फलक - १

म्हाडा ॲक्ट १९७६ - सक्षम प्राधिकारी कार्यालयासंदर्भात ठळक तरतुदी

- **सक्षम प्राधिकारी कलम ६६ ची नोटीस कधी देतात.**

  जर सक्षम प्राधिका-याची **खात्री होईल** की,

  1(अ) - प्राधिकरण / मंडळाच्या जागांवरील (जमिन किंवा इमारतीमधील) अधिकृत भोगवटादाराने

  एक -. देय भाडे, भरपाई, शुल्क 2 महिन्यापेक्षा अधिक कालावधीपर्यंत अदा केले नाही.

  दोन - पोटभाडेकरु (Sublet) ठेवला आहे.

  तीन - जागेला (जमिन किंवा इमारत) धोका होईल, हानीकारक होईल असे कृत्य केले/ करत आहे.

  चार - प्राधिकरण / मंडळाच्या परवानगी शिवाय जागेमध्ये (जमिन किंवा इमारत) भर घातली / महत्वाचे फेरबदल केले / करत आहे.

  पाच - वितरण आदेशातील (Allotment Orders) मधील अटी शर्तींचा भंग केला असेल.

  सहा - पुर्नवसन योजनेसाठी जागा रिकामी करण्यास व मंडळाने देऊ केलेली जागा स्विकारण्यास कसुर करत / केली आहे

  1(ब) - म्हाडा मालकिच्या जागेचा (जमिन किंवा इमारत) अधिकृतपणे कब्जा करुन त्याचा भोगवटा सुरु केला आहे.

  उपरोक्त 1(अ) किंवा 1(ब) प्रमाणे प्राप्त तक्रार, माहिती, म्हाडाकडील कोणत्याही कर्मचारी /अधिकारी यांच्या अहवालावरुन सक्षम प्राधिकारी स्वतः किंवा त्यांनी प्राधिकृत केलेल्या कर्मचारी - अधिका-याच्या अहवालावरुन नागरीकांमार्फत प्राप्त तक्रारीवरुन **सत्यतेची खात्री** झाल्यास सक्षम प्राधिकारी कलम-66 नुसार संक्षिप्त चौकशिची नोटीस-सुनावणी व नियमानुसार आदेश देऊ शकतात.

- कलम 66 नुसार देण्यात आलेली नोटीस - सुनावणी - आदेश ही संक्षिप्त चौकशीची (Summury Inquiry) कार्यवाही आहे. आपणास दिलेल्या नोटीस मधील आशया प्रमाणे सुनावणीमध्ये सादर झालेले लेखी पुरावे, जबाब अवलोकनात घेऊन त्याविषयी म्हाडा ॲक्ट / नियम / नियमावली व प्रचलित शासन निर्णयातील तरतुदी लक्षात आणून नियमानुसार आदेश विनाविलंब दिले जातात.
- या कार्यालयात सुरू असलेल्या चौकशी प्रकरणात विलंब होईल या दृष्टीने अकारण अनुपस्थित राहणे, उपलब्ध पुरावे सादर न करणे अशा गैरकायदेशीर बाबी सातत्याने निदर्शनास आल्यास सक्षम प्राधिकारी उपलब्ध पुरावे लक्षात घेऊन नियमानुसार एकतर्फी निर्णय देऊ शकतात.
- नोटीसधारक व्यक्ती आपले म्हणणे लेखी स्वरूपात (स्वाक्षरीत करून) प्रथम सुनावणी तारखेस सादर करू शकतील.
- भारतीय दंड संहिता म्हणजेच (Indian Pinal Code) मधील तरतुदीनुसार शासकीय अधिकारी - कर्मचारी यांची दिशाभूल होईल या दृष्टीने खोटी, बनावट कागदपत्र पुरावा म्हणून सादर करणे, शपथेवर खोटा जबाब देणे, शासकीय कर्मचारी /अधिकारी आपले कायदेशीर कर्तव्य करताना त्यास विरोध करणे, धमकावणे, नियमबाह्य पध्दतीने त्यांचेवर दबाव आणणे अशा बाबी **गुन्हा** करतात आणि अशा व्यक्ती विरुद्ध फौजदारी कारवाई सह दंडात्मक कारवाई होऊ शकते.
- कलम 66 अन्वयेची नोटीस 24 तास मुदतीची किंवा 7 दिवस कालावधी पर्यंतची असते. सुनावणीची नैसर्गिक न्यायसंधी देऊन सादर झालेले लेखी व तोंडी पुरावे अवलोकनात घेऊन अधिनियमातील तरतुदीनुसार निष्कासनाची किंवा देय ठरणारी रक्कम वसुली किंवा अटीची पूर्तता किंवा जागा पूर्वस्थितीत आणण्याचा नियमानुसार आदेश दिला जाऊ शकतो. आदेशाचे पालन करणे हे नोटीस धारकाचे कर्तव्य असेल. सक्षम प्राधिकारी-याने दिलेल्या नियमानुसार आदेशाचे उल्लंघन करणारी, अडथळा करणा-या व्यक्ती विरुद्ध पोलिसबलाचा वापर करून आदेशाची पुर्तता केली जाऊ शकते.
- सक्षम प्राधिका-यास दिवाणी न्यायालयाप्रमाणे एखाद्या व्यक्तीस समन्स काढून हजर राहण्यास भाग पाडणे, शपथेवर जबाब नोंदविणे, पुरावे शोधून सादर करण्यास फर्मावणे इतर अधिकार आहेत.
- सक्षम प्राधिका-याच्या आदेशाविरुद्ध कोणत्याही दिवाणी न्यायालयास दावा दाखल करून घेण्याचा किंवा त्यात स्थगिती आदेश करण्यास प्रतिबंध आहे. मात्र कलम 70 अन्वये अपील, अपीलीय अधिका-याकडे मुदतीत दाखल होऊ शकते.
- सक्षम प्राधिका-याने दिलेल्या नियमानुसार आदेशाचे उल्लंघन करणारी, अडथळा आणणा-या व्यक्तीस दोषसिद्धीनंतर रुपये 1000 पर्यंत दंडाची शिक्षा होते.
- कोणतीही व्यक्ती म्हाडा मालकीच्या कोणत्याही जागेचा अनधिकृतपणे भोगवटा करत असल्यास, सक्षम प्राधिका-यास नुकसान भरपाईची नियमानुसार रक्कम निश्चित करता येईल आणि अनाधिकृत भोगवटादाराकडुन नुकसान भरपाईची रक्कम वसुल करणेसाठी कलम 66 प्रमाणे नोटीस देता येते. नुकसान भरपाईची रक्कम विहीत मुदतीत म्हाडास भरणा न झाल्यास ती रक्कम जणु जमिन महसुलाची थकबाकी प्रमाणे वसूल करता येते.
- म्हाडा ॲक्टचे कलम 95(A) अन्वये मुंबई दुरुस्ती व पुर्नरचना मंडळाच्या क्षेत्रिय अधिका-यास आणि कलम-111, 113 अन्वये मुंबई गलिच्छ वस्ती सुधार मंडळाच्या क्षेत्रिय अधिका-यास त्या त्या प्रयोजनासाठी अतिक्रमण निमूलनाचे, व्यक्तिस काढुन टाकण्याचे अधिकार आहेत.
- कलम 173 - प्राधिकरण इत्यादीविरुद्ध लावावयाच्या दाव्याची नोटीस व तद्अनुषांगिक तरतुदी असत.
- कलम 174 - भारतीय दंड संहितेच्या कलम 21 अन्वये म्हाडाचे अधिकारी व कर्मचारी लोकसेवक असत.
- कलम 175 - नियमानुसार सद्भावनापूर्वक कर्तव्य करणा-या कर्मचारी-अधिका-यांविरुद्ध कोणताही न्यायालयात दावा दाखल करता येत नाही.
- महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (देय भाडे किंवा नुकसान भरपाई किंवा अदा न केलेली रक्कम बाबत दंड) नियम 1986 मधील तरतुदीनुसार म्हाडा जमिनीवरील अधिकृत भोगवटादाराने त्याचे देय ठरणारे भाडे, नुकसान भरपाई किंवा रक्कम विहित वेळेत म्हाडास भरणा केली नसल्यास सक्षम प्राधिकारी मूळ रकमेसह 10% पेनल्टी रक्कम वसूलीचा आदेश देऊ शकतात.
- म्हाडा अधिनियम कलम 66(6) मधील तरतुदीनुसार म्हाडा जमिनीवरील अधिकृत भोगवटादाराने लागोपाठच्या दोन वर्षांत तीन वेळा भाड्याची, थकबाकीची रक्कम भरण्यास कसूर केली असल्यास असा भोगवटादार सदनिका / गाळ्यामधुन निष्कासित करण्यास पात्र ठरतो.

फलक - २

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम - १९६६ - महत्वाच्या तरतुदी

महाराष्ट्र शासनाचे राजपत्र दिनांक 23 मे 2018 अन्वये महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम (MRTP Act)1966 प्रकरण चार मधील कलम 43 ते 58 मधील नियोजन प्राधिकरणाचे अधिकार म्हाडा-प्राधिकरणास प्रदान झाले आहेत. सदर अधिकार म्हाडा मालकीच्या मोकळ्या जमिनी तसेच म्हाडा अधिकृत इमारतीलगत असलेल्या रिक्त जमिनीसाठी क्षेत्रिय **उपअभियंता** यांना **आणि** म्हाडा जमिनीवरील अधिकृत इमारतींमधील नवीन /वाढीव बांधकामासाठी **मिळकत व्यवस्थापक** यांना **पदनिर्देशित अधिकारी (Designated Office)** म्हणून नियुक्ती करण्यात आली आहे.

MRTP Act 1966 मधील ठळक तरतुदी

कलम -४४ एखाद्या व्यक्तीस, भोगवटादारास, संस्थेस म्हाडा मालकीच्या जागेमध्ये कोणतेही नवीन किंवा वाढीव बांधकाम किंवा फेरबदल करावयाचे असल्यास त्याने विहित नमुन्यात, विहित तपशील आणि विहित कागदपत्रांसह प्रथम नियोजन प्राधिकरणाकडे म्हणजेच कार्यकारी अभियंता, इमारत परवानगी कक्ष, तळमजला, म्हाडा, बांद्रा यांच्याकडे अर्ज सादर करून रीतसर परवानगी घेणे बंधनकारक आहे, त्यानंतरच म्हाडा मालकीच्या जमिनीवर बांधकाम करता येते.

कलम -४५ उपरोक्त प्रमाणे दाखल अर्जावर रीतसर कार्यवाही करून 60 दिवसांमध्ये अर्जदारास लेखी स्वरूपात परवानगी देणे किंवा नाकारणे नियोजन प्राधिकरणास बंधनकारक आहे. प्राधिकरणाने 60 दिवसांपर्यंत काहीही न कळविल्यास परवानगी दिली आहे (Deem Permission) असे समजले जाते

कलम -४७ कलम 45 नुसार परवानगी नाकारली किंवा सशर्त परवानगी दिल्याच्या आदेशाविरुध्द व्यथित झालेला अर्जदार आवश्यक तर राज्यशासनाने याकामी नियुक्त केलेल्या अपिलीय अधिका-याकडे अपिल दाखल करु शकतो.

कलम -५२ म्हाडा मालकीच्या जागांमध्ये नियोजन प्राधिकरणाची म्हणजेच म्हाडाची पूर्वपरवानगी न घेता बेकायदेशीररित्या नवीन बांधकाम, वाढीव बांधकाम, वापर प्रकारात बदल करणा-या व्यक्ती विरुद्ध फौजदारी कार्यवाही दाखल होऊन दोषसिध्दीअंती 3 वर्षापर्यंतच्या कारावासाची आणि रुपये 5000/- पर्यंतच्या दंडाची शिक्षा होऊ शकते आदेशानंतरही अपराध सुरू राहिल्यास प्रतीदिन रुपये 200 प्रमाणे दंडाची शिक्षा होऊ शकते.

कलम -५३ पदनिर्देशित अधिका-यास म्हाडा मालकीच्या जमिनीवर करण्यात आलेल्या किंवा सुरू असलेल्या अनधिकृत बांधकामाच्या मालकास /भोगवटादारास / विकासकावर म्हाडाची जमीन पूर्वस्थितीत आणणेकामी, बांधकाम निष्कासन करणेसाठी, 24 तास मुदतीची नोटीस देण्याचे अधिकार आहेत.

सदर नोटीसमधील विहित मुदतीत संबंधित व्यक्तीने असे बेकायदेशीर बांधकाम स्वतःहून निष्कासित न केल्यास त्या व्यक्तीवर फौजदारी कार्यवाही दाखल करता येऊ शकते आणि नियोजन प्राधिकरणास म्हणजेच पदनिर्देशित अधिका-यास असे बेकायदेशीर बांधकाम, अतिक्रमण हटविण्याचा अधिकार आहे. सदर बेकायदेशीर बांधकाम हटविण्यासाठी कार्यालयास झालेला खर्च जणू जमीन महसुलाची थकबाकी असल्याप्रमाणे त्या मालकाकडून म्हणजेच अतिक्रमण धारकाकडून वसूल करता येते.

कलम -५४ Stop Work Notice - म्हाडा मालकिच्या जमिनीवर सुरु असलेले विनापरवाना बेकायदेशिर बांधकाम तात्काळ थांबविण्याचे पदनिर्देशित अधिका-याचे अधिकार. अनुपालन न झाल्यास 3 वर्षापर्यंतचा कारावास आणि रु. 5000 पर्यंतचा दंड किंवा दोन्ही. प्रत्येक दिवसासाठी दंड रु. 100

कलम -५६A अनधिकृत बांधकामांविरुद्ध रितसर कार्यवाही न केल्यास संबंधित नियुक्त क्षेत्रिय अधिका-याविरुद्ध दंडात्मक कार्यवाहीची तरतूद आहे

फलक - ३

नविन ओळखपत्र / फोटोपास

म्हाडाच्या अधिकृत वसाहतीमध्ये झालेल्या बेकायदेशीर बांधकाम - झोपडयांना फोटोपास देता येत नाही. म्हाडाच्या अधिकृत वसाहती - लेआऊट बाहेरील मोकळ्या रिक्त जमिनीवर दि. १.१.२००० पुर्वीच्या झोपड्यांना शासनाच्या प्रचलित नियमाप्रमाणे नवीन ओळखपत्र / फोटोपास देता येवू शकतो.

कार्यपध्दती:- फलक-९ प्रमाणे जोडपत्र, प्रपत्र आणि पुरावे सादर असावे. गणनाफॉर्म व कबुलायत फॉर्म नोंदणी आणि स्थानिक चौकशी होऊन नविन ओळखपत्र देणेची नियमानुसार कार्यवाही करण्यात येईल.

म्हाडा मालकिच्या जागांवरील विनापरवाना नविन/वाढीव बांधकाम - तात्काळ निष्कासित करण्यात येते.

१. म्हाडा मालकीच्या अधिकृत वसाहतीमध्ये अथवा रिक्त जमिनीवर झालेले विनापरवाना बांधकाम, जागेचा बेकादेशीर कब्जा आढळून आल्यास **म्हाडा अधिनियम - १९७६ चे कलम ६६** मधील तरतुदिनुसार संक्षिप्त सुनावणी होऊन बेकादेशीर भोगवटादाराचे त्या जागेतुन निष्कासन करण्यात येते आणि अशा बेकायदेशिर बांधकामासाठी जबाबदार असलेल्या व्यक्ति विरुध्द कलम ७२, १८२ अन्वये फौजदारी स्वरुपाची दंडनिय कारवाई होऊ शकते.

२. शासन राजपत्र दि. २३ मे २०१८ नुसार **MRTP Act** १९६६ मधील कलम ४३ ते ५८ - नियोजन प्राधिकरणाचे **(Planning Authority)** अधिकार म्हाडास प्राप्त आहेत त्यानुसार म्हाडा मालकीच्या जागांसाठी क्षेत्रनिहाय पदनिर्देशित अधिकारी **(Designated Officer)** म्हणून उप अभियंता आणि मिळकत व्यवस्थापक यांची नियुक्ती करण्यात आली आहे. म्हाडा मालकीच्या मोकळ्या जागेवर दि. १-१-२००० नंतर विनापरवाना नवीन / वाढीव बांधकाम आढळून आल्यास **MRTP Act** कलम - ५२, ५३ नुसार नोटीस - सुनावणी - आदेशानंतर अशी बेकायदेशीर बांधकामे तात्काळ हटविण्यात येतात. (अधिक माहितीसाठी फलक क्रमांक २ पहा)

म्हाडा मालकिच्या जागेवर बांधकामास परवानगी कशी घ्यावी.

शासन राजपत्रानुसार म्हाडा नियोजित प्राधिकरण **(Planning Authority)** आहे. म्हाडा मालकिच्या कोणत्याही जमिनीवर, इमारतीमध्ये नविन/वाढीव बांधकाम करण्यास इच्छुक व्यक्तिने प्रथम **MRTP ACT** - १९६६, **कलम** ४४ प्रमाणे विहीत अर्ज, प्रस्तावित बांधकामाचा नकाशा आणि इतर दस्तऐवज कार्यकारी अभियंता, इमारत परवानगी कक्ष, तळमजला, म्हाडा, बांद्रा येथे सादर करावेत. शासनमान्य नियम आणि प्राधिकरणाच्या धोरणाप्रमाणे परवानगी दिली जाऊ शकते, निकषात बसत नसल्यास परवानगी नाकारली जाते.

विनापरवाना बांधकाम करणा-या विरुध्द फौजदारी कारवाई आणि दंड

MRTP Act - १९६६ नुसार म्हाडा मालकिची मोकळी जमिन-इमारतीमध्ये विनापरवाना कायदेशिर बांधकाम करणारी व्यक्ति, त्यास सहाय्य करणा-या कोणत्याही व्यक्ति, बांधकामाचा मालक, भोगवटादार, विकासक /कंत्राटदार यांचेविरुध्द फौजदारी - दंडात्मक कारवाई खालीलप्रमाणे तरतुदी आहेत.

कलम -५२(१) नुसार - दोषसिध्दीअंती १ महिना ते ३ वर्षापर्यंतचा तुरुंगवास आणि रु. २००० ते ५००० पर्यंतचा दंड

कलम - ५३(७) नुसार - दोषसिध्दीअंती ३ वर्षापर्यंतचा तुरुंगवास आणि रु. २००० पर्यंतचा दंड

कलम - ५३ (ब) नुसार - २४ तास मुदतीची नोटीस प्राप्त असुनही पालन केले नसल्यास पदनिर्देशित अधिकारी **(Designated Officer)** जागेवरील यंत्रसामुग्री, साधनसामुग्री सिलबंद-जप्त करु शकतो.

कलम ५४- **Stop Work Notice** नोटीस प्राप्त असुनही अनुपालन न झाल्यास - ३ वर्षापर्यंतचा कारावास, रु. ५००० पर्यंतचा दंड होऊ शकतो. गुन्हा सुरु राहिल्यास रु. १००प्रत्येक दिवसासाठी दंड आहे.

म्हाडा ॲक्ट १९७६ - कलम ६६ नुसार म्हाडा मालकिच्या जागांवर विनावरवाना बांधकाम, भोगवटा, कब्जा केलेल्या इसमांविरुध्द, कलम ७२, १८२ प्रमाणे फौजदारी स्वरुपाची दंडनिय कारवाई विनाविलंब करण्यात येते.

फलक - ४

विकास नियंत्रण नियमावली २०३४ मधील ठळक तरतुदी

१. विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) – म्हाडा मालकीच्या जमिनीवर इमारत बांधकामासाठीची नियमावली

- अनुज्ञेय चटईक्षेत्र (FSI) 3.00 ते 4.00 आहे.
- आर्थिक कमकुवत गट (EWS), अल्प उत्पन्न गट (LIG), मध्यम उत्पन्न गट (MIG), उच्च उत्पन्न गट (HIG) या गट प्रकारातील इमारतींसाठीची नियमावली
- पुर्नविकास योजना मंजुरीसाठी सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील 51% पात्र सदनिकाधारकांची प्रस्तावित पुर्नविकास योजनेस संमती असल्यास म्हाडा मार्फत ना हरकत दाखला देता येऊ शकतो.
- पुर्नविकास योजनेमधील असहयोगी सदनिकाधारकाचे निष्कासन म्हाडा अधिनियमाच्या कलम 95A प्रमाणे तडकाफडकी निष्कासन होऊ शकते.
- झोपडी धारकांची पात्र - अपात्रता शासन निर्णय 16 मे 2015 (दिनांक 1-1-2000 या अर्हता दिनांकावर आधारित पात्र - अपात्रता) आणि शासन निर्णय दिनांक 16 मे 2018 (दिनांक 1-1-2011 या अर्हता दिनांकावर आधारित सशुल्क पुनर्वसन) नुसार म्हाडा विभागाकडील सक्षम प्राधिका-यामार्फत निश्चित केली जाते.
- पात्र सदनिकाधारकास 300 चौ. फुट आकारमानाची निवासी सदनिका आणि वाणिज्य गाळेधारकासाठी मूळ दुकानाच्या क्षेत्रफळाइतका किंवा जास्तीत जास्त 225 चौ. फूट आकारमानाचा गाळा पुर्नवसित इमारतीत मोफत देय ठरतो.

२. विकास नियंत्रण नियमावली ३३(६) – आगीमुळे किंवा इमारत कोसळल्यामुळे किंवा विधिवत आदेशानुसार पाडण्यात आलेल्या इमारतींच्या पुर्नविकासासाठी नियमावली

३. विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) – मुंबई बेटावरील उपकरपात्र (CESS) सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारती किंवा मुंबई महापालिका जुन्या इमारतींचा पुर्नविकास योजनेसाठीची नियमावली

- दिनांक 30/9/1969 पूर्वीच्या उपकरपात्र इमारती ज्यास म्हाडा अधिनियमाच्या तरतुदी लागू आहे. त्या इमारतींच्या पुर्नविकासाची नियमावली तसेच 30 वर्षापूर्वी बांधलेल्या मात्र धोकादायक घोषित झालेल्या PMGP इमारती यांच्या पुर्नविकासाची नियमावली
- अनुज्ञेय चटई निर्देशांक (FSI) - 3.00
- प्रस्तावित पुर्नविकास योजनेसाठी 51% भोगवटादारांची संमती आवश्यक
- MBRRB मार्फत भोगवटादारांची पात्र-अपात्रता निश्चित करण्यात येते.
- पात्र भोगवटदारास निवासी सदनिका 300 चौ. फूट ते 1292 चौ. फूट मोफत, अनिवासी गाळा मुळ गाळ्याच्या आकारमाना इतका

४. विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) (A) - मुंबई उपनगर आणि वाढलेल्या उपनगर क्षेत्रातील (Extended Suberb) मोडकळीस आलेल्या धोकादायक इमारती आणि मुंबई शहरातील अस्तित्वात असलेल्या अधिकृत उपकरपात्र नसलेल्या इमारतींचा पुर्नविकास व पुनर्बांधकामाबाबतची नियमावली

५. विकास नियंत्रण नियमावली ३३(९) – क्लस्टर विकास योजनेअंतर्गत CDS इमारतीचे पुर्नबांधकाम आणि पुर्नविकास

- मुंबई बेटावरील क्लस्टर योजना म्हाडा किंवा मुंमपा किंवा दोघांच्या सहकार्याने विभागामार्फत, एखाद्या योग्य एजन्सीमार्फत, झोपटीधारकाच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेमार्फत, विकासकाच्यामार्फत प्रस्ताव दाखल करून अमलात आणता येते.
- FSI-4.00 किंवा आवश्यक ठरेल इतका FSI चटई क्षेत्र निर्देशांक
- 13/6/1996 नंतर ची वास्तव्य पात्रतेसाठी विचारात घेतले जाणार नाही
- महानगरपालिका इमारतीमधील झोपडीधारकांची पात्रता महानगरपालिका प्रमाणपत्राच्या आधारे ग्राह्य समजण्यात येईल.
- इतर इमारतीमधील भोगवटादारांची यादी MBRRB मार्फत प्रमाणित असेल.
- झोपडपट्टी क्षेत्रासाठी त्या विभागाचे सक्षम प्राधिकारी झोपडीधारकांची पात्रता निश्चित करू शकतील (शासन निर्णय दिनांक 16 मे 2015 व शासन निर्णय दिनांक 16 मे 2018 - फलक क्रमांक 1 पहा)
- निवासीपात्र भोगवटादारास 377 चौ. फूट आणि अनिवासी भोगवटादारास त्याच्या मुळ वाणिज्य क्षेत्राइतका अनिवासी गाळा मिळेल.

६. विकास नियंत्रण नियमावली ३३(९) (B)– नायगाव, वरळी, ना. म. जोशी मार्ग, शिवडी येथील बीडीडी चाळीचा क्लस्टर विकास योजनेअंतर्गत पुनर्बांधणी किंवा पुनर्विकास

बी.डी.डी. इमारतीलगत असलेल्या झोपड्यांसाठीच्या तरतुदी (Dwelling Structure -Huts)

- शासनाने नियुक्त केलेल्या सक्षम प्राधिका-याने प्रमाणित केलेल्या यादीनुसार पात्र झोपडीधारकांचे पुर्नवसन.
- दिनांक 1-1-2000 पूर्वीपासून अस्तित्वात असणा-या झोपड्यांचा योजनेमध्ये समावेश होऊ शकतो.
- पात्र झोपडीधारकास 269 चौ. फुटांची सदनिका देय ठरेल.
- स्लम ॲक्ट- 1971 मधील चॅप्टर 1B प्रमाणे झोपडी हस्तांतरणाचे नियम लागु होतील.
- अनिवासी झोपडी, धार्मिक स्थळ, सुविधा बांधकामास पुर्नवसन योजनेत मुळ बांधकमाइतके किंवा शासनाने निश्चित केलेले क्षेत्रफळ देय असेल
- शासन निर्णय दिनांक 16 मे 2015 व शासन निर्णय दिनांक 16 मे 2018 - फलक क्रमांक -9 पहा

बी.डी.डी. चाळ इमारतीमधील भोगवटादारासाठी तरतुदी

- शासनाने नियुक्त केलेल्या सक्षम प्राधिका-याने प्रमाणित केलेल्या पात्र सदनिकाधारकाचे पुर्नवसन.
- बी.डी.डी. चाळ / इमारतीमधील भोगवटादारांचे 13-6-1996 पूर्वीपासूनचे वास्तव्य सिध्द होणे आवश्यक.
- 51% पेक्षा जास्त बी.डी.डी. सदनिकाधारकांची प्रस्तावित पुर्नविकास योजनेस संमत्ती आवश्यक.
- बी.डी.डी. चाळ / इमारतीमधील निवासी सदनिकाधारकास 46.45 Sq. Mtr (500 Sq. Ft.) आकारमानाची निवासी सदनिका पुर्नवसन इमारतीमध्ये देय असेल

७. विकास नियंत्रण नियमावली ३३(१०) – शासकिय जमिनीवरील तसेच खाजगी घोषीत झोपडपट्टीसाठी पुर्नविकास योजना - १५ ऑक्टोबर १९९७

- दिनांक 1-1-2000 किंवा त्यापूर्वीच्या मतदार यादीमध्ये नोंद असून आजही सलग वापर आहे तो झोपडीधारक पात्र होऊ शकतो. झोपडीचा तथाकथित इमला मालक ज्याचे प्रत्यक्ष वास्तव्य नाही त्याची पात्रता ठरवली जाणार नाही.
- पात्र झोपडीधारकास 269 चौ. फुटाची निवासी सदनिका मोफत देण्यात येईल.
- पुनर्वसन शक्यतो त्याच जागेवर असेल.
- झोपडीधारकांचे विकासक आणि संस्थेसोबत करारपत्र बंधनकारक.
- सदनिका वितरण करताना अपंग, महिला कुटुंबप्रमुख यांना प्राधान्य असेल.
- 51% किंवा त्यापेक्षा अधिक पात्र झोपडीधारक प्रस्तावित नोंदणीकृत संस्थेमार्फत झोपडपट्टी पुर्नवसन प्राधिकरणाकडे झोपडपट्टी पुर्नविकासाचा प्रस्ताव दाखल करू शकतात
- प्रकल्पाला मंजुरी मिळालेपासून 15 दिवसात जे झोपडीधारक स्वेच्छेने पुर्नविकास योजनेमध्ये सामील होणार नाहीत त्यांचेविरुध्द नियमानुसार निष्कासनाची कार्यवाही करण्यात येईल.
- वाटप झालेला गाळा 10 वर्ष अन्य व्यक्तीला हस्तांतरित करता येणार नाही.
- पात्र ठरलेल्या दुकान किंवा गाळेधारकास 225 चौ. फूट किंवा प्रत्यक्षात असलेल्या मूळच्या दुकानापैकी जे क्षेत्र कमी असेल त्या आकाराचा अनिवासी गाळा मोफत देण्यात येईल त्यापेक्षा अधिक क्षेत्रफळाचा अनिवासी गाळा आवश्यक वाटत असल्यास खुल्या विक्री घटकातील मार्केट दराप्रमाणे विकत घेणे कामी त्या झोपडीधारकास प्राधान्य राहील.
- प्रकल्प योजनेचा मालक किंवा विकासक यांना प्रत्येक सदनिकेमागे रुपये 20,000 किंवा प्राधिकरण ठरवून देईल ती रक्कम झोपडपट्टी पुर्नवसन प्राधिकरणाकडे जमा करावी लागेल.

संकलन : संदीप कळंबे (LL.B.)
उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, म्हाडा
विभाग प्रमुख - अतिक्रमण निमूलन, मुंबई मंडळ

फलक - ५

माहिती अधिकार अधिनियम - २००५

कोणती माहिती दिली जाते

- माहिती अधिकार अधिनियम - २००५, कलम २(च) नुसार शासकीय कार्यालयातील कागदपत्र, अभिलेख, नमुने सी.डी., ई-मेल, आदेश, नोंदवहया, नमुना, मॉडेल, कोणत्याही इलेक्ट्रॉनिक स्वरुपात अस्तित्वात आहे अशा माहितीची छायांकित प्रत (Xerox copy) किंवा दुय्यम नमुने या अधिनियमाखाली जन माहिती अधिकाऱ्यामार्फत देण्यात येतात.

कोणती माहिती देणे नाकारले जाऊ शकते.

- कार्यालयीन रेकॉर्डवर नसलेली माहिती देता येत नाही.
- जन माहिती अधिकाऱ्याचे मत/अभिप्राय या अधिनियमाखाली मागता येत नाही.
- शासकीय कामकाज मुदतीपूर्व करण्याची मागणी करता येणार नाही.
- नियमित कर्तव्य बजावणाऱ्या शासकीय कर्मचारी/अधिकारी यांचे विरुध्द प्रशासकीय दंड करण्याची मागणी या अधिनियमाखाली करता येणार नाही.
- जी माहिती प्रकट केल्याने राष्ट्राची एकता, अखंडता यांस बाधा पोहचेल.
- ज्या माहितीमुळे अपराधाला चिथावणी मिळेल, किंवा पुढील रितसर कामकाजात बाधा येईल.
- न्यायालयाने बंदी घातलेली आहे, अशी माहिती.
- जी माहिती प्रकट केल्याने संसदेच्या/विधानमंडळाच्या विशेषाधिकाराचा भंग होईल.
- जी माहिती प्रकट केल्याने कोणाही व्यक्तीच्या जीवाला वा शारीरीक सुरक्षिततेला धोका निर्माण होईल.
- कायदयाची अंमलबजावणी करण्यासाठी गुप्तपणे मदत करणारी व्यक्ति अशी माहिती देण्याने उघड होणार असेल.
- जी माहिती उघड केल्याने अपराध्यांचा तपास करणे, त्यांना अटक करणे, खटला भरणे यात अडथळा निर्माण होईल.
- संरक्षित हितसंबंधाची हानी व्यापक जनहितापेक्षा अधिक असल्यास माहिती अधिकारी स्वेच्छा अधिकारनुसार (Discritionary Power) माहिती नाकारु शकेल.
- ज्या प्रकरणामध्ये मंत्री परिषदेचा निर्णय अद्याप जाहिर झालेला नाही, अशी माहिती.
- मागणी केलेल्या माहितीपैकी जो भाग उपरोक्तप्रमाणे देण्यायोग्य नाही तो भाग वगळून उर्वरीत माहिती अर्जदारास देता येईल.
- अन्य विभागामार्फत या कार्यालयास प्राप्त झालेले पडताळणी अहवाल, नकाशे, रिपोर्टस, माहितीच्या अधिकारात या कार्यालयामार्फत देणे अयोग्य असून, ज्या कार्यालयाने ते निर्गमित केले आहेत त्या कार्यालयामार्फत प्राप्त करुन घेणे योग्य ठरते.

माहिती अधिकार - महत्वाचे निवाडे / परिपत्रक

१) शासन परिपत्रक दि. ०६/०९/२००८:- एकापेक्षा जास्त कार्यालयाकडील माहिती मागणाऱ्या अर्जदारास आपले विभागासंबंधीत माहिती पुरवून अर्जदारास इतर मुद्दयांसंदर्भात संबंधीत कार्यालयास वेगळे अर्ज करण्यास सुचवावे. (केंद्र शासनाच्या मिनिस्ट्री ऑफ पर्सोनेल, पब्लिक ग्रिव्हन्सेस अँड पेन्शन दि.१२/०६/२००८ अन्वयेच्या सुचना)

२) स्पेशल रिट पिटीशन क्र. २७७३४/२०१२ गिरीश देशपांडे विरुध्द केंद्रिय माहिती आयोग या कालावधीतील दि.०३/१०/२०१२ रोजीच्या निर्णयाप्रमाणे शासकीय कर्मचारी/अधिकारी यांचे खाजगी बाबीत आगंतुक हस्तक्षेप करेल. कर्तव्यदक्ष अधिकाऱ्याचे मानसिक खच्चीकरण होईल या कुटील हेतुने लोकहितार्थ नसलेली कोणतीही माहिती कार्यालयामार्फत दिली जाणार नाही.

३) विस्तृत/व्यापक स्वरुपातील (voluminous) माहिती आवश्यक असल्यास अर्जदाराने प्रथम माहिती अधिकाराचे कलम २(त्र) प्रमाणे कार्यालयास अर्ज करुन संबंधीत रेकॉर्ड, अभिलेख तपासून (inspection), खात्री केलेनंतर अर्जदाराच्या मागणीनुसार योग्य व आवश्यक कागदपत्र माहिती अधिकारात उपलब्ध करुन देता येतील.

झेरॉक्स प्रतीची दर आकारणी व कागदपत्र तपासणी फी

१) ए-४ आकाराची झेरॉक्स कॉपी - प्रती पान रु. २/-
२) यापेक्षा मोठया आकाराची कॉपी हवी असल्यास येणाऱ्या प्रत्यक्ष खर्चाची रक्कम आकारण्यात येईल.
३) सीडी स्वरुपातील माहिती हवी असेल तर रु. ५०/-
४) छायाप्रत साक्षांकित करुन हवी असल्यास प्रती पृष्ठ

कागदपत्रांची तपासणी (इन्स्पेक्शन)

कोणत्याही नागरिकाला कार्यालयीन कागदपत्रे तपासता येतील मात्र तत्पूर्वी त्याने वरीलप्रमाणे लेखी अर्ज करुन दहा रुपये फी भरणे आवश्यक आहे. माहिती अधिकाऱ्याने निश्चित केलेल्या तारीख व वेळेमध्ये त्या नागरिकाला ती कागदपत्रे तपासता येतील. पहिल्या तासासाठी काहीच खर्च द्यावा लागणार नाही. मात्र पुढील प्रत्येक मिनिटाला रुपये पाच आकार पडेल.

माहिती प्राप्त होण्याचा कालावधी

- साधारण अर्ज-३० दिवसांत.
- एखादे व्यक्तिचा प्राण/स्वातंत्र्य अवलंबले आहे, अशी माहिती - ४८ तासांत.
- त्रयस्त व्यक्तिची हरकत जाणून घेण्याच्या प्रकरणांत- ४५ दिवस.

माहिती अधिकार - म्हाडा

कार्यालयाचे नाव	जन माहिती अधिकारी	प्रथम अपिलिय अधिकारी	व्दितीय अपिलिय अधिकारी
सक्षम प्राधिकारी-१ व २ प्राधिकरण,म्हाडा,मुंबई	श्रीमती. वि. वि. सावंत	श्री. संदिप कळंबे	राज्य माहिती आयोग नवीन प्रशासकिय इमारत, १३ वा मजला, मंत्रालय,मुंबई

संकलन : **संदीप कळंबे** (LL.B.) उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, म्हाडा, विभाग प्रमुख - अतिक्रमण निमूलन, मुंबई मंडळ

फलक - ६

भारतीय दंड संहिता कायदेनुसार (I.P.C.)

सरकारी कर्मचा-यांना सुरक्षा प्रदान करण्यासाठी केलेले कायदे

अ.क्र.	गुन्हा	भारतीय दंड विधान कायदा (I.P.C.) कलम	शिक्षा
०१	सरकारी कामात अडथळा आणणे	१८६ व ३५३	२ वर्षाची सश्रम कारावसाची शिक्षा
०२	सरकारी कर्मचा-याशी वाद घालणे	२२८ व ५०४	२ वर्षाची सश्रम कारावसाची शिक्षा
०३	सरकारी कर्मचा-यास अपशब्द बोलणे	५०४	२ वर्षाची सश्रम कारावसाची शिक्षा
०४	सरकारी कर्मचा-यास प्रतिबंध करणे, आदेश न मानने, सहकार्य न करणे	१८९, ५०३ व ५०६	३ ते ७ वर्षाची सश्रम कारावसाची शिक्षा
०५	सरकारी कर्मचा-यास मारहाण करणे	३३२ व ३३३	३ ते १० वर्षाची सश्रम कारावसाची शिक्षा
०६	सरकारी कर्मचा-याकडून खंडणीची मागणी करणे	३८३/३८४ व ३८६	२ ते १० वर्षाची सश्रम कारावसाची शिक्षा
०७	सरकारी मालमत्तेस नुकसान पोहचविणे	३७८ व ३७९	३ वर्षाची सश्रम कारावसाची शिक्षा
०८	सरकारी दस्त ऐवज चोरी करणे	३७८ व ३७९	३ वर्षाची सश्रम कारावसाची शिक्षा
०९	सरकारी दस्त ऐवजास नुकसान पोहचवणे	३७८ व ३७९	३ वर्षाची सश्रम कारावसाची शिक्षा
१०	अनधिकृत जमाव गोळा करणे	१४१ व १४७	६ महिन्याची सश्रम कारावसाची शिक्षा
११	सरकारी कार्यालयात गोंधळ घालणे	१४६/१४८ व १५०	६ म. ते २ वर्षे सश्रम कारावसाची शिक्षा
१२	सरकारी कार्यालयात नोंदविलेल्या जबाबावर स्वाक्षरी करणसाय नकार देणे	१८०	३ महिन्यापर्यंत कैद व दंड रु. ५००/-
१३	सरकारी कार्यालयास खोटी माहिती देऊन त्याची दिशाभुल करणे.	१७७, १८१, १९१ व १९३	३ वर्षापर्यंतची कैद व दंड
१४	सरकारी कार्यालयास गैरकायदेशिर उद्देशाने खोटा, बनावट सरकारी दस्तऐवज तयार करणे	१६७, ४६४ व ४७१	३ वर्षापर्यंतची कैद व दंड
१५	एखादी गोष्ट खोटी आहे हे माहित असताना खरे म्हणुन सांगणे, खोटी प्रतिज्ञा करणे.	१९९ व २००	३ वर्षापर्यंतची कैद व दंड
१६	नोटीस घेण्यास अथवा प्रसिध्द करण्यास प्रतिबंध करणे. सुनावणिस अनुपस्थित राहणे	१७२	६ महिन्यापर्यंत कैद व दंड

फलक - ७

माहिती अधिकार कायद्यातील जनमाहिती अधिका-याच्या दृष्टीने महत्वाचे कलम व न्यायनिर्णय

क्र.	न्यायनिर्णय / कलम	न्यायनिर्णय कशाबाबत आहे.
१.	CIC/AT/A/2006/00185% DATE - 18/9/2006	कायदे, नियम, शासन निर्णय, परिपत्रके हे स्वत: माहिती या व्याख्येत बसतात आणि सार्वजानीक ठिकाणी उपलब्ध आहेत आणि ते सर्व नागरीकांसाठी खुले आहेत.
२.	CIC/AT/A/2006/20; DATE - 23/3/2006	अस्तित्वात नसलेली माहिती पुरविता येणार नाही.
३.	69/IC (A)/2006 of 20.06.2006	माहिती अधिकाराखाली कोणतेही वैयक्तीक मत, खुलासा मागविता येणार नाही.
४.	श्री. एच.ई.राजसरकरप्पा वि राज्य माहिती अधिकारी (जनहित याचिका क्र १०६६३/२००६)	लोकहिताच्या दृष्टीने व्यापक जनहित साध्य न करणारी आणि त्रयस्थ पक्षाबरोबरच्या वैयक्तीक वादाशी संबंधीत माहिती देऊ नये.
५.	सा.प्र. निर्णय २०१२/९८९/प्रक्र ४७९/ दि. १७/१०/२०१४	कर्मचा-यांची वैयक्तीक माहिती देऊ नये
६.	Supreme Court Special Leave Petition(Civil) 34868/2009	एखादा निर्णय का व कसा दिला हे माहिती अधिकाराखाली मागता येणार नाही.
७.	आदित्य बंडोपाध्याय वि सी.बी.एस.ई बोर्ड. (सर्वोच्च न्यायालय)	या दाव्यामध्ये सर्वोच्च न्यायालयाने कोणती माहिती देता येईल, माहिती म्हणजे काय, मागितलेली माहिती ही Public | Authority कडील असावी. Fiduciary | Relationship म्हणजे काय,नष्ट केलेली माहिती देणे अपेक्षीत नाही, मुदतीपेक्षा जास्त काळ माहिती जतन करुन ठेवण्याचा आदेश देता येणार नाही. अशा अनेक विषयांबाबत निर्णय दिला आहे.
८.	|CIC/SA/A/2014/000543	वारंवार व त्रास देण्याच्या उद्देशाने माहिती मागत असल्यास त्यास अपात्र करणे आणि त्यानंतरही तशीच कृती चालु ठेवल्यास त्याविरुध्द फौजदारी कारवाई करणे.
९.	माहिती अधिकार अधिनियम २००५ चे कलम ७(९)	मोठ्या प्रमाणात माहिती मागवल्यास अथवा सदर माहिती काढण्यासाठी प्रमाणापेक्षा जास्त मनुष्यबळ त्यासाठी वळवावे लागत असेल आणि त्यामुळे कार्यालयातील दैनंदिन कामकाजावर परिणाम होणार असेल तर अशी माहिती नाकारता येते.
१०.	माहिती अधिकार अधिनियम २००५ चे कलम ८(१)	ति-हाईत पक्षाची माहिती देता येत नाही अथवा त्यासाठी त्या व्यक्तीची पुर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे. अशी माहिती सार्वजानीक हित असेल तरच देता येईल. यासाठी पक्षकारांनी सार्वजनीक हित असल्याचे सिध्द करणे आवश्यक आहे.
११.	CIC - Order/Decision_ 27062006_2.pdf	एखाद्या कंपनीने किंवा मॅनेजरने माहिती मागितल्यास कलम ३ नुसार नाकारता येईल.
१२.	|CIC/BS/A/2014/00023195 A. Mr. K. Bansal Vs Ministry Of Communication	निवृत्त अथवा शासकीय कर्मचारी हे वारंवार माहिती अधिकार अर्ज करुन त्रास देत असल्यास सक्षम प्राधिकरी त्या कर्मचा-याविरुध्द खात्यांतर्गत अथवा दंडात्मक कारवाई करु शकतात.....
१३.	सर्वोच्च न्यायालयातील UCGT ICAI Vs Shaunak H. | Satya(2011) 8 Scc 781	कोणीही व्यक्ती माहिती अधिकार कायद्याचा दुरुपयोग करीत असेल तर त्याचे असे वर्तन कायद्यानुसार नियंत्रणात आणावे
१४.	CIC/AT/A2008/00097 दि.12/6/2008..... Shri Gopal Soni Vs The New India Assurance Company Ltd.	यामध्ये केंद्रीय मुख्य माहिती आयुक्त यांनी असे स्पष्ट केले आहे की, विश्लेषणात्मक, विस्तृत, अचुक हवी असणारी माहिती माहिती अधिकार अधिनियम कलम ७(९) नुसार देता येणार नाही.
१५.	CIC/AT/A/2007/2012. Shri K. Lal Vs Shri M. K. Bargi, Asst Registrar of Companies & CPIO	एखादी माहिती Public Domain वर उपलब्ध असेल तर ती सर्वांसाठी उपलब्ध असते... सबब पुन्हा तीच माहिती, माहिती अधिकाराखाली मागता येणार नाही.

फलक - ८

आपल्या अधिक माहितीसाठी

- राज्य शासनाच्या कोणत्याही विभागकडील माहिती, सेवा, योजनांच्या अचूक माहीतीसाठी मा. मुख्यमंत्री हेल्पलाईन टोल फ्री क्रमांक 18001208040 (24 तास कार्यरत) यावर आपण संपर्क साधुन अधिक माहिती मिळवू शकता.
- आपल्या शासकीय कामकाजासाठी संबंधित क्षेत्रिय अधिकारी, सहाय्यक व्यवस्थापक, कनिष्ट अभियंता यांचेशी प्रत्यक्ष संपर्क साधा, माहिती/मार्गदर्शन घ्या. त्या उपरोक्त आपले समाधान न झाल्यास मिळकत व्यवस्थापक, कार्यकारी अभियंता / उपअभियंता किंवा कार्यालय प्रमुख यांचेशी संपर्क साधावा.
- अर्जावर आपला मोबाईल क्र./दूरध्वनी क्र. लिहावा.
- दलालांपासून सावध रहा आणि आपली फसवणुक टाळा.
- सरकारी कर्मचा-यांस लाच देणे/घेणे अथवा लाचेची मागणी करणे या बाबी गैरकायदेशिर आहेत. या विषयी आपली काही तक्रार असल्यास ॲन्टी करप्शन ब्युरो, वरळी, मुंबई 400 030. दूरध्वनी क्र.022 24922618, 1064 येथे संपर्क साधावा.
- म्हाडा कार्यालयातील आपल्या कामकाजाच्या संबंधाने गैरकायदेशीर पैशाची मागणी करणारे, नियमबाह्य पध्दतीने अडवणुक करणारे, मध्यस्त, दलाल, म्हाडा कर्मचारी - अधिकारी यांचेबाबत आपली काही तक्रार असल्यास आपण मुख्य दक्षता आणि सुरक्षा अधिकारी, चौथा मजला, खो.क्र. 518 म्हाडा येथे प्रत्यक्ष संपर्क साधुन किंवा दुरध्वनी क्रमांक 022 66405445, 022 6405513 येथे संपर्क करुन किंवा Email -cvsomhada@gmail.com व्दारे तक्रार दाखल करु शकता.

माहिती अधिकार अधिनियम - 2005 मधील कलम - 4 अन्वये स्वयंप्रेरणेने कार्यालयामार्फत जाहीर करावयाची माहिती उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी - म्हाडा यांचे कार्यालयामार्फत जनतेच्या माहितीसाठी प्रसिध्द करण्यात आली आहे. फलक क्र. 1 ते 12 विषयी सविस्तर माहिती पुस्तिका कार्यालयास अवलोकनासाठी निशुल्क उपलब्ध आहे.

संकलन : संदीप कळंबे (LL.B.)
उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, म्हाडा
विभाग प्रमुख - अतिक्रमण निमूलन, मुंबई मंडळ

फलक - ९

भोगवटादार - झोपडीधारकाची पात्रता ठरविणे

०१/०१/२००० या अर्हता दिनांकानुसार पात्रता ठरविणे शासन निर्णय दि. १६ मे २०१५ (मोफत पुर्नवसन)

झोपडी संरक्षणपात्र ठरविणेसाठी खालील विवरणपत्रापैकी किमान एक पुरावा अनिवार्य:-

i) सन २००० यावर्षी अथवा त्यापूर्वीच्या **मतदार यादीमधील** झोपडीधारकांच्या नावाच्या नोंदीचा उतारा.
ii) प्राधिकृत **विज कंपनीचे** कागदपत्र/अभिलेख/देयक
iii) सन २००१ योजनेनुसार दिलेले **नविन ओळखपत्र** (गणनापावती)
iv) महानगरपालिका **मालमत्ता कर** आकारणी देयक
v) शासनाच्या **अकृषिक कर** आकारणीबाबतचे कागदपत्र
vi) सहाय्यक निबंधक सहकार यांनी प्रमाणित केलेले **भाग प्रमाणपत्र**
vii) व्यावसायिक - **वाणिज्य झोपडीसाठी** - गुमास्ता परवाना, खानावळ परवाना किंवा त्यानुसार भरलेली कराची पावती.

दि. १६ मे २०१५ - शासन निर्णयाचा मुद्दे सुद सारांश:-

१. दि.१/१/२००० पूर्वीची झोपडी व त्यात दि.१/१/२००० पूर्वीपासून राहणारा झोपडीधारक असल्यास **(मोफत पुर्नवसन)**	१) जोडपत्र-३ २) प्रपत्र अ व प्रपत्र ब ३) दि.१.१.२००० पूर्वी पासूनचा विवरणपत्रातील किमान एक पुरावा ४) त्याच पत्यावरील अलिकडच्या एक वर्षातील विवरणपत्रातील एक पुरावा.
दि.०१/०१/२००० पूर्वीच्या संरक्षणपात्र झोपडीत दि.०१/०१/२००० नंतरच्या दिनांकापासून सध्या राहात असलेला झोपडीधारक असल्यास **(हस्तांतरण शुल्क ➡ मोफत पुर्नवसन)** (मोफत पुर्नवसन मात्र झोपडीधारकास हस्तांतरण शुल्क भरावे लागेल.)	१) जोडपत्र-४ २) प्रपत्र अ व प्रपत्र ब ३) दि.१/१/२००० पूर्वीच्या मूळ झोपडीधारकाच्या नावाचा विवरणपत्रातील किमान एक पुरावा. ४) नोटराइज्ड खरेदी-विक्री करारनामा किंवा भाडेकरारनामा ५) **एक अतिरिक्त पुरावा** i) सद्याच्या झोपडीधारकाचा अलिकडच्या एक वर्षातील मतदार यादीतील नोंदीचा उतारा **किंवा** ii) मुख्याध्यापकाचे प्रमाणपत्र **किंवा** iii) नोकरीस असलेल्या मालकाचे प्रमाणपत्र ६) क्षेत्रिय अधिका-यांचा स्थळपाहणी अहवाल ७) हस्तांतरण शुल्क पावती निवासी रू. ४०००० | अनिवासी रु. ६००००

दि. १६ मे २०१५ शासन निर्णयातील इतर महत्वाचे मुद्दे

१. झो.पु.प्राधिकरणामार्फत यापूर्वी मंजूर झालेल्या योजनेमधील ज्या झोपडीधारकाची पात्रता दि. १.१.२००० या अर्हता दिनांकानुसार तपासलेली नाही असा संरक्षणास अपात्र ठरलेला झोपडीधारक जोडपत्र-३ किंवा जोडपत्र-४ विहीत कागदपत्रासह म्हाडा कार्यालयास फेर पात्रता तपासणीसाठी अर्ज दाखल करु शकतो. झोपडी निष्कासित, मात्र परिशिष्ट-२ मध्ये नांव नमूद असलेला झोपडीधारक देखिल या शासन निर्णयानुसार फेर पात्रता तपासणीसाठी म्हाडा कार्यालयास अर्ज दाखल करु शकतो.
२. पात्र ठरणाऱ्या झोपडीधारकास पुनर्वसन इमारतीचे बांधकाम सुरु असल्यास त्याच इमारतीत आणि बांधकाम पूर्ण झाले असल्यास अन्य ठिकाणी सदनिका दिली जाते.
३. सदरचा शासन निर्णय म्हाडा, MMRDA, MIDC, MSRDC आणि महानगरपालिके मार्फत राबविण्यांत येणाऱ्या पायाभूत प्रकल्पातील बाधित झोपडीधारकांसाठी देखिल लागु राहील.

संकलन : संदीप कळंबे (LL.B.)
उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, म्हाडा
विभाग प्रमुख - अतिक्रमण निमूलन, मुंबई मंडळ

०१/०१/२०११ या अर्हता दिनांकानुसार पात्रता ठरविणे शासन निर्णय दि. १६ मे २०१८ (सशुल्क पुर्नवसन)

झोपडी संरक्षणपात्र ठरविणेसाठी खालील विवरणपत्रापैकी किमान एक पुरावा अनिवार्य:-

i) सन २०११ यावर्षी अथवा त्यापूर्वीच्या **मतदार यादीमधील** झोपडीधारकांच्या नावाच्या नोंदीचा उतारा.
ii) प्राधिकृत **विज कंपनीचे** कागदपत्र/अभिलेख/देयक
iii) महानगरपालिका **मालमत्ता कर** आकारणी देयक
iv) शासनाच्या **अकृषिक कर** आकारणीबाबतचे कागदपत्र
v) सहाय्यक निबंधक सहकार यांनी प्रमाणित केलेले **भाग प्रमाणपत्र**
vi) व्यावसायिक - **वाणिज्य झोपडीसाठी** - गुमास्ता परवाना, खानावळ परवाना किंवा त्यानुसार भरलेली कराची पावती.

२. दि. १६ मे २०१८ - शासन निर्णयाचा मुद्दे सुद सारांश:-

दि.१/१/२००० नंतर परंतु दि.१/१/२०११ पूर्वीपासूनच्या झोपडीत दि.०१/०१/२०११ अथवा त्यापूर्वीपासून राहणारा झोपडीधारक असल्यास **(सशुल्क पुर्नवसन)**	१) जोडपत्र-३ अर्ज २) प्रपत्र अ व प्रपत्र ब ३) दि. १.१.२०११ पूर्वी पासूनचा विवरणपत्रानुसारचा एक पुरावा ४) त्याच पत्त्यावरील अलिकडच्या एक वर्षातील विवरणपत्रातील एक पुरावा. ५) आधारकार्डची स्वयंसाक्षांकित प्रत ६) पुनर्वसन शुल्क भरल्याची पावती
दि.१/१/२०११ पूर्वीपासूनच्या झोपडीत दि.१/१/२०११ नंतरच्या दिनांकापासून राहत असलेला झोपडीधारक असल्यास **(पुनर्वसन शुल्क आणि हस्तांतरण शुल्क)**	१) जोडपत्र -४ अर्ज २) प्रपत्र अ व प्रपत्र ब ३) दि.१/१/२०११ पूर्वीच्या मूळ झोपडीधारकाच्या नावाचा विवरणपत्रातील किमान एक पुरावा. ४) नोटराइज्ड खरेदी-विक्री करारनामा किंवा भाडेकरारनामा ५) **एक अतिरिक्त पुरावा** i) सद्याच्या झोपडीधारकाचा अलिकडच्या एक वर्षातील मतदार यादीतील नोंदीचा उतारा **किंवा** ii) मुख्याध्यापकाचे प्रमाणपत्र **किंवा** iii) नोकरीस असलेल्या मालकाचे प्रमाणपत्र ६) क्षेत्रिय अधिका-यांचा स्थळपाहणी अहवाल ७) आधारकार्डची स्वयंसाक्षांकित प्रत ८) पुनर्वसन शुल्क भरल्याची पावती ९) हस्तांतरण शुल्क पावती निवासी रू. ४०००० | अनिवासी रु. ६००००

टीप: सशुल्क पुनर्वसन योजनेतील पात्र झोपडीधारकांने झो.पु. प्राधिकरण-बांद्रा कार्यालयास संपर्क साधुन नियमानुसार शुल्क भरणा करावे आणि आपली पुनर्वसन सदनिका प्राप्त करुन घ्यावी.

दि. १६ मे २०१८ शासन निर्णयामधील इतर महत्वाचे मुद्दे

१. झो.पु.प्राधिकरणामार्फत यापूर्वी मंजूर झालेल्या योजनेमधील संरक्षणास अपात्र ठरलेले झोपडीधारक जोडपत्र-३ किंवा जोडपत्र-४ विहीत कागदपत्रासह या कार्यालयास फेर तपासणीसाठी अर्ज दाखल करु शकतो. झोपडी निष्कासित मात्र परिशिष्ट-२ मध्ये नांव नमूद असलेला झोपडीधारक देखिल या शासन निर्णयानुसार सशुल्क पुर्नवसनासाठी म्हाडा कार्यालयास अर्ज दाखल करु शकतो.
२. सशुल्क पुर्नवसनासाठी **अपात्र** असलेले झोपडीधारक.
   i) एकाच कुटुंबातील सदस्य जो दि. १६/०५/२०१५ च्या शासन निर्णयाप्रमाणे कुटुंबातील एक सदस्य पात्र ठरल्याने अपात्र झालेला आहे.
   ii) स्वतंत्र नांवाचा पुरावा असलेला मात्र एकाच झोपडीत राहणारा कुटुंबाचा सदस्य नसलेला झोपडीधारक.
   iii) स्वतंत्र झोपडी अस्तित्वात असल्याचा कोणताही स्वतंत्र पुरावा नसलेला झोपडीधारक.
   iv) बंद झोपडे.
३. सशुल्क पुर्नवसन सदनिकेस हस्तांतरणासाठी १० वर्षे मुदतीची कालमर्यादा तरतूद लागू राहणार नाही. तसेच सशुल्क सदनिका प्राप्त झालेल्या झोपडीधारकाने कुटुंब सदस्याव्यतिरिक्त अन्य इसमास सदनिका हस्तांतरीत केल्यास असा झोपडीधारक या योजनेसह अन्य कोणत्याही पुर्नवसन योजनेत पुन्हा सशुल्क पुर्नवसन योजनेसाठी पात्र राहणार नाही.
४. मोफत सदनिका मिळणेसाठी पात्र ठरलेला झोपडीधारक त्याचा अशा सदनिकेतील हक्क सोडून सशुल्क पुर्नवसन सदनिका योजनेत सहभागी होऊ शकेल.
५. सदरचा शासन निर्णय महानगरपालिका, म्हाडा, MMRDA, MIDC आणि राज्य शासनाच्या विधीमंडळाने पारित केलेल्या / महामंडळाकडून राबविण्यांत येणाऱ्या नागरी सुविधा पायाभूत प्रकल्पातील बाधित झोपडीधारकांस लागू होईल.

फलक - १०

परिशिष्ट-२ तयार करणेसाठी विकासक / संस्थेने कार्यालयास सादर करावयाचे आवश्यक कागदपत्र

१. नगर भूमापन अधिकारी यांचे कार्यालयाने साक्षांकित केलेली चालू वर्षाची मूळ मिळकत पत्रिका व मूळ नगर भूमापन क्रमांकाचा नकाशा.
२. दि.१/१/२००० रोजीची विधानसभा मतदार संघाच्या मतदार नोंदणी अधिकारी यांनी साक्षांकित केलेली मूळ मतदार यादी.
३. प्रस्तावित झोपडपट्टी पुर्नविकास योजनेमध्ये झोपडीधारकांची संमती दर्शविणारे रु.१००/- च्या नोटराईड स्टॅम्प पेपरवर असलेले प्रत्येक झोपडीधारकाने विहीत नमुना संमतीपत्र.
४. प्रस्तावित झोपडपट्टी पुर्नविकास संस्था व विकासक यांचे रु.१००/- च्या स्टॅम्प पेपरवरील नोटराईड क्षतीपूर्ती बंधपत्र त्यामध्ये खालील बाबींचा समावेश असावा.
   अ) विकासक पात्र झोपडीधारकांस नियमानुसार २६९ चौ. फुटाची सदनिका विनामुल्य देण्यास तयार आहे.
   ब) प्रस्तावित जमिनीवर झोपडपट्टी पुर्नविकास योजना राबविणे संदर्भात कोणत्याही झोपडीधारकाने मा.न्यायालयात दिवाणी दावा दाखल केलेला नाही.
   क) झोपडपट्टी पुर्नविकास योजना राबविताना शासनाचे कोणतेही नुकसान होणार नाही, झाल्यास त्याची नुकसान भरपाई देण्यास विकासक तयार आहेत.
   ड) प्रकरणात दाखल करण्यात आलेली सर्व कागदापत्र खरे असून त्यामध्ये कोणताही गैरकायदेशीर बदल / खाडाखोड केलेली नाही.
५. झोपडीधारक व विकासक यांच्यामधील रितसर करारनाम्याची सत्यप्रत.
६. वास्तूविशारदाचे नेमणूक पत्र व वास्तूविशारदाने सदरची नियुक्ती स्विकारली असल्याचे पत्र.
७. झोपडीधारकांने दि.१/१/२००० पूर्वीपासून सदर झोपडीमध्ये सलग वास्तव्य दर्शविणारे साक्षांकित केलेले इतर पुरावे, हस्तांतरण असल्यास फलक क्र.१ नुसारचे रितसर पुरावे.
८. विकास आराखडयातील आरक्षणाबाबत अलिकडील कालावधीचे मुंबई महानगरपालिकेचे अभिप्राय व भाग नकाशाची प्रत.
९. नगर भूमापन कार्यालयामार्फत प्रस्तावित झो.पु. योजनेच्या ठिकाणामधील भाग नकाशा. (मूळ प्रत)

सुचना:- विकासकाने उपरोक्तप्रमाणे परिपूर्ण संचिका मा.झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास प्रथम सादर करावी. झो.पु. प्राधिकरणाच्या छाननीनंतर परिशिष्ट-२ तयार करणेकामी आदेश सक्षम प्राधिकारी-म्हाडा यांना देण्यात येतात त्यानुसार परि.२ तयार करणेची नियमानुसार कार्यवाही करण्यात येते.

परिशिष्ट-२ तयार करणे - कार्यालयाची प्रत्यक्ष कामकाज पद्धती

झो.पु. प्राधिकरणामार्फत संचिका प्राप्त होताच क्षेत्रिय कर्मचारी व अधिकारी यांचेमार्फत खालील नमूद कार्यवाही करण्यात येते. (शासन परिपत्रक दि.१७/०१/२००८)

१. जागेवरील झोपडया नगर भूमापन विभागाच्या नकाशात बसविणे, हद्द निश्चित करणे.
२. हद्दीमध्ये समाविष्ट होत असलेल्या झोपडयावर ऑईल पेन्टने क्रमांक टाकणे.
३. अनुक्रमांकानूसार झोपडीधारकांच्या नावाची नोंद रजिस्टरमध्ये घेणे, झोपडीधारकाची प्रस्तावित पुर्नवसन योजनेससंमती आहे अगर कसे याची प्रत्यक्ष जागेवर चौकशी करुन रजिस्टरमध्ये स्वाक्षरी घेणे. जागेवर झोपडयांच्या अस्तित्वाबाबत १००% खात्री करणे. वस्तूस्थिती दर्शक झोपडयांचा नकाशा तयार करणे.
४. झोपडे व त्यात प्रत्यक्ष वास्तव्य करणा-या झोपडीधारकांचे व्हिडीओ चित्रीकरण करणे.
५. बायोमॅट्रीकची कार्यवाही पूर्ण करणे.
६. क्षेत्रिय कर्मचारी आणि अधिकारी यांच्या उपरोक्त प्राथमिक सर्वेक्षणानंतर सक्षम प्राधिकारी स्वत: जागेवर जाऊन निवडक कामाची फेरतपासणी करतात.
७. दि.१/१/२००० पर्यंतच्या मतदार यादीच्या आधारे प्रारुप परिशिष्ट-२ तयार करण्यात येते. ज्यांची नावे मतदार यादीत नाहीत त्यांनी सादर केलेले दि. १/१/२००० पूर्वीचे इतर पुरावे पडताळणी होणेसाठी संबंधित विभागास पाठविले जातात. सबब अशा झोपडीधारकास अंतरीम परिशिष्ट-२ मध्ये तुर्तास अनिर्णित ठेवले जाते.
   प्रारुप परिशिष्ट-२ झोपडपट्टीमध्ये १५ दिवसांसाठी प्रसिध्द केले जाते. प्रारुप परिशिष्ट-२ नुसार या कार्यालयाच्या निर्णयाबाबत आपली हरकत / सूचना असल्यास
   अतिरिक्त पुरावे १५ दिवसांचे कालावधीत बाधित झोपडीधारक या कार्यालयास सादर करु शकतात. १५ दिवसाच्या कालावधीनंतर आलेल्या हरकती इतर नविन पुराव्यांचा विचार कार्यालयामार्फत केला जात नाही.
८. झोपडीधारकांनी सादर केलेले इतर पुरावे संबंधित विभागास पाठवून पडताळणी अहवाल प्राप्त केला जातो.
९. पुरावे पडताळणी अहवाल प्राप्तीनंतर १५ दिवसात अंतिम परिशिष्ट-२ या कार्यालयामार्फत तयार करण्यात येऊन झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास परिपूर्ण संचिकेसह पाठविले जाते. शासन निर्णय दि. १६-०५-२०१८ अर्हता दि. १-१-२०११ नुसार सशुल्क पुनर्वसनासाठी पात्र ठरणा-या झोपडीधारकांची स्वतंत्र यादी झो.पु. प्राधिकरणास पाठविण्यात येते.
१०. शासकीय कार्यालयास खोटे पुरावे, बनावट कागदपत्र सादर करण्प्रया संबंधित इसमांविरुध्द स्थानिक पोलिस स्टेशनला गुन्हा दाखल करण्यात येतो.
११. अंतिम परिशिष्ट-२ मधील पात्र /अपात्रतेच्या निर्णयाबाबत झोपडीधारकास काही हरकत असल्यास ते अपर जिल्हाधिकारी ओल्ड कस्टम, सेंट्रल लायब्ररीजवळ मुंबई शहर यांचे कार्यालयात अपिल दाखल करु शकतात.

फलक - ११

मा.उच्च न्यायालय-मुंबई कडील काही महत्वपूर्ण निर्णय (केस लॉ)

अवधेष वरिष्ठ तिवारी विरुद्ध झो.पु.प्रा.रिट याचिका क्र. २७४६/२००५ दि. २६/४/२००६ आणि ओम साई दर्शन को.सो.विरुद्ध महाराष्ट्र रिट पिटीशन-९१०/२००५

- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत स्विकृत झालेला पहिला प्रस्ताव जो पर्यंत नियमानुसार कार्यवाहीअंती रद्द होत नाही, तो पर्यंत त्याच भागासाठी दुसरी कोणतीही संस्था / विकासक / आपला नविन स्वतंत्र प्रस्ताव प्राधिकरणाकडे दाखल करु शकत नाही.
- प्रस्तावित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमधील असहभागी/असंतुष्ट मोजकीच मंडळी स्वत:ची वेगळी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करुन आपला स्वतंत्र प्रस्ताव झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे दाखल करु शकत नाहीत.
- प्रस्तावित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये पात्र ठरलेल्या झोपडीधारकांस केवळ पक्या पुनर्वसन सदनिकेत २६९ चौ.फु. सदनिका प्राप्त होण्याचा अधिकार आहे. मात्र आपल्या आवडीच्या विकासकामार्फतच पुनर्वसन योजना अंमलात आणावी असा आग्रह त्यांना करता येणार नाही.

बाळकृष्ण सावंत विरुद्ध झो.पु.प्राधिकरण रिट पिटीशन क्र. ३३८६/२००४

झोपडीमध्ये प्रत्यक्ष वास्तव्य (occupant) आणि सलग वास्तव्याचे रितसर पुरावे असणारा झोपडीधारक पात्र ठरतो. प्रत्यक्षात वास्तव्य नसलेला झोपडीधारक केवळ मतदार यादीमधील नोंदीच्या आधारे पात्र ठरत नाही.

मातोश्री को.सो.विरुद्ध जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर याचिका क्र. ६२२/२००१

उच्च न्यायालयात दाखल होणाऱ्या अनेक दाव्यामध्ये अर्जदार (Petitioner) यांचे दावे गैरकायदेशिर उद्देशाने, प्रस्तावित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस विलंब होण्याच्या दुषित हेतुने दाखल होत असल्याचे दिसतात. काही प्रकरणात व्यावसायिक स्पर्धा दिसून येते. सबब यापुढे भविष्यात अशा गैरकायदेशीर उद्देशाने दाखल होणाऱ्या दाव्यामधील झोपडीधारकास न्यायालयामार्फत **अपात्र** म्हणून घोषित करण्यात येईल. सदर दाव्यातील वादी-झोपडीधारकांची बेकायदेशीर प्रवृत्ती लक्षात घेता रु. २५,००० नुकसान भरपाई अदा करणेचा दंड आकारण्यात आला.

अमृत पांडुरंग शिंदे विरुद्ध महाराष्ट्र शासन रिट याचिका क्र. १४७५/२०१६

शासनाच्या सुधारीत नविन निकषाप्रमाणे झोपडीधारकाने फेरपात्रता तपासणीसाठी सक्षम प्राधिकारी कार्यालयास अर्ज दाखल केला आहे म्हणून प्रस्तावित योजनेमध्ये अडथळा ठरत असलेली वादी-झोपडीधारकाचे झोपडे पात्रता निश्चित होईपर्यंत जागेवर ठेवणे अनावश्यक आहे. सक्षम प्राधिकारी यांनी झोपडीची फोटोग्राफी, इतर नोंदी अभिलेखात घेऊन निष्कासनाची कारवाई करावी.

अब्दुल हक उमर खान विरुध्द वसाहत व्यवस्थापक म्हाडा (उच्च न्यायालय बेंच - कंथारिया) आदेश दि. २३ जुलै १९९७

कन्नमवार नगर येथिल अभिहस्तांतरीत इमारतीमधील वादीने आपली राहती सदनिका अन्य - व्यक्तिस तात्पुरत्या स्वरुपात निवासी वापरासाठी दिली, काही कालावधीने सदरची सदनिका परत देणेकमी त्याने नकार दिला. वाद शहर दीवाणी न्यायालयात गेला. सदर आदेशाविरुद्ध मा. उच्च न्यायालयातील दाखल दाव्यात सदरचा वाद दोन खाजगी व्यक्तिमधला आहे, त्यामुळे म्हाडा - प्राधिकरणाचा या मध्ये संबंध येत नाही. तसेच म्हाडा ॲक्ट प्रकरण VI नुसार सक्षम प्राधिका-यास खाजगी पक्षकारामधील वाद - तंटा सोडविण्याची अधिकारीता नाही, असे निरिक्षण नोंदविले

अनिल तिवारी विरुध्द मिळकत व्यवस्थापक - नागपुर (रिट याचिका क्र. ६२७७ दि.१६ जुलै २०१४ - कोरम - झेड ए. हक्क)

मा. न्यायालयाने या दाव्यामध्ये सक्षम प्राधिका-याचे अधिकार वसाहत व्यवस्थापकाने वापरणे चुकीचे असून वादीपक्षास दिलेली कलम ६६ अंतर्गतची नोटीस बेकायदेशीर असल्याचे मत मांडले.

डॉ. अशोक वागळे विरुध्द वसाहत व्यवस्थापक – V (दि. ०७/०४/२०१६)

सदरची जमिन म्हाडाने Lease पध्दतीने वादीस दीलेली आहे. म्हाडाच्या लीज जमिनीवर वादीने स्वखर्चाने बांधकाम केले. बांधकाम ही खाजगी मालमत्ता असू शकते, मात्र त्याखालील जमिन ही म्हाडाची आहे. चटईक्षेत्राचा, (TDR) चा हक्क हा जमिनीपासून उत्पन्न होतो बांधकामामधून नाही. वादीस जमिन प्रदान करतांना आखून दिलेल्या अटी व शर्तीचे २(J), २(M) उल्लंघन केले आहे. बांधकामासाठी म्हाडाची परवानगी घेतली नाही. सबब वादी कलम ६६ नुसार निष्कासनाच्या कार्यवाहीसाठी पात्र ठरतो.

मा. सर्वोच्य न्यायालय अपिल क्र. १५७७-एशियन रोड एजन्सी विरुध्द केंद्रीय अन्वेषण संस्था आदेश दि. १५ ऑक्टोबर २०२०

कोणत्याही न्यायालयात सुरु असलेल्या दाव्यात कोर्टाने विशेषत्वाने आदेश दिला असल्याखेरीज न्यायालयाने दिलेला स्थगिती आदेश (Stay / Injunction) ६ महिन्यापेक्षा जास्त कालावधीअंती अंमलात राहणार नाही. स्थगिती आदेशापासुन ६ महिने पुर्णत्वानंतर संबंधित विभाग नियमानुसार पुढील कार्यवाही करु शकते.

जिलानी बिल्डींग भिंवडी विरुध्द भिवंडी - निजामजुर म.पा. व इतर

(suo motu जनहीत याचिका दि. २६ फेब्रुवारी २०२२) कोरम - दीपनकर दत्ता आणि जी. एस. कुलकर्णी - आदेश दि. २६ फेब्रुवारी २०२२)

-: आदेश :-

वाढीव, धोकादायक बांधकामाकडे दुर्लक्ष करणा-या संबंधित अधिकारी व कर्मचारी यांचे विरुध्द रितसर प्रशासकीय दंडाची कार्यवाही करावी.

१. ज्या व्यक्तिने असे अनधिकृत धोकादायक बांधकाम केले आहे, अशा व्यक्ती त्यांच्या अनाधिकृत कृत्यासाठी भरपाई मागू शकणार नाही. म. पा. आयुक्तानी असे अनधिकृतपणे बांधकाम केवळ निष्कासित न करता अशा इसमाविरुध्द फौजदारी स्वरुपाची कार्यवाही करावी. या शिवाय ज्या व्यक्ती त्यांची कोणतीही चुक नसताना इमारत कोसळयामुळे बाधित / बळी पडले आहेत. त्यांना योग्य त्या ठिकाणी दिवाणी फौजदारी न्यायालयात अशा बांधकामाच्या मालकाकडुन, म.पा. अधिकाराकडून नुकसान भरपाई मिळणे कामी दावा दाखल करण्याचा वैयक्तित हक्क असेल.

२. MMC Act चे कलम १५२ A आणि महाराष्ट्र म्युक्सि कॉ.ऑ. ॲक्ट कलम २६७ˆ मधील तरतुदीनुसार अनधिकृत मालमतेसाठी सध्या प्रचलित मालमत्ता कराच्या किमान दुप्पर कर आकारणी तोपर्यंत करावी, जोपर्यन्त ते बांधकाम अधिकृत म्हणून घोषित होत नाही.

३. राज्य शासनाच्या किंवा सार्वजनिक मालकीच्या ज्या जमिनीवर अद्यापपर्यंत कोणतीही झोपडपट्टी पुर्नवसन योजना मंजुर झालेली नाही अशा जमिनीवर संबंधित विभागाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र घेतले शिवाय झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना लागू करु नये. सदरची जमिन भविष्यात कोणत्याही सार्वजनिक उपयोगाच्या प्रयोजनासाठी केंद्रशासनाच्या / राज्यासनाच्या अधिनस्त अंगाना(Public Bodies) उपयुक्त नाही. या आशयाची सुचना किमान २ स्थानिक वर्तमान पत्रात प्रसिध्द करावी. जो पर्यंत केद्र किंवा राज्य किंवा इतर अंगामार्फत (Public Bodys) मार्फत असे प्रमाणपत्र प्राप्त होत नाहीत. तोपर्यंत अशा झोपडपट्टी विकास योजना किंवा खाजगी उपयोगासाठी अशा जागेचा वापरावर बंदी(Freezed) असेल.

४. अशा अतिक्रमित जमिनी राज्यशासनास किंवा अन्य पब्लिक बॉडीस आवश्यक ठरत असल्यास तेथिल अतिक्रमण हटविण्यासाठी एका वर्षात योग्य कार्यवाही करावी.(Steps be Taken) पात्र संरक्षित झोपडीधारकाचे शहरात अन्यत्र कोठेही किंवा अन्य लगतच्या म.पा. हद्दी मध्ये पूर्नवसन करण्यात कामी शासन निर्णय घेऊ शकेल.

अतुल दोशी (रा. किशोरी मेशन माटुंगा) विरुध्द म्हाडा रिट याचिका क्र. १४८२ /२०१५ (कोरम - मोहित शहा आणि ऐ.के. मेनन - निर्णय दि. ०७/०७/२०१५)

१० वर्षानंतरची हस्तांतरणाची तरतुद DCR ३३ (१०) मधील झो.पु. योजनांमध्ये लागु होते मात्र ३३ (७) खालील योजनांना नाही. सबब मंडळाने १० वर्षे पर्यन्त हस्तांरणास बंदी ही अट चुकीची ठरते.

मॅग्नेट कन्स्ट्रक्शन विरुध्द न्यु साकेत सह.गृ. संस्था सर्वसा. आरबिस्ट्रेशन पिटीशन क्र. ७९३९/२०२२/दि. १८/४/२०२२

१९६२ साली बांधकाम झालेल्या इमारतीच्या पुर्नविकास प्रकल्पामधील - न्यु साकेत सह.गृह. संस्थेचा प्रस्ताव आहे. ज्यामध्ये संस्थेचा एक सदस्य रामकली गुटका यांचे व्यतिरिक्त १० गाळेधारकांनी आपल्या सदनिका रिक्त केल्या आहेत, करारनामा स्वाक्षरित केला आहे, प्रस्तावित इमारतीचे रितसर परवाने मंजुर आहेत. संस्थेचा केवळ एक सदस्य अशा त-हेने संपुर्ण योजनेला खिळ बसेल अशी कृती करणार नाही.

आदेश

१. गुटका कुटुंबियाने हे आदेश प्राप्तीपासुन २ आठवड्यात सदनिका रिक्त करावी, याकामी कसुर केल्यास कोर्ट रिसिव्हर मार्फत बलपुर्वक ताबा घेण्यात येऊन संस्थेला देण्यात यावा.

२. गुटका यांच्या अयोग्य कृती / वर्तनुकिसाठी रु. ५ लाख दंड ठोठावण्यात येत आहे.

राजावाडी सह.गृ. संस्था विरुध्द म्हाडा अपिल क्र. ३५९/२०१२, दि. २०/६/२०१२ कोरम : मोहित शहा

एकुण ३२ सदनिकाधारकांपैकी २२ भोगवटादारांनी प्रस्तावित पुर्नविकास योजनेसाठी आपला वापर थांबवून संक्रमण शिबिरात स्थलांतर केले. ७०% भोवटादारांनी प्रस्तावित योजनेस संमती म्हाडा कलम ॲक्ट ९५ A नुसार असहयोगी सदस्यांविरुध्द कारवाई प्रस्तावित

ई) पुर्नविकास प्रकल्प त्वरेने पुर्णत्वास यावे म्हणुन कलम ९५ A चा समावेश कायद्यात करण्यात आला आहे.

मुंबई महानगरपालिका विरुध्द सनबिम हायटेक डेव्हलपर्स - उच्च न्यायालय सिव्हील अपिल ७६२६/२०१९ आदेश दि. २४/१०/२०१९

नियोजन प्राधिकरणाच्या म्हणजेच म्हाडा-मुंबई मंडळाच्या जागेवर विनापरवाना बेकायदेशिर बांधकाम सुरु असल्यास किंवा पुर्ण झाले असल्यास न्यायालयाने निश्चित करुन दिलेली निष्कासनाची कामकाज पध्दती खालीलप्रमाणे असेल.-

अ) नवीन, चालु, वाढीव विनापरवाना बेकायदेशिर बांधकाम २४ तास मुदतीची नोटीस (१) खुलासा प्राप्त - कारणासहीत ७ दिवस मुदतीचा आदेश - स्थगिती नसल्यास निष्कासन (२) खुलासा अप्राप्त - तात्काळ निष्कासन

ब) पुर्ण झालेले, अस्तित्वातील विनापरवाना बेकायदेशिर बांधकाम ७ दिवस मुदतीची नोटीस (१) खुलासा प्राप्त - कारणासहीत १५ दिवस मुदतीचा आदेश - स्थगिती नसल्यास निष्कासन (२) खुलासा अप्राप्त - तात्काळ निष्कासन

क) पदनिर्देशित अधिका-याने उपरोक्त प्रमाणे कायदेशिर प्रक्रिया (Due Process of Law = DPL) पुर्ण करुन बांधकाम निष्कासित केले आहे, जर त्या ठिकाणात १ वर्ष कालावधी पूर्ण होण्याच्या आत फेर विनापरवाना अनधिकृत बांधकाम सुरु झाले आहे असे निदर्शनात आल्यास असे बांधकाम २४ तास मुदतीची नोटीस देऊन निष्कासित करणे कायदेशिर असेल.

ड) एखादे विनापरवाना/वाढीव बांधकामास दोन वर्षापासुन मालमत्ता कर आकारण्यात आला आहे तेथे पदनिर्देशित अधिकारी अशा बांधकामास १५ दिवस मुदतीत खुलासा सादर करणेसाठीची नोटीस देऊ (एॅप्त्) शकेल.

ई) लोअर कोर्टास केवळ अपवादात्मक प्रकरणात (Exceptional Case) मध्येच Ex. Parte Stay Order किंवा Interiem Relief आदेश देता येतील मात्र त्याचे सविस्तर कारण रेकॉर्डवर घ्यावे लागेल

मुंबई शहर दीवाणी न्यायालय - दिंडोशी कलामती नाडार विरुध्द म्हाडा-केस क्र.२८५०/२०२१ दि. ०९/०३/२०२२ ॲडी. सेशन जज - श्री. लोकवानी

भाब्रेकरनगर येथील म्हाडा मंजुर अभिन्यासामध्ये म्हाडाची पूर्व परवानगी न घेता केलेले बांधकाम निष्कासित करण्याचे आदेश कोर्टाने दिले.

इलेक्ट्रीसिटी बिल, आधारकार्ड, पॅनकार्ड, इलेक्शन कार्ड हे पुरावे बांधकामाची परवानगी म्हणून अमान्य ठरतात. एम.आर.टी.पी - कलम - ४५ नुसार बांधकाम परवानगीचे कोणतेही रितसर कागदपत्र सादर केले नाहीत. कच्च्या किंवा पक्क्या बांधकामासाठी सुध्दा नियोजन प्राधिकरणाची म्हणजेच म्हाडाची पूर्वमान्यता आवश्यक आहे.

फलक - १२

म्हाडाचे महत्त्वपूर्ण ठराव, शासन निर्णय, परिपत्रक

१. गाळे व भूखंड वाटप करण्यासाठी ठळक अटी व शर्ती

अ. क्र.	उत्पन्न गट	सुधारीत कमाल उत्पन्न मर्यादा (रुपये वार्षिक)		अनुज्ञेय क्षेत्रफळ (निव्वळ चटई क्षेत्र) Carpet Area
		मुंबई महानगर क्षेत्र (MMR), पुणे महानगर क्षेत्र (PMRDS), नागपुर महानगर क्षेत्र (NMRDA),नागपुर सुधार प्रन्यास (NIT), प्रदेश तसेच १० लाखांपेक्षा जास्त लोकसंख्या असलेल्या स्थानिक स्वराज्य संस्था अंतर्गत क्षेत्र	उर्वरीत महाराष्ट्रातील स्थानीक स्वराज्य संस्था अंतर्गत क्षेत्र	
१.	अत्यल्प उत्पन्न गट (EWS)	रुपये ६,००,०००/- पर्यंत	रुपये ४,५०,०००/- पर्यंत	३० चौ.मि. पर्यंत ३२३ चौ.फुट
२.	अल्प उत्पन्न गट (LIG)	रुपये ९,००,०००/- पर्यंत	रुपये ७,५०,०००/- पर्यंत	६० चौ.मि. पर्यंत ६४६ चौ.फुट
३.	मध्यम उत्पन्न गट (MIG)	रुपये १२,००,०००/- पर्यंत	रुपये १२,००,०००/- पर्यंत	१६० चौ.मि. पर्यंत १७२३ चौ.फुट
४.	उच्च उत्पन्न गट (HIG)	कमाल मर्यादा नाही	कमाल मर्यादा नाही	२०० चौ.मि. पर्यंत २१५३ चौ.फुट

टिप - या शासन निर्णयानुसार उपरोक्त ४ ही उत्पन्न गटासाठी किमान मर्यादा निश्चित करण्यात आलेली नाही तसेच उच्च उत्पन्न गटासाठी कमाल मर्यादा नाही. त्यामुळे अत्यल्प उत्पन्न (EWS) गटातील व्यक्तीचारही गटासाठी (उक्त तक्त्यातील अनु. क्र.१,२,३ व ४), अल्प उत्पन्न (LIG) गटातील व्यक्ती तीन गटासाठी (उक्त तक्त्यातील अनु.क्र. २,३ व ४), मध्यम उत्पन्न (MIG) गटातील व्यक्ती दोन गटासाठी (उक्त तक्त्यातील अनु.क्र. ३ व ४) व उच्च उत्पन्न गट (HIG) गटातील व्यक्ती एका गटासाठी (उक्त तक्त्यातील अनु.क्र.४) अर्ज करु शकतात.

- महाराष्ट्र राज्यातील १५ वर्षांपेक्षा जास्त वास्तव्य असलेबाबत सक्षम प्राधिका-याचा दाखला.
- केवळ एकाच प्रवर्गातून अर्ज दाखल करता येईल मात्र राखीव प्रवर्गातील व्यक्ती त्याच्या इच्छेप्रमाणे खुला प्रवर्ग मधून देखील एकत्रित अर्ज दाखल करू शकते.
- अर्ज दिनांकास अर्जदाराचे वय १८ वर्षांपेक्षा कमी नसावे
- अर्जदार किंवा त्याचा वैवाहिक साथीदार यांचे नावे त्याच महानगरपालिका क्षेत्रामध्ये एखादे घर, प्लॉट असल्यास अर्जदार अपात्र समजला जातो.
- महाराष्ट्र राज्याच्या जात गॅझेट मध्ये नमूद आहे अशा व्यक्ती सक्षम प्राधिकारी-याच्या सही शिक्यानिशिच्या जात प्रमाणपत्रासह अर्ज दाखल करू शकतात.
- गाळयांचे वाटप झाल्यापासून १५ दिवसात वाटपपात्र व्यक्ती गाळयाचा ताबा घेऊन आपला भोगवटा सुरू करेल तत्पूर्वी गाळा स्वत: बघेल वाटपानंतर गाळयासंबंधीची कोणतीही तक्रार मंडळ विचारात घेणार नाही.

वाटपपात्र व्यक्तीने सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन होईपर्यंत व भाडे पट्ट्याचा करारनामा संपुष्टात येईपर्यंत प्रत्येक महिन्याच्या १० तारखेपर्यंत वसाहत व्यवस्थापक (Estate Manager) यास देय भाडे अदा करेल. विलंब आकार १०% अतिरिक्त असेल.
इमारतीचे गाळे, आसपासची जागा यांचे परीक्षण व व्यवस्थापनाची जबाबदारी संस्थेची असेल, मंडळाची नसेल.

२. म्हाडाची सदनिका पती- पत्नीच्या संयुक्त नावे करण्याबाबत शा.प.क्र.न्या. /१६८ / गृ.दि. २४/०९/१५

म्हाडाची सदनिका पती-पत्नीच्या संयुक्त नावे करण्याबाबत म्हाडाचे गाळे पती- पत्नी यांच्या संयुक्त नावे वाटप करण्यासाठी शासनाचे स्थायी आदेश आहेत. पती किंवा पत्नी मयत झाल्यास हस्तांतरणासाठी अन्य वासांच्या ना-हरकत प्रमाणपत्राची आवश्यकता नाही.

३. म्हाडास विशेष नियोजन प्राधिकरणाचा दर्जा प्राप्त झाल्यामुळे म्हाडाच्या अभिन्यासातील अति. निर्मुलनाच्या उपाययोजनेबाबत मुंबई मंडळाने निर्देश दि. ०२/०२/२०२१ रोजीचे पत्र

शासनाने दि. २३/०५/२०१८ रोजीच्या अधिसुचनेनुसार म्हाडास विशेष नियोजन प्राधिकरणाचा दर्जा दिला असल्यामुळे म्हाडाच्या ११४ अभिन्यासातील अतिक्र. निर्मुलनाची जबाबदारी आता म्हडाकडे आली आहे प्राधिकरण्याचा ठराव क्र. ६८३३ दि. २५/०२/२०११९ अन्वये म्हाडाच्या अभिन्यासातील अतिक्रमण निर्मुलनाच्या योजनेकरिता मान्यता देणेत आली आहे. म्हाडा मालकीच्या मोकळया भूखंडावरील अनाधि/बांधकामे / अति. निष्का जबाबदारी अभियंता यांची असेल तर भोगवटाप्रमाणपत्र प्राप्त इमारतीमधील अनधिकृत बांध. निष्कासनाची जबाबदारी मिळकत व्यवस्थापक यांची असेल. मिळकत व्यवस्थापक यांना तांत्रिक माहिती / मार्गदर्शनासाठी त्या क्षेत्रातील उप अभियंता यांनी कार्यवाई समयी उपस्थित राहणे आहे.

४. म्हाडा जमिनीवर तात्पुरत्या स्वरुपातील बांधकामास मंजुरी / परवानगी देण्याचे अधिकार दि. ०५/०१/२०२२

तात्पुरत्या बांधकामास एका वेळेस ६ महीनेपर्यन्त आणि जास्तीत जास्त ३ वर्षापर्यन्त परवानगी देण्याचे त्याचे अधिकार मुंबई मंडळातील संबंधीत कार्यकारी अभियंता यांना प्रदान करण्यात येत आहेत.

५. सेवानिवासस्थान वाटप करण्याकरिता मार्गदर्शक तत्वेपरिपत्रक : प्राधिकरण / १/२००९, दि. १८ नोव्हेंबर २००९

१) इत्तरत्र जागा मिळाल्यास सेवानिवासस्थान रिक्त करुन मंडळास ताबा देणे

सेवानिवासस्थानास राहणारे अधिकारी / कर्मचा-यास (पती अथवा पत्नीच्या नावे) शासकीय / खाजगी जागा घेतल्यानंतर त्या तारखेपासून सेवा निवासस्थान वाटप आदेश आपोआप रद्द होतील. व अधिकारी कर्मचा-यास सेवानिवासस्थान त्वरीत रिक्त करुन देणे आवश्यक राहील. सेवानिवासस्थानाचा ताबा मंडळास मिळेपर्यंत अधिकारी / कर्मचा-यास दंडनीय भाडे दरमहा प्रति चौ. फुटास रु. २५/- प्रमाणे आकारण्यात यावी.

२)(१५.१) सेवानिवासस्थान राहण्या-या अधिकारी / कर्मचा-यांचे निधन झाल्यास करावयाची कार्यवाही:-

सेवानिवासस्थानात राहणा-या अधिकारी/कर्मचा-यांचे निधन झाल्यास त्यांच्या / तिच्या कुटुंबातील व्यक्ती म्हाडाचे सेवेत असल्यास त्याचे नावे राहत असलेल्या सेवा निवासस्थानाचे वितरण आदेश द्यावेत. असा अधिकारी/कर्मचारी या वर्गातील नसेल तर त्यास तो असलेल्या वर्गासाठी असलेले सेवानिवास बदलून द्यावेत. कुंटुबातील कोणीही व्यक्ती म्हाडाच्या सेवेत नसेल तर त्यांचे कुंटुबीयास कर्मचा-यांचे निधनानंतर ३ महिन्यापर्यंत सेवानिवासस्थानास राहता येइल. त्यानंतर मात्र मुदतवाढ मिळणार नाही.

३)(२.१८) कर्मचारी / अधिकारी निवृत्त झाल्यास / राजीनामा दिल्यास / निधन झाल्यास अथवा सेवेतून काढून टाकल्यास सेवानिवासस्थान रिक्त करुन घेण्याबाबत व भाडे आकारणीबाबत

अ) अधिकारी / कर्मचारी निवृत्त झाल्यास त्यास सेवा निवासस्थानात राहणा-यास निवृत्त दिनांकापासून **३ महिने** राहण्यास परवानगी देण्यात यावी. या कालावधीसाठी त्याचपूर्वी आकरण्यात येत असलेले अनुज्ञाप्ती शुल्क अधिक सेवाआकार आकारण्यात यावे, त्यानंतर गाळा रिक्त न केल्यास त्यास दंडनीय भाडे म्हणून गाळयांचे एकुण चटई क्षेत्रफळास प्रती चौ. फुटास रु.२५/- प्रमाणे एकूण भाडे दरमहा आकरण्यात यावे

६. भाडे थकबाकिवरील दंडाची तरतुद ठराव क्र. ५६२३ दिनांक :- ०२/११/२०००

प्राधिकरणाच्या प्रादेशिक मंडळाच्या अखत्यारित येणा-या वसाहतीवरील गाळे ज्या लाभधारकास किंवा गाळेधारकास वितरीत झाले, त्यांना भाडे / मासिक आकार / मासिक हप्ते भरण्यास एका महिन्यापेक्षा जास्त विलंब झाल्यास दुस-या महिन्यापासून ९.५% या प्रती महा दराने दंडात्मक आकार वसुल करण्यात यावा. सदर दंडात्मक रक्कम भाडे / भाडेखरेदी हप्ता व सेवा आकार / अन्य आकारपोटी थकीत रक्कमेवर आकारण्यात यावी. याशिवाय विलंबापोटी दुसरा कोणताही दंड आकारण्यात येऊ नये.

७. व्याजाचा दर ठराव क्र. ५८ ८२ दि. - २०/०२/२००३

विषय :- मुंबई व म्हाडातील इतर विभागीय मंडळातील सदनिकाच्या विक्री किंमतीच्या थकीत रक्कमेवर आकारण्यात येणारे व्याजाचे दर कमी आकारण्यात येण्याबाबत या विषयांवर सविस्तर चर्चा झाल्यानंतर अध्यक्ष / प्रा. यांनी असे मत व्यक्त केले की, निवासी गाळयासाठी सद्या अस्तित्वांत असलेला १३.५ टक्के हाच दर ठेवून वाणिज्य गाळयांसाठी १८ टक्के व्याज दर लावण्यांत यावा.

८. वापर प्रकारात बदल - ठराव क्र. ६४६१ दिनांक : ०४.०२.२०१०

म्हाडाचे वसाहतीतील वितरीत केलेले गाळे / भूखंड सहकारी गृहनिर्माण संस्थाना वितरीत केलेले निवासी भूखंड व इतर सुविधांसाठी वितरीत केलेल्या भूखंडाच्या **वापरात बदल करण्यासाठी** ना हरकत दाखला देताना सदर क्षेत्राकरिता अनिवासी गाळयांसाठी प्रती चौ.फुट जो त्या त्या वर्षाचा रेडी - रेकनरचा दर असेल त्यांच्या २०% शुल्क आकारण्यात यावे. या प्रस्तावास मान्यता देण्यात येत आहे.

९. वाटपपत्रास (Allotment Letter) मानीव खरेदीखत समजुन मुद्रांक शुल्क आकारणेबाबत उपाध्यक्ष - प्राधि. परिपत्रक - एमएच / ६८६४ दि. २/११/२००५

१. पात्र अर्जदारास Allotment Letter ने ताबा दिला जातो व नंतर सोसायटीच्या नावे खरेदीखत होते, अशा खरेदीखतांना वेळ लागतो यास्तव Allotment Letter वाटप पत्रास मानीव खरेदीखत समजुन त्यावर मुद्रांक शुल्क आकारण्यात यावे व शासनजमा करावे.

१०. सदनिका भाड्याने देणे / विक्री करणे - प्राधिकरणाकडील दि. ६/८/२०१३ रोजीच्या बैठकीतील निर्णय

अ) मंडळामार्फत वितरीत केलेल्या सदनिका यापुढे भाड्याने देता येतील मात्र सदनिका वितरणापासुन ५ वर्षापर्यंत त्यांची **विक्री** करता येणार नाही.

ब) सदनिका भाडेतत्वावर देणेपुर्वी सदनिकाधारकास रितसर अर्ज करुन, मंडळाची परवानगी दिल्यानंतर नोंदणीकृत करारनामा, त्यावर मुद्रांकशुल्क आणि प्राधिकरणाने निश्चित केलेले अधिमुल्य भरणे बंधनकारक आहे. अर्ज मिळकत व्यवस्थापक कार्यालयात करावा.

११. अभिहस्तांतरण प्रक्रियेतील विलंब - उपाययोजना उपाध्यक्ष-प्राधि. परिपत्रक : (डब्ल्यु) ७२०३ दि. ५/९/०८

उपाय :

१.अभिहस्तांतरण हे सह.गृ. संस्थेच्या नावाने करावयाचे असते, म्हणुन म्हाडाचे मुळ गाळेधारक आणि रितसर परवानगी घेतलेले गाळेधारक यांच्या यादीनुसार संस्थाबरोबर अभिहस्तांतरणाची प्रक्रिया पुर्ण करुन घ्यावी. तथापी ज्या गाळेधारकाचे अद्यापपर्यंत हस्तांतरणास रितसर परवानगी घेतली नाही त्याचे बाबतीत मुळ गाळेधारकांच्या नावाच्या यादीनुसार सह.गृ. संस्थेकडून सदरच्या गाळेधारकाचे हस्तांतरणास अभिहस्तांतरण झाल्यानंतर विहीत कार्यपध्दतीनुसार कागदपत्रांची पुर्तता व हस्तांतरण शुल्क भरुन म्हाडाकडून परवानगी घेण्यात येईल असे प्रतिज्ञापत्र लिहून घेऊन सह.गृ. संस्थेचे अभिहस्तांतरण करण्यात यावे.

२.वाढीव / अनधिकृत बांधकाम विचारात न घेता म्हाडाच्या मुळ नकाशामध्ये दर्शविलेले क्षेत्रफळ ग्राह्य धरुन इमारतीचे अभिहस्तांतरण करण्यात यावे. वाढीव / अनधिकृत बांधकामावर स्वतंत्ररित्या कारवाई करण्यात यावी.

३.संस्थेकडील सन १९९८ पुर्वीची थकबाकी व्याजासह वसुल करावी, तदनंतर १९९८ च्या सेवाआकाराच्या दराची रक्कम व वाढीव सेवाआकारातील इदरातील मुळ रक्कम वसुल करुन सेवाआकारावरील व्याजाची रक्कम एक वर्षात म्हाडाकडे भरण्याबाबत संस्थेकडून क्षतिपूर्तीबंधपत्र घेऊन अभिहस्तांतरणाची कार्यवाही करण्यात येत होती.आता शासनाने दिनांक २३/०३/२०२१ च्या पत्रान्वये मान्यता दिल्यानुसार सेवाशुल्काबाबत अभय योजना मंजुर केलेल असुन त्याप्रमाणे ५ वर्षात १० हप्त्यामध्ये वसुल करण्याबाबत कार्यवाही करण्यात येत आहे.

१२. अभिहस्तांतरण झालेल्या इमारतीमधील हस्तांतरण-नियमितीकरणाच्या प्रकरणांमध्ये सुलभता आणणेसाठी परिपत्रक - उपाध्यक्ष /अभि.ह./४८३८ दि. २३/१०/२००३

इमारतीचे अभिहस्तांतरण पुर्ण झाल्यानंतर केवळ Lessor's Interest म्हणून हस्तांतरणातील गाळयाचे नियमितीकरण करण्यासाठी शुल्क निवासी रु. ५०० अनिवासी रु. १००० भरावे लागते यामधील होणारा विलंब टाळण्यासाठी

१. लाभार्थीचा अर्ज, शुल्क व इतर कागदपत्र सादर केल्यानंतर १५ दिवसात कार्यवाही पुर्ण न झाल्यास नियमितीकरण प्रक्रिया पुर्ण झाली आहे (Deemed) असे समजण्यात येईल.

२. सह.गृ. संस्थेचे ना हरकत प्रमाणपत्र नसल्यास मंडळातर्फे त्यांना पत्र पाठविण्यात यावे, १० दिवसात कोणताही प्रतिसाद न आल्यास किंवा उत्तरात संयुक्तिक कारण न दिल्यास सह.गृ. संस्थेची ना-हरकत ही अट शिथिल करुन हस्तांतरण नियमित केले जाते.

१३. विभागीय मंडळाच्या योजनेतील सदनिकांचे वितरण करण्यासाठी सोडत काढल्यानंतर वाटपाची प्रक्रिया १ वर्षात पुर्ण करणेबाबत परिपत्रक - उपाध्यक्ष / गाळेवाटप/१३६६ दि. ४/९/२००९

१४. प्राधिकरणाचे निवासी गाळे / भुखंड / अनिवासी गाळे हस्तांतरण व नियमितीकरण करण्याबाबत परिपत्रक - उपाध्यक्ष / इएम-९ दि. ८ मे २००९

अ)यापुढे हस्तांतरण फॉर्म मिळणेकामी अर्ज करण्याची आवश्यकता नाही, ते विनामुल्य देण्यात यावे.

ब)म्हाडा - १९८१ विनियम २७ अन्वये सह.गृ. संस्थेच्या अधिकाराची व्याप्ती मर्यादित आहे, त्यामुळे तळमजल्यावरील गाळेधारकाने अनधिकृत वाढीव बांधकाम केले आहे. म्हणुन सह.गृ. संस्था हस्तांतरणासाठी NOC देत नाही तर अर्जदाराकडून न्यायालयीन शपथपत्र घ्यावे,

तसेच अर्जदार सह.गृ. संस्थेची असलेली थकबाकी भरत नाही त्यामुळे सह.गृ. संस्था हस्तांरतणासाठी NOC देत नसल्यास सहकार कायदा १९६० अन्वये सहकारी गृ.संस्था त्या नियमाखाली वसुली करण्यास समर्थ असल्यामुळे मंडळाने अशी हस्तांतरणाची प्रकरणे नियमितीकरण करावे.

१५. इमारत अभिहस्तांतरण नंतर गाळेधारकांच्या हस्तांतरण नियमितीकरणाची फी रद्द करणेबाबत ठराव क्र. ६४८० दि. ६/५/२०१०

५ वर्षाच्या आतील हस्तांतरण गैरकायदेशिर ठरते. ५ वर्षाच्या कालावधीनंतरचे हस्तांतरण, इमारतीचे अभिहस्तांतरण झाले असल्यास हस्तांतरण परवानगी म्हाडाकडून घेण्याची आवश्यकता नाही.

जागतिक बँक प्रकाल्पांतर्गत ६० मि., १०० मि. वैयक्तिक भुखंड हस्तांतरणासाठी शुल्क रु. ३५,००० व ५०,००० अनुक्रमे आकारुन परवानगी द्यावी.

भाडेपट्टा करारनामानंतर हस्तांतरण अथवा नियमितीकरण म्हाडाकडून करुन देण्याची आवश्यकता नाही.

१६. निवासी-अनिवासी गाळयांच्या हस्तांतरणाबाबत अधिकार परिपत्रक - मुख्य अधि./खा.चौ./६९८/०९ दि. १२/०२/२००९

रहिवासी गाळे हस्तांतरण, वारसा हक्काचे गाळे हस्तांतरण, गाळयाचे नियमितीकरण, गाळेधारकाच्या नावात बदल-याबाबत मिळकत व्यवस्थापकाने निर्णय घ्यावा.

अनिवासी गाळा हस्तांतरण, वारसा हक्काचे गाळे हस्तांतरण, गाळयाचे नियमितीकरण. गाळेधारकाच्या नावात बदल याबाबत उपमुख्य अधिकारी (मुं.म.)(W) यांनी निर्णय घ्यावा.

१७. निवासी-आनिवासी गाळे, भुखंड यावर वित्तीय संस्थामार्फत कर्ज घेणे, तारण ठेवणेसाठी परवानगी देणेबाबत. ठराव क्र. ६८१० दि. ४/१/२०१९

गाळे, भुखंडाच्या मुळ वापर प्रयोजनात बदल न करता विहीत अटी व शर्तीसह परवानगी देण्याचे अधिकार सहमुख्य अधिकारी यांना या ठरावाप्रमाणे प्रदान करण्यात आले.

१८. निवासी वापराच्या गाळयांचा अनिवासी वापरात बदल करणेसाठी आकारावयाचे दर ठराव क्र. ५५५३ दि. २७/३/२०००

म्हाडाने बांधुन वितरीत केलेल्या १५० चौ.मि. (१६१५ चौ.फु.) वैयक्तिक वापरातील निवासी गाळयांचे अनिवासी वापर प्रकारात बदल करणेसाठी खालीलप्रमाणे दर आकारणी विभागीय मंडळांनी करावी. १. मुंबई शहरासाठी - रु. १००० प्रती चौ.मि.

१९. महत्वाचे - म्हाडा मालकिच्या इमारतीमध्ये / जमिनीवर नवीन, वाढीव अंतर्गत बांधकाम रचनेत फेरफार इ. बांधकाम परवानगी देण्याचे अधिकार MRTP Act १९६६ कलम ४५ अन्वये इमारत बांधकाम परवानगी विभाग यांना आहेत. तात्पुरत्या स्वरुपातील बांधकाम परवानगी संबंधित कार्यकारी अभियंता यांना आहेत विनापरवानगीने करण्यात येणारे बांधकाम २४ तास मुदतीची नोटीस देऊन हटविण्यात येते, संबंधितांवर फौजदारी दावा दाखल होऊन दंडाची तरतुद आहे.

२०. मित्र नागरी सुविधा केंद्रामधुन खालील नमुद ९ विषय हाताळले जातात.

१. निवासी सदनिका / भुखंड व अनिवासी गाळा/भुखंड भोगवटावद्दल (हस्तांतरण)
२. निवासी सदनिका /भुखंड व अनिवासी गाळा / भुखंड नियमितीकरण
३. थकबाकी बाबतचे ना देय प्रमाणपत्र
४. सदनिका / भुखंड /व्यापारी गाळा वित्तिय संस्थेकडे तारण ठेवण्यास ना हरकत प्रमाणपत्र
५. सदनिका / व्यापारी गाळा विक्री परवानगी
६. भुखंड विक्री परवानगी
७. भुखंडाची उर्वरीत खरेदी किंमत (बी.पी.पी.)/कर्जाचे थकबाकी भरणा पत्र
८. सदनिकेचा उर्वरित भाडेखरेदी हप्ता (एच.पी.एस.) भरणा पत्र.
९. सदनिका / भुखंड / व्यापारी गाळयाच्या नस्तीतील कागदपत्रांच्या प्रमाणित प्रती
१०. सदनिका / भुखंड / व्यापारी गाळा भाडेतत्वावर देण्याकरीता नाहरकत प्रमाणपत्र

ई-मित्र प्रणाली अंतर्गत अर्ज करण्यासाठी संकेतस्थळ - https://aaplesarkar.mahaonline.gov.in
म्हाडाचे संकेतस्थळ - https://mhada.gov.in
मित्रकक्षाचा दुरध्वनी क्र. ०२२-६६४०५०८०

संकलन : संदीप कळंबे (LL.B.)
उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, म्हाडा, विभाग प्रमुख - अतिक्रमण निमृलन, मुंबई मंडळ