मिरा भाईंदर महानगरपालिका

सर्वसाधारण सभा

प्रशासकिय ठराव दि. ०६/०२ /२०२३ रोजी दुपारी ०३:०० वाजता

प्रकरण क्र. २०१ :- मालमत्ता हस्तांतरण फी बाबत फेरविचार होणे बाबत.

कार्यालयीन प्रस्ताव

मिरा भाईंदर महानगरपालिका हद्दीतील निवासी/ बिगर निवासी मालमत्ता खरेदी/ विक्री करारनामानुसार मालमत्ता एका मालका कडुन दुसऱ्या मालकास दिली जाते. व खरेदी/ विक्री झाले नंतर मालमत्ता कराच्या अभिलेखामध्ये नावात बदल करणेकरीता मालमत्ता धारक महानगपालिकेकडे रितसर अर्ज व आवश्यक कागदपत्र सादर करण्यांत येते. तद्नंतर मा. महासभा ठराव क्र. १३ दि. १८/०४/२००६ अन्वये मा. महासभेने निश्चित केलेल्या दरानुसार निवासी मालमत्ता करीता रु. १,०००/- व बिगर निवासी मालमत्तांकरीता रु. १५००/- प्रमाणे शुल्क वसूल करुन मालमत्ता हस्तांतरणाची कार्यवाही करण्यांत येत आहे.

मिरा भाईंदर महानगरपालिका मुंबई महानगरपालिका क्षेत्राच्या नजीक असून मिरा भाईंदर शहर रेल्वे व बसेसव्दारे मुंबई शहराशी जोडले आहे. शहरामध्ये मोठया प्रमाणावर मुंबई शहरातुन लोक सदनिका/ घरे खरेदी करुन स्थलांतरीत होत असतात. शहराचा मोठया प्रमाणावर विकास होत असल्याकारणाने शहरातील जागा, फ्लॅट, दुकाने यांचे बाजारभावात देखील त्या प्रमाणात मोठी वाढ झालेली आहे. शहरामध्ये औद्योगीक गाळे, रहीवासी सदनिका यांचे भाडयाचे दर देखील वाढलेले आहेत.

मिरा भाईंदर शहरामध्ये मोठया प्रमाणावर गृह संकुले उभी राहत असून वाढत्या गृह संकुलनामध्ये परिसरात रस्ते, गटारे, दिवाबत्ती, पाणी पुरवठा आदी सुविधा महानगरपालिकेला द्याव्या लागतात. महानगरपालिकेचे मर्यादीत उत्पन्न त्या तुलनेत होणारा वाढता खर्च, तसेच मिरा भाईंदर महानगरपालिकेने विविध प्रकल्पांसाठी घेण्यांत आलेले कर्ज व घेतलेल्या कर्जाची परतफेड व बांधील खर्च विचारात घेता सध्याच्या उत्पन्नामधुन महानगरपालिकेला आर्थिकदृष्टया कारभार संभाळणे अडचणीचे झालेले आहे. तसेच यापूर्वी महानगरपालिकेस रोखीत प्राप्त होणारे जकात/ स्थानिक संस्था कराचे उत्पन्न बंद झाले असून त्यासाठी शासनाच्या अनुदानावर अवलंबुन रहावे लागत आहे. त्याकरीता महानगरपालिकेस स्वतःचे उत्पन्न स्त्रोतात वाढ करणे अत्यावश्यक आहे.

परंतु मालमत्ता हस्तांतरण दर शुल्क बाबत पारीत झालेल्या ठरावास १३ वर्षाचा कालावधी उलटला असून अद्यापर्यंत मालमत्ता हस्तांतरणाच्या दरामध्ये कोणताही बदल करण्यांत आलेला नाही. तसेच सदरचे दर हे मालमत्तेच्या बांधकाम प्रकार/ क्षेत्रफळ निहाय नसल्याने छोटया सदनिका/ दुकान यांना आकारत असलेला दर मोठया स्वरुपाच्या सदनिका/ शॉप यांना देखील तोच दर असल्याने दुजाभाव निर्माण होत आहे. त्यामुळे मालमत्ता हस्तांतरण शुल्कात वाढ करणे आवश्यक आहे.

महानगरपालिकेस विशेष हस्तांतरण फी व्दारे सन २०१७-१८ पासून खालीलप्रमाणे उत्पन्न प्राप्त झालेले आहे.

(आकडे लाखात)

सन	२०१७-१८	२०१८-१९	२०१९-२०	२०२०-२१	२०२१-२२
रक्कम	६२.८७	५५.००	५५.००	७५.००	५०.००

परंतु मालमत्ता हस्तांतरण दर शुल्क बाबत पारीत झालेल्या ठरावास १६ वर्षाचा कालावधी उलटला असून गेल्या १६ वर्षापासून अद्यापर्यंत मालमत्ता हस्तांतरणाच्या दरामध्ये कोणताही बदल करण्यांत आलेला नाही. या बाबत महानगरपालिकेने प्रस्तावित केलेल्या दरास मंजूरी मिळणेकरीता सदरचा विषय मा. महासभेपुढे ठेवणेकरीता संदर्भ क्र. २ अन्वये गोषवारा सादर करण्यात आला होता. या गोषवा-यास अनुसरुन मा. महासभा ठराव क्रं. १० दि. १९/०५/२०२१ मंजुर करण्यात आलेला आहे. परंतु या ठरावा मध्ये प्रशासनाने प्रस्तावीत केल्याप्रमाणे हस्तांतरण शुक्ल निश्चित केलेली नसल्यामुळे मनपास अपेक्षीत उत्पन्न प्राप्त होणार नाही.

महाराष्ट्र लोकसेवा हक्क अध्यादेश २०१५ कलम-३ अन्वये जाहिर करवयाच्या लोकसेवा तपशीलानुसार मालमत्ता हस्तांतरण करण्याकरीता खालील प्रमाणे कागदपत्रे निश्चित केलेली आहे.

(वासुदेव शिरवळकर)
नगरसचिव
मिरा भाईंदर महानगरपालिका

अ) दस्तऐवजाच्या आधारे हस्तांतरण

१. विहीत नमुन्यातील अर्ज

२. थकबाकी नसल्याचा दाखला

३. नोंदणीकृत दस्तऐवज

ब) वारसा हक्काने हस्तांतरण

१. विहीत नमुन्यातील अर्ज

२. थकबाकी नसल्याचा दाखला

३. वारसा हक्क प्रमाणपत्र

महानगरपालिका हद्दीमधील गावठण व झोपडपट्टीचे हस्तांतरण होत नसल्याने मालमत्ता धारक कर देयक स्वत:च्या नावे नसल्याकारणाने मालमत्ता कराचा भरणा करण्यास कुचराई करीत असुन थकबाकीचे प्रमाणे मोठ्या प्रमाणात होत आहे. यासह कर आकरणी झालेल्या मालमत्तेस नविन खरेदीदार यांचे नावे कर आकारणी होत असल्यामुळे दुबार कर आकारणी होणे, तसेच मुळ मालकाने मालमत्ता विक्री केलेली असल्याने झोपडपट्टी मध्ये मालमत्ता धारकांची मागणी देयके वाटप करणे शक्य होत नाही. याचा परिणाम मालमत्ता कराच्या वसूलीवर सुद्धा होत आहे.

या बाबत इतर महापालिकांची माहिती घेतली असता, या महापालिका गावठाण व झोपडपट्टी क्षेत्रातील मालमत्ता धारक यांचे कडुन नोटरी (सत्यप्रतिज्ञापत्र) घेऊन मालमत्ता हस्तांतरणाची कार्यवाही करण्यात येत आहे.

त्याच धर्तीवर मिरा भाईंदर महानगरपालिका हद्दीतील गावठाण व झोपडपट्टी क्षेत्रातील मालमत्तांच्या हस्तांतरणा खालील प्रमाणे कार्यपध्दत व प्रमाणे कागदपत्रे घेऊन हस्तांतरणाची कार्यवाही करणे योग्य वाटते.

अ) मालकी जागेकरीता मागणी मधील नोंद –

१. जागा मालक सदरी

२. भोगवटा धारक सदरी

ब) सरकारी जागेकरीता मागणी मधील नोंद –

१. जागा मालक सदरी - सरकारी जागा

२. भोगवटा धारक सदरी

क) आवश्यक कागदपत्रांची सुची

१. विहीत नमुन्यातील अर्ज

२. खरेदी खत (अनोंदणीकृत)

३. ना थकबाकी दाखला / चालु कर भरणा पावती

४. सत्यप्रतिज्ञापत्र (नोटरीकृत)

५. आधार कार्ड

६. विज देयक

७. मालकी हक्क जागा असल्यास सात बारा (७/१२)

वास्तविकत: प्रस्तावित केलेले दर हे ज्या मालमत्तेची खरेदी/ विक्री झालेनंतर मालमत्ता हस्तांतरणाच्या वेळीस भरावे लागणार असून मालमत्ता कर प्रमाणे प्रती वर्ष भरावे लागणार नाही. ज्या मालमत्तेची खरेदी/ विक्री झालेली नाही अशा मालमत्तांना हस्तांतरण शुल्क भरावा लागणार नाही. त्यामुळे खालील तक्त्यात नमुद केल्याप्रमाणे मालमत्ता हस्तांतरण शुल्क आकारणी करणेस उचित वाटते.

अ. क्र.	मालमत्तेचे क्षेत्रफळ	आकारावयाचे प्रस्तावित हस्तांतरण शुल्क	
		निवासी मालमत्ता	बिगर निवासी मालमत्ता
१	१ ते ३०० चौ.फु.	रु. २५००/-	रु. ५,०००/-
२	३०१ चौ.फु. ते ६०० चौ.फु.	रु. ५,०००/-	रु. १०,०००/-
३	६०१ चौ.फु. ते १००० चौ.फु.	रु. १०,०००/-	रु. २०,०००/-
४	१००१ चौ.फु च्या पुढे	रु. १५,०००/-	रु. ३०,०००/-
५	गावठण व झोपडपट्टी क्षेत्रातील मालमत्ता	रु. ३,०००/-	रु. ६,०००/-
६	वारसा हक्क/ एकाच कुटुंबातील अंतर्गत मालमत्ता हस्तांतरण	रु. ५००/-	

(वासुदेव शिरवळकर)
नगरसचिव
मिरा भाईंदर महानगरपालिका

सद्यस्थितीत महानगरपालिकेने हाती घेतलेल्या विविध विकास कामे करीता निधीची आवश्यकता असून महानगपालिकेच्या उत्पन्नात वाढ करुन महानगरपालिकेची आर्थिकस्थिती मजबूत करणे अत्यावश्यक आहे. व मालमत्ता हस्तांतरण शुल्कात वाढ केल्यास महानगरपालिकेच्या उत्पन्नात कायमस्वरुपी वाढ होणार आहे.

तरी मिरा भाईंदर महानगरपालिका हद्दीतील मालमत्तांच्या मालमत्ता हस्तांतरण फी दरामध्ये उपरोक्त प्रमाणे वाढ करणे अपेक्षित असून या विषयाबाबत चर्चा होऊन धोरण निश्चित होणेस शिफारस असे.

सर्वसाधारण सभा प्रशासकिय ठराव क्र. २०० दिनांक ०८/०२/2023

प्रशासनाने सादर केलेला गोषवारा विचारात घेवून मिरा भाईंदर महानगपालिकेच्या उत्पन्नात वाढ करणे अत्यावश्यक आहे. त्याकरीता खालीलप्रमाणे हस्तांतरण शुल्क निश्चित करणेत येत आहे.

अ. क्र.	मालमत्तेचे क्षेत्रफळ	आकारावयाचे प्रस्तावित हस्तांतरण शुल्क	
		निवासी मालमत्ता	बिगर निवासी मालमत्ता
१	१ ते ३०० चौ.फु.	रु. २,५००/-	रु. ४,०००/-
२	३०१ चौ.फु. ते ६०० चौ.फु.	रु. ३,५००/-	रु. ७,०००/-
३	६०१ चौ.फु. ते १००० चौ.फु.	रु. ७,०००/-	रु. १५,०००/-
४	१००१ चौ.फु च्या पुढे	रु. १०,०००/-	रु. २०,०००/-
५	गावठण व झोपडपट्टी क्षेत्रातील मालमत्ता	रु. २,०००/-	रु. ४,०००/-
६	वारसा हक्क/ एकाच कुटुंबातील अंतर्गत मालमत्ता हस्तांतरण	रु. १,०००/-	

तसेच मालमत्ता हस्तांतरण करताना खालीलप्रमाणे कागदपत्रे सादर करणे मालमत्ता धारकास बंधनकारक राहील.

अ) मालकी जागेकरीता मागणी मधील नोंद –

१. जागा मालक/ विकासकाचे नाव

२. भोगवटा धारकाचे नाव

ब) सरकारी जागेकरीता मागणी मधील नोंद –

१. जागा मालक - सरकारी जागा

२. भोगवटा धारक सदरी

क) आवश्यक कागदपत्रांची सुची

१. विहीत नमुन्यातील अर्ज

२. खरेदीखत नोटरीकृत/ नोंदणीकृत

३. ना थकबाकी दाखला / चालु कर भरणा पावती

४. नोटरीकृत सत्यप्रतिज्ञापत्र (नोटरीकृत खरेदीखत असल्यास)

५. मालकी हक्क जागा असल्यास सात-बारा (७/१२) उतारा.

ड) वारसा हक्काने हस्तांतरण करताना आवश्यक कागदपत्रांची सुची

१. वारसा प्रमाणपत्र/ मृत्युपत्र/ सहकारी सोसायटीचे शेअर सर्टीफीकेट

२. कुटुंबातील सदस्यांचे मालमत्ता हस्तांतरण करणेस हरकत नसल्याबाबत नोटरीकृत प्रमाणपत्र.

सबब, वरील प्रमाणे मालमत्ता हस्तांतरण करीता आवश्यक कागदपत्रांची सुची व मालमत्ता हस्तांतरण फी मध्ये वाढ करणेस मंजूरी देण्यात येत आहे.

पुढील आवश्यक कार्यवाही नियमानुसार मालमत्ता कर विभागाने विहित पद्धतीने करावी.

(वासुदेव शिरवळकर)
नगरसचिव
मिरा भाईंदर महानगरपालिका

(वासुदेव शिरवळकर)
नगरसचिव
मिरा भाईंदर महानगरपालिका

(दिलीप ढोले)
प्रशासक तथा आयुक्त
मिरा भाईंदर महानगरपालिका

प्रत :- मालमत्ता कर विभागाकडे योग्य त्या कार्यवाहीकरीता सादर.