

**नवी मुंबई महानगरपालिका**  
**मा.प्रशासक तथा आयुक्त, नवी मुंबई महानगरपालिका**

बुधवार, दिनांक २८ जुलै २०२१ रोजी भरलेल्या सभेतील मंजुर/नामंजूर इ. ठरावाची माहिती संक्षिप्त आणि मसूदा स्वरूपात खालीलप्रमाणे आहे:-

<p>विषय क्र. ०१. दि.२८ जुलै, २०२१</p>	<p>थकीत मालमत्ता कराच्या वसुलीसाठी अटकावणी व जप्त केलेल्या मिळकती लिलावाने विक्री करताना विक्री प्रसंगी महापालिकेतर्फे बोली बोलण्याकरीता महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम, कराधान नियम ४७ (७) अन्वये मा.स्थायी समितीची पूर्व मान्यता मिळणेबाबत, आयुक्तांचे दिनांक २८/०७/२०२१, चे पत्र जा. क्र. नमुंमपा/कनिसं/१८०३/२०२१.</p>
<p>ठराव क्र.१२०७.</p>	<p>"उपरोक्त संदर्भात थकीत मालमत्ता कराच्या वसुलीसाठी अटकावणी व जप्त केलेल्या मिळकती लिलावाने विक्री करताना विक्री प्रसंगी महापालिकेतर्फे बोली बोलण्याकरीता महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम, कराधान नियम ४७ (७) अन्वये मा.स्थायी समितीची पूर्व मान्यता मिळणेबाबत, प्रस्तावित केल्याप्रमाणे मालमत्ता करापोटी देणे असलेली रक्कम महानगरपालिकेस देण्यास कसूर केलेली आहे, अशा मिळकतीचे मालमत्ता धारकास कराचे बिल बजावण्यात आले असून, थकीत कराच्या रक्कमा महापालिकेत जमा करणेसाठी नोटीस वजा पत्राने सुचना देण्यात आलेल्या आहेत. त्यानंतरही कराच्या रक्कमा महापालिकेस जमा न केल्याने, मालमत्ता कराच्या वसुली साठी संबंधितांच्या स्थावर मिळकती महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम प्रकरण ८ कराधान नियम क्र. ४२ अन्वये जप्तीची अधिपत्र काढून स्थावर मिळकती जप्त करण्यात आलेल्या आहेत. जप्ती आदेशात नमुद केलेल्या मुदतीत संबंधित मिळकतधारकाने कराची संपुर्ण रक्कम भरणा केलेली नाही, यास्तव अधिनियमातील प्रकरण ८ कराधान नियम क्र. ४६ अन्वये जाहीर लिलावाने विक्री करणेबाबतची नोटीस देऊन, जप्त केलेल्या मिळकती जाहीर लिलावाने विक्री करणे आवश्यक आहे.मिळकतींच्या निर्धारित किंमती एवढी बोली, कोणाकडून बोलली न गेल्यास अथवा कोणीही लिलावात भाग न घेतल्यास, महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियमातील प्रकरण ८ कराधान नियम क्र. ४७ (७) अन्वये नाममात्र किंमतीची बोली बोलण्यास मा. स्थायी समितीची पूर्व मान्यता आवश्यक आहे. तरी ठरवून दिलेल्या लिलावाच्या तारखेस व वेळेत मिळकती विकत घेणेस अगर जाहिर लिलावाने बोली बोलणेस कोणीही व्यक्ती आली नाही, तर अशा जप्त केलेल्या मिळकतींची बोली बोलण्यासाठी महापालिका आयुक्तांच्या वतीने 'संबंधित विभाग अधिकारी' यांना प्राधिकृत करणेसाठीच्या प्रस्तावास, प्रस्तावात नमूद करण्यात आलेल्या बाबींसह महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियमातील प्रकरण ८ कराधान नियम क्र. ४७ (७) अन्वये, मा. प्रशासक यांची मान्यता देण्यात यावी."</p>
<p>निर्णय :-</p>	<p>ठराव करण्यात येतो की, थकीत मालमत्ता कराच्या वसुलीसाठी अटकावणी व जप्त केलेल्या मिळकती लिलावाने विक्री करताना विक्री प्रसंगी महापालिकेतर्फे बोली बोलण्याकरीता महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम, कराधान नियम ४७ (७) अन्वये मा.स्थायी समितीची पूर्व मान्यता मिळणेबाबत, सादर केलेल्या प्रस्तावाचे अवलोकन केले आहे.</p> <p>त्यानुसार विषय क्रमांक ०१ ठराव क्रमांक १२०७ अन्वये, प्रस्तावित केल्याप्रमाणे मालमत्ता करापोटी देणे असलेली रक्कम महानगरपालिकेस देण्यास कसूर केलेली आहे, अशा मिळकतीचे मालमत्ता धारकास कराचे बिल बजावण्यात आले असून, थकीत कराच्या रक्कमा महापालिकेत जमा करणेसाठी नोटीस वजा पत्राने सुचना देण्यात आलेल्या आहेत. त्यानंतरही कराच्या रक्कमा महापालिकेस जमा न केल्याने, मालमत्ता कराच्या वसुली साठी संबंधितांच्या स्थावर मिळकती महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम प्रकरण ८ कराधान नियम क्र. ४२ अन्वये जप्तीची अधिपत्र काढून स्थावर मिळकती जप्त करण्यात आलेल्या आहेत. जप्ती आदेशात नमुद केलेल्या मुदतीत संबंधित मिळकतधारकाने कराची संपुर्ण रक्कम भरणा केलेली नाही, यास्तव अधिनियमातील प्रकरण ८ कराधान नियम क्र. ४६ अन्वये जाहीर लिलावाने विक्री करणेबाबतची नोटीस देऊन, जप्त केलेल्या मिळकती जाहीर लिलावाने विक्री करणे आवश्यक आहे.मिळकतींच्या निर्धारित किंमती एवढी बोली, कोणाकडून बोलली न गेल्यास अथवा कोणीही लिलावात भाग न घेतल्यास, महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियमातील प्रकरण ८ कराधान नियम क्र. ४७ (७) अन्वये नाममात्र किंमतीची बोली बोलण्यास मा. स्थायी समितीची पूर्व मान्यता आवश्यक आहे. तरी ठरवून दिलेल्या लिलावाच्या तारखेस व वेळेत मिळकती विकत घेणेस अगर जाहिर लिलावाने बोली बोलणेस कोणीही व्यक्ती आली नाही, तर अशा जप्त केलेल्या मिळकतींची बोली बोलण्यासाठी महापालिका आयुक्तांच्या वतीने 'संबंधित विभाग अधिकारी' यांना प्राधिकृत करणेसाठीच्या प्रस्तावास, प्रस्तावात नमूद करण्यात आलेल्या बाबींसह महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियमातील प्रकरण ८ कराधान नियम क्र. ४७ (७) अन्वये, मा. प्रशासक यांची मान्यता देण्यात येत आहे.</p>

सही/-  
(चित्रा बाविस्कर)  
नगरसचिव  
नवी मुंबई महानगरपालिका

सही/-  
(अभिजीत बांगर)  
आयुक्त तथा प्रशासक  
नवी मुंबई महानगरपालिका

<p>विषय क्र. ०२. दि.२७ जुलै, २०२१</p>	<p>मालमत्ता कर वसुलीसाठी अटकावणी करण्यात आलेल्या स्थावर मालमत्तांची जाहिर लिलावाद्वारे विक्री करणेसाठी उपविधी तयार करणेबाबत, आयुक्तांचे दिनांक २८/०७/२०२१, चे पत्र जा. क्र. नमंमपा/कनिसं/१८०४/२०२१.</p>
<p>ठराव क्र.१२०८.</p>	<p>"उपरोक्त संदर्भात मालमत्ता कर वसुलीसाठी अटकावणी करण्यात आलेल्या स्थावर मालमत्तांची जाहिर लिलावाद्वारे विक्री करणेसाठी उपविधी तयार करणेबाबत, प्रस्तावित केल्याप्रमाणे, स्थायी आदेश</p> <p><b>१. नामाभिधान व लागू होण्याचा दिनांक</b></p> <p>१. हे स्थायी आदेश 'नवी मुंबई महानगरपालिका (महापालिकेच्या येणे रकमेच्या वसुलीसाठी स्थावर मालमत्तेची विक्री) स्थायी आदेश २०२१' या नावाने ओळखले जातील.</p> <p>२. मा. स्थायी समितीने या स्थायी आदेशांना मंजुरी दिल्याचे दिनांकापासून ते अंमलात येतील.</p> <p><b>२. व्याख्या</b></p> <p>i) 'अधिनियम' म्हणजे महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम</p> <p>ii) 'आयुक्त' म्हणजे अधिनियमाच्या कलम ३६ प्रमाणे नियुक्त झालेला प्राधिकारी व यांत आयुक्ताने अधिनियमाच्या कलम ६९(१) च्या तरतुदीनुसार या स्थायी आदेशातील आयुक्ताचे अधिकार वापरण्यासाठी महापालिकेच्या ज्या अधिका-याला अधिकार प्रदान केले असेल अशा अधिका-याचाही समावेश असेल</p> <p>iii) "कलम" म्हणजे अधिनियमाचे कलम.</p> <p>iv) "खरेदीदार" म्हणजे या स्थायी आदेशाच्या तरतुदीनुसार झालेल्या जाहीर लिलावात बोली बोलून मालमत्ता खरेदी करणारी व्यक्ती.</p> <p>v) "नियम" म्हणजे अधिनियमाला जोडण्यात आलेल्या अनुसूची ड परिशिष्टामधील प्रकरण आठ मधील कराधान नियम.</p> <p>vi) "नमुना" म्हणजे या स्थायी आदेशांना जोडण्यात आलेला नमुना</p> <p>vii) "येणे रक्कम" म्हणजे महापालिकेस देय असलेली मालमत्ता कर नोटीस फीची रक्कम अधिक थकीत रकमेवर २५% दंडाची रक्कम.</p> <p>viii) "आधारभूत किंमत" म्हणजे दुय्यम निबंधक (Sub Registrar) यांच्या कार्यालयात उपलब्ध असलेल्या मालमत्तेच्या बाजार मुल्यानुसार (Ready Reckoner) संबंधित मालमत्तेची किंमत.</p> <p><b>३. जाहीर लिलावाने विक्री करण्याचा जाहीरनामा</b></p> <p>(अ) नियम ४५(१) च्या तरतुदीनुसार एखादी स्थावर मालमत्ता जप्त केल्यावर आयुक्त या स्थायी आदेशांना जोडण्यात आलेल्या नमुना "अ" मध्ये जाहीरनामा काढून त्या मालमत्तेच्या विक्रीचा इरादा जाहीर करील.</p> <p>(ब) हा जाहीरनामा तयार केल्यावर थकबाकीदाराला उक्त मालमत्तेच्या लिलावाचा तपशिल नमुना "ब" च्या नोटीसने लेखी कळविला जाईल. त्यामध्ये खालील तपशिल नमुद करण्यात येईल.</p> <p>(१) मालमत्तेचे वर्णन (तपशिल)</p> <p>(२) ज्या येणे रकमेसाठी लिलाव आयोजित करण्यात येत असेल ती रक्कम</p> <p>(३) मालमत्तेवर महानगरपालिकेला देय असलेली इतर रक्कम.</p> <p>(४) आयुक्ताचे मते मालमत्ता खरेदी करणा-या व्यक्तीला याशिवाय जी माहिती असणे आवश्यक वाटते ती माहिती</p> <p><b>४. जाहीरनामा प्रसिध्दीची पध्दत</b></p> <p>(अ) एखाद्या मालमत्तेचे भाग पाडून प्रत्येक भागाचा स्वतंत्रपणे लिलाव करण्याचा आयुक्ताचा इरादा असल्यास अशा प्रत्येक भागासाठी स्वतंत्र जाहीरनामा काढण्याची आवश्यकता असणार नाही.</p> <p>(ब) जाहीरनामा शक्यतो नियम ४५ (२) च्या तरतुदीने विहित केलेल्या पध्दतीने प्रसिध्द केला जाईल.</p> <p>(क) आवश्यकता वाटल्यास, आयुक्त असा जाहीरनामा एक किंवा अधिक स्थानिक वृत्तपत्रात प्रसिध्द करण्याचे आदेश देईल. वृत्तपत्रातील प्रसिध्दीसाठी आलेला खर्च हा वसुलीसाठी झालेला खर्च धरण्यात येईल.</p> <p>(ड) जाहीरनामा प्रसिध्द झाल्याच्या दिवसापासून किमान पंधरा दिवसापर्यंतच्या कालावधीत मालमत्तेच्या विक्रीची तारीख असणार नाही.</p> <p><b>५. लिलाव करणारा अधिकारी</b></p> <p>आयुक्ताने प्राधिकृत केलेला अधिकारी प्रत्येक जाहीर लिलावाचे संचालन करील.</p> <p><b>६. विक्रीसाठीच्या इतर अटी.</b></p> <p>१. लिलावाद्वारे खरेदीसाठी किमान २ अर्ज/निविदा/खरेदीदार असणे गरजेचे आहे, तसे न झाल्यास सदर लिलाव रद्द /स्थगित करण्यात यावा.</p> <p>२. उपरोक्त प्रमाणे दोन वेळेस लिलाव रद्द /स्थगित झाल्यास, तिस-या वेळेस केवळ एक निविदा प्राप्त झाल्यास त्या किंमतीस अटकावणी केलेल्या मालमत्तेची विक्री करणे अथवा सदर मालमत्ता नाममात्र किंमतीने खरेदी करण्याचे अधिकार आयुक्तांना आहेत.</p> <p>३. विक्रीपूर्व व विक्रीनंतरच्या कार्यवाहीसाठी आयुक्ताने विहित केलेल्या परंतु या स्थायी आदेशात विहित करण्यात न आलेल्या अटी, या स्थायी आदेशाचाच भाग असल्याचे समजण्यात येईल.</p> <p><b>७. विक्री स्थगित करणे</b></p> <p>(अ) विक्रीच्या नियोजित दिवस व वेळेपूर्वी कोणत्याही वेळी थकबाकीदाराने स्वतः अथवा त्याचे वतीने इतर कोणत्याही व्यक्तीने, ज्या थकबाकीच्या व वसुलीसाठी आलेल्या खर्चाच्या वसुलीसाठी मालमत्तेची लिलावाने विक्री जाहीर करण्यात आली असेल, ती संपूर्ण रक्कम लिलावाचे संचालन करणा-या अधिका-याकडे जमा केल्यास किंवा ती रक्कम महापालिका कार्यालयात जमा केल्याची पावती, चलन वा संबंधित महापालिका अधिका-याकडील ती रक्कम जमा केल्याचे प्रमाणपत्र सादर केल्यास, मालमत्तेच्या विक्रीची कार्यवाही स्थगित करण्यात येईल.</p> <p>(ब) लिलावाने विक्रीचे संचालन करणारा अधिकारी त्याबाबची कारणे लेखी नोंदवून विक्रीचे काम स्थगित करील व तसे जाहीर करील.</p> <p>(क) एकदा स्थगित करण्यात आलेल्या मालमत्तेची पुनर्विक्री करावयाची ठरल्यास स्थायी आदेश क्र.३ प्रमाणे नव्याने जाहीरनामा काढल्याशिवाय करता येणार नाही.</p>

**८. थकबाकीदाराला गहाण/विक्री किंवा इतर मार्गाने निधी उभा करण्यासाठी विक्री पुढे ढकलणे**

अ. स्थावर मालमत्तेचा लिलावाने विक्री करण्याचा जाहीरनामा प्रसिद्ध झाल्यावर, थकबाकीदाराने महापालिकेला देय असणारी रक्कम, मालमत्ता गहाण ठेवून भाडेपट्टयाने देवून वा खाजगीरित्या विक्री करून अथवा इतर स्थावर मालमत्ता विक्री करून अथवा इतर स्थावर मालमत्ता विक्री करून देण्याबद्दल लेखी अर्ज दिल्यावर व त्याच्या पडताळणीनंतर आयुक्ताची तशी खात्री करून दिल्यास, आयुक्त त्या मालमत्तेची विक्री त्याला योग्य वाटतील अशा अटीवर व कालावधीसाठी पुढे ढकलू शकेल.

ब. विक्रीची तारीख पुढे ढकलल्यानंतर, उक्त मालमत्ता गहाण ठेवण्यास वा भाड्याने देण्यास वा विक्री करण्यास व त्यातून मिळणा-या रकमेतून महापालिकेची बाकी भरण्याची अट नमुद केलेले सशर्त परवानगी देणारे पत्र आयुक्त थकबाकीदाराला देईल.

**९. लिलावात खरेदी करणा-या खरेदीदाराबाबत**

(अ) स्थावर मालमत्तेचा लिलाव पूर्ण झाल्यावर ज्या व्यक्तीचे नाव खरेदीदार म्हणून जाहीर केले जाईल त्या व्यक्तीला लिलावातील बोलीच्या २५% रक्कम लिलाव करणा-या अधिका-याकडे तात्काळ जमा करावी लागेल. ती रक्कम जमा न झाल्यास मालमत्ता त्याचवेळी लिलावाद्वारे पुन्हा विक्री केली जाईल. मात्र, आधीच्या लिलावातील २५% रक्कम जमा न करणा-या व्यक्तीला या नंतरच्या लिलावात भाग घेवू दिला जाणार नाही.

(ब) नियम ४७(७) च्या तरतुदीनुसार महानगरपालिकेतर्फे आयुक्त खरेदीदार असल्यास या स्थायी आदेशाच्या तरतुदी लागू राहणार नाहीत.

**१०. खरेदीची बाकी रक्कम भरण्यासाठी मुदत**

लिलावातील खरेदीच्या बोलीपैकी जमा केलेली २५% रक्कम वजा जाता खरेदीदाराला शिल्लक रक्कम १५ दिवसात महापालिकेच्या कार्यालयात जमा करावी लागेल. परंतु १५ वा दिवस रविवार वा सुट्टीचा दिवस आल्यास त्यानंतरच्या पहिल्या कामाच्या दिवशी कार्यालयीन वेळेत ती रक्कम जमा करता येईल.

**११. बाकी रक्कम जमा करण्यात कसूर झाल्यास**

स्थायी आदेश क्र.१० प्रमाणे विहित केलेल्या मुदतीत लिलावातील बोलीची शिल्लक रक्कम भरण्यास लिलावातील खरेदी दाराने कसूर केल्यास २५% अनामत रकमेतून-

(अ) विक्रीसाठी आलेला खर्च केल्यावर उरणारी रक्कम जप्त होवून महापालिकेच्या निश्चित जमा केली जाईल.

(ब) त्या मालमत्तेची फेरविक्री करण्यात येईल व कसुरदार खरेदीदाराने त्या मालमत्तेबाबतचा हक्क गमावला जाईल.

**१२. फेरविक्रीसाठी नवा जाहीरनामा**

लिलावाच्या बोलीप्रमाणे ठरलेल्या खरेदी किंमतीपैकी २५% अनामत रक्कम वजा जाता उर्वरित रक्कम स्थायी आदेश क्र.१० मध्ये विहित केलेल्या मुदतीत जमा न केल्याने कराव्या लागणा-या प्रत्येक फेरविक्रीसाठी स्थायी आदेश क्र.३ मध्ये विहित केलेल्या पद्धतीनुसार नविन जाहीरनामा काढला जाईल.

**१३. विक्री रद्द करणे.**

(अ) या स्थायी आदेशाच्या तरतुदीनुसार विक्री करण्यात आलेल्या स्थावर मालमत्तेत, लिलाव होण्यापूर्वी मालकी वा इतर कोणताही हितसंबंध प्राप्त झालेल्या कोणत्याही व्यक्तीला अशा विक्रीच्या तारखेपासून २० दिवसात महापालिकेकडे खालील प्रमाणे रकमा जमा करून विक्री रद्द करण्यासाठी अर्ज करता येईल.

१) लिलावातील खरेदीदाराला अदा करण्यासाठी लिलावातील विक्रीच्या ५% रक्कम

२) लिलावाच्या जाहीरनाम्यात येणे दाखविलेली रक्कम वजा जाहीरनाम्याच्या तारखेपासून त्या येणे रकमेपोटी महापालिकेत जमा केलेली रक्कम

(ब) स्थायी आदेश क्र. १४ चे तरतुदीनुसार लिलावातील विक्री रद्द करण्यासाठी अर्ज दिला असल्यास असा अर्ज मागे घेतल्याशिवाय त्या व्यक्तीला या स्थायी आदेशाखाली अजर् करता येणार नाही.

(क) जाहीरनाम्यात उल्लेख न आलेल्या व्याज व इतर खर्चाची रक्कम देण्याची जबाबदारी मूळ थकबाकीदारावरच राहिल.

**१४ विक्री प्रक्रियेतील अनियमितता व कपट यासाठी विक्री रद्द ठरविणे**

लिलावाच्या विक्रीमुळे आपल्या हितसंबंधाना बाधा आली असे वाटणारी कोणतीही व्यक्ती लिलावाने विक्री झाल्याच्या दिवसापासून २० दिवसात अर्जाद्वारे जाहीरनाम्याची प्रसिध्दी व विक्रीप्रक्रियेतील महत्त्वाच्या अनियमितता वा चुका वा कपट (Fraud) आयुक्ताचे निदर्शनास आणून देऊन विक्री रद्द करण्याची मागणी करू शकेल.

परंतु, अशा अनियमितता, चुका वा कपट झाल्याचे व त्यामुळे अर्जाद्वारा भरीव (Substantial) नुकसान सोसावे लागल्याची आयुक्ताची खात्री पटविल्याशिवाय अशी विक्री रद्द केली जाणार नाही.

**१५. विक्री रद्द करण्याचा आयुक्ताचा स्वच्छाधिकार**

स्थायी आदेश क्र.१४ नुसार विक्री रद्द करण्यासाठी अर्ज आला किंवा न आला तरीही त्याबाबतची कारणे लेखी नोंदवून आयुक्त, स्वच्छाधिकारात विक्री रद्द करण्यास सक्षम असेल.

**१६. विक्री अंतिम होणे वा रद्द होणे**

(अ) स्थायी आदेश क्र.१३ वा १४ प्रमाणे अर्ज करण्यात आला नसल्यास वा असा केलेला अर्ज नामंजूर करण्यात आल्यास, आयुक्त लिलावाने करण्यात आलेली विक्री अंतिम केल्याचे लेखी आदेश देईल व त्यानंतर ती विक्री अंतिम होईल.

(ब) स्थायी आदेश क्र.१३ च्या तरतुदीनुसार २० दिवसात आवश्यक रकमांचा भरणा महापालिकेकडे न केल्यास वा स्थायी आदेश क्र.१४ च्या तरतुदीनुसार विक्री रद्द केल्यास आयुक्त उक्त विक्री रद्द केल्याचे लेखी आदेश देईल.

परंतु असा अर्ज आल्याची सर्व संबंधिताना लेखी सूचना दिल्याशिवाय व त्यांचे म्हणणे ऐकून घेतल्याशिवाय आयुक्त असा आदेश देणार नाही.

**१७. विक्री किंमत परत करणे.**

स्थायी आदेश क्र.१६ च्या तरतुदीनुसार विक्री रद्द ठरल्यास, आयुक्त खरेदीदाराला त्याने जमा केलेली रक्कम परत करण्याचे लेखी आदेश पारित करील.

	<p><b>१८. विक्री प्रमाणपत्र.</b>          स्थावर मालमत्तेची विक्री अंतिम केल्यावर आयुक्त नमुना 'क' मधील खरेदी प्रमाणपत्र सही शिक्क्यानिशी देईल. मात्र, यासाठी योग्य किंमतीचा मुद्रांकित कागद पुरविण्याची जबाबदारी खरेदीदाराची असेल.</p> <p><b>१९. खरेदीदाराचा हक्क</b>          या स्थायी आदेशांच्या तरतुदीप्रमाणे विक्री करण्यात आलेल्या स्थावर मालमत्तेवर विक्री झाल्याच्या तारखेपासून खरेदीदाराचा हक्क प्रस्थापित होईल.</p> <p><b>२०. विक्री किंमतीचे उपयोजन</b>          विक्री अंतिम करण्यात आल्यावर विक्रीच्या रकमेतून प्रथमतः विक्रीसाठी आलेला खर्च व त्यानंतर उरलेली रक्कम ज्या बाकीच्या वसुलीसाठी स्थावर मालमत्तेचा लिलाव करण्यात आला त्या सदरात जमा करण्यात येईल. त्यानंतर काही रक्कम शिल्लक राहिल्यास ती थकबाकीदाराचे नाव महापाकिकेच्या निधीत जमा करण्यात येईल.</p> <p><b>२१. अधिनियमाच्या अनुसूचीतील नियम लागू होणे.</b>          या स्थायी आदेशातील विक्री प्रक्रियेला अधिनियमाच्या अनुसूची 'ड' च्या प्रकरण ८ मधील स्थावर मालमत्ता विक्री संबंधीचे नियम योग्य त्या बदलासह लागू असतील,यास प्रस्तावात नमूद करण्यात आलेल्या बाबींसह मा. आयुक्त तथा प्रशासक यांची मंजूरी देण्यात यावी."</p>
<p><b>निर्णय :-</b></p>	<p><b>ठराव करण्यात येतो की,</b></p> <p>मालमत्ता कर वसुलीसाठी अटकावणी करण्यात आलेल्या स्थावर मालमत्तांची जाहिर लिलावाद्वारे विक्री करणेसाठी उपविधी तयार करणेबाबत, सादर केलेल्या प्रस्तावाचे अवलोकन केले आहे. त्यानुसार विषय क्रमांक ०२ ठराव क्रमांक १२०८ अन्वये, प्रस्तावित केल्याप्रमाणे, <u>स्थायी आदेश</u></p> <p><b>१. नामाभिधान व लागू होण्याचा दिनांक</b></p> <p>३. हे स्थायी आदेश 'नवी मुंबई महानगरपालिका (महापालिकेच्या येणे रकमेच्या वसुलीसाठी स्थावर मालमत्तेची विक्री) स्थायी आदेश २०२१' या नावाने ओळखले जातील.</p> <p>४. मा. स्थायी समितीने या स्थायी आदेशांना मंजूरी दिल्याचे दिनांकापासून ते अंमलात येतील.</p> <p><b>२. व्याख्या</b></p> <p>ix) 'अधिनियम' म्हणजे महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम          x) 'आयुक्त' म्हणजे अधिनियमाच्या कलम ३६ प्रमाणे नियुक्त झालेला प्राधिकारी व यांत आयुक्ताने अधिनियमाच्या कलम ६९(१) च्या तरतुदीनुसार या स्थायी आदेशातील आयुक्ताचे अधिकार वापरण्यासाठी महापालिकेच्या ज्या अधिका-याला अधिकार प्रदान केले असेल अशा अधिका-याचाही समावेश असेल          xi) "कलम" म्हणजे अधिनियमाचे कलम.          xii) "खरेदीदार" म्हणजे या स्थायी आदेशाच्या तरतुदीनुसार झालेल्या जाहीर लिलावात बोली बोलून मालमत्ता खरेदी करणारी व्यक्ती.          xiii) "नियम" म्हणजे अधिनियमाला जोडण्यात आलेल्या अनुसूची ड परिशिष्टामधील प्रकरण आठ मधील कराधान नियम.          xiv) "नमुना" म्हणजे या स्थायी आदेशाना जोडण्यात आलेला नमुना          xv) "येणे रक्कम" म्हणजे महापालिकेस देय असलेली मालमत्ता कर नोटीस फीची रक्कम अधिक थकीत रकमेवर २५% दंडाची रक्कम.          xvi) "आधारभूत किंमत" म्हणजे दुय्यम निबंधक (Sub Registrar) यांच्या कार्यालयात उपलब्ध असलेल्या मालमत्तेच्या बाजार मुल्यानुसार (Ready Reckoner) संबंधित मालमत्तेची किंमत.</p> <p><b>३. जाहीर लिलावाने विक्री करण्याचा जाहीरनामा</b></p> <p>(अ) नियम ४५(१) च्या तरतुदीनुसार एखादी स्थावर मालमत्ता जप्त केल्यावर आयुक्त या स्थायी आदेशाना जोडण्यात आलेल्या नमुना "अ" मध्ये जाहीरनामा काढून त्या मालमत्तेच्या विक्रीचा इरादा जाहीर करील.          (ब) हा जाहीरनामा तयार केल्यावर थकबाकीदाराला उक्त मालमत्तेच्या लिलावाचा तपशिल नमुना "ब" च्या नोटीसने लेखी कळविला जाईल. त्यामध्ये खालील तपशिल नमुद करण्यात येईल.          (१) मालमत्तेचे वर्णन (तपशिल)          (२) ज्या येणे रकमेसाठी लिलाव आयोजित करण्यात येत असेल ती रक्कम          (३) मालमत्तेवर महानगरपालिकेला देय असलेली इतर रक्कम.          (४) आयुक्ताचे मते मालमत्ता खरेदी करणा-या व्यक्तीला याशिवाय जी माहिती असणे आवश्यक वाटते ती माहिती</p> <p><b>४. जाहीरनामा प्रसिध्दीची पध्दत</b></p> <p>(अ) एखाद्या मालमत्तेचे भाग पाडून प्रत्येक भागाचा स्वतंत्रपणे लिलाव करण्याचा आयुक्ताचा इरादा असल्यास अशा प्रत्येक भागासाठी स्वतंत्र जाहीरनामा काढण्याची आवश्यकता असणार नाही.          (ब) जाहीरनामा शक्यतो नियम ४५ (२) च्या तरतुदीने विहित केलेल्या पध्दतीने प्रसिध्द केला जाईल.          (क) आवश्यकता वाटल्यास, आयुक्त असा जाहीरनामा एक किंवा अधिक स्थानिक वृत्तपत्रात प्रसिध्द करण्याचे आदेश देईल. वृत्तपत्रातील प्रसिध्दीसाठी आलेला खर्च हा वसुलीसाठी झालेला खर्च धरण्यात येईल.          (ड) जाहीरनामा प्रसिध्द झाल्याच्या दिवसापासून किमान पंधरा दिवसापर्यंतच्या कालावधीत मालमत्तेच्या विक्रीची तारीख असणार नाही.</p> <p><b>५. लिलाव करणारा अधिकारी</b>          आयुक्ताने प्राधिकृत केलेला अधिकारी प्रत्येक जाहीर लिलावाचे संचालन करील.</p>

#### ६. विक्रीसाठीच्या इतर अटी.

१. लिलावाद्वारे खरेदीसाठी किमान २ अर्ज/निविदा/खरेदीदार असणे गरजेचे आहे, तसे न झाल्यास सदर लिलाव रद्द /स्थगित करण्यात यावा.
४. उपरोक्त प्रमाणे दोन वेळेस लिलाव रद्द /स्थगित झाल्यास, तिस-या वेळेस केवळ एक निविदा प्राप्त झाल्यास त्या किमतीस अटकावणी केलेल्या मालमत्तेची विक्री करणे अथवा सदर मालमत्ता नाममात्र किमतीने खरेदी करण्याचे अधिकार आयुक्तांना आहेत.
५. विक्रीपूर्व व विक्रीनंतरच्या कार्यवाहीसाठी आयुक्ताने विहित केलेल्या परंतु या स्थायी आदेशात विहित करण्यात न आलेल्या अटी, या स्थायी आदेशाचाच भाग असल्याचे समजण्यात येईल.

#### ७. विक्री स्थगित करणे

(अ) विक्रीच्या नियोजित दिवस व वेळेपूर्वी कोणत्याही वेळी थकबाकीदाराने स्वतः अथवा त्याचे वतीने इतर कोणत्याही व्यक्तीने, ज्या थकबाकीच्या व वसुलीसाठी आलेल्या खर्चाच्या वसुलीसाठी मालमत्तेची लिलावाने विक्री जाहीर करण्यात आली असेल, ती संपूर्ण रक्कम लिलावाचे संचालन करणा-या अधिका-याकडे जमा केल्यास किंवा ती रक्कम महापालिका कार्यालयात जमा केल्याची पावती, चलन वा संबंधित महापालिका अधिका-याकडील ती रक्कम जमा केल्याचे प्रमाणपत्र सादर केल्यास, मालमत्तेच्या विक्रीची कार्यवाही स्थगित करण्यात येईल.

(ब) लिलावाने विक्रीचे संचालन करणारा अधिकारी त्याबाबची कारणे लेखी नोंदवून विक्रीचे काम स्थगित करील व तसे जाहीर करील.

(क) एकदा स्थगित करण्यात आलेल्या मालमत्तेची पुर्णविक्री करावयाची ठरल्यास स्थायी आदेश क्र.३ प्रमाणे नव्याने जाहीरनामा काढल्याशिवाय करता येणार नाही.

#### ८. थकबाकीदाराला गहाण/विक्री किंवा इतर मार्गाने निधी उभा करण्यासाठी विक्री पुढे ढकलणे

आ. स्थावर मालमत्तेचा लिलावाने विक्री करण्याचा जाहीरनामा प्रसिद्ध झाल्यावर, थकबाकीदाराने महापालिकेला देय असणारी रक्कम, मालमत्ता गहाण ठेवून भाडेपट्टयाने देवून वा खाजगीरित्या विक्री करून अथवा इतर स्थावर मालमत्ता विक्री करून अथवा इतर स्थावर मालमत्ता विक्री करून देण्याबद्दल लेखी अर्ज दिल्यावर व त्याच्या पडताळणीनंतर आयुक्ताची तशी खात्री करून दिल्यास, आयुक्त त्या मालमत्तेची विक्री त्याला योग्य वाटतील अशा अटीवर व कालावधीसाठी पुढे ढकलू शकेल.

ब. विक्रीची तारीख पुढे ढकलल्यानंतर, उक्त मालमत्ता गहाण ठेवण्यास वा भाडयाने देण्यास वा विक्री करण्यास व त्यातून मिळणा-या रकमेतून महापालिकेची बाकी भरण्याची अट नमुद केलेले सशर्त परवानगी देणारे पत्र आयुक्त थकबाकीदाराला देईल.

#### ९. लिलावात खरेदी करणा-या खरेदीदाराबाबत

(अ) स्थावर मालमत्तेचा लिलाव पूर्ण झाल्यावर ज्या व्यक्तीचे नाव खरेदीदार म्हणून जाहीर केले जाईल त्या व्यक्तीला लिलावातील बोलीच्या २५% रक्कम लिलाव करणा-या अधिका-याकडे तात्काळ जमा करावी लागेल. ती रक्कम जमा न झाल्यास मालमत्ता त्याचवेळी लिलावाद्वारे पुन्हा विक्री केली जाईल. मात्र, आधीच्या लिलावातील २५% रक्कम जमा न करणा-या व्यक्तीला या नंतरच्या लिलावात भाग घेवू दिला जाणार नाही.

(ब) नियम ४७(७) च्या तरतुदीनुसार महानगरपालिकेतर्फे आयुक्त खरेदीदार असल्यास या स्थायी आदेशाच्या तरतुदी लागू राहणार नाहीत.

#### १०. खरेदीची बाकी रक्कम भरण्यासाठी मुदत

लिलावातील खरेदीच्या बोलीपैकी जमा केलेली २५% रक्कम वजा जाता खरेदीदाराला शिल्लक रक्कम १५ दिवसात महापालिकेच्या कार्यालयात जमा करावी लागेल. परंतु १५ वा दिवस रविवार वा सुट्टीचा दिवस आल्यास त्यानंतरच्या पहिल्या कामाच्या दिवशी कार्यालयीन वेळेत ती रक्कम जमा करता येईल.

#### ११. बाकी रक्कम जमा करण्यात कसूर झाल्यास

स्थायी आदेश क्र.१० प्रमाणे विहित केलेल्या मुदतीत लिलावातील बोलीची शिल्लक रक्कम भरण्यास लिलावातील खरेदी दाराने कसूर केल्यास २५% अनामत रकमेतून-

(आ) विक्रीसाठी आलेला खर्च केल्यावर उरणारी रक्कम जप्त होवून महापालिकेच्या निश्चित जमा केली जाईल.

(ब) त्या मालमत्तेची फेरविक्री करण्यात येईल व कसुरदार खरेदीदाराने त्या मालमत्तेबाबतचा हक्क गमावला जाईल.

#### १२. फेरविक्रीसाठी नवा जाहीरनामा

लिलावाच्या बोलीप्रमाणे ठरलेल्या खरेदी किमतीपैकी २५% अनामत रक्कम वजा जाता उर्वरित रक्कम स्थायी आदेश क्र.१० मध्ये विहित केलेल्या मुदतीत जमा न केल्याने कराव्या लागणा-या प्रत्येक फेरविक्रीसाठी स्थायी आदेश क्र.३ मध्ये विहित केलेल्या पद्धतीनुसार नविन जाहीरनामा काढला जाईल.

#### १३. विक्री रद्द करणे.

(अ) या स्थायी आदेशाच्या तरतुदीनुसार विक्री करण्यात आलेल्या स्थावर मालमत्तेत, लिलाव होण्यापूर्वी मालकी वा इतर कोणताही हितसंबंध प्राप्त झालेल्या कोणत्याही व्यक्तीला अशा विक्रीच्या तारखेपासून २० दिवसात महापालिकेकडे खालील प्रमाणे रकमा जमा करून विक्री रद्द करण्यासाठी अर्ज करता येईल.

१) लिलावातील खरेदीदाराला अदा करण्यासाठी लिलावातील विक्रीच्या ५% रक्कम

२) लिलावाच्या जाहीरनाम्यात येणे दाखविलेली रक्कम वजा जाहीरनाम्याच्या तारखेपासून त्या येणे रकमेपेटी महापालिकेत जमा केलेली रक्कम

(ब) स्थायी आदेश क्र. १४ चे तरतुदीनुसार लिलावातील विक्री रद्द करण्यासाठी अर्ज दिला असल्यास असा अर्ज मागे घेतल्याशिवाय त्या व्यक्तीला या स्थायी आदेशाखाली अर्ज करता येणार नाही.

(क) जाहीरनाम्यात उल्लेख न आलेल्या व्याज व इतर खर्चाची रक्कम देण्याची जबाबदारी मूळ थकबाकीदारावरच राहिल.

**१४ विक्री प्रक्रियेतील अनियमितता व कपट यासाठी विक्री रद्द ठरविणे**

लिलावाच्या विक्रीमूळे आपल्या हितसंबंधाना बाधा आली असे वाटणारी कोणतीही व्यक्ती लिलावाने विक्री झाल्याच्या दिवसापासून २० दिवसात अर्जाद्वारे जाहीरनाम्याची प्रसिध्दी व विक्रीप्रक्रियेतील महत्वाच्या अनियमितता वा चुका वा कपट (Fraud) आयुक्ताचे निदर्शनास आणून देऊन विक्री रद्द करण्याची मागणी करू शकेल.

परंतु, अशा अनियमितता, चुका वा कपट झाल्याचे व त्यामुळे अर्जदाराला भरीव (Substantial) नुकसान सोसावे लागल्याची आयुक्ताची खात्री पटविल्याशिवाय अशी विक्री रद्द केली जाणार नाही.

**१५. विक्री रद्द करण्याचा आयुक्ताचा स्वेच्छाधिकार**

स्थायी आदेश क्र.१४ नुसार विक्री रद्द करण्यासाठी अर्ज आला किंवा न आला तरीही त्याबाबतची कारणे लेखी नोंदवून आयुक्त, स्वच्छाधिकारात विक्री रद्द करण्यास सक्षम असेल.

**१६. विक्री अंतिम होणे वा रद्द होणे**

(अ) स्थायी आदेश क्र.१३ वा १४ प्रमाणे अर्ज करण्यात आला नसल्यास वा असा केलेला अर्ज नामंजूर करण्यात आल्यास, आयुक्त लिलावाने करण्यात आलेली विक्री अंतिम केल्याचे लेखी आदेश देईल व त्यानंतर ती विक्री अंतिम होईल.

(ब) स्थायी आदेश क्र.१३ च्या तरतूदीनुसार २० दिवसात आवश्यक रक्कमांचा भरणा महापालिकेकडे न केल्यास वा स्थायी आदेश क्र.१४ च्या तरतूदीनुसार विक्री रद्द केल्यास आयुक्त उक्त विक्री रद्द केल्याचे लेखी आदेश देईल.

परंतु असा अर्ज आल्याची सर्व संबंधिताना लेखी सुचना दिल्याशिवाय व त्यांचे म्हणणे ऐकून घेतल्याशिवाय आयुक्त असा आदेश देणार नाही.

**१७. विक्री किंमत परत करणे.**

स्थायी आदेश क्र.१६ च्या तरतूदीनुसार विक्री रद्द ठरल्यास, आयुक्त खरेदीदाराला त्याने जमा केलेली रक्कम परत करण्याचे लेखी आदेश पारित करील.

**१८. विक्री प्रमाणपत्र.**

स्थावर मालमत्तेची विक्री अंतिम केल्यावर आयुक्त नमुना 'क' मधील खरेदी प्रमाणपत्र सही शिक्क्यानिशी देईल. मात्र, यासाठी योग्य किंमतीचा मुद्रांकित कागद पुरविण्याची जबाबदारी खरेदीदाराची असेल.

**१९. खरेदीदाराचा हक्क**

या स्थायी आदेशांच्या तरतूदीप्रमाणे विक्री करण्यात आलेल्या स्थावर मालमत्तेवर विक्री झाल्याच्या तारखेपासून खरेदीदाराचा हक्क प्रस्थापित होईल.

**२०. विक्री किंमतीचे उपयोजन**

विक्री अंतिम करण्यात आल्यावर विक्रीच्या रक्कमेतून प्रथमतः विक्रीसाठी आलेला खर्च व त्यानंतर उरलेली रक्कम ज्या बाकीच्या वसूलीसाठी स्थावर मालमत्तेचा लिलाव करण्यात आला त्या सदरात जमा करण्यात येईल. त्यानंतर काही रक्कम शिल्लक राहिल्यास ती थकबाकीदाराचे नाव महापाकिकेच्या निधीत जमा करण्यात येईल.

**२१. अधिनियमाच्या अनुसूचितील नियम लागू होणे.**

या स्थायी आदेशातील विक्री प्रक्रियेला अधिनियमाच्या अनुसूची 'ड' च्या प्रकरण ८ मधील स्थावर मालमत्ता विक्री संबंधीचे नियम योग्य त्या बदलासह लागू असतील,यास प्रस्तावात नमूद करण्यात आलेल्या बाबींसह मा. आयुक्त तथा प्रशासक यांची मंजूरी देण्यात येत आहे.

सही/-  
(चित्रा बाविस्कर)  
नगरसचिव  
नवी मुंबई महानगरपालिका

सही/-  
(अभिजीत बांगर)  
आयुक्त तथा प्रशासक  
नवी मुंबई महानगरपालिका