जळगांव शहर महानगरपालिका,जळगांव

विभाग : मार्केट वसूली विभाग

Scanned with OKEN Scanner

जळगाव शहर महानगरपालिका, जळगाव

महात्मा गांधी रोड,नेहरु चौक,जळगाव-४२५००१ फोन (०२५७)२२२२२६१,६२,६३,६४,६५

MUNCIPAL CORPORATION OF THE CITY JALGAON

Mahatma Gandhi Road| Neharu Chauk| Jalgaon-425001

संदर्भ क्रं./ज.श.म.न.पा/ मा.व. / २१ /२०२६-२७ **दि.: ०८/ ०६ /२०२६**

प्रति,
मा. कार्यालय अधिक्षक,
प्रमुख कार्यालय
जळगाव शहर महानगरपालिका जळगाव

विषय : जळगाव शहर महानगरपालिकेतील प्रशासकीय राजवटीच्या कालावधीत मार्केट वसुली विभागामार्फत घेण्यात आलेल्या निर्णयांबाबत श्वेतपत्रिकेसाठी माहिती सादर करणेबाबत.

जळगाव शहर महानगरपालिकेमध्ये प्रशासकीय राजवटीच्या कालावधीत मार्केट वसुली विभागामार्फत महानगरपालिकेच्या व्यापारी संकुलांतील गाळे, भाडेपट्टा नूतनीकरण, हस्तांतरण तसेच भाडे व सुरक्षा ठेव निर्धारण यासंदर्भातील कामकाज नियमबद्ध व पारदर्शक पद्धतीने करण्याच्या उद्देशाने, महाराष्ट्र शासनाने अधिसूचित केलेले **महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्ता भाडेपट्टा नूतनीकरण अथवा हस्तांतरण) नियम, 2023** तसेच शासन निर्णय क्रमांक नामपा-1221/प्र.क्र./नवि-26, नगरविकास विभाग, दिनांक 07/11/2023 यांच्या अंमलबजावणीसाठी आवश्यक प्रशासकीय उपाययोजना करण्यात येवून, खालील तत्क्यात नमूद प्रमाणे प्रशासकीय निर्णय घेण्यात आलेले होते.

मार्केट वसुली विभागामार्फत प्रशासकीय राजवटीच्या कालावधीत घेण्यात आलेले महत्त्वपूर्ण निर्णय

अ.क्र.	ठराव क्रमांक व दिनांक	निर्णयाचे स्वरूप	प्रमुख बाबी / परिणाम
१	**प्रशासकीय ठराव क्र. २५, दि. ०७/१२/२०२३**	महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्ता भाडेपट्टा नूतनीकरण अथवा हस्तांतरण) नियम, २०२३ अन्वये "भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समिती" गठीत करण्यास प्रशासकीय मान्यता.	महानगरपालिकेच्या स्थावर मालमत्तांचे भाडेपट्ट्याने हस्तांतरण, भाडेपट्टा नूतनीकरण, उप-भाडेपट्टा मंजुरी तसेच भाडे व सुरक्षा ठेव निश्चित करण्यासाठी समिती स्थापन करण्यात आली. समितीमध्ये १. आयुक्त, जळगाव शहर महानगरपालिका – अध्यक्ष २. अतिरिक्त महानगरपालिका आयुक्त – उपाध्यक्ष ३. सह आयुक्त (नगर प्रशासन) – सदस्य ४. जिल्हा उप/सह निबंधक (मुद्रांक), नोंदणी व मुद्रांक विभाग – सदस्य ५. सहाय्यक संचालक नगररचना, नगरविकास विभाग – सदस्य ६. मुख्य लेखापरीक्षक, ज.श.म.न.पा. – सदस्य ७. प्रमुख विधी सल्लागार, ज.श.म.न.पा. – सदस्य ८. उपायुक्त (महसूल) – सदस्य सचिव म्हणून नियुक्त करण्यात आले. समितीमार्फत महानगरपालिकेच्या मालमत्तांचे बाजारमूल्याधारित भाडे, सुरक्षा ठेव व आर्थिक अटी निश्चित करण्यासाठी वरील प्रमाणे समिती गठीत करण्यात आली.
२	**प्रशासकीय ठराव क्र. १५४, दि. ०९/०८/२०२४**	भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समितीमध्ये अतिरिक्त तज्ज्ञ सदस्यांचा समावेश करण्यास मान्यता.	व्यापारी संकुलांतील मुदत संपलेल्या भाडेपट्टा प्रकरणांचा विचार करून समिती अधिक सक्षम करण्यासाठी वित्तीय व महसुली क्षेत्रातील समितीमध्ये अतिरिक्त तज्ज्ञ सदस्यांचा समावेश समावेश करण्यात आला. १. मुख्यलेखाधिकारी, अर्थ विभाग – तज्ज्ञ सदस्य २. उपायुक्त (महसूल) – तज्ज्ञ सदस्य.

Scanned with OKEN Scanner

अ.क्र.	ठराव क्रमांक व दिनांक	निर्णयाचे स्वरूप	प्रमुख बाबी / परिणाम
	प्रशासकीय ठराव क्र. ३४०, दि. १३/११/२०२५	भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समितीने दि.०६/११/२०२५ रोजी घेतलेल्या निर्णयांना प्रशासकीय मान्यता.	महानगरपालिकेच्या २३ व्यापारी संकुलांतील एकूण २६०३ मुदत संपलेल्या गाळ्यांच्या भाडेपट्टा नूतनीकरण, भाडेदर निश्चिती तसेच महसूल वसुलीबाबत भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समितीमार्फत धोरणात्मक निर्णय घेण्यात आले होते. त्यानुसार समितीने दिनांक १३/०९/२०१९ पासून लागू होणारे सुधारित भाडेदर निश्चित करण्याची शिफारस केली होती. सदर शिफारशीनुसार शहरातील मध्यवर्ती तसेच व्यापारी दृष्ट्या महत्त्वाच्या ०९ व्यापारी संकुलांतील गाळ्यांसाठी गाळ्यांच्या मूल्यांकनाच्या ५ टक्के दराने तर उर्वरित १४ व्यापारी संकुलांतील गाळ्यांसाठी गाळ्यांच्या मूल्यांकनाच्या ४ टक्के दराने वार्षिक भाडे निश्चित करण्याचा निर्णय घेण्यात आला होता. तसेच मुदत संपलेल्या गाळ्यांचे नियमानुसार भाडेपट्टा नूतनीकरण, रिक्त गाळ्यांचा ई-लिलावाद्वारे विनियोग, थकीत नुकसानभरपाईची वसुली तसेच महानगरपालिकेच्या महसूलवाढीस पूरक ठरणाऱ्या आवश्यक कार्यवाहीस मान्यता देण्यात आलेली होती. तथापि, मा. मुख्यमंत्री, महाराष्ट्र राज्य यांचे निर्देश तसेच महाराष्ट्र विधानसभेतील लक्षवेधी सूचना क्र. १६४४ अन्वये मा. राज्यमंत्री श्रीमती माधुरी मिसाळ यांनी भाडेपट्टा मुदत संपलेल्या व्यापारी संकुलांतील गाळ्यांचे भाडेदर हे भाडेपट्टा मुदत संपल्याच्या दिनांकापासून २ टक्के अथवा ३ टक्के दराने पुनर्निश्चित करून शासन मान्यतेसाठी प्रस्ताव सादर करण्याबाबत सूचना दिलेल्या होत्या. सदर सूचनांच्या अनुषंगाने मा. आयुक्त सो. यांचे दिनांक १४/१२/२०२५ रोजीच्या आदेशान्वये प्रशासकीय ठराव क्र. ३४० दि. १३/११/२०२५ मधील निर्णयांच्या अंमलबजावणीस तुर्तास स्थगिती दिलेली आहे.

उपरोक्तप्रमाणे प्रशासकीय राजवटीच्या कालावधीत मार्केट वसुली विभागामार्फत घेण्यात आलेले निर्णय हे मुख्यतः महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्ता भाडेपट्टा नूतनीकरण अथवा हस्तांतरण) नियम, 2023 यांच्या अंमलबजावणीसाठी आवश्यक प्रशासकीय संरचना निर्माण करणे याकरीता घेण्यात आलेले आहेत.

गौरव सपकाळे
अधीक्षक मार्केट वसुली विभाग
जळगाव शहर महानगरपालिका,जळगाव

प्रत माहितीस्तव:-

मा. उपायुक्त (महसूल) जळगाव शहर महानगरपालिका जळगाव

Scanned with OKEN Scanner

१८२४ / २६०३

D:\2013-18\...

जळगाव शहर महानगरपालिका जळगाव

महात्मा गांधी रोड नेहरू चौक ,जळगाव -४२५००१
फोन : (०२५७) २२२२२६१,६२,६३,६४,६५ फॅक्स : (०२५७) २२२२२६०
MUNICIPAL CORPORATION OF THE CITY OF JALGAON
Mahatma Gandhi Road, Nehru Chowk, Jalgaon 425001 PH-0257 2222261,62,63,64,65 Fax – 2222260

सभा क्र.०७ (महासभा)

विषय क्र.:- ०५ प्रशासक ठराव क्र.:- २५ दिनांक :- ०७/१२/२०२३

वाचा :-

१. महाराष्ट्र शासन, नगरविकास विभाग, शासन आदेश क्रमांक : एमसीओ-२०२३/प्र.क्र.२७४/नवि-१४. मंत्रालय, (मुख्य इमारत) मुंबई-३२ दि.१५ सप्टेंबर २०२३ रोजीचा शासन आदेश

२. कार्यकारी कर अधिक्षक, किरकोळ वसुली विभाग यांचेकडील प्रस्ताव जा.क्र./मा.व./२४८०/२०२३-२४ दि.०५/१२/२०२३.

विषय :- जळगांव महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्टयाव्दारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण) नियम २०२३ व शासन निर्णय क्रमांक नामपा-१२२१/ प्र.क्र./नवि-२६, नगरविकास विभाग दिनांक.०७/११/२०२३ हे म.प्रशासकीय महासभेच्या अवलोकनार्थ तसेच मा.आयुक्त तथा अध्यक्ष " भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समिती " यांचेमार्फत गठीत करण्यात आलेली " भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समितीस " प्रशासकीय मान्यता मिळणेबाबत.

वाचा क्र.१ व कार्यकारी कर अधिक्षक, किरकोळ वसुली विभाग यांचा वाचा क्र.२ मधिल प्रस्तावानूसार तसेच महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियमातील कलम ४५२(अ) मधील तरतुदीनुसार प्रशासक, जळगांव शहर महानगरपालिका यांना प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार असा ठराव करण्यात येत आहे की,

दिनांक.०६/११/२०२३ रोजी प्रसिध्द झालेल्या राजपत्रानूसार महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्ता भाडेपट्टा नुतनीकरण अथवा हस्तांतरण)नियम २०२३ रोजी प्रसिध्द करण्यात आलेले आहे.

सदर नियमावलीव्दारे महानगरपालिकेच्या स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्टयाने हस्तांतरीत करणे, भाडेपट्टयाचे नूतनीकरण करणे, महानगरपालिकेच्या मान्यतेने त्रयस्थ पक्षास उप-भाडेपट्टयाव्दारे हस्तांतरीत करणेबाबत नियमावली प्रसिध्द करण्यात आलेली आहे.

महानगरपालिकेच्या मालमत्ता भाडेपट्टयाने देण्यासंदर्भात भाडे सुरक्षा ठेव रक्कम निश्चित करण्याबाबत खालील सदस्यांची " भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समिती " गठीत करण्यात यावी असे नमूद आहे.

१	महानगरपालिका आयुक्त	अध्यक्ष
२	अतिरीक्त महानगरपालिका आयुक्त	उपाध्यक्ष
३	जिल्हाउप/सह निबंधक(मुद्रांक), नोंदणी व मुद्रांक विभाग, महसूलव वन विभाग	सदस्य
४	सह आयुक्त	सदस्य
५	सहाय्यक संचालक नगररचना, नगरविकास विभाग	सदस्य
६	अध्यक्षांव्दारे नियुक्ती केलेली तज्ञ व्यक्ती	सदस्य
७	उपायुक्त किंवा मालमत्ता विभागाचे प्रमुख	सदस्य सचिव

आ.व. ०४/प्राप ०८/१२/२३

Scanned with OKEN Scanner
Scanned with OKEN Scanner

त्यानुसार आयुक्त तथा " भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समिती" अध्यक्ष यांचेमार्फत महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्ट्याव्दारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण) नियम २०२३ अन्वये खालील प्रमाणे " भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समिती " गठित करणे आवश्यक आहे.

१	आयुक्त महानगरपालिका जळगांव	अध्यक्ष
२	अतिरीक्त महानगरपालिका आयुक्त	उपाध्यक्ष
३	सह आयुक्त (नगर प्रशासन)	सदस्य
४	जिल्हा उप / सह निबंधक(मुद्रांक), नोंदणी व मुद्रांक विभाग	सदस्य
५	सहाय्यक संचालक नगररचना, नगरविकास विभाग	सदस्य
६	मुख्यलेखापरिक्षक, म.न.पा. जळगांव	सदस्य
७	प्रमुख विधी सल्लागार, म.न.पा. जळगांव	सदस्य
८	उपायुक्त (महसुल)	सदस्य सचिव

उपरोक्त प्रमाणे " भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समिती " गठीत करण्यास मान्यता मिळणेबाबत कार्यकारी कर अधिक्षक, किरकोळ वसुली विभाग यांनी प्रस्ताव सादर केलेला आहे.

उपरोक्त प्रस्तावास वाचा क्र.१ व २ नूसार तसेच महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियमातील कलम ४५२(अ) मधील तरतुदीनुसार मंजूरी देण्यात येत आहे.

वैधानिक कार्यवाही करावी.

(डॉ.विद्या गायकवाड)
प्रशासक
जळगांव शहर महानगरपालिका,जळगांव

JALGAON CITY MUNICIPAL CORPORATION •JALGAON•
जळगांव शहर महानगरपालिका जळगांव

Scanned with OKEN Scanner

जळगाव शहर महानगरपालिका जळगाव

महात्मा गांधी रोड नेहरू चौक ,जळगाव -४२५००१

फोन : (०२५७) २२२२२६१,६२,६३,६४,६५ फॅक्स : (०२५७) २२२२२६०

MUNICIPAL CORPORATION OF THE CITY OF JALGAON

Mahatma Gandhi Road, Nehru Chowk, Jalgaon 425001 PH-0257-2222261,62,63,64,65 Fax - 2222260

सभा क्र.२४ **(विशेष महासभा)**

विषय क्र.:- १९ **प्रशासक ठराव क्र :-१५४** **दिनांक :- ०९/०८/२०२४**

वाचा :-

१. महाराष्ट्र शासन, नगरविकास विभाग, शासन आदेश क्रमांक :- एमसीओ-२०२३/प्र.क्र.२७४/नवि-१४, मंत्रालय, (मुख्य इमारत) मुंबई -३२ दि.१५ सप्टेंबर २०२३ रोजीचा शासन आदेश

२. कार्यकारी कर अधिक्षक, किरकोळ वसुली विभाग यांचेकडील प्रस्ताव जा.क्र./कि.व./१६७०/२०२४-२५ दि. ०८/०८/२०२४

३. सहायक आयुक्त यांचा दि.०८/०८/२०२४ चा अभिप्राय

४. उपायुक्त यांचा दि.०८/०८/२०२४ चा अभिप्राय

५. मुख्य लेखापरीक्षक यांचा दि.०८/०८/२०२४ चा अभिप्राय

विषय :- जळगांव शहर महानगरपालिकेच्या भाडेपट्टा मुदत संपलेल्या व्यापारी संकुलातील गाळ्यांबाबत, महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्ता भाडेपट्टा नुतनीकरण अथवा हस्तांतरण) नियम २०२३ च्या अनुषंगाने मा.आयुक्त तथा प्रशासक यांनी केलेल्या सूचनेनूसार भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समितीमध्ये तज्ञ व्यक्ती म्हणून मा.मुख्यलेखाधिकारी, अर्थ विभाग व मा.उपायुक्त, महसुल यांना समिती सदस्य म्हणुन समाविष्ठ करणेबाबत.

वाचा क्र.१ व कार्यकारी कर अधिक्षक, किरकोळ वसुली विभाग यांचा वाचा क्र. २ ते ५ मधील प्रस्तावानूसार तसेच महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियमातील कलम ४५२(अ) मधील तरतुदीनुसार प्रशासक, जळगांव शहर महानगरपालिका यांना प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार असा ठराव करण्यात येत आहे की,

दिनांक ०६/११/२०२३ रोजी प्रसिध्द झालेल्या राजपत्रानुसार महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्ता भाडेपट्टा नूतनीकरण अथवा हस्तांतरण) नियम २०२३ प्रसिध्द करण्यात आलेले आहे. तसेच महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्टयाव्दारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण) नियम २०२३ च्या प्रभावी अंमलबजावणीकरीता अतिरिक्त मार्गदर्शक सूचना निर्गमित करण्याबाबत शासन निर्णय क्रमांक- नामपा-१२२१/प्र.क्र./नवि-२६, नगरविकास विभाग दिनांक ०७/११/२०२३ निर्गमीत करण्यात आलेला आहे. त्यानुसार आयुक्त तथा प्रशासक यांचेकडील आदेश क्रमांक जा.क्र./मा.व./२४४४/२०२३ दि.०१/१२/२०२३ अन्वये खालीलप्रमाणे भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समिती गठीत करण्यात आलेली आहे. तसेच प्रशासकीय ठराव क्रमांक २५ दि.०७/१२/२०२३ यानुसार सदर समितीस प्रशासकीय मान्यता देखील देण्यात आलेली आहे.

१	आयुक्त महानगरपालिका जळगांव	अध्यक्ष
२	अतिरीक्त महानगरपालिका आयुक्त	उपाध्यक्ष
३	सह आयुक्त (नगर प्रशासन)	सदस्य
४	जिल्हा उप/सह निबंधक (मुद्रांक), नोंदणी व मुद्रांक विभाग	सदस्य
५	सहाय्यक संचालक नगररचना, नगरविकास विभाग	सदस्य
६	मुख्य लेखापरिक्षक, म.न.पा.जळगांव	सदस्य
७	प्रमुख विधी सल्लागार, म.न.पा.जळगांव	सदस्य
८	उपायुक्त (महसुल)	सदस्य सचिव

Scanned with OKEN Scanner

Scanned with OKEN Scanner

उपरोक्त नमूद समितीमध्ये मा.अध्यक्ष (आयुक्त तथा प्रशासक जळगांव शहर महानगरपालिका) यांचे मार्फत तज्ञ व्यक्ती म्हणून मुख्य लेखापरिक्षक, जळगांव शहर महानगरपालिका व प्रमुख विधी सल्लागार, जळगांव शहर महानगरपालिका यांची नियुक्ती करण्यात आलेली होती.

जळगांव शहर महानगरपालिकेच्या भाडेपट्टा मुदत संपलेल्या व्यापारी संकुलातील गाळयांबाबत, महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्ता भाडेपट्टा नुतनीकरण अथवा हस्तांतरण) नियम २०२३ च्या अनुषंगाने मा.आयुक्त तथा प्रशासक यांनी केलेल्या सूचनेनूसार सदर समितीमध्ये तज्ञ व्यक्ती म्हणून मुख्यलेखाधिकारी अर्थ विभाग व उपायुक्त (महसुल) यांना देखील समाविष्ठ करणे आवश्यक आहे. त्यानुसार आयुक्त तथा प्रशासक यांचेकडील आदेश क्रमांक जा.क्र./आ.का./१६६९/२०२४ दि.०८/०८/२०२४ अन्वये भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समितीमध्ये मुख्यलेखाधिकारी अर्थ विभाग व उपायुक्त (महसुल) यांना देखील समाविष्ठ करण्यात आलेले आहे.

त्यानुसार सदर आदेशान्वये भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समितीमध्ये मा.अध्यक्ष (आयुक्त,जळगांव शहर महानगरपालिका) यांचे मार्फत तज्ञ व्यक्ती म्हणून समिती सदस्य म्हणून मुख्यलेखाधिकारी अर्थ विभाग व उपायुक्त (महसुल) यांना समाविष्ठ करण्याबाबतचा कार्यालयीन आदेश व प्रस्ताव मा.प्रशासक महासभेच्या अवलोकनार्थ व मान्यतेसाठी कार्यकारी कर अधिक्षक, किरकोळ वसुली विभाग यांनी सादर केलेला आहे.

उपरोक्त प्रस्तावास वाचा क्र.१ ते ५ नूसार तसेच महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियमातील कलम ४५२(अ) मधील तरतुदीनुसार मंजूरी देण्यात येत आहे.

विभागाने वैधानिक कार्यवाही करावी.

(ज्ञानेश्वर ढेरे)
प्रशासक
जळगांव शहर महानगरपालिका,जळगांव

मा.प्र.ठ.
03/प्रशासक महासभा,
१३/८/२४-०२५

JALGAON CITY MUNICIPAL CORPORATION JALGAON
जळगांव शहर महानगरपालिका जळगांव

Scanned with OKEN Scanner
Scanned with OKEN Scanner

जळगाव शहर महानगरपालिका जळगाव

महात्मा गांधी रोड नेहरू चौक ,जळगाव -४२५००१

फोन : (०२५७) २२२२२६१,६२,६३,६४,६५ फॅक्स : (०२५७) २२२२२६०

MUNICIPAL CORPORATION OF THE CITY OF JALGAON

Mahatma Gandhi Road, Nehru Chowk, Jalgaon 425001 PH-0257-2222261,62,63,64,65 Fax-2222260

सभा क्र.४४ (महासभा)

विषय क्र.:-०३ प्रशासक ठराव क्र :-३४० दिनांक :-१३/११/२०२५

वाचा :-

१. महाराष्ट्र शासन, नगरविकास विभाग, शासन आदेश क्रमांक : एमसीओ-२०२३/प्र.क्र.२७४/नवि-१४, मंत्रालय, (मुख्य इमारत) मुंबई-३२ दि.१५ सप्टेंबर २०२३ रोजीचा शासन आदेश

२. अधिक्षक, मार्केट वसुली विभाग यांचेकडिल प्रस्ताव जा.क्र./मा.व.वि./२३२२/२०२५-२६ दि.१३/११/२०२५

३. उपायुक्त महसुल यांचा दि.१३/११/२०२५ चा अभिप्राय.

४. मुख्य लेखापरिक्षक यांचा दि.१३/११/२०२५ चा अभिप्राय.

५. आयुक्त यांचा दि. १३/११/२०२५ चा अभिप्राय.

विषय :- दि.०६/११/२०२५ रोजी भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समितीच्या बैठकीत समितीने घेतलेल्या निर्णयास मान्यता मिळणेबाबत..

वाचा क्र.१ व विभाग यांचा वाचा क्रं. २ ते ५ मधील प्रस्तावानूसार तसेच महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियमातील कलम ४५२(अ) मधील तरतुदीनुसार प्रशासक, जळगांव शहर महानगरपालिका यांना प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार असा ठराव करण्यात येत आहे की,

जळगांव शहर महानगरपालिका मालकीचे एकूण 27 व्यापारी संकुले असून सदर व्यापारी संकुलापैकी एकूण 23 व्यापारी संकुलांची मुदत दि.31/03/2012 व तद्नंतर संपलेली आहे. भाडेपट्टा मुदत संपलेनंतर सदर भोगवटाधारकांनी गाळे महानगरपालिकेच्या ताब्यात देणे अपेक्षीत होते. परंतु, त्यांनी तसे न करता गाळयाचा अविरत वापर सुरुच ठेवल्याने सदर भोगवटाधारकांना महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम कलम 81-ब नुसार नोटीस बजावून, सुनावणी अंती महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम कलम 81-ब अन्वये आदेश बजाविण्यात आलेला होता. सदर आदेशाच्या विरुध्द सबंधीत भोगवटाधारकांनी विविध न्यायालयात अपील दाखल केले असता संबधीत भोगवटाधारकांचे अपील रद्द करुन महानगरपालिकेने महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम कलम 81-ब अन्वये केलेली कार्यवाही वैध ठरविली आहे.

(i) भाडेपट्टा मुदत संपलेनंतर सदर गाळयांपासून महानगरपालिकेस अपेक्षीत उत्पन्न मिळत नव्हते, तसेच मुदत संपलेनंतर भोगवटाधारक गाळा म.न.पा.च्या पुनःश्च ताब्यात जमा करीत नव्हते. त्यावेळेस महानगरपालिकेने गाळे संदर्भात केलेले सर्व ठराव अधिक्रमीत करुन महासभा ठराव क्रमांक 40 दि.19/12/2013 अन्वये मुदत संपलेनंतर ही गाळेधारकांनी गाळा मनपाचे ताब्यात न देता स्वतःच्या ताब्यात ठेवला असेल तर अश्या गाळ्यासाठी करार संपलेपासून ते पुढील लिलाव प्रकीये होईपर्यतच्या कालावधीसाठी सहा.संचालक नगररचनाकार ठरवून देतील, अशा भाडे नुसार (त्या-त्या वर्षाच्या रेडीरेकनरनुसार गाळयाच्या मुल्यांकनाच्या 8 टक्के नुसार वार्षिक भाडे) व त्यावर पाच पट दंड या दराने मुळ गाळाधारकास बंधनकारक राहील असा निर्णय घेण्यात आलेला होता. त्यानुसार सदर गाळेधारकांना मागणी देयके देण्यात आलेली होती.

तदनंतर सेन्ट्रल फुले व महात्मा फुले मार्केट स्थित असलेली जागा सि.स. क्रं.1937 व 1938 हि शासन मालकीची जागा असल्याने मा. तत्का. जिल्हाधिकारी यांनी सदर जागा शासन जमा करण्यात का येवू नये ? या संदर्भात दिलेल्या नोटीसी च्या विरोधात महानगरपालिकेमार्फत रिट याचिका 6282/2018 दाखल करण्यात आलेली होती. त्यात मे. उच्च न्यायालयाने मा. जिल्हाधिकारी यांच्या नोटीसीस स्थगिती दिलेली आहे. तसेच या संदर्भातील शासनाच्या दि. 03/02/2018 च्या पत्रान्वये शासन मालकीच्या जमिनी वरिल स्थित व्यापारी संकुला संदर्भात महसूल विभागाचा अभिप्राय विचारात घेवून पुढील कार्यवाही करावी असे निर्देशित केलेले होते. परंतु **महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर भाडेपट्टा नुतनीकरण अथवा हस्तांतरण) नियम 2023** मधील 2 (व्याख्या) (क) " महानगरपालिकेच्या मालमत्ता " या मध्ये नमूद नुसार तसेच उक्त नियम -2023 मधील नियम क्रं.-04 नुसार सि.स.1937/38 मधील स्थित व्यापारी संकुलाबाबत कार्यवाही करणेसंदर्भात महसूल विभागाचा अभिप्रायाची आवश्यकता नाही असे मत आहे.

महासभा ठराव क्रं. 40 दि.19/12/2013 अन्वये देण्यात आलेल्या मागणी देयकांच्या विरुध्द काही गाळेधारकांनी मे.जिल्हा न्यायालयात अपील दाखल केले असता . जिल्हा व सत्र न्यायालय येथे अपिल क्रं.197/2018 व इतर मध्ये महानगरपालिकेने दिलेले मागणी देयके रद्द करण्यात आली व मुदत संपलेल्या गाळेधारकांना महानगरपालिका अधिनियम चे कलम 81 (क) नुसार नुकसान भरपाई आकारणीची कार्यवाही करावी असे निर्देश दिले. त्यानुसार मुदत संपलेपासून नुकसान भरपाईची रक्कम निश्चित करून महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम चे कलम 81 (क) (1) नुसार नोटीस व आदेश बजावण्यात आलेले आहेत सदर नुकसानभरपाई रकमेची आकारणी करताना भाडे हे मुल्यांकनाच्या 8 टक्केप्रमाणेच निश्चित करण्यात आलेले होते. त्याअनुषंगाने काही गाळेधारकांनी एकुण रक्कम रु.91 कोटी भरणा केलेला

Scanned with OKEN Scanner

Scanned with CamScanner

Scanned with OKEN Scanner

आहे. दरम्यानच्या काळात शासनाककडून दि.13/09/2019 रोजी महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्ता भाडेपट्टा नुतनीकरण अथवा हस्तांतरण) नियम 2019 प्रसिध्द करण्यात आलेले होते त्यामध्ये देखील थकीत भाडे हे मुल्यांकनाच्या 8 टक्केप्रमाणेच आकारणी करण्यात यावे असे निर्देशीत होते.

तद्नंतर शासन पत्र क्र मांक नामपा-1221/प्रक्र.166/नवि-26 दि.06 एप्रिल 2022 अन्वये महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्ता भाडेपट्टा नुतनीकरण अथवा हस्तांतरण) नियम 2019 नियमयावलीतील नियम क्रमांक 3 (2) मधील मालमत्तेच्या मुल्यांकनाच्या 8 टक्के रक्कम किंवा बाजारभावानुसार निश्चित होणारे वार्षिक भाडे यापैकी जे जास्त असेल तेवढे वार्षिक भाडे समिती मार्फत निश्चित करावा असा आहे. या नियमाच्या अंमलबजावणीस पुढील आदेश होईपर्यंत स्थगिती देण्यात येत आहेत " तसेच अधिसुचनेतील नियम 3 (2) नुसार भाडेपट्टा वसुली करण्याबाबत शासनाचे पुढील आदेश होईपर्यंत अधिसुचना दि.13/09/2019 नुसार निश्चित दराप्रमाणे भाडेपट्टा वसुलीची कार्यवाही करु नये असे निर्देश दिलेले आहेत.

तद्नंतर महानगरपालिकेच्या भाडेपट्टा मुदत संपलेल्या व्यापारी संकुलातील गाळयांबाबत महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्ता भाडेपट्टयाद्वारे हस्तांतरण व भाडेपट्टयाचे नूतनीकरण) नियम 2023 निर्गमीत करण्यात आला आहे. सदर नियमानुसार महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्ता भाडेपट्टा नुतनीकरण अथवा हस्तांतरण) नियम 2019 हा अधिक्रमीत करण्यात आलेला आहे. महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्ता भाडेपट्टयाद्वारे हस्तांतरण व भाडेपट्टयाचे नूतनीकरण) नियम 2023 नियमावलीतील नियम 3 अन्वये आयुक्त, जळगांव शहर महानगरपालिका,जळगांव यांच्या अध्यक्षतेखाली भाडे आणि सुरक्षाठेव निर्धारण समिती गठित करण्याबायत निर्देशित करण्यात आहे. त्या अनुषंगाने आयुक्त तथा प्रशासक यांच्या जा.क्र./माव/2444/2023 दि.01/12/2023 व जा.क्र./आका/ 1572/2024 दि.07/08/2024 अन्वये भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समिती गठित करण्यात आलेली आहे.

महानगरपालिकेच्या भाडेपट्टा मुदत संपलेल्या व्यापारी संकुलातील गाळयांबाबत निर्णय घेणेकामी तसेच व्यापारी संकुलासंदर्भतील विषयांबाबत चर्चा व निर्णय घेणेकामी भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समितीच्या वेळो-वेळी बैठक आयोजीत करण्यात आलेल्या होत्या, जळगाव शहर महानगरपालिकेच्या भाडेपट्टा मुदत संपलेल्या व्यापारी संकुलातील गाळ्यांचा सुधारित भाडेपट्टा दर निश्चित करणेकामी, भाडे व सुरक्षा ठेव निर्धारण समितीची बैठक अध्यक्ष भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समिती तथा आयुक्त यांचे अध्यक्षतेखाली दि.26/05/2025 रोजी घेण्यात आलेली होती. सदर बैठकीच्या वेळी भाडे व सुरक्षा ठेव निर्धारण समितीच्या सर्व सदस्यासह, दि.27/06/2024 रोजीच्या शासन पत्रात निर्देशित केल्यानुसार मा.आमदार जळगाव शहर, श्री. सुरेश भोळे यांना बैठकी दरम्यान भाडे व सुरक्षा ठेव मुल्यांकन निश्चित करतांना आवश्यकतेनुसार सूचना देणेकामी बोलविण्यात आलेले होते. बैठकीच्या वेळी काही समिती सदस्य गाळयांचे भाडेदर हे 8 टक्के दराने आकारावे, तर काही समिती सदस्य गाळयांचे भाडेदर हे 7 टक्के दराने आकारावे असे मत मांडले. तसेच मा.आमदार जळगाव शहर, श्री. सुरेश भोळे यांनी गाळ्यांचें भाडेदर कमी करण्याबाबत आग्रही होते. त्यामुळे सदर बाबत अभ्यासपूर्वक विचार करणेकामी दि.26/05/2025 रोजीची बैठक तहकूब करण्यात आलेली होती. तद्नंतर दि.10/10/2025 रोजीच्या भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समितीच्या बैठकीत देखील भाडेपट्टा मुदत संपलेल्या व्यापारी संकुलातील गाळयांचे भाडेदर, गाळयाच्या मूल्यांकनांच्या किती टक्के दराने निश्चित करावे याबाबत उपस्थित भाडे सुरक्षा ठेव निर्धारण समिती सदस्यांचे एकमत न झाल्याने मा. अध्यक्ष भाडे व सुरक्षा ठेव समिती तथा आयुक्त यांनी भाडेदराबाबत पुनःश्च गाळेधारकांसोबत चर्चा करणेकामी बैठकीचे आयेजन करून त्याबाबत अभ्यासपूर्ण विचार करुन तद्नंतर पुढील निर्णय घेणेकामी भाडे सुरक्षा ठेव समितीच्या बैठकीचे आयोजन करावे असे निर्देशित करून दि.10/10/2025 रोजीची बैठक तहकूब करण्यात आलेली होती.

तद्नंतर भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समितीची भाडेपट्टा मुदत संपलेल्या व्यापारी संकुलातील गाळयांच्या संदर्भात व त्या अनुषंगीक विषयसूचीतील 07 विषयांबाबत चर्चा करुन निर्णय घेणेकरीता दिनांक 06/11/2025 रोजीच्या बैठकीत आयोजन करण्यात आलेले होते. सदर बैठकीस पुढील प्रमाणे समिती सदस्य उपस्थित होते.

1.आयुक्त तथा प्रशासक ज.श.म.न.पा.	अध्यक्ष
2.अतिरिक्त आयुक्त ज.श.म.न.पा.	उपाध्यक्ष
3. सहा.जिल्हा दुय्यम निबंधक, वर्ग-1(मुद्रांक) नोंदणी व मुद्रांक विभाग	सदस्य
4.सहा. आयुक्त नगरपरिषद प्रशासन	सदस्य
5. मुख्यलेखापरिक्षक ज.श.म.न.पा.	सदस्य
6. मुख्यलेखाधिकारी ज.श.म.न.पा.	सदस्य
7. सहा.संचालक नगररचना विभाग ज.श.म.न.पा.	सदस्य
8. प्रमुख विधी सल्लागार ज.श.म.न.पा.	सदस्य
9. उपायुक्त (महसूल) ज.श.म.न.पा.	सदस्य सचिव

सदर बैठकीमध्ये विषय सूचीवरील एकूण 01 ते 07 विषयांबाबत भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समितीच्या उपस्थित सर्व सदस्यांनी चर्चाकरुन सर्वानुमते निर्णय घेण्यात आलेले आहेत. सदर बैठकीचे इतीवृत्तातील घटनाक्रम व निर्णय खालील प्रमाणे नमूद केलेले आहे, तसेच इतीवृत्ताची प्रत संलग्न देखील केलेली आहे.

<u>इतीवृत्तातील घटनाक्रम व निर्णय</u>

सदस्य सचिव तथा उपायुक्त (महसुल) यांनी विषय सूचीवरील विषयांचे वाचन केले व त्यानुसार भाडे व सुरक्षा ठेव निर्धारण समितीच्या उपस्थित पदाधिकारी व सदस्य यांचेशी चर्चा झाली. तद्नंतर महानगरपालिकेच्या भाडेपट्टा मुदत संपलेल्या व्यापारी संकुलांचे गाळेधारक यांची दिनांक 16/10/2025 व दिनांक 03/11/2025 रोजी भाडेदरा संदर्भात चर्चा करणे कामी बैठक देखील आयोजीत करण्यात आलेली होती. सदर बैठकीचे इतिवृत्त समितीसमोर मांडण्यात आले.

Scanned with OKEN Scanner
Scanned with CamScanner
Scanned with OKEN Scanner

विषय क्र.१) भाडेपट्टा संपलेल्या व्यापारी संकुलातील गाळ्यांच्या संदर्भात भाडेपट्टा मुदत संपल्यापासून ते १२ सप्टेंबर २०१९ पावेतो भोगवटाधारकांना महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम कलम 81-क अन्वये बजाविण्यात आलेल्या नुकसानभरपाई रक्कमेच्या नोटीसांच्या अनुषंगाने वसूली करणेबाबत.

भाडे आणि सुरक्षा ठेव समितीच्या उपस्थित सर्व सदस्य यांची सदर विषयावर पुढील प्रमाणे चर्चा झाली. जळगांव शहर महानगरपालिकेचे एकुण 27 व्यापारी संकुलांपैकी 23 व्यापारी संकुलांची मुदत ही दि. 31/03/2012 व तद्नंतर संपुष्टात आली असून त्याचे विवरण पुढील प्रमाणे (परिशिष्ठ –अ)

परिशिष्ठ –अ

अ.क्र	व्यापारी संकुलाचे नाव	गाळे संख्या	भाडेपट्टा मुदत संपल्याची तारीख
1	महात्मा फुले व्यापारी संकुल	259	31/03/2012
2	सेन्ट्रल फुले व्यापारी संकुल	648	31/03/2012
3	शास्त्री टॉवर व्यापारी संकुल	6	31/03/2012
4	धर्मशाळा व्यापारी संकुल	16	30/01/2013
5	जुने भिकमचंद जैन व्यापारी संकुल	339	31/03/2012
6	रेल्वे स्टेशन चौकातील व्यापारी संकुल	19	31/01/2013
7	कै. दादासाहेब भाईटे व्यापारी संकुल	24	31/03/2012
8	वालेचा व्यापारी संकुल	12	31/03/2012
9	वल्लभदास वालजी व्यापारी संकुल	01	01/05/2019
10	महात्मा गांधी व्यापारी संकुल	206	30/06/2014
11	रामलाल चौबे व्यापारी संकुल	40	31/03/2012
12	शामाप्रसाद मुखर्जी व्यापारी संकुल	77	30/06/2013
13	नविन छत्रपती शाहू महाराज व्यापारी संकुल	162	31/03/2012
14	छत्रपती शाहू महाराज हॉस्पिटल जवळील 2 दुकाने	02	31/12/2015
15	डॉ. बाबासाहेब आंबेडकर व्यापारी संकुल	64	31/03/2012
अ.क्रं	व्यापारी संकुलाचे नाव	गाळे संख्या	भाडेपट्टा मुदत संपल्याची तारीख
16	नानीबाई अग्रवाल व्यापारी संकुल	30	30/06/2013
17	सोमाणी व्यापारी संकुल	80	31/03/2018
18	शिवाजी नगर दवाखाना 02 दुकाने	02	31/03/2012
19	सावखेडा व्यापारी संकुल	45	31/03/2019
20	गेंदालाल व्यापारी संकुल	132	30/06/2015
21	सर्व्हे क्र.337 शिवाजी नगर व्यापारी संकुल	47	15/04/2020
22	जूने छत्रपती शाहू महाराज व्यापारी संकुल	111	31/07/2013
23	भास्कर व्यापारी संकुल	281	30/11/2013
	एकुण गाळेसंख्या	2603	

Scanned with OKEN Scanner

Scanned with CamScanner

Scanned with OKEN Scanner

मुदत संपलेल्या व्यापारी संकुलातील गाळे धारकांना महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियमातील तरतुदीनुसार 81-ब ची नोटीस व आदेश बजावण्यात आले. तद्नंतर ही गाळेधारकांनी गाळा महानगरपालिकेच्या ताब्यात न देता गाळ्याचा अनधिकृत वापर सुरुच ठेवला त्यामुळे महासभा ठराव क्र. 40 दि. 19/12/2013 अन्वये निश्चित केलेल्या धोरणानुसार 2012 ते 2015 या कालावधी करिता नगररचना विभागाने ठरवून दिलेल्या वार्षिक भाडे (गाळ्याच्या मुल्यांकनाच्या 8 टक्के) नुसार महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम कलम 128 अन्वये गाळेधारकांना देयके बजावण्यात आले. <u>सदर देयकांमध्ये भाडे रकमेची आकारणी गाळ्यांच्या मुल्यांकनाच्या 8 टक्के नुसारच करण्यात आली होती.</u> दरम्यान महासभेने देखील महासभा ठराव क्र. 112 दि. 21/02/2019 अन्वये मुदत संपलेल्या गाळ्यांचे मुल्यांकन हे त्या त्या वर्षाचे रेडीरेकनरच्या अंमलबजावणी मार्गदर्शक तत्वानुसार पुर्नमुल्यांकन करुन येणाऱ्या गाळ्यांचे मुल्यांकनावर ८% प्रमाणे वार्षिक भाडे व त्यावर महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम तरतूदीनुसार प्रलंबीत भाड्यावर २% शास्ती आकारणे कामी देखील मान्यता प्रदान दिलेली होती. महासभा ठराव क्र. 40 दि. 19/12/2013 अन्वये च्या धोरणानुसार महानगरपालिकेने बजावलेल्या देयका विरुध्द काही गाळेधारकांनी जिल्हा न्यायालयात अपिल दाखल केले असता मा. जिल्हा न्यायालयाने सिव्हील अपिल क्रमांक 197/2018 मध्ये दिनांक 16 मार्च 2019 रोजी पारीत केलेल्या आदेशानुसार महानगरपालिकेने कलम 128 नुसार दिलेली देयके रद्द करुन महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम 81-क नुसार नुकसान भरपाई रक्कम आकारणी करणे बाबत आदेशित केलेले आहे.त्यानुसार महाराष्ट्र महानगरपालिका 81-क नुकसान भरपाई रकमेचे गाळेधारकांना सुनावणी अंती नोटीस व आदेश बजावण्यात आलेले आहे. सदर आदेशामधील आकारणी देखील गाळ्याच्या मुल्यांकनाच्या 8 टक्केनुसारच करण्यात आलेली आहे. त्या अनुषंगाने भाडेपट्टा मुदत संपलेल्या गाळेधारकांनी एकूण रु.91.65 कोटी रक्कमेचा भरणा केलेला आहेत. तसेच त्यापैकी एकूण 253 गाळेधारकांना त्यांचे मागणी नूसार त्याचे कडेस दि. 30 सप्टेंबर 2019 पावेतो महानगरपालिकेच्या गाळ्यासंबंधीच्या नुकसान भरपाई रकमेची कोणतीही थकबाकी नाही असा ना- हरकत दाखला देखील देण्यात आलेला आहे.

एकंदरीत महासभेने पारीत केलेले ठराव, महानगरपालिकेने केलेली कार्यवाही, त्यानुसार गाळेधारकांनी केलेला भरणा या सर्व बाबींचा विचार करता यापूर्वी महानगरपालिकेने लागू केलेला दर व त्या नुसार देण्यात आलेल्या महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम कलम 81 क अन्वयेच्या नोटीस या मधील भाडे / नुकसानाभरपाई रकमेच्या आकारणीच्या दरामध्ये कोणताही बदल करणे हे नियमोचीत होणार नाही.

त्यामुळे महानगरपालिकेने भाडेपट्टा मुदत संपलेपासून ते दि.12/09/2019 पर्यंतच्या कालावधी चे यापूर्वी देण्यात आलेल्या महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम कलम 81 क अन्वयेच्या नोटीस / आदेश मधील आकारणी नुसारच (मुल्यांकनाच्या 8 टक्के प्रमाणे) वसुलीची कार्यवाही करावी, तसेच ज्या गाळ्यांच्या संदर्भात महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम कलम 81 क अन्वयेची कार्यवाही केलेली नाही किंवा अपूर्ण आहे अश्या गाळे संदर्भात यापूर्वी आकारणी केले नुसारच (मुल्यांकनाच्या 8 टक्के प्रमाणे) दि.12/09/2019 पर्यंत आकारणी करून पुढील नियमानुसार कार्यवाही करावी, तसेच जे गाळेधारक वसुली कामी सकारात्मक प्रतिसाद देणार नाही अश्या गाळेधारकांविरूध्द अधिनियमातील तरतूदीनुसार वसुली संदर्भात कार्यवाही करावी व सदरील गाळे ई लिलावाने नव्याने भाडेपट्टयाने देण्याची कार्यवाही करणे संदर्भात भाडे व सुरक्षा ठेव समितीच्या उपस्थित सर्व सदस्यांनी सर्वानुमते मान्यता दिली.

विषय क्र.०२- महानगरपालिकेच्या विविध व्यापारी संकुलातील रिक्त गाळ्यांना नव्याने भाडेपट्टयाने देवून विनियोग करण्यासंबंधी भाडे दर व भाडेपट्टा मुदत इत्यादी संदर्भात धोरण निश्चित करणे.

वरील विषयांच्या अनुषंगीक भाडे आणि सुरक्षा ठेव समितीच्या उपस्थित सर्व सदस्यांच्या चर्चे दरम्यान समिती सदस्य तथा मुख्यलेखापरिक्षक यांनी गाळ्यासंदर्भातील नियमावली, शासन निर्णय यामधील सूचना, नियम यानुसार ई-लिलाव पद्धतीने विनियोग करण्याची कार्यवाही करावी असे सुचविले. तद्नंतर सह.आयुक्त नगरपरिषद प्रशासन, जिल्हाधिकारी कार्यालय,जळगांव यांनी महानगरपालिकेने व्यापारी संकुलाचे स्ट्रकचरल ऑडीट करून घ्यावे, व ज्या प्रकरणी व्यापारी संकुलाची पुर्नबांधणी आवश्यक आहे अश्या व्यापारी संकुलांसंदर्भात संकुल पुर्नबांधणीच्या प्रक्रीयेच्या तसेच स्ट्रकचरल ऑडीट अहवालाच्या अधिन राहून करारनामा करावा असे मत मांडले. तद्नंतर अध्यक्ष तथा आयुक्त यांनी महानगरपालिकेच्या ज्या गाळ्यांचा ई- लिलावाने भाडेपट्टयाने देवून विनीयोग करायचा आहे, त्यामध्ये नियमानुसार दिव्यांग, महिला, अनुसूचित जाती, अनुसुचित जमाती असे आरक्षण निश्चित करावे असे निर्देशित केले. तद्नंतर ज्या दराने त्या त्या व्यापारी संकुलातील गाळ्यांचा नविन भाडेदर भाडे आणि सुरक्षा ठेव समिती निश्चित करेल, त्या भाडेदरानुसार व महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्टयाद्वारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्टयाचे नूतनीकरण)नियम 2023, शासन निर्णय क्रमांक –नामपा-1221/प्रक्र166/नवि-26 दि.07/11/2023, शासन निर्णय क्रमांक –नामपा-1221/प्रक्र166/नवि-26दि.14/03/2024, शासन निर्णय क्रमांक –नामपा-1221/प्रक्र166/नवि-26 दि.09/10/2024 यामध्ये दिलेल्या निर्देश, नियम, सूचना यानुसार महानगरपालिकेच्या ताब्यातील रिक्त गाळे व भविष्यात महानगरपालिकेच्या ताब्यात येणारे गाळे नव्याने भाडेपट्टयाने देण्याबाबतचा प्रस्ताव सर्वानुमते मंजूर करण्यात आला.

विषय क्र.03- महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्टयाद्वारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्टयाचे नूतनीकरण) नियम-2023 मधील नियमावली व शासनाने पारीत केलेल्या विविध शासन निर्णयानुसार नुसार भाडेपट्टा मुदत संपलेल्या व्यापारी संकुलातील गाळे नूतनीकरणा संदर्भातील धोरण निश्चित करणे बाबत.

जळगाव शहर महानगरपालिकेच्या भाडेपट्टा मुदत संपलेल्या व्यापारी संकुलांतील गाळे संदर्भात सन 2012 पासून महानगरपालिकेने लागू धोरण व दराच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेने केलेल्या कार्यवाही संदर्भात गाळेधारकांनी विविध न्यायालय, शासन स्तरावर अपिल दाखल करून गाळेधारकांनी गाळ्यांची थकबाकी भरण्यास प्रतिसाद दिलेला नाही. त्यामुळे सदर प्रश्न साधारण 12-13 वर्षापासून प्रलंबित आहे, त्यामुळे महानगरपालिकेच्या आर्थिक उत्पन्नाचा स्त्रोत बंद झालेला आहे. आज रोजी महानगरपालिकेची आर्थिक स्थिती अतिशय कमकुवत असून महानगरपालिकेकडेचे इतर देणे व कर्मचारी यांचे देणे असे एकूण थकित देणे रु.236 कोटी असून, नविन प्रकल्प, उपाययोजना यांचा अपेक्षित खर्च रु.154 कोटी असा आहे. परिणामी महानगरपालिकेस शहरात सोयी व सुविधा पुरवितांना देखील अडचण देखील निर्माण होत आहे.

Scanned with OKEN Scanner
Scanned with CamScanner
Scanned with OKEN Scanner

त्यामुळे सुधारित भाडेदर निश्चित करून भाडेपट्टयाचे नूतनीकरण करणे आवश्यक आहे याबाबत समिती सदस्यामध्ये चर्चा झाली. तद्नंतर समिती सदस्य तथा मुख्यलेखापरिक्षक यांनी गाळ्यासंदर्भातील नियमावली, शासन निर्णय यामधील सूचना, नियम नूतनीकरण करण्याची कार्यवाही करावी असे सुचविले. गाळ्यासंदर्भातील महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्टयाव्दारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्टयाचे नूतनीकरण) नियम 2023 मधील नियम (२) (अ) मध्ये असे नमूद आहे की, 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 मूल्यांच्या 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 महानगरपालिकामध्ये प्रचलित होता, त्या भाडेपट्टा दरामध्ये होणारी वाढ एकाच वेळी दुप्पट प्रमाणापेक्षा जास्त होणार नाही. तसेच सुधारित भाडेपट्टयाचे दर दिनांक १३ सप्टेंबर, २०१९ पासून अंमलात येतील. त्याच प्रमाणे महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्टयाव्दारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्टयाचे नूतनीकरण) नियम 2023 च्या अंमलबजावणीकरीता अतिरिक्त सूचना संदर्भातील शासन निर्णय क्रं. –नामपा-1221/प्रक्र166/नवि-26 दि.07/11/2023 मध्ये नियम 05 मध्ये आयुक्त महानगरपालिका यांच्या अध्यक्षतेखालील 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 करुन भाडेपट्टयाची 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. महानगरपालिकेस वाजवी भाडे मिळेल असे पहावे असे निर्देशित केलेले आहेत.

तद्नंतर जळगाव शहरातील व्यापारी संकुले, त्या लगतचा परिसर व परिसरातील असलेल्या खाजगी गाळ्यांचे सद्यास्थितील भाडेदर, व्यापारी दृष्ट्या सदर संकुलांना ग्राहकांचा मिळणारा प्रतिसाद, संकुलातील व्यवसायाचे स्वरूप, महानगरपालिकेचे मोठ्या प्रमाणावर आर्थिक नुकसान होणार नाही या दृष्टीने गाळेधारकांच्या मागणीला प्रतिसाद या सर्व बाबी संदर्भात समिती सदस्यामध्ये चर्चा झाली, चर्चे अंती, पृष्ठ क्रं. 3 वरील **परिशिष्ठ – अ** मधील अ.क्रं. 01 ते 09 या व्यापारी संकुला संदर्भात पुढील प्रमाणे निर्णय घेण्यात आला.

1) महात्मा फुले व्यापारी संकुल,
2) सेन्ट्रल फुले व्यापारी संकुल,
3) शास्त्री टॉवर व्यापारी संकुल,
4) धर्मशाळा व्यापारी संकुल,
5) जुने भिकमचंद जैन व्यापारी संकुल,
6) रेल्वे स्टेशन चौकातील व्यापारी संकुल,
7) के. दादासाहेब भोईटे व्यापारी संकुल,
8) वालेचा व्यापारी संकुल,
9) वल्लभदास वालजी व्यापारी संकुल(गोलाणी)

वरील 01 ते 09 व्यापारी संकुल हे शहरातील मध्यवर्ती तसेच व्यापारी दृष्टया अति मोक्याच्या जागी स्थित असलेले व्यापारी संकुले आहेत, सदर ठिकाणी सुरु असलेले व्यवसायांचा प्रकार, तेथील ग्राहकाचे प्रमाण तसेच सदर व्यापारी संकुलांच्या लगतच्या खाजगी मिळकतीच्या भाडेदर पाहता वरील नमूद 01 ते 09 व्यापारी संकुलांतील दिनांक 13 सप्टेंबर 2019 पासूनचे सुधारित **भाडेपट्टयाचे दर हे 5 टक्के** दराने निश्चित करून सुधारित भाडेपट्टयाचे नूतनीकरण करणेकामी भाडे व सुरक्षा ठेव समितीच्या उपस्थित सर्व सदस्यांनी सर्वानुमते मान्यता दिली.

तद्नंतर पृष्ठ क्रं. 3 वरील **परिशिष्ठ – अ** मधील अ.क्रं. 10 ते 23 या व्यापारी संकुला संदर्भात पुढील प्रमाणे निर्णय घेण्यात आला.

10) महात्मा गांधी व्यापारी संकुल,
11) रामलाल चौबे व्यापारी संकुल,
12) शामाप्रसाद मुखर्जी व्यापारी संकुल,
13) नविन छत्रपती शाहू महाराज व्यापारी संकुल,
14) छत्रपती शाहू महाराज हॉस्पिटल जवळील 2 दुकाने,
15) डॉ. बाबासाहेब आंबेडकर व्यापारी संकुल,
16) नानीबाई अग्रवाल व्यापारी संकुल,
17) सोमाणी व्यापारी संकुल,

Scanned with OKEN Scanner
Scanned with CamScanner
Scanned with OKEN Scanner

18) शिवाजी नगर दवाखाना 02 दुकाने,
19) सावखेडा व्यापारी संकुल,
20) गेंदालाल व्यापारी संकुल,
21) सर्व्हे क्र.337 शिवाजी नगर व्यापारी संकुल,
22) जुने छत्रपती शाहू महाराज व्यापारी संकुल,
23) भास्कर व्यापारी संकुल,

वरील नमूद अ.क्र. 10 ते 23 मधील काही व्यापारी संकुल हे शहरातील व्यापारी दृष्टया मध्यम स्वरुपाच्या जागी स्थित असलेले व्यापारी संकुले आहेत तसेच काही स्लम एरीयाच्या जागी स्थित असलेले व्यापारी संकुले आहेत, सदर ठिकाणी सुरु असलेले व्यवसायांचा प्रकार, तेथील ग्राहकाचे प्रमाण यांचा विचार करता वरील नमूद क्र. 10 ते 23 व्यापारी संकुलातील दिनांक 13 सप्टेंबर 2019 पासूनचे सुधारित **भाडेपट्ट्याचे दर हे 4 टक्के** दराने निश्चित करून सुधारित भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण करणेकामी भाडे व सुरक्षा ठेव समितीच्या उपस्थित सर्व सदस्यांनी सर्वानुमते मान्यता दिली.

परंतु समिती सदस्य तथा मुख्यलेखापरिक्षक व समिती सदस्य तथा सह.आयुक्त नगरपरिषद प्रशासन जिल्हाधिकारी कार्यालय जळगाव यांनी महानगरपालिकेने व्यापारी संकुलाचे स्ट्रकचरल ऑडीट करून घ्यावे, व ज्या प्रकरणी व्यापारी संकुलाची पुर्नबांधणी आवश्यक आहे अश्या व्यापारी संकुलासंदर्भात संकुल पुर्नबाधणीच्या प्रक्रीयेच्या तसेच स्ट्रकचरल ऑडीट अहवालाच्या अधिन राहून व त्यानुसार अटी व शर्तीचे समावेशन करून करारनामा करावा असे मत मांडले त्यावर समिती सदस्य तथा मा.सह.जिल्हा निबंधक वर्ग-01 (मुद्रांक) नोंदणी व मुद्रांक विभाग यांनी नूतनीकरण व सुधारित भाडेपट्टयांचे सर्वच करारनामे हे नोंदणीकृत करून घ्यावेत असे सुचविले. त्यानुसार भाडेपट्टा मुदत संपलेल्या व्यापारी संकुलातील गाळेधारकांनी त्यांना यापूर्वी बजाविण्यात आलेल्या नोटीसीं मधील 12 सप्टेंबर 2019 पर्यंतची नुकसान भरपाईची रक्कम व दिनांक 13 सप्टेंबर 2019 पासून ते दि. 31/03/2026 पावेतोची सुधारित भाडेपट्ट्यानुसार निश्चित होणारी रक्कम अशा एकूण संपूर्ण रकमेचा महानगरपालिकेत भरणा करणे बंधनकारक राहील. तसेच व्यापारी संकुलातील गाळे संदर्भातील अधिसूचना नियमावली, शासन निर्णय यामधील आदेश निर्देश व महानगरपालिका विहीत करेल अशा अटी व शर्तीच्या अधिन राहून व वरील नमूद केल्यानुसार दिनांक 13 सप्टेंबर 2019 पासून सुधारित भाडेपट्ट्याचे दरांनुसार आकारणी करून भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण करणेसंदर्भात समिती सदस्यामध्ये चर्चा झाली व त्यानुसार कार्यवाही करणेकामीचा भाडे व सुरक्षा ठेव समितीच्या उपस्थित सर्व सदस्यांनी सर्वानुमते मान्यता दिली.

तसेच वरील नमूद प्रमाणे जे गाळेधारक भाडेपट्टा मुदत संपलेपासून ते दि. 31/03/2026 पावेतो ची नुकसान भरपाई व भाडेपट्ट्याची रक्कमेचा भरणा करणार नाही तसेच जे गाळेधारक वसुली कामी सकारात्मक प्रतिसाद देणार नाही अश्या गाळेधारकांविरूद्ध अधिनियमातील तरतूदीनुसार थकबाकी वसुली संदर्भात कार्यवाही करावी व सदरील गाळे ई लिलावाने नव्याने भाडेपट्टयाने देण्याची कार्यवाही करणे संदर्भात भाडे व सुरक्षा ठेव समितीच्या उपस्थित सर्व सदस्यांनी सर्वानुमते मान्यता दिली.

विषय क्र.-04- महानगरपालिकेने भाडेपट्टा मुदत संपलेल्या व्यापारी संकुलातील महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम कलम 81-ब अन्वये सिल करून ताब्यात घेतलेल्या गाळयांसंदर्भात धोरण निश्चित करणे बाबत.

भाडे आणि सुरक्षा ठेव समितीच्या उपस्थित सर्व सदस्य यांनी सदर विषयावर चर्चेच्यावेळी समिती सदस्य तथा मुख्यलेखापरिक्षक यांनी सदर गाळ्यांचा लिलाव करणेपूर्वी संबंधीत गाळयांवरील थकबाकी वसूल करणेसंदर्भात अधिनियमातील तरतूदीनुसार वसुली संदर्भात कार्यवाही करावी अशी सूचना दिली. तद्नंतर समिती सदस्यांनी विषय क्रं. 02 व 03 मध्ये मंजूरी देण्यात आलेल्या धोरणानुसार व दरांनुसार महानगरपालिकेने महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम कलम 81-ब अन्वये सिल करुन ताब्यात घेतलेल्या गाळयांचा व भविष्यात अशाच प्रकारे महानगरपालिकेच्या ताब्यात येणाऱ्या गाळयांचा नव्याने भाडेपट्टयाने देवून विनियोग करणेची कार्यवाही करण्याबाबतचा प्रस्ताव भाडे आणि सुरक्षा ठेव समितीने सर्वानुमते मंजूर करण्यात आला.

विषय क्र.05- डॉ.बाबासाहेब आंबेडकर व्यापारी संकुल हॉल क्रं एफ 09 ते 11 हा सहा.संचालक नगररचनाकार विभाग यांनी ठरवून दिलेल्या भाडेदरानुसार सहा.कामगार आयुक्त कार्यालय, जळगांव या शासकीय कार्यालयास भाडेपट्टयाने देणेबाबत.

भाडे आणि सुरक्षा ठेव समितीच्या उपस्थित सर्व सदस्यांनी चर्चा करून त्यानुसार विषय क्रं. 03 मध्ये डॉ.बाबासाहेब आंबेडकर मार्केट मधील गाळ्यांकरीता निश्चित करण्यात आलेल्या सुधारित भाडेपट्टा दरानेच डॉ.बाबासाहेब आंबेडकर मार्केट मधील हॉल एफ 9 ते 11 हा भाडेपट्टयाने देण्याबाबतची कार्यवाही करणेबाबत सर्वानुमते मंजूरी देण्यात आली.

विषय क्र.06- जुने बि.जे. व्यापारी संकुलातील हॉल सी-2 हा सहा.संचालक नगररचनाकार विभाग यांनी ठरवून देईल त्या भाडेदरानुसार राष्ट्रीय सांख्यिकी कार्यालय (नॅशनल सॅम्पल सर्व्हे), जळगांव या शासकीय कार्यलयास भाडेपट्टयाने देणेबाबत.

भाडे आणि सुरक्षा ठेव समितीच्या उपस्थित सर्व सदस्यांनी चर्चा करुन विषय क्रं. 03 मध्ये जुने बि.जे. व्यापारी संकुलांमधील गाळ्यांकरीता निश्चित करण्यात आलेल्या सुधारित भाडेपट्टा दरानेच जुने बि.जे. व्यापारी संकुलातील हॉल सी-2 हा भाडेपट्टयाने देण्याबाबतची कार्यवाही करणेबाबत सर्वानुमते मंजूरी देण्यात आली.

विषय क्र.-07- जळगांव शहर महानगरपालिकेच्या व.वा.व्यापारी संकुलातील (गोलाणी मार्केट) तळ मजला गाळा क्र.116 च्या शेजारील रिक्त असलेला गाळा हा महानगरपालिकेच्या राष्ट्रीय उपजिवीका अभियान (NULM) अंतर्गत असलेल्या जळगांव शहर स्तरीय संघ (CLF) यांचे मार्फत महानगरपालिकेचे उपहारगृह (कॅन्टीन) सुरु करणेकरीता विनामुल्या उपलब्ध करुन देणे बाबत निर्णय घेणे.

भाडे आणि सुरक्षा ठेव समितीच्या उपस्थित सदस्य यांनी सदर विषयावरील चर्चेच्यावेळी महानगरपालिकेचे दि.अं.यो.राष्ट्रीय नागरी उपजिवीका अभियान (DAY-NULM) अंतर्गत असलेल्या जळगांव शहर स्तरीय संघ (CLF) यांना गाळे विनामुल्य अथवा नाममात्र दरात उपलब्ध करून देणे संयुक्तीक होणार नाही. परंतू विषय क्र. 03 मध्ये व्यापारी संकुलांतील गाळयांकरीता निश्चित करण्यात आलेल्या सुधारीत

Scanned with OKEN Scanner

Scanned with CamScanner

Scanned with OKEN Scanner

भाडेपट्टा दराने व.वा.व्यापारी संकुलातील (गोलाणी मार्केट) तळ मगला गाळा क्र.116 च्या शेजारील रिक्त असलेला गाळा राष्ट्रीय उपजिवीका अभियान (NULM) अंतर्गत असलेल्या जळगांव शहर स्तरीय संघ (CLF) यांचे मार्फत महानगरपालिकेचे उपहारगृह (कॅन्टीन) सुरु करणेकामी देणेकामी भाडे आणि सुरक्षा ठेव समितीने सर्वानुमते मंजूर करण्यात आला.

वरील नमूद केलेप्रमाणे भाडे आणि सुरक्षा ठेव निर्धारण समितीच्या दिनांक ०६/११/२०२५ रोजीच्या बैठकीमध्ये विषय सूचीवरील एकूण ०१ ते ०७ विषयांवर वरील नुसार कार्यवाही करणे संदर्भात मान्यता देण्यात आलेली आहे.

प्रकरणी भाडे आणि सुरक्षाठेव निर्धारण समितीच्या दिनांक ०६/११/२०२५ रोजी झालेल्या बैठकीत समितीने सर्वानुमते घेतलेल्या निर्णयास मान्यता मिळणेसाठी अधिक्षक, मार्केट वसुली विभाग यांनी प्रस्ताव सादर केलेला आहे.

उपरोक्त प्रस्तावास वाचा क्र.१ ते ५ नूसार तसेच महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियमातील कलम ४५२(अ) मधील तरतुदीनुसार भाडे व सुरक्षा ठेव निर्धारण समितीने घेतलेल्या निर्णयास व त्यानुसारअंमलबजावणी करणेस मंजूरी देण्यात येत आहे. भाडे व सुरक्षा ठेव निर्धारण समितीने घेतलेला निर्णय शासनास अवलोकनार्थ सादर करण्यात यावा.

विभागाने वैधानिक कार्यवाही करावी व लेखा परिक्षणात आक्षेप तसेच कायदेशिर अडचणी येणार नाहीत याची दक्षता घ्यावी.

(ज्ञानेश्वर ढेरे)
प्रशासक
जळगांव शहर महानगरपालिका,जळगांव

Scanned with OKEN Scanner
Scanned with CamScanner
Scanned with OKEN Scanner