

उल्हासनगर महानगरपालिका

जा.क्र/उमपा/करवि/११५ए /०५
उल्हासनगर महानगरपालिका
उल्हासनगर -३
दि. १९/८/२००५

विषय— उल्हासनगर शहरातील इमारतीचे व जमिनीचे कर निर्धारण करून मिळकतीचे वार्षिक भाडेमुल्य व करयोग्य मुल्य ठरविणेबाबतची पद्धत व त्या संबंधीची मार्गदर्शक तत्वे.

प री प त्र क : —

उल्हासनगर शहरातील कोणतीही नवीन इमारत उभारण्यात किंवा कोणतीही इमारत पुन्हा बांधण्यात किंवा वाढविण्यात किंवा जी कोणतीही इमारत रिकामी असल्यास अशा इमारतीचा भोगवटा करण्यात आला असल्यास अशा इमारतीचे किंवा जमिनीचे कर निर्धारण करणे आवश्यक असून सदरहू मिळकतीचे वार्षिक भाडेमुल्य व करयोग्य मुल्य दैनंदिन तत्वावर निश्चित करण्यात येते. अशा नवीन निर्माण होणाऱ्या इमारती, मोकळ्या जागेवरील मिळकती, सदर इमारतीतील व गाळ्यातील वापरात होणारे बदल लक्षात घेवून अस्तित्वात असलेली पद्धत कार्यान्वित करणे आवश्यक असून मिळकतीचे वार्षिक भाडेमुल्य व करयोग्य मुल्य दैनंदिन तत्वावर निश्चित करणे जरूरीचे असल्याने धोरणात्मक पद्धतीचा अवलंब खालील प्रमाणे करण्यात येत आहे.

रहिवास क्षेत्रासाठी

अ.क्र	तपशिल	आकारणी पात्र चटई क्षेत्र
१	हॉल, रूम, बेडरूम, डायनिंग रूम, स्वयंपाकगृह, भांडार, देवघर	पुर्ण
२	घराच्या आतील व्हरांडा किंवा पॅसेज	पन्नास टक्के
३	स्नानगृह, संडास	निरंक
४	बाल्कनी मोकळी बंदिस्त (विटांचे बांधकाम, काचेचे तावदान)	पन्नास टक्के पुर्ण
५	इमारत असल्यास इमारतीच्या आवारातील स्टीलट, तळ मजला किंवा तळ घरातील वाहनतळासाठी मोकळी जागा, जिऱ्याचे क्षेत्र व टेरेस	पन्नास टक्के
६	तळ मजल्यावर वॉचमेन रूम, जनरेटर रूम, स्टोअर रूम, मीटर रूम, सोसायटीचे कार्यालय, वाहनतळासाठी बंदिस्त जागा, इतर बंदिस्त जागा.	पुर्ण
७	इमारत असल्यास इमारतीच्या आवारातील वाहनतळासाठी मोकळी जागा, बंद गॅरेज	पुर्ण
८	ज्या जागेवर इमारत उभी आहे. त्या जागेच्या आवारातील बाहेरील संपूर्ण मोकळी जागा	पुर्ण
९	पोट मजला	पुर्ण
१०	लॉफ्ट	निरंक

वाणिज्य क्षेत्रासाठी

अ.क्र	तपशिल	आकारणी पात्र चटई क्षेत्र
१	दुकान, गोदाम, समिती कार्यालय, हॉटेल, सिनेमा गृह, लॉजिंग बोर्डिंग, मंगल कार्यालय, प्रसुतीगृह, शैक्षणिक संस्था, बँक, कार्यालय, कारखाना, भ्रमण दुरध्वनी कार्यालय व मनोरे	पुर्ण
२	आतील व्हरांडा किंवा पॅसेज	पन्नास टक्के
३	स्नानगृह, संडास	निरंक
४	बाल्कनी मोकळी बंदिस्त (विटांचे बांधकाम, काचेचे तावदान)	पन्नास टक्के पुर्ण

५	इमारत असल्यास इमारतीच्या आवारातील स्टील्ट, तळ मजला किंवा तळ घरातील वाहनतळासाठी मोकळी जागा, जिऱ्याचे क्षेत्र व टेरेस	पन्नास टक्के
६	तळ मजल्यावर वॉचमेन रूम, जनरेटर रूम, स्टोअर रूम, मीटर रूम, सोसायटीचे कार्यालय, वाहनतळासाठी बंदिस्त जागा, इतर बंदिस्त जागा.	पुर्ण
७	इमारत असल्यास इमारतीच्या आवारातील वाहनतळासाठी मोकळी जागा, बंद गॅरेज	पुर्ण
८	ज्या जागेवर इमारत उभी आहे. त्या जागेच्या आवारातील बाहेरील संपूर्ण मोकळी जागा	पुर्ण
९	व्यापारी व व्यावसायिक जागा	पुर्ण
१०	पोट जला	पुर्ण
११	पेट्रोलपंप व कारखान्यांसाठी बांधण्यात आलेले शेड तसेच के.एन.ओ. पी.	पन्नास टक्के

१) करयोग्य मुल्य ठरविण्याची पध्दत :-

१) स्व वापरासाठी असलेल्या मिळकतीचे करयोग्य मुल्य ठरवितांना उपरोक्त तक्त्यात दर्शविलेल्या क्षेत्रफळास त्या वर्षासाठी प्रचलित असलेले दर गृहीत धरून अगोदर वार्षिक भाडेमुल्य ठरविण्यात यावे. अशा वार्षिक भाडेच्या रक्कमेतुन १० टक्के इतकी रक्कम दुरूस्ती किंवा अन्य कोणत्याही कारणासाठी वजा करण्यात यावी.

२) भाडोत्री असलेल्या मिळकतीचे करयोग्य मुल्य ठरविताना बारा महिन्याचे एकत्रित भाडे किंवा प्रचलित दराने येणारे वार्षिक भाडेमुल्य यापैकी जे जास्त असेल त्यातुन १० टक्के इतकी रक्कम वजा करण्यात यावी.

मिळकतीत भाडोत्री असल्यास मिळकत धारक/भाडोत्री यांच्याकडुन विहित नमुन्यात (जोडपत्र "अ") भरून घेणे आवश्यक आहे. किंवा मिळकत धारक/भाडोत्री यांच्यातील भाडेविषयक करार नाम्याची प्रत सादर केल्यास ती विचारात घेण्यात यावी.

मिळकतीत भाडोत्री आहे किंवा नाही याबाबत शंका निर्माण झाल्यास उप निबंधक कार्यालय उल्हासनगर यांच्याकडुन सदर जागेचा भाडोत्री करार झाला आहे किंवा नाही याबाबत विचारणा करून त्यानुसार निर्णय घेण्यात यावा.

२) नव्याने अस्तित्वात आलेल्या मिळकतीचे कर निर्धारण:-

कोणतीही मिळकत (अधिकृत किंवा अनाधिकृत) नवीन किंवा पुन्हा बांधण्यात आल्यास किंवा वाढविण्यात आल्यास किंवा रिकामी असेल अशा मिळकतीचा पुन्हा भोगवटा करण्यात आल्यास त्या मिळकतीवर आकारण्यात आलेला मालमत्ता कर देण्यास प्रथमतः जबाबदार असलेल्या व्यक्तीने १० दिवसांच्या आत आयुक्तास लेखी नोटीस देणे आवश्यक आहे. त्याअनुषंगाने महानगरपालिकेच्या नगररचना विभागाकडुन जारी करण्यात आलेला बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला किंवा सदर मिळकतीचा ताबा घेतल्याचा दिवस या दोन्ही पैकी जे अगोदर असेल त्या आर्थिक वर्षाच्या सुरुवातीपासुन मिळकत धारक कर आकारणीस पात्र राहिल.

जर एखादया मिळकतीचे कर निर्धारण मिळकतधारकां मार्फत मागील वर्षाच्या जुन्या दराने करण्यासाठी अर्ज प्राप्त झाल्यास असे अर्ज कोणत्याही परिस्थितीत विचारात घेण्यात येवु नये.

३) इमारतीचे किंवा जमिनीचे वार्षिक भाडेमुल्य ठरविणेसंबंधी विवरण पत्र :-

कर आकारणीस पात्र मिळकतीसाठी जर मिळकतधारक मोजमाप करून देत नसेल तर कराधान प्रकरणातील नियम ८ प्रमाणे विहित करण्यात आलेल्या नमुन्यात (प्रपत्र "ब") मध्ये १५ दिवसांच्या आत लेखी विवरण पुरविण्याचे आदेश देण्यात यावेत. वार्षिक भाडेमुल्य ठरविण्यासंबंधी संबंधित मिळकत धारकांस विहित नमुन्यात रजिस्टर पोष्टाने

पाठवुन सदर मिळकतीची माहिती भरून मागविण्यात यावी. त्यानंतरही जर तपशिल विहित कालावधीत प्राप्त न झाल्यास सदर मिळकतीचे बाहेरून किंवा नगररचना विभागाकडून किंवा अन्य मार्गाने मोजमाप करून त्यानुसार कर योग्य मुल्य निश्चित करावे अशाप्रकारे ठरविण्यात आलेल्या करयोग्य मुल्याची कारणासह नोंद फिल्डबुकमध्ये करणे आवश्यक आहे.

जो कोणी अशा आदेशाचे अनुपालन करणार नाही किंवा आपल्या संपुर्ण माहितीप्रमाणे व विश्वासाप्रमाणे खरे विवरण सादर करणेस कसुर करील, तो ज्या इमारतीच्या किंवा जमिनीचा मालक किंवा भोगवटादार असेल, त्या इमारतीचा किंवा जमिनीच्या संबंधात केलेल्या कोणत्याही आकारणीस आक्षेप घेण्यास प्रतिबंध करण्यात यावा.

४) वापरात बदल झाल्याने कर योग्य मुल्य निश्चिती पध्दत :-

शहरातील कोणत्याही प्रकारचे नवीन बांधकाम करणेस महानगरपालिकेची परवानगी घेणे अनिवार्य आहे. ज्या प्रयोजनासाठी महानगरपालिकेतर्फे मंजूरी दिलेली असेल, त्या प्रयोजनानुसार त्या आर्थिक वर्षातील प्रचलित असलेल्या दराने करयोग्य मुल्य निश्चित करण्यात यावे. जर सदर मिळकतीच्या बांधकाम स्वरूपात बदल न करता फक्त वापरात बदल केल्यास ती मिळकत ज्या वर्षी कर आकारणीस पात्र झाली असेल. त्या वर्षात प्रचलित असलेले दर लागू करावेत. असे करताना जर कर योग्य मुल्यात वाढ झाल्यास कराधान प्रकरणातील नियम १५ प्रमाणे विशेष नोटीस बजावण्यात यावी.

५) बांधकाम स्वरूपात बदल व त्याअनुषंगाने झालेल्या क्षेत्रफळात वाढीचे करयोग्य मुल्य:-

कर आकारणी पात्र अस्तित्वात असलेली मिळकती निष्कासित करून त्या मिळकतीच्या बांधकाम प्रकारात बदल झाल्यास व त्या अनुषंगाने क्षेत्रफळात वाढ किंवा घट झाल्यास मिळकतीचे करयोग्य मुल्य त्या आर्थिक वर्षात प्रचलित असलेल्या दराप्रमाणे करण्यात यावे.

मिळकतीच्या लगत असलेल्या मोकळ्या जागेत किंवा जुन्या मिळकतीवर नवीन बांधकाम केल्यास सदर वाढीव बांधकामावर त्या वर्षात प्रचलित असलेले दर गृहीत धरून कर योग्य मुल्य ठरविण्यात यावे.

कोणतेही जुने बांधकाम निष्कासित करून नवीन बांधकाम पुर्ण होईपर्यंत त्या जागेवर कर निर्धारण मोकळी जागा गृहीत धरून करण्यात यावे. यासाठी बांधकाम व्यावसायिकाने नगररचना विभाग/कर विभाग यांचेकडे अर्ज सादर करणे आवश्यक आहे.

६) भाडोत्रीने मिळकत रिकामी केल्यास कर आकारणेची पध्दत :-

ज्या इमारतीची प्रथम आकारणी करतानाच मालमत्तेत भाडेकरू असेल व त्यातील भाडोत्री नंतर केव्हातरी निघून गेला असेल व मालमत्तेचा वापर संबंधित मालक स्वतः करीत असल्यास अशा मालमत्तेत क्षेत्रफळानुसार कर आकारणी करताना ज्या वर्षी मालमत्तेची प्रथम आकारणी झालेली असेल त्या वर्षासाठी लागू असलेल्या दराने स्व वापर तत्वावर आकारणी निश्चित करण्यात यावी.

७) एकाच मिळकतीची दुबार नोंद झालेल्या प्रकरणासंबंधी करावयाची कार्यवाही:-

एकाच मिळकतीची दुबार नोंद झालेली प्रकरणे आढळून आल्यास त्या मिळकतीचे क्षेत्रफळ, वापर, बांधकाम प्रकार, मालमत्ता धारक व पत्ता इत्यादी बाबींची पडताळणी व प्रत्यक्ष पाहणी करून सदर मिळकतीची दुबार नोंद असल्याची खात्री झाल्यास दुबार नोंद झालेल्या मिळकतीचा कर निर्लेखित करणेसाठी मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका

अधिनियम १९४९ मधील कलम १५२ नुसार स्थायी समिती समोर मंजूरीसाठी ठेवण्यात यावे.

८) मालमत्ताधारक/भोगवटादार/धारक नोंद करणेची पध्दत :-

कर आकारणी नोंदवहीत कोणत्याही मिळकतीची कर आकारणी करणेसंबंधी अर्ज प्राप्त झाल्यास किंवा नवीन मिळकत अस्तित्वात आल्याचे निर्दशनास आल्यास सदर मिळकतीसंबंधी मालक/भोगवटादाराची नोंद करणेकरीता संबंधितांकडून मिळकती संबंधी प्रत प्राप्त करून घेणे आवश्यक आहे. जर मिळकतधारकाने दुय्यम नोंदणीकृत कागदपत्रे दिल्यास त्याची नोंद “मालक” या सदरात करावी.

विशेष कार्य अधिकारी यांनी प्रमाणित केलेली किंवा अनोंदणीकृत परंतु नोटोराईजड केलेली कागदपत्रे असल्यास त्याची नोंद “भोगवटादार” या सदरात करावी.

एखादया मिळकतीधारकाकडे कागदपत्रे नसल्यास त्याची नोंद “धारक” (Holder) म्हणून करण्यात यावी.

नगररचना विभागाकडून दिलेल्या बांधकाम परवानगीनुसार विकासकाचे नावाने मिळकतीची नोंद करण्यास हरकत नाही.

कर निर्धारण करतेवेळी मालक/भोगवटादार/धारक या सदरातील नोंद प्रत्येक कर्मचा—याकडे असलेल्या फिल्डबुक मध्ये करणे आवश्यक असून त्यात मिळकत धारकाकडून प्राप्त झालेल्या कागदपत्रांचा तपशिलही नमुद करणे आवश्यक आहे.

९) कर निर्धारणासाठी प्राप्त झालेल्या हरकती व अर्जाची छाननी करणेची पध्दत :-

कर विभागात मालमत्तेचे कर निर्धारणासंबंधी अर्ज प्राप्त होतात. सदर अर्ज वर्षानुवर्षे प्रलंबित राहून त्यावर कोणतेही कार्यवाही होत नाही. असे निर्दशनास आले आहे. याबाबत मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ मधील तरतुदीनुसार कोणत्याही मिळकतधारकांस मागील वर्षापासून सवलत देता येत नाही. त्यामुळे मिळकतधारकाकडून प्राप्त झालेल्या अर्जाची छाननी करून त्यास आर्थिक वर्षात मिळकतीचे कर निर्धारण करण्यात यावे. सदर बाबत प्रकरणे प्रलंबित राहिल्यास त्या विभागातील कर निरीक्षकास जबाबदार घरण्यात येईल. कोणत्याही मिळकतीचे कर निर्धारण करताना वरील पध्दतीचा अवलंब काटेकोरपणे करण्यात यावा.

आयुक्त

उल्हासनगर महानगरपालिका

प्रति:

- १) उप आयुक्त(शहर)
- २) कर निर्धारक व संकलक
- ३) उप कर निर्धारक व संकलक
- ४) कर अधिक्षक/निरिक्षक
- ५) कर वसुली लिपीक

उल्हासनगर महानगरपालिका

मालमत्तांवर कर आकारणी साठी करयोग्य मुल्य दर्शविणारा तक्ता (प्रति चौ.फुट प्रतिमाह)

बांधकामाचा प्रकार	उल्हासनगर नगरपालिका				उल्हासनगर नगरपालिका									
	१९८६-८७		१९९१-९२		१९९६-९७		२००३-०४(अ.क.ड. विभाग)				२००३-०४(ब विभाग)			
	आतील व बाहेरील दोन्ही क्षेत्रांसाठी		आतील व बाहेरील दोन्ही क्षेत्रांसाठी		आतील व बाहेरील दोन्ही क्षेत्रांसाठी		बाहेरील क्षेत्र		आतील क्षेत्र		बाहेरील क्षेत्र		आतील क्षेत्र	
	घरगुती	वाणिज्य	घरगुती	वाणिज्य	घरगुती	वाणिज्य	घरगुती	वाणिज्य	घरगुती	वाणिज्य	घरगुती	वाणिज्य	घरगुती	वाणिज्य
आर. सी. सी.	०.२०	०.३०	०.४५	०.६८	०.८९	१.३४	१.१२	१.६७	१.३९	२.०९	१.६८	२.५१	१.८६	२.७९
टिअर गर्डीअर	०.१२	०.१८	०.२७	०.४१	०.७०	१.०५	०.९३	१.३९	१.१२	१.६७	१.१२	१.६७	१.६७	२.५१
एसी शिट	०.०९	०.१४	०.२४	०.३६	०.५४	०.८१	०.७५	१.१२	०.८४	१.२६	०.८४	१.२५	१.१२	१.६७
लाकडी	०.०७	०.११	०.१५	०.२३	०.१९	०.२९	०.२८	०.४२	०.३७	०.५६	०.३७	०.५६	०.४६	०.७०
माती	०.०५	०.०८	०.०९	०.१४	०.१९	०.२९	०.२८	०.४२	०.३७	०.५६	०.३७	०.५६	०.४६	०.७०
मोकळे	०.००५	०.००७५	०.०२	०.१०	०.०९	०.२३	०.७५	०.७४	०.७४	०.७४	१.४२	१.४२	१.४२	१.४२
औदयोगिक मोकळी	०.००	०.०३	०.००	०.१०	०.००	०.२३	०.००	०.७४	०.००	०.७४	०.००	१.४२	०.००	१.४२