्रयोजनार्थ नियमानुकूल करण्यासाठी अटीभंग क्षेत्रफळावर खालील दरानुसार एकदाच दंड आकारणी करण्यात येईल-

निवासी वापराकरिता अनधिकृत बांधकामे / अटीभंगाबाबत नोटीस निर्गमित केलेल्या

दिनांकास प्रचलित असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दराच्या ५० टक्के आणि

अनिवासी वापराच्या बांधकामाकरिता अनधिकृत बांधकामे / अटीभंगाबाबत नोटीस

निर्गमित केलेल्या दिनांकास प्रचलित असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दराच्या १०० टक्के प्रमाणे.

६) मक्त्याने दिलेल्या भूभागावरील केलेल्या अनधिकृत बांधकामे व अटीभंग यांची वर्षातून एकदा दुय्यम अभियंता (मालमत्ता) यांचेमार्फत करून पाहणी अहवाल सहाय्यक अभियंता (सुधार) यांच्याकडे सादर करण्यात येईल व सदर अहवालामध्ये अनधिकृत बांधकामे व अटीभंग आढळल्यास मक्तेदारास सहाय्यक अभियंता (सुधार) यांच्या स्वाक्षरीने मक्ता विभागामार्फत अटीभंगाची नोटीस बजावण्यात येईल. अटी भंग/ अनधिकृत बांधकामांकरिता दंड रक्कमेचे परिगणन वरील अ. क्र. १ प्रमाणे करण्यात येईल.

७) मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेल्या प्रकरणी मक्तेदाराकडून उपरोक्त नमुद प्रमाणे दंड वसुली झाल्यानंतर मक्ता नूतनीकरणाचा प्रस्ताव सुधार समिति / महानगरपालिकेच्या मंजूरीकरिता सादर करण्यात येईल. मक्तेदाराने सदर अटीभंग / अनधिकृत बांधकामे महानगरपालिकेच्या मंजूरीच्या दिनांकापासून ३ (तीन) वर्षांच्या कालावधीमध्ये नियमानुकूल वा निष्काषित करून मालमत्ता विभागास कागदोपत्री पुराव्यासह अवगत केल्यास सदर भूभागाचे मक्ता नूतनीकरण उर्वरीत कालावधीकरिता / नियमित करण्याकरिता सुधार समिती / महानगरपालिकेच्या मंजूरीकरिता प्रस्ताव सादर करण्यात येईल. जर अटीभंग / अनधिकृत बांधकामे महानगरपालिकेच्या मंजूरीच्या दिनांकापासून ३ (तीन) वर्षांच्या कालावधीमध्ये नियमानुकूल वा निष्काषित करून मालमत्ता विभागास कागदोपत्री पुराव्यासह अवगत न केल्यास सदर भूभागाचा मक्ता करार संपुष्टात आणून सदर भूभागावर महानगरपालिका पुनःप्रवेश करण्याकरिता सुधार समिती / महानगरपालिकेच्या मंजूरीकरिता प्रस्ताव सादर करण्यात येईल व सदर भूभागांवरील भाडेकरूंना महानगरपालिका भाडेकरू म्हणून महानगरपालिकेच्या अभिलेखावर घेण्यात येईल.

उपरोक्त अनुषंगाने यापूर्वी परिपत्रक क्र. सआ/ मालमत्ता/ २७९१३/ स.अ. (सुधार), दि. ०३.०५.२०१२ अन्वये निर्गमित करण्यात आलेले धोरण /परिपत्रक रद्द समजण्यात येईल.

## प्रकरण क्र. ४- मक्त्याने दिलेल्या भूभागांचा विकास / पुनर्विकास:-

- संदर्भ:- १) सुधार समितीचा दि. २७.०७.२००० रोजीचा ठराव क्र. ३७ व महानगरपालिकेचा दि. २४.११.२००० रोजीचा ठराव क्र. ७३३, सुधार समितीचा दि. २३.०९.२००२ रोजीचा ठराव क्र. १८६ व महानगरपालिकेचा दि. ०३.१०.२००२ रोजीचा ठराव क्र. १०२६, सुधार समितीचा दि. १९.०३.२००३ रोजीचा ठराव क्र. ३२८ व महानगरपालिकेचा दि. २७.०६.२००३ रोजीचा ठराव क्र. २३७.
- २) सुधार समितीचा दि. ९.११.२००६ रोजीचा ठराव क्र. १३१ व महानगरपालिकेचा दि. २.१२.२००६ रोजीचा ठराव क्र. ९८१.
- ३) मालमत्ता विभागाचे परिपत्रक क्र. एएमसी/पी/७४७३, दिनांक २९.०९.२००७.
- ४) मालमत्ता विभागाचे परिपत्रक क्रमांक. सआ/मालमत्ता/१४२०/सहा. अभि. (सुधार)-२, दि. १४.०५.२०१२
- ५) सुधार समितीचा दि. ०९.०८.२०१२ रोजीचा ठराव क्र. ८१ व महानगरपालिकेचा दि. ०३.०९.२०१२ रोजीचा ठराव क्र. ७५५.

महापालिकेच्या मक्त्याने दिलेल्या भूभागांवरील इमारतीचा पुनर्विकास, विकास नियंत्रण नियमावलीच्या कलम ३३ (७) नुसार व ३३ (९) इत्यादी नुसार केला जातो. त्यासाठी सध्याचे अस्तित्वात असलेले धोरण / परिपत्रकानुसार शुल्क, आकार तसेच एकवेळ अधिमूल्य वसूल करून पुनर्विकास प्रस्तावास ना-हरकत प्रमाणपत्र देण्यात येते व यापुढे देखील उपरोक्त नमुद परिपत्रक / धोरणान्वये शुल्क आकार, तसेच एकवेळ अधिमूल्य इत्यादींची वसूली सुरु राहिल.

मक्तेदार जेव्हा विकास नियंत्रण नियमावलीच्या कलम ३३(७) / ३३(९) अन्वये अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या फायद्यासह पुनर्विकास प्रस्ताव सादर करतात तेव्हा सदर मक्ता करार रद्द करणे बंधनकारक ठरते व त्यानंतर सदरचा मक्ता करार हा पुनर्विकासातून निर्माण होणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेसोबत किंवा इतर पक्षकारासोबत केला जातो, या कार्यपद्धतीत, मक्त्याचे प्रत्यक्ष हस्तांतरण होत असल्यामुळे अशा हस्तांतरणावर पुढीलप्रमाणे हस्तांतरण अधिमूल्य आकारले जाईल.

अशा प्रकरणी पुनर्विकासातून निर्माण होणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था / पक्षकार यांच्या नांवे होणाऱ्या मक्ता हस्तांतरणाकरिता इमारत बांधकाम आरंभ प्रमाणपत्रास ना-हरकत प्रमाणपत्र (NOC to



Commencement Certificate) देतेवेळी प्रशासकीय मंजूरीच्या दिनांकास प्रचलित असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार जमिनीच्या किंमतीच्या १ (एक) टक्के दराने हस्तांतरण अधिमूल्य मालमत्ता खात्याच्या अभिलेखावरील विद्यमान मक्तेदार / विकासक यांचेकडून वसूल करण्यात येईल.

पूर्णतः भोगवटा प्रमाणपत्र (Full Occupation Certificate) निर्गमित केल्याच्या दिनांकापासून ३ महिन्यांच्या कालावधीत पुनर्विकासातुन निर्माण होणाऱ्या इमारतीमधील सदनिकाधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करण्याच्या अटीसापेक्ष भोगवटा प्रमाणपत्रास ना-हरकत प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यात येईल. तथापि, भोगवटा प्रमाणपत्र निर्गमित झाल्याच्या दिनांकापासून सदर मक्ता हक्क सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नावे हस्तांतरित होईपर्यंतच्या कालावधीचे मक्ता भुईभाडे भोगवटा प्रमाणपत्र निर्गमित केल्याच्या दिनांकास प्रचलित असलेल्या सिद्धगणक दरानुसार प्रस्तावातील प्रकरण-२ मधील परिच्छेद क्र. (ब) - (भुईभाड्याचे परिगणन) पृष्ठ क्र. २० ते २१ वर नमुद केल्यानुसार मक्ता भुईभाडे विकासकाकडून वसूल करण्यात येईल. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने भूभागाचे मक्ता हक्क हस्तांतरणाबाबतचे यथायोग्य दस्तऐवज सादर केल्यानंतर सदर भूभागाचे मक्ता हक्क संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नावे हस्तांतरीत करुन, पुनर्विकासानंतरच्या मक्ता भुईभाड्यानुसार भोगवटा प्रमाणपत्र निर्गमित केल्याच्या दिनांकापासून खालील तक्त्यात नमुद केलेल्या कालावधीसाठी नव्याने मक्ता करार / मक्ता दस्तऐवज निष्पादित करण्यात येईल व सदर हस्तांतरणासाठीचे हस्तांतरण शुल्काची वसूली इमारत बांधकाम आरंभ प्रमाणपत्रास ना-हरकत प्रमाणपत्र देतेवेळी केली असल्याने, पुनःश्च कोणतेही हस्तांतरण अधिमूल्य वसूल केले जाणार नाही.

अ. क्र.	मुळ मक्ता करार/ मक्ता दस्तऐवजानुसार मक्ता कालावधी	पुनर्विकासानंतरचा मक्ता कालावधी
१	९९ वर्षे व त्यापेक्षा जास्त	९९ वर्षे
२	६० वर्षे ते ९९ वर्षापेक्षा कमी	६० वर्षे
३	३० वर्षे ते ६० वर्षापेक्षा कमी	३० वर्षे
४	१० वर्षापेक्षा जास्त ते ३० वर्षापेक्षा कमी	मुळ मक्त्यात नमुद केलेल्या कालावधी एवढा
५	१० वर्षे व त्यापेक्षा कमी	अशा प्रकरणी पुनर्विकासाची परवानगी देण्यात येणार नाही.

तथापि, पुनर्विकासानंतर निर्माण होणाऱ्या गृहनिर्माण संस्थेने पुनःश्च पुनर्विकास प्रस्ताविल्यास त्यावेळी प्रचलित असलेल्या धोरणानुसार कार्यवाही करण्यात येईल.

मक्ता भूभागांच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम ३३ (७) व ३३(९) अन्वयेच्या पुनर्विकासातील प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेकरिता हस्तांतरण अधिमूल्य व मक्ता भुईभाडे या बाबींशिवाय विकास नियंत्रण नियमावलीतील कलम उदा. ३२, ३३(२), ३३(७), ३३(९), ३३(२४) इत्यादी प्रकरणी शुल्क, आकार तसेच एकवेळ अधिमूल्य इ. वसूली प्रचलित असलेल्या धोरणांन्वये करण्यात येईल.

## प्रकरण क्र. ५- मक्ता भूभागांच्या वापरातील बदल-

- संदर्भ:- १) सुधार समितीचा दि. २७.०७.२००० रोजीचा ठराव क्र. ३७ व महानगरपालिकेचा दि. २४.११.२००० रोजीचा ठराव क्र. ७३३
- २) सुधार समितीचा दिनांक १५.१०.२००८ रोजीचा ठराव क्र. १३० व महानगरपालिकेचा दिनांक ११.११.२००८ रोजीचा ठराव क्र. ७९६ अन्वये नवीन मक्ता दस्तऐवज करण्याबाबतचे धोरण.

उपरोक्त संदर्भित ठराव क्रमांक १ अन्वये मंजूर झालेल्या धोरणानुसार मक्ता भूभागांच्या वापरातील बदलाकरिता अधिमूल्य आकारणी केली जाते. तसेच संदर्भित ठराव क्रमांक २ अन्वये मंजूर झालेल्या धोरणानुसार अशा प्रकरणी मुळ मक्ता रद्द करून ३० वर्षांच्या कालावधीकरिता धोरणामध्ये नमुद केल्यानुसार सुधारित दराने मक्ता भुईभाड्याची आकारणी / वसूली करण्यात येत आहे.

काही प्रकरणी, असे दिसून येते की मक्तेदारांनी संपूर्ण भूभागाच्या वापरातील बदल न प्रस्तावित अंशतः वापरातील बदल प्रस्तावित आहे. तसेच काही प्रकरणी दोन किंवा त्यापेक्षा अधिक मक्तेदार आहेत त्यापैकी एका मक्तेदाराकडून वापरातील बदल प्रस्तावित जातो अशा प्रकरणी मुळ मक्ता रद्द करून संपूर्ण भूभागाकरिता सुधारित (वाढीव) दराने नवीन मक्ता करार करण्यास विरोध केला जातो. यास्तव असे प्रस्तावित येते की, मुळ मक्ता करार / दस्तऐवजातील अटीनुसार मंजूर वापराकरिता वापरातील बदलाची परवानगी देतांना उपरोक्त संदर्भित ठराव क्रमांक १ अन्वये मंजूर झालेल्या धोरणानुसार अधिमूल्य आकारण्यात येईल आणि खालील नमुद तक्त्यात दर्शविलेल्या प्रकरणी मक्ता करार / दस्तऐवज तयार करण्याची व भुईभाडे आकारण्याची कार्यवाही केली जाईल.

१)	ज्या प्रकरणी ५० टक्के पेक्षा जादा भूभागाचे क्षेत्र वा इमारतीच्या बांधीव क्षेत्रांकरिता वापरातील बदल प्रस्तावितल्यास	मुळ मक्ता करार रद्द करून, भूभागाच्या मुळ मक्ता कालावधीनुसार खालीलप्रमाणे नमुद कालावधीकरिता वापरानुसार (प्रकरण क्र. २ मधील परिच्छेद क्र. (ब) (भुईभाड्याचे परिगणन) मध्ये नमुद दरानुसार सुधारित भुईभाडे आकारून मक्ता करार/ मक्ता दस्तऐवज तयार करण्यात येईल.
----	---	--



		१९ वर्षे व त्यापेक्षा जास्त	१९ वर्षे
		६० वर्षे ते १९ वर्षपेक्षा कमी	६० वर्षे
		३० वर्षे ते ६० वर्षपेक्षा कमी	३० वर्षे
		१० वर्षपेक्षा जास्त ते ३० वर्षपेक्षा कमी	मुळ मक्त्यात नमुद केलेल्या कालावधी एवढा
		१० वर्षे व त्यापेक्षा कमी	अशा प्रकरणी वापरातील बदलाची परवानगी देण्यात येणार नाही.
२)	ज्या प्रकरणी ५० टक्के पेक्षा कमी भूभागाचे क्षेत्र वा इमारतीच्या बांधीव क्षेत्रांकरिता वापरातील बदल प्रस्ताविल्यास	मक्ता कालावधीमध्ये कोणताही बदल न करता मुळ मक्ता करार / दस्तऐवजातील उर्वरीत कालावधी कायम ठेवून, मक्ता करार / दस्तऐवजानुसार भुईभाडे आकारणी सुरु राहिल.	

## प्रकरण क्र. ६- मक्त्याने दिलेले भूभाग पोटमक्त्याने देण्याबाबत :-

संदर्भ :- सुधार समितीचा दि. ३०.०७.२०१४ रोजीचा ठराव क्र. २९ व  
महानगरपालिकेचा दि. २०.१०.२०१४ रोजीचा ठराव क्र. ६८९.

महानगरपालिकेचे मक्त्याने दिलेले भूभाग पोटमक्त्याने देण्याबाबत उपरोक्त संदर्भान्वये धोरण मंजूर करण्यात आले आहे. तथापि, मक्त्याने दिलेले भूभाग पोटमक्त्याने देतांना सुधार समितीचा दि. १५.१०.२००८ रोजीचा ठराव क्र. १३० व महानगरपालिकेचा दि. ११.११.२००८ रोजीचा ठराव क्र. ७९६ अन्वये वाढीव भुईभाडे आकारणी म्हणजेच निवासी वापराकरिता मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दराच्या २%, औद्योगिक वापराकरिता मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दराच्या ३%, वाणिज्यिक वापराकरिता मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दराच्या ३.५% दराने आकारण्यात येत आहे. तसेच, भूभाग पोटमक्त्याने देतांना मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दराच्या २% / ३% टक्के दराने अधिमूल्य आकारण्यात येते. तथापि, पोटमक्त्याने देण्याची प्रक्रिया हस्तांतरणासारखी असून, सदर प्रकरणी हस्तांतरण प्रकरणांप्रमाणेच अधिमूल्य आकारणी करणे उचित होईल. यास्तव पोट मक्ता धोरणातील परिशिष्ट 'अ' मध्ये खालीलप्रमाणे सुधारणा करण्यात येत आहे.

### परिशिष्ट 'अ'

अ क्र	पोट मक्त्याचे प्रकार	एकवेळ अधिमूल्य	प्रतीवर्षी महसुली उत्पन्न/ भूईभाडे	मक्ता कालावधी
१	ज्या मक्ता करारात / दस्तऐवजात पोट मक्त्याने परवानगी देण्याबाबत कलम नमुद आहे अशा प्रकरणी परवानगी देण्यासाठी	पोट मक्ता प्रस्तावास सक्षम प्राधिकाऱ्यांनी दिलेल्या मंजूरी दिनांकारोजी प्रचलित असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दराच्या मुल्याच्या १० टक्के दराने एकवेळ अधिमूल्य वसूल करण्यात येईल.	महानगरपालिकेच्या मुळ मक्ता करार / दस्तऐवजानुसार मक्ता भूईभाडे आकारणी सुरु राहिल.	मुळ मक्त्यातील उर्वरीत कालावधी करिता
२	ज्या मक्ता करारात / दस्तऐवजात पोट मक्त्याने परवानगी देण्याबाबत कलम नमुद	पोट मक्ता करार/ दस्त नोंदणीच्या दिनांकारोजी प्रचलित असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दराच्या मुल्याच्या	महानगरपालिकेच्या मुळ मक्ता करार / दस्तऐवजानुसार मक्ता भूईभाडे	मुळ मक्त्यातील उर्वरीत कालावधी

आहे महानगरपालिकेच्या परवानगीशिवाय पोटमक्ता करण्यात आलेला आहे अशा प्रकरणी पोटमक्ता नियमित करण्याच्या प्रकरणी	मात्र १५ टक्के दराने एकवेळ अधिमूल्य वसूल करण्यात येईल.	आकारणी सुरु राहिल.	करिता
--	---	-----------------------	-------

उपरोक्त संदर्भिय पोट मक्त्याने देण्याच्या धोरणातील परिशिष्ट 'अ' वगळता अन्य कोणत्याही अटीमध्ये बदल करण्यात येत नाही, त्यामुळे पूर्वीच्या धोरणातील सर्व अटी कायम ठेवण्यात येत आहे.



## प्रकरण क्र. ७- नव्याने भूभाग मक्त्याने देणे.

संदर्भ: सुधार समितीचा दि. ३०.१२.२०११ रोजीचा ठराव क्र. १५२ व महानगरपालिकेचा दि. ०४.०५.२०१२ रोजीचा ठराव क्र. २९५.

### अ) निविदा मागवून :

भूभागाच्या राखीव किंमतीवर सार्वजनिक जाहिरातीद्वारे स्पर्धात्मक निविदा मागवून जास्तीत जास्त रक्कम देणाऱ्या व्यक्ती / संस्था यांना भूभाग मक्त्याने देण्यात येईल. भूभागाची राखीव किंमत ठरविण्याची पद्धत खालीलप्रमाणे असेल-

भूभागाची राखीव किंमत = भूभागाचे क्षेत्रफळ × राखीव दर × चटई क्षेत्र निर्देशांक

**राखीव दर:-** निवासी वापराकरिता भूभाग मक्त्याने देण्यासाठी विकसित जागेचे प्रचलित मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार येणाऱ्या जमिनीच्या बाजारमुल्याच्या १०० टक्के, औद्योगिक व वाणिज्यीक वापरासाठी विकसित जागेचे प्रचलित मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार येणाऱ्या जमिनीच्या बाजारमुल्याच्या अनुक्रमे १२५ टक्के व २०० टक्के, आणि मुंबई सार्वजनिक विश्वस्त संस्था अधिनियमाखाली नोंदणी झालेल्या शैक्षणिक उद्दिष्टांसाठीच्या, वैद्यकीय, धार्मिक आणि कल्याणकारी उद्दिष्टांसाठीच्या नोंदणीकृत संस्था यांना तत्सम वापराकरिता विकसित जागेचे प्रचलित मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार येणाऱ्या जमिनीच्या बाजारमुल्याच्या ५० टक्के तथा अशा उद्दिष्टांच्या संस्थांमध्ये शासनाचे समभाग ५० टक्क्यांपेक्षा अधिक असल्यास अशा संस्थांना / विश्वस्त / न्यासांना भूभाग मक्त्याने देण्याकरिता विकसित जागेचे प्रचलित मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार येणाऱ्या जमिनीच्या बाजारमुल्याच्या २५ टक्के मूल्याएवढा राखीव दर ठरविण्यात येईल .

### ब) विना निविदेने सार्वजनिक वापराकरिता भूभाग मक्त्याने देणे :-

विद्युत / दुरसंचार / नैसर्गिक वायु, शासकीय कार्यालय व तत्सम उपयोगिता याच्या वापरासाठी भूभाग मक्त्याने देतेवेळी स्पर्धात्मक निविदा मागविणे शक्य नसल्यास अशा प्रकरणांमध्ये खालील प्रमाणे एकरकमी अधिमूल्य आकारून भूभाग मक्त्याने देण्यात येतील.

अ. क्र.	वापराचा (संस्थेचा) प्रकार	एकवेळ अधिमूल्य
१	दुरसंचार (टेलीफोन), नैसर्गिक वायु, विद्युत उपकेन्द्र, व तत्सम उपयोगिता यांच्या वापराकरिता भूभाग मक्त्याने देणे	महानगरपालिका आयुक्तांच्या प्रशासकीय मंजूरीच्या तारखेला प्रचलित असलेल्या निवासी वापरासाठीचे प्रचलित मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दरानुसार परिगणन करून येणाऱ्या जमिनीच्या बाजार मूल्यानुसार १२५ टक्के.
२	बृहन्मुंबई महानगर विद्युत पुरवठा व वाहतुक उपक्रम (बेस्ट) आणि महाराष्ट्र राज्य विद्युत मंडळ (एमएसईबी) व त्यांच्या कंपनी	अ) जो पर्यंत सदर उपक्रम महानगरपालिकेसोबत असेल किंवा सार्वजनिक उपक्रम असेल तो पर्यंत महानगरपालिका आयुक्तांच्या प्रशासकीय मंजूरीच्या तारखेला प्रचलित असलेल्या निवासी वापरासाठीचे प्रचलित मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दरानुसार परिगणन करून येणाऱ्या जमिनीच्या बाजार मूल्यानुसार ६२.५ टक्के. ब) बृहन्मुंबई महानगर विद्युत पुरवठा व वाहतुक उपक्रम (बेस्ट) चे खाजगीकरण झाल्यास कोणतीही सवलत दिली जाणार नाही.
३	शासकीय कार्यालये व शासनास तत्सम उपयोगिता यांच्या वापराकरिता भूभाग मक्त्याने देणे	महानगरपालिका आयुक्तांच्या प्रशासकीय मंजूरीच्या तारखेला प्रचलित असलेल्या निवासी वापरासाठीचे प्रचलित मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दरानुसार परिगणन करून येणाऱ्या जमिनीच्या बाजार मूल्यानुसार १२५ टक्के.

- १) उपरोक्त अ) मध्ये नमुद भूभाग मक्त्याने द्यावयाचा असल्यास सदर भूभागाचा मक्ता कालावधी भूभागाचा ताबा दिलेल्या दिनांकापासून ९९ वर्षाकरिता आणि ब) मध्ये नमुद भूभाग ९९ वर्षाकरिता वा सदर उपक्रमाचा कालावधी यापैकी जे कमी असेल ते.
- २) निविदेनुसार देय असलेली रक्कम एकरकमी भरल्यानंतर मक्त्याचे भूईभाडे रुपये १/- प्रति चौरस मीटर × भूभागाचे क्षेत्रफळ × चटई क्षेत्र निर्देशांक प्रमाणे परिगणित करण्यात येईल.
- ३) मक्ता कालावधी संपुष्टात आल्यानंतर त्यावेळी प्रचलित असलेल्या धोरणानुसार मक्ता नूतनीकरणाची कार्यवाही करण्यात येईल.

**प्रकरण क्र.८- ज्या प्रकरणी अद्यापही कायदेशीर नोंदणीकृत मक्ता दस्तऐवज निष्पादित झाले नाहीत अशा प्रकरणी करावयाची कार्यवाही -**

ज्या प्रकरणी अद्यापही कायदेशीर नोंदणीकृत मक्ता दस्तऐवज निष्पादित झाले नाहीत, अशा प्रकरणी सुधार समितीने ठराव क्र. १३०, दि. १५.१०.२००८ व महानगरपालिकेने ठराव क्रमांक ७९६, दि. ११.११.२००८ अन्वये, अशा प्रकरणी मक्त्याच्या दस्तऐवजांचे करार करून घेणे व जर पक्षकाराने प्रतिसाद दिला नाही तर महापालिकेच्या भूभागामध्ये पुनःप्रवेश करण्यासाठी योग्य ती कार्यवाही करण्याकरिता मंजूरी दिली आहे. तथापि, न्यायालयाच्या दिनांक ०५.०२.२०१५ रोजीच्या आदेशान्वये सदर धोरणातील काही बाबींना मनाई केली असल्याने पुढील प्रमाणे सुधारित धोरण प्रस्ताविण्यात येत आहे.

**सुधारित धोरण :-**

ज्या प्रकरणी अद्यापही मक्ता दस्तऐवज निष्पादित करण्यात आलेले नाहीत, अशा प्रकरणात असे भूभाग ताब्यात दिल्याच्या दिनांकापासून पुढील प्रमाणे दंडनीय आकार वसूली करून मूळ मक्ताच्या उर्वरीत कालावधीकरिता मक्ता दस्तऐवज निष्पादित करण्यात येईल.

**सदर दंडाची आकारणी पुढील पद्धतीने करण्यात येईल -**

निव्वळ निवासी वापराकरीता रु. १ लक्ष प्रतिवर्ष, वाणिज्य वापराकरीता निवासी दराच्या २ पट (रु. २ लक्ष प्रतिवर्ष) व औद्योगिक वापराकरीता निवासी दराच्या १.२५ पट (रु. १.२५ लक्ष प्रतिवर्ष), मुंबई सार्वजनिक विश्वस्त संस्था अधिनियम १९५० खाली नोंदणी झालेल्या शैक्षणिक उद्दिष्टांसाठीच्या नोंदणीकृत संस्था, मुंबई सार्वजनिक विश्वस्त संस्था अधिनियम १९५० खाली नोंदणी झालेल्या वैद्यकीय धार्मिक आणि कल्याणकारी उद्दिष्टांसाठीच्या नोंदणीकृत संस्था यांच्यासाठी परिगणन करताना निवासी दराच्या ०.२५ पट (रु. २५,०००/- प्रतिवर्ष) इतकी असेल.

दंडनीय रक्कम ही पहिल्या १० वर्षांच्या कालावधीकरीता उपरोक्त दरानुसार आकारण्यात येईल व त्या पुढील कालावधीकरिता उपरोक्त दराच्या ५० टक्के दराने आकारण्यात येईल.

वरीलप्रमाणे आकारलेल्या दंडाची एकूण रक्कम रु. २५ लक्ष पेक्षा जास्त नसावी.



जर मक्तेदाराने मक्ता भूभागाचा पूनर्विकास, वापरातील बदल इ. करिता प्रस्ताव सादर केल्यास त्याप्रकरणी आवश्यकतेनुसार नवीन मक्ता करार / मक्ता दस्तऐवज निष्पादित करण्यात येईल.

उपरोक्त अनुषंगाने क्रमांक सआ/मालमत्ता/४२७४/प्र.अ.(मक्ता), दिनांक २३.०५.२०१४ अन्वये निर्गमित करण्यात आलेले परिपत्रक रद्द समजण्यात येईल.

## प्रकरण क्र. ९- अधिदान, शुल्क इत्यादीचा भरणा विहित मुदतीत न केल्यामुळे करावयाची व्याजाची आकारणी

मक्तेदाराने मक्ता करार / दस्तऐवजातील अटीशर्तीनुसार मक्ता भूभागाचे मक्ता भुईभाडे / अतिरिक्त भुईभाडे इत्यादीचा भरणा विहित कालावधीत न केल्यास थकीत रक्कमेवर दि. ०१.०६.२००३ रोजीपासून मालमत्ता खात्याचे परिपत्रक क्र. सआ/मालमत्ता/१२०९/एलबी (एमडीडी/२६१०), दिनांक २२.०४.२००३ अन्वये १८ टक्के सरळव्याज दराने दंडनीय शुल्काची वसूली केली जाते. तसेच मक्ता भूभागांचा विकास, पुनर्विकास व मक्ता हक्कांचे हस्तांतरण प्रकरणी मक्तेदारास शुल्क / अधिमूल्य, आकार, दंड रक्कम इत्यादींचा भरणा विहित कालावधीत करण्यासाठी कळविण्यात येते. विहित मुदतीमध्ये सदर शुल्काचा भरणा न केल्यास रक्कमेवर मुदत संपुष्टात आलेल्या दिनांकापासून अधिदान करण्याच्या दिनांकापर्यंत १८ टक्के सरळव्याज दराने दंडनीय शुल्काची वसूली केली जाते. तथापि, न्यायालयीन प्रकरणी माननीय न्यायालयाने १२ टक्के सरळव्याज दराने दंडनीय शुल्क वसूल करण्याचे आदेश दिले आहेत. सदर बाब विचारात घेता असे प्रस्ताविण्यात येते की,

अ. क्र.	वर्णन	प्रस्तावित व्याजाचा दर	अभिप्राय
१)	मक्ता भूभागांच्या हस्तांतरणाचे हस्तांतरण अधिमूल्य व मक्ता भुईभाडे व अतिरिक्त भुईभाडे	१२%	मा.उच्च न्यायालयातील याचिका क्रमांक १२५१/२०१४ मधील अंतिम आदेशासापेक्ष
२)	विकास / पुनर्विकास व इतर प्रकरणी अधिमूल्य / शुल्क / दंड व इत्यादी सर्व आकार	१८%	
३)	इतर प्रकरणी इरादा पत्र किंवा सुधार समिती / महागरपालिका ठरावात / मसुदा पत्रात दंडनीय व्याजाचा दर नमुद असल्यास त्या प्रकरणी	नमुद दरानुसार दंडनीय व्याजाची वसूली करण्यात येईल	

उपरोक्त मंजुरीनंतर मालमत्ता खात्याचे परिपत्रक क्र. सआ/मालमत्ता/१२०९/एलबी (एमडीडी/२६१०), दिनांक २२.०४.२००३ रद्द समजण्यात येईल.

## प्रकरण क्र.१०- सदरहु धोरणाच्या अनुषंगाने रकमेच्या परताव्याबाबतचे धोरण-

- संदर्भ:- १) सुधार समितीचा दिनांक २४.१२.२००१ रोजीचा ठराव क्र. १७२ व महानगरपालिकेचा दिनांक ०९.०७.२००२ रोजीचा ठराव क्र. ४३१ अन्वयेचे मक्ता नूतनीकरणाबाबतचे धोरण.
- २) मालमत्ता खात्याचे परिपत्रक धोरण क्र. सआ/मालमत्ता/१२०९/एलबी (एमडीडी) दि. २२.०४.२००३.
- ३) सुधार समितीचा दिनांक २६.०३.२००८ रोजीचा ठराव क्र. १८५ व महानगरपालिकेचा दिनांक ०७.०४.२००८ रोजीचा ठराव क्र. ८१ आणि सुधार समितीचा दिनांक ०५.०८.२०११ रोजीचा ठराव क्र. ६९ व महानगरपालिकेचा दिनांक १८.०८.२०११ रोजीचा ठराव क्र. ४८२ अन्वये मक्ता हस्तांतरण अधिमूल्य / शुल्क आकारणी बाबतचे धोरण
- ४) सुधार समितीचा दिनांक १५.१०.२००८ रोजीचा ठराव क्र. १३० व महानगरपालिकेचा दिनांक ११.११.२००८ रोजीचा ठराव क्र. ७९६ अन्वये नवीन मक्ता दस्तऐवज करण्याबाबतचे धोरण.

महानगरपालिकेच्या महसूलात वाढ होण्याच्या दृष्टीकोनातून उपरोक्त नमुद तसेच तदनुषंगाने निर्णय घेऊन, परिपत्रक / धोरण तयार करुन कार्यवाही करण्यात आली आहे. तथापि, न्यायालयीन प्रकरणे व त्याबाबतचे माननीय न्यायालयांचे आदेश विचारात घेता उपरोक्त नमुद धोरणांमध्ये सुधारणा करणे / रद्द करणे प्रस्ताविले आहे. या कारणास्तव काही प्रकरणी दंड, आकार, शुल्क, अधिमूल्य इत्यादी दरात कपात करण्यात आली आहे. त्यानुषंगाने काही मक्तेदार परताव्याकरिता/ समायोजनाकरिता महानगरपालिकेस विनंती करण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. तथापि, मक्तेदारांची परताव्याबाबतची विनंती मान्य केल्यास महानगरपालिकेस आर्थिक नुकसान सोसावे लागेल. तसेच उपरोक्त प्रकरणी दाखल झालेल्या न्यायालयीन प्रकरणी माननीय उच्च न्यायालयाने दि. ०५.०२.२०१५ रोजीच्या अंतरिम आदेशानुसार महानगरपालिकेकडे केलेला भरणा परत करण्याची आवश्यकता नसल्याबाबत निर्देश दिले आहे. सदर बाब विचारात घेता असे प्रस्ताविण्यात येते की, उपरोक्त धोरणानुसार आधी केलेले कोणत्याही अधिदानाबाबत परताव्याची/ समायोजनाची विनंती मान्य केली जाणार नाही.



प्रकरण क्र.११- ज्या प्रकरणी मक्ता नूतनीकरण धोरण  
२००१ व नवीन मक्ता कराराचे धोरण  
२००८ नुसार मक्ता भुईभाडे आकारणी  
सुरु आहे अशा प्रकरणातील सुधारित  
धोरण-

- संदर्भ:- १) सुधार समितीचा दिनांक २४.१२.२००१ रोजीचा ठराव क्र. १७२ व  
महानगरपालिकेचा दिनांक ०९.०७.२००२ रोजीचा ठराव क्र. ४३१  
अन्वयेचे मक्ता नूतनीकरणाबाबतचे धोरण.  
२) सुधार समितीचा दिनांक १५.१०.२००८ रोजीचा ठराव क्र. १३० व  
महानगरपालिकेचा दिनांक ११.११.२००८ रोजीचा ठराव क्र. ७९६  
अन्वये नवीन मक्ता दस्तऐवज करण्याबाबतचे धोरण.

उपरोक्त संदर्भित ठरावानुसार सुधारित दराने मक्ता भुईभाड्याची आकारणी / वसूली करण्यात येत आहे तसेच काही प्रकरणांमध्ये मागणीप्रमाणे भुभाडे प्रलंबित आहे अशा प्रकरणी भुईभाड्याची वसूली पुढीलप्रमाणे करण्यात यावी.

सिध्दगणक दर -	ज्या दिनांकाला सुधारित भुईभाडे लागू करण्यात आले आहे त्या दिनांकाचा मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दर विचारात घेण्यात यावा.
भुईभाड्याची आकारणी -	सदर प्रस्तावातील प्रकरण क्रमांक २ परिच्छेद २ ब प्रमाणे दराची आकारणी करावी.

तथापि, यापूर्वी कोणत्याही दराने भरणा करण्यात आला असेल, अशा रक्कमेचे परतावा वा समायोजन मान्य केले जाणार नाही.

**प्रकरण क्र. १२- मालमत्ता योजनेतील भूभागाच्या क्षेत्रामध्ये  
 लगतच्या सेवा मार्गिकेचे क्षेत्र  
 विलिनीकरण करून मक्तेदारास  
 विलिनीकरण क्षेत्राचा चटईक्षेत्र  
 निर्देशांकामध्ये (एफएसआय) फायदा  
 देणेबाबत सुधारित धोरण-**

संदर्भ:- सुधार समितीचा दिनांक २४.०९.२०१३ रोजीचा ठराव क्र. ६१ व महानगरपालिकेचा  
 दिनांक २८.१०.२०१३ रोजीचा ठराव क्र. ९५८

उपरोक्त संदर्भित ठरावानुसार मालमत्ता योजनेतील सेवा मार्गिकेच्या क्षेत्राचे लगतच्या भूभागाच्या क्षेत्रामध्ये विलिनीकरण करून संबंधित लगतच्या मक्तेदारास सदर विलिनीकरण क्षेत्राचा चटईक्षेत्र निर्देशांकामध्ये (एफएसआय) फायदा देण्याबाबत सुधारित धोरण मंजूर करण्यात आले आहे. सदर धोरणातील अटी / शर्ती व इतर बाबी कायम ठेवून केवळ परिच्छेद क्र. ७ मधील बाब क्र. ६ व ९ वगळून त्याऐवजी मक्ता भुईभाडे व एकवेळ अधिमूल्य याबाबत स्पष्टता होण्याच्या दृष्टीकोनातून खालील प्रमाणे सुधारणा करण्यात येत आहे.

सिद्धगणक दर -	महानगरपालिका आयुक्तांच्या प्रशासकीय मंजूरीच्या दिनांकास अस्तित्वात असलेला मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दर विचारात घेण्यात यावा.
एकवेळ अधिमूल्य	सेवामार्गिकेचे क्षेत्रफळ × सिद्धगणक दर × १२५% × चटईक्षेत्र निर्देशांक
भुईभाड्याची आकारणी -	प्रशासकीय मंजूरीच्या दिनांकास अस्तित्वात असलेला मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दर विचारात घेऊन, या प्रस्तावातील प्रकरण क्रमांक २ परिच्छेद ब मध्ये नमुद दराप्रमाणे भुईभाड्याची आकारणी करण्यात यावी.

टिप:- भविष्यात सदर मक्तेदाराने भूभागाचे हस्तांतरण, वापरातील बदल वा विकास/पुनर्विकास प्रस्ताविल्यास त्यावेळच्या प्रचलित असलेल्या धोरणानुसार याबाबत कार्यवाही करण्यात येईल.

ज्या प्रकरणी अद्यापही मक्ता हस्तांतरण, नूतनीकरण, मक्ता भूभागांचा विकास /पुनर्विकास, वापरातील बदल इत्यादी कार्यवाही पूर्ण झाली नसल्यास, अशा प्रकरणी सदर धोरणानुसार कार्यवाही करण्यात येईल.

उपरोक्त बाबींचा विचार करता, १) सुधार समितीचा दि. २४.१२.२००१ रोजीचा ठराव क्र. १७२ व महानगरपालिकेचा दि. ०९.०७.२००२ रोजीचा ठराव क्र. ४३१, २) सुधार समितीचा दि. १५.१०.२००८ रोजीचा ठराव क्र. १३० व महानगरपालिकेचा दि. ११.११.२००८ रोजीचा ठराव क्र. ७९६, सुधार समितीचा दि. १८.१२.२०१२ रोजीचा ठराव क्र. १४१ व महानगरपालिकेचा दि. ०८.०२.२०१३ रोजीचा ठराव क्र. १५८५, ३) सुधार समितीचा दि. ३०.१२.२०११ रोजीचा ठराव क्र. १५२ व महानगरपालिकेचा दि. ०४.०५.२०१२ रोजीचा ठराव क्र. २९५ आणि ४) सुधार समितीचा दि. ०५.०८.२०११ रोजीचा ठराव क्र. ६९ व महानगरपालिकेचा दि. १८.०८.२०११ रोजीचा ठराव क्र. ४८२ अन्वयेच्या धोरणास सुधार समिती महानगरपालिकेने दिलेली मंजूरी रद्द करून तसेच सुधार समितीचा दिनांक ०९.०८.२०१२ रोजीचा ठराव क्र. ८१ व महानगरपालिकेचा दिनांक ०३.०९.२०१२ रोजीचा ठराव क्र. ७५५, सुधार समितीचा दिनांक २४.०९.२०१३ रोजीचा ठराव क्र. ६१ व महानगरपालिकेचा दिनांक २८.१०.२०१३ रोजीचा ठराव क्र. ९५८ व सुधार समितीचा दि. ३०.०७.२०१४ रोजीचा ठराव क्र. २९ व महानगरपालिकेचा दि. २०.१०.२०१४ रोजीचा ठराव क्र. ६८९ अन्वये मंजूर धोरणात अंशतः सुधारणा करून उपरोक्त प्रस्तावातील प्रकरण १ ते १२ मध्ये नमुद केल्यानुसार विविध शुल्क, आकार, दंड, अधिमुल्य, एकरकमी अधिमुल्य आकारून कार्यवाही करण्यात येईल.

सही/-  
सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता)