

मुंबई शहरातील धोकादायक घोषित उपकरप्राप्त इमारतींचा पुनर्विकास तसेच विकास नियंत्रण नियमावली विनियम ३३(६), ३३(७) व ३३(९) अंतर्गत मालक / विकासकाने अर्धवट अवस्थेत सोडलेल्या उपकरप्राप्त इमारतींचे पुनर्विकास प्रकल्पांबाबत म्हाड अधिनियम, १९७६ मधील कलम ७७, ७९ (अ), ९१ (अ) व ९५-अ सुधारणानुसार करावयाच्या कार्यवाहीबाबत मार्गदर्शक सुचना (Guidelines).....

महाराष्ट्र शासन
गृहनिर्माण विभाग

शासन निर्णय क्रमांक : विमंका - २०१९/प्र.क्र.१४८ (भाग-१)/दुवपु-१

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
नवीन प्रशासन भवन, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.

दिनांक: २२ ऑगस्ट, २०२३.

- वाचा:-**१.शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग, क्रमांक : विमंका २०१६/ प्र.क्र.१४२/दुवपु-१, दि.२९.११.२०१६
२.शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग, क्रमांक : विमंका २०१६/ प्र.क्र.१४२(भाग-१)/दुवपु-१, दि.०५.११.२०२०
३. शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग, क्रमांक : विमंका २०१६/ प्र.क्र.१४२(भाग-१)/दुवपु-१, दि.०५.०३.२०२१
४.विधी व न्याय विभाग, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (सुधारणा) अधिनियम,२०२० अधिसूचना, दि.०२.१२.२०२२

प्रस्तावना:-

मुंबई शहर बेटावरील उपकरप्राप्त / बिगर उपकरप्राप्त इमारती आणि महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाशी संबंधित इमारतींशी निगडित समस्यांसंदर्भात धोरणात्मक निर्णय घेण्यासाठी शासनास सुचना करण्याकरिता संदर्भ क्रमांक १ येथील शासन निर्णयान्वये आठ विधानमंडळ सदस्यांची समिती गठीत करण्यात आली होती. सदर समितीमधील सदस्यांनी उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकासाबाबत विविध शिफारशी शासनास सादर केलेल्या आहेत. सदर शिफारशींच्या अनुषंगाने म्हाड अधिनियम, १९७६ मधील प्रकरण ८ मधील तरतूदीमध्ये सुधारणा प्रस्तावित करण्यात आल्या होत्या. विधी व न्याय विभागाने दि.०२.१२.२०२२ रोजी म्हाड अधिनियम, १९७६ मधील कलम ७७, ७९, ९१ व ९५-अ मध्ये सुधारणा अंतिम केलेल्या आहेत. सदरहू सुधारणांच्या अनुषंगाने मुंबई शहरातील उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी मार्गदर्शक सूचना निर्गमित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय :-

म्हाड अधिनियम, १९७६ मधील कलम ७७, ७९ मध्ये नवीन कलम ७९(अ), ९१ मध्ये नवीन कलम ९१ (अ) व ९५-अ मधील सुधारणांच्या अनुषंगाने मुंबई शहरातील धोकादायक घोषित केलेल्या उपकरप्राप्त इमारतींचा पुनर्विकास तसेच विकास नियंत्रण नियमावली विनियम ३३(६), ३३(७) व ३३(९) अंतर्गत मालक / विकासकांनी अर्धवट अवस्थेत सोडलेले पुनर्विकास प्रकल्प पुर्ण करण्याच्या दृष्टीने करावयाच्या कार्यवाहीबाबत खालीलप्रमाणे मार्गदर्शक सुचना निर्गमित करण्यात येत आहेत:-

(१) म्हाड अधिनियम १९७६ मधील कलम ७९ मध्ये नव्याने अंतर्भूत कलम ७९ (अ) च्या अनुषंगाने करावयाची कार्यवाही:-

कोणत्याही उपकरप्राप्त इमारतीच्या संबंधात आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १८८८ च्या कलम ३५४ अन्वये उक्त इमारतीच्या मालकास इमारत धोकादायक असल्यामुळे, पाडून टाकण्यास फर्माविणारी लेखी नोटीस दिली असेल किंवा मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने इमारत धोकादायक असल्याने त्यामध्ये निवास करणाऱ्या व्यक्तींच्या आरोग्यास व सुरक्षिततेस धोकादायक किंवा हानीकारक आढळल्यास, उक्त इमारतीच्या मालकास इमारत पाडून टाकण्यास लेखी नोटीस दिली असेल आणि अशा नोटीसीचे अनुपालन मालकांने ०३ महिन्यांच्या आत न केल्यास मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने खालीलप्रमाणे कार्यवाही करावी:-

(१.१) संबंधित धोकादायक उपकरप्राप्त इमारतींच्या मालकांमार्फत पुनर्विकास करणे:-

(अ) मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी उक्त उपकरप्राप्त धोकादायक इमारतींच्या मालकांस म्हाड अधिनियम, १९७६ मधील सुधारीत कलम ७९-अ अन्वये नोटीस बजावून, इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी विकास नियंत्रण नियमावली मधील तरतुदीनुसार किमान ५१ टक्के भाडेकरू / रहिवाश्यांचे अपरिवर्तनीय संमतीपत्रासह प्रस्ताव मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळास ०६ महिन्यांच्या कालावधीत सादर करण्याकरीता कळविण्यात यावे. नोटीस सोबत अपरिवर्तनीय संमतीपत्राचा नमुना व पुनर्विकासाच्या प्रस्तावासोबत सादर करावयाच्या कागदपत्रांची यादी (Check List) देण्यात यावी.

- (ब) संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी सदर नोटीस मालकांस मिळाल्याची खातरजमा करावी. कोणत्याही कारणास्तव नोटीस परत आल्यास, सदर नोटीस इमारतीच्या दर्शनीभागात प्रसिध्द करावी, त्यांचा पंचनामा करण्यात यावा.
- (क) मालकांने किंवा त्यांनी नेमलेल्या विकासकाने पुनर्विकासाचा लेखी प्रस्ताव सर्व भाडेकरू / रहिवाश्यांना देणे आवश्यक असून, त्यांची प्रत मालकांने संबंधित कार्यकारी अभियंता यांना दयावी.
- (ड) मालकांने भाडेकरू / रहिवाश्यांना दिलेल्या प्रस्तावांमध्ये विकास नियंत्रण नियमावली मधील तरतुदीनुसार, देण्यात येणारे पुनर्वसन क्षेत्रफळ, कॉर्पस फंड, पर्यायी जागेची व्यवस्था / भाडे व नविन इमारतीमध्ये देण्यात येणाऱ्या सुखसुविधा व इतर अनुषंगिक बाबींचा समोवश असल्याबाबतची खातरजमा संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी करावी.
- (इ) आवश्यकतेनुसार संबंधित उपमुख्य अभियंता यांनी मालक व भाडेकरू / रहिवाश्यांसमवेत संयुक्त बैठक आयोजित करून, धोकादायक उपकरप्राप्त इमारतींचा पुनर्विकास मार्गी लागावा यासाठी प्रयत्न करावे.
- (ई) मालकांने सादर केलेल्या प्रस्तावाची संबंधित कार्यकारी अभियंता व उपमुख्य अभियंता यांनी छाननी करावी तसेच शासनाने वेळावेळी निर्गमित केलेल्या शासन निर्णय / मार्गदर्शक सुचनांनुसार भाडेकरू / रहिवाश्यांची पात्रता निश्चित करून प्रस्ताव मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांना सादर करावा. मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांनी विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार ना-हरकत प्रमाणपत्र अर्जदार / मालक / विकासकास प्रदान करावे.

(१.२) धोकादायक उपकरप्राप्त इमारतीच्या मालकांने ०६ महिन्यांच्या कालावधीत पुनर्विकासाचा प्रस्ताव सादर न केल्यास भोगवटदारांच्या अथवा भाडेकरूंच्या नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेमार्फत पुनर्विकास करणे:-

- अ) संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी मालकांस नोटीस बजाविल्यानंतर व नोटीस मालकास मिळाल्याची खातरजमा केल्यानंतर जर मालक ०६ महिन्यांच्या कालावधीत पुनर्विकासाचा प्रस्ताव सादर करण्यास निष्फळ ठरल्यास संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी किमान ५१ टक्के भाडेकरू रहिवाश्यांच्या प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस किंवा भाडेकरू / रहिवाश्यांना कलम ७९-अ (१)(ब) अन्वये नोटीस बजावून, इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी विकास नियंत्रण

नियमावली मधील तरतूदीनुसार किमान ५१ टक्के भाडेकरू / रहिवाश्यांचे अपरिवर्तनीय संमतीपत्रासह प्रस्ताव मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत व पुनर्रचना मंडळ यांना ०६ महिन्यांच्या कालावधीत सादर करण्याकरिता कळविण्यात यावे. नोटीस सोबत अपरिवर्तनीय संमतीपत्राचा नमुना व पुनर्विकासाच्या प्रस्तावासोबत सादर करावयाच्या कागदपत्रांची यादी (Check List) देण्यात यावी.

- ब) सदर नोटीस बजाविताना, मालकांस जमिनीच्या मोबदल्यात प्रचलित शीघ्र गणक दराच्या (Ready Reckoner Rates) २५% प्रमाणे होणारी रक्कम किंवा प्रकल्पामध्ये अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार मिळणाऱ्या विक्रीयुक्त बांधकाम क्षेत्रफळामधून १५% बांधकाम क्षेत्रफळ यापैकी जे अधिक असेल ते मालकांस मोबदला म्हणून द्यावे लागेल, हे सुध्दा कळविण्यात यावे.
- क) भाडेकरू/ रहिवाश्यांच्या प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने पुनर्विकासाचा प्रस्ताव सादर केल्यास संबंधित कार्यकारी अभियंता व उपमुख्य अभियंता यांनी प्रस्तावाची छाननी करावी तसेच शासनाने वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या शासन निर्णय / मार्गदर्शक तत्वांनुसार भाडेकरू / रहिवाश्यांची पात्रता निश्चित करून प्रस्ताव मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांना सादर करावा.
- ड) मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांनी विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतूदीनुसार ना-हरकत प्रमाणपत्र प्रदान करावे.

(१.३) धोकादायक उपकरप्राप्त इमारतीचा पुनर्विकास मालकांने / भोगवटदारांच्या किंवा भाडेकरूंच्या नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने न केल्यास मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ / म्हाडामार्फत करणे:

- अ) भाडेकरू / रहिवाश्यांच्या प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने पुनर्विकासाचा प्रस्ताव ०६ महिन्यांच्या आत मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळास सादर केला नाही तर म्हाड अधिनियमातील कलम ७९-अ (१) (क) मधील तरतूदीनुसार संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी सदर मालकता व त्यावरील इमारतीच्या भूसंपादनाच्या कार्यवाहीस सुरुवात करावी. त्यासाठी ५१% भाडेकरू / रहिवाश्यांच्या अपरिवर्तनीय संमतीपत्राची आवश्यकता नसेल.
- ब) भाडेकरू / रहिवाश्यांच्या प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने किंवा म्हाडाने / मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने पुनर्विकास योजना राबविल्यास, इमारतीच्या मालकास जमिनीच्या किंमतीपोटी प्रचलित शीघ्र गणक दराच्या २५% प्रमाणे होणारी रक्कम किंवा

- प्रकल्पामध्ये अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार मिळणाऱ्या विक्रीयुक्त बांधकाम क्षेत्रफळामधून १५% बांधकाम क्षेत्रफळ यापैकी जे अधिक असेल ते मालकांस मोबदला म्हणून देण्यात यावेत. इमारतीच्या मालकांस दोन्ही विकल्पांपैकी एक विकल्प निवडण्याची मुभा असेल.
- क) शासनाने भूसंपादन करण्यास मान्यता दिल्यानंतर, विशेष भूसंपादन अधिकारी यांनी भूसंपादनाची संपूर्ण कार्यवाही ही ०३ महिन्यात पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल.
- ख) दरम्यानच्या काळात संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी इमारत धोकादायक असल्याने, जिवित व वित्त हानी टाळण्यासाठी म्हाड अधिनियमातील तरतुदीनुसार आवश्यक ती कार्यवाही करावी.
- इ) मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने सदर प्रकल्पांचे मुल्यमापन करण्यासाठी अनुभवी वास्तुशास्त्रज्ञ व सल्लागारांचे म्हाडाच्या स्तरावर शासनाच्या पूर्व मान्यतेने पॅनल तयार करण्यात यावे, सदर गठीत पॅनलमधून सुयोग्य वास्तुशास्त्रज्ञ व सल्लागाराची त्वरीत नेमणूक करावी.
- ई) मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने वास्तुशास्त्रज्ञ व सल्लागार यांनी सादर केलेल्या प्रकल्पाचे अंदाजपत्रकास उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण यांची प्रशासकीय मान्यता प्राप्त करावी व कामासाठी निविदा मागवाव्यात. प्राप्त निविदांमधील ठेकेदारांची नेमणूक शासनाच्या पूर्व मान्यतेने करावी, ठेकेदाराच्या नेमणूकीस पुर्व मान्यता देण्याकरिता शासनाने संदर्भ क्र.०३ येथील शासन निर्णयातील विकासक यांच्याकरिता असलेले पात्रता निकषाच्या धर्तीवर ठेकेदाराची आर्थिक क्षमता व कामांचा पूर्वानुभव तपासून मान्यता प्रदान करावी.
- उ) इमारतींचे काम पुर्ण झाल्यानंतर, महानगरपालिकेकडून भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यात यावे व भाडेकरु / रहिवाश्यांचे पुनर्वसन करावे.
- ऊ) पुनर्विकास प्रकल्प पुर्ण करण्यासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळास लागणारा निधी हा मंडळास प्राप्त होणारा निधी किंवा म्हाडा प्राधिकरणाच्या निधीतून उपलब्ध करून द्यावा, आवश्यकता असल्यास निधी उपलब्धतेबाबत शासनास प्रस्ताव सादर करावा.
- ए) मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने प्रकल्प पूर्ण करून भाडेकरु / रहिवाश्यांचे पुनर्वसन केल्यानंतर, योजनेत प्राप्त होणारे अतिरीक्त विक्रीयुक्त बांधकाम क्षेत्रफळ सदनिका जाहिरात देऊन शीघ्रगणकानुसार होणारी किंमतीनुसार किंवा बाजारभावातील किंमत यापैकी जे अधिक असेल त्या किंमतीनुसार विकून, प्रकल्पावर होणारा खर्च वसूल करावा.

(२) म्हाड अधिनियम १९७६ मधील कलम ९१ मध्ये नव्याने अंतर्भूत कलम ९१ (अ) च्या

अनुषंगाने करावयाची कार्यवाही:-

मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने विकास नियंत्रण नियमावली विनियम ३३ (६), ३३ (७) व ३३ (९) मधील तरतुदीनुसार एखाद्या उपकरप्राप्त इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी मालक / विकासकास ना-हरकत प्रमाणपत्र प्रदान केल्यानंतर, जुनी उपकरप्राप्त इमारत तोडण्यात आली असल्यास, मालक/ विकासकांने ०३ वर्षांच्या आत बांधकाम अपुर्ण अवस्थेत सोडल्यास / विलंब केल्यास / पुनर्विकासाचे काम सुरु न केल्यास किंवा महानगरपालिकेने नविन इमारतीचे काम सुरु करण्याची परवानगी दिल्यापासून पुनर्विकासाचे काम दोन वर्षांपेक्षा अधिक काळ रखडलेले असल्यास किंवा मालक / विकासकांने ना-हरकत प्रमाणपत्रातील अटी व शर्तीचे उल्लंघन केले असल्यास किंवा भाडेकरू / रहिवाश्यांना पर्यायी जागेपोटीने भाडे प्रदान केलेले नसल्यास असे रखडलेले / अर्धवट अवस्थेत सोडलेले प्रकल्प मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने मालमत्ता संपादित करून, प्रकल्प पूर्ण करण्याकरिता खालीलप्रमाणे कार्यवाही करावी:-

अ) जमिनीचे भूसंपादन

- १) प्रथम मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांनी ना-हरकत प्रमाणपत्रधारकांस कलम ९१-अ अन्वये संबंधितांना १५ दिवसांची नोटीस बजावून, अर्धवट अवस्थेत सोडलेले काम विनाविलंब सुरु करण्यास, तसेच ना-हरकत प्रमाणपत्रातील उल्लंघन केलेल्या अटी व शर्तीचे पालन करण्याबाबत, तसेच भाडेकरू / रहिवाश्यांचे थकित भाडे त्वरीत देण्याबाबत कळवावे.
- २) ना-हरकत प्रमाणपत्रधारकांने १५ दिवसांच्या आत काम सुरु करण्यास तसेच ना-हरकत प्रमाणपत्रातील उल्लंघन केलेल्या अटी व शर्तीचे पालन न केल्यास, तसेच भाडेकरू / रहिवाश्यांना थकित भाडे न दिल्यास, संबंधित उपमुख्य अभियंता यांनी ना-हरकत प्रमाणपत्रधारकांस व भाडेकरू / रहिवाश्यांना संयुक्तपणे सुनावणी द्यावी.
- ३) संबंधित उपमुख्य अभियंता यांनी सुनावणी दिल्यानंतरसुद्धा ना-हरकत प्रमाणपत्रधारकांने अर्धवट अवस्थेत सोडलेले काम सुरु न केल्यास, तसेच ना-हरकत प्रमाणपत्रातील उल्लंघन केलेल्या अटी व शर्तीचे पालन न केल्यास, तसेच भाडेकरू / रहिवाश्यांचे थकीत भाडे न दिल्यास, मंडळाने प्रदान केलेले ना-हरकत प्रमाणपत्र रद्द करण्याकरिता व मालमत्ता संपादित करण्याबाबतचा प्रस्ताव मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांना सादर

करावा. तसेच ना-हरकत प्रमाणपत्रधारकांस बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने पुढे कोणत्याही परवानग्या न देण्यासाठी कळवावे.

- ४) मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांनी ना-हरकत प्रमाणपत्र रद्द करून, मालमत्ता आहे त्या स्थितीत म्हाड अधिनियम १९७६ नव्याने अंतर्भूत कलम ९१(अ) मधील तरतुदीनुसार भूसंपादन करण्यासाठी प्रस्ताव तयार करून, उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण यांच्या मान्यतेने शासनास सादर करावा.
- ५) शासनाने भूसंपादनाच्या प्रस्तावास मान्यता दिल्यानंतर, विशेष भूसंपादन अधिकारी / म्हाडा भूसंपादनाची संपूर्ण कार्यवाही म्हाड अधिनियमातील तरतुदीनुसार ०३ महिन्यांच्या आत पूर्ण करावी.
- ६) ना-हरकत प्रमाणपत्र रद्द केल्यानंतर, भाडेकरू / रहिवाश्यांनी पर्यायी जागेसाठी अर्ज केल्यास, त्यांना मंडळाच्या संक्रमण शिबीरामध्ये उपलब्धतेनुसार, गाळे वितरीत करण्यात यावे.

ब) अर्धवट अवस्थेत सोडलेल्या प्रकल्पांचे मुल्यमापन करणे.

- १) ना-हरकत प्रमाणपत्रधारकांने प्रकल्पासाठी नेमलेल्या वास्तुशास्त्रज्ञ व वास्तुविशारद यांना अर्धवट अवस्थेत सोडलेल्या प्रकल्पांची माहिती असल्याने, त्यांना संधी देण्याबाबत मंडळाने तपासावे. तदनंतर, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने अर्धवट अवस्थेत सोडलेल्या प्रकल्पांचे मुल्यमापन करण्यासाठी अनुभवी वास्तुशास्त्रज्ञ व सल्लागारांच्या शासनमान्य गठीत पॅनलमधून सुयोग्य वास्तुशास्त्रज्ञ व सल्लागाराची नेमणूक करावी.
- २) वास्तुशास्त्रज्ञ यांनी महानगरपालिकेने मंजूर केलेल्या नकाशानुसार, मालक / विकासकांनी केलेल्या कामांचे संरचनात्मक स्थिरता तपासून मुल्यमापन करावे. तसेच उर्वरित काम (पुनर्वसन + विक्रीयुक्त बांधकाम) पूर्ण करण्यासाठी किती निधी लागेल याचे अंदाजपत्रक तयार करून, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळास सादर करावे. सदर अंदाजपत्रकामध्ये महानगरपालिकेस थकित करापोटी किंवा विकास शुल्कापोटी (Development Charges) भरावयाच्या रक्कमेचा व इतर सर्व खर्चाचा अंतर्भाव असणे, आवश्यक आहे.

- ३) मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने सदर अंदाजपत्रकास उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण यांची प्रशासकीय मान्यता प्राप्त करावी व उर्वरित कामांसाठी निविदा मागवून, ठेकेदारांची नेमणूक शासनाच्या पूर्व मान्यतेने करुन उर्वरित पुनर्विकासाचे काम पूर्ण करावे. ठेकेदाराच्या नेमणूकीस पुर्व मान्यता देण्याकरिता शासनाने संदर्भ क्र.०३ येथील शासन निर्णयातील विकासक यांच्याकरिता असलेले पात्रता निकषाच्या धर्तीवर ठेकेदाराची आर्थिक क्षमता व कामांचा पूर्वानुभव तपासून मान्यता प्रदान करावी.
- ४) इमारतीचे काम पुर्ण झाल्यानंतर, महानगरपालिकेकडून भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यात यावे व तदनंतर मंजूर नकाशांनुसार प्रथम भाडेकरु / रहिवाश्यांचे पुनर्वसन करावे.
- ५) पुनर्विकास प्रकल्प पुर्ण करण्यासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळास प्राप्त होणारा निधी किंवा म्हाडा प्राधिकरणाच्या निधीतून उपलब्ध करुन द्यावा, आवश्यकता असल्यास निधी उपलब्धतेबाबत शासनास प्रस्ताव सादर करावा.
- ६) प्रकल्पांमध्ये मंडळाने सर्व बांधकाम पूर्ण करुन भाडेकरु / रहिवाश्यांचे पुनर्वसन तसेच विक्रीयुक्त बांधकाम क्षेत्रफळ ज्या व्यक्तींनी विकत घेतले आहेत त्यांना दिल्यानंतर, तसेच गुंतवणुकदारांना रक्कम अदा केल्यानंतर, जर मंडळाने केलेला खर्च वसूल होत नसेल अशा ठिकाणी "विशेष बाब" म्हणून म्हाडास वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक देणेबाबत किंवा इतर उपलब्ध पर्यायाचा विचार करुन, आवश्यक प्रस्ताव मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळामार्फत शासनास सादर करावा.
- ७) मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने प्रकल्प पूर्ण करुन भाडेकरु / रहिवाश्यांचे पुनर्वसन केल्यानंतर, योजनेत प्राप्त होणारे अतिरीक्त विक्रीयुक्त बांधकाम क्षेत्रफळ सदनिका जाहिरात देऊन शीघ्रगणकानुसार होणारी किंमतीनुसार किंवा बाजारभावातील किंमत यापैकी जे अधिक असेल त्या किंमतीनुसार विकून, प्रकल्पावर होणारा खर्च वसूल करावा.
- क) अर्धवट अवस्थेत सोडलेल्या प्रकल्पांमध्ये गुंतवणुक केलेल्या व्यक्तीचे / बँकाचे प्रश्न सोडविण्यासाठी लवाद (Arbitrator) ची नेमणूक करणे:
- १) मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने पुनर्विकास प्रकल्पांमध्ये ज्या वित्तीय संस्थांनी / बँकानी ना-हरकत प्रमाणपत्रधारकांस कर्ज दिले असेल किंवा ज्या व्यक्तींनी सदनिका विकत घेतल्या असतील तसेच प्रकल्पावरील अन्य दायित्व यांचे मुल्यमापन व शहानिशा

- करण्यासाठी अनुभवी लवाद (Arbitrator) ची नेमणूक करण्याकरिता म्हाडास्तरावर अनुभवी लवाद (Arbitrator) चे पॅनल शासनाच्या पूर्व मान्यतेने तयार करावे व त्यामधून सुयोग्य लवाद (Arbitrator) ची नेमणूक करावी.
- २) ना-हरकत प्रमाणपत्रधारकांने अतिरीक्त बांधकाम क्षेत्रफळ जर कोणा व्यक्तीस पंजीकृत करारनामा करून विकले असल्यास किंवा अन्य कोणी व्यक्तींनी / बँकेने गुंतवणुक केली असल्यास, त्याची खात्री करण्याकरिता लवाद (Arbitrator) ने स्थानिक वर्तमानपत्रात (इंग्रजी, मराठी, हिंदी, गुजराथी, उर्दू) नोटीस देऊन, आक्षेप मागविणे व प्राप्त झालेल्या आक्षेपाच्या अनुषंगाने कागदपत्र तपासून, निर्णय घेणे.
- ३) विक्रीयुक्त बांधकाम क्षेत्रफळ जर मालक / विकासकाने संपूर्णतः पंजीकृत करारनामे करून विकले असतील तर ज्या व्यक्तींनी विकत घेतले आहेत त्यांना त्या त्या सदनिका देण्यापुर्वी त्यांनी विकासकास किती रक्कम अदा केलेली आहे व किती रक्कम अदा करावयाची आहे, याची शहानिशा करावी. शहानिशा केल्यानंतर, सदनिकेची प्रचलित शीघ्रगणकानुसार होणारी किंमत किंवा पंजीकृत करारनाम्यातील किंमत यापैकी जे अधिकचे असेल ती रक्कम निश्चित करून, उर्वरित रक्कम सदर व्यक्तीकडून वसूल करण्यात यावी. सदर व्यक्ती सदनिकेची किंमत भरण्यास तयार नसल्यास, त्यांने पूर्वी दिलेली रक्कम परत करण्याबाबत शहानिशा करून त्याबाबत लवादाने (Arbitrator) निर्णय घ्यावा.
- ४) जर एखाद्या बँकेने ना-हरकत प्रमाणपत्रधारकांस प्रकल्पासाठी कर्ज दिले असल्यास, कागदपत्र तपासून किती रक्कम बँकेस अदा करावयाची आहे, याबाबत शहानिशा करून त्याबाबत लवादाने (Arbitrator) निर्णय घ्यावा.
- ५) अर्धवट अवस्थेत सोडलेल्या प्रकल्पातील रहिवाशांची थकीत भाड्याच्या रक्कमेची गणना करण्यात यावी. सदरची थकीत भाड्याची रक्कम अर्धवट अवस्थेतील प्रकल्पांच्या मालकास / विकासकास द्यावयाच्या मोबदल्यातून वजा करण्याबाबत स्वयंस्पष्ट शिफारस लवादाने (Arbitrator) मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळास करावी.
- ६) लवादाने (Arbitrator) घेतलेले निर्णय यांस मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांनी मान्यता दिल्यानंतर, गुंतवणुक केलेल्या व्यक्तींच्या / वित्तीय संस्थेच्या / बँकेच्या रक्कमा मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने निधीच्या उपलब्धतेनुसार प्रकल्प पूर्ण झाल्यानंतर अदा कराव्यात.

ड) विशेष भूसंपादन अधिकारी / म्हाडा यांनी भूसंपादनाबाबत करावयाची कार्यवाही:

- १) शासनाने भूसंपादन प्रस्तावास मान्यता प्रदान केल्यानंतर, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने शासन मान्य भूसंपादनाचा प्रस्ताव भूमी संपादनाची कार्यवाही सुरु करण्यासाठी भूमी संपादन अधिकाऱ्यांकडे पाठवावा, भूमी संपादन अधिकाऱ्यांने भूमी संपादनाची कार्यवाही तातडीने शक्यतो तीन महिन्याच्या आत पूर्ण करावी.
- २) मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाकडून भू-संपादनाचा प्रस्ताव प्राप्त झाल्यावर, विशेष भूसंपादन अधिकारी यांनी प्रकरणाची तात्काळ छाननी करुन सर्व माहिती उपलब्ध करुन घेतल्यानंतर, म्हाड अधिनियम कलम ९३ (३) मधील तरतुदीनुसार, भूमी संपादन अधिकारी एकसमयावच्छेदेकरुन, शासकीय राजपत्रात आणि (बृहन्मुंबईत) खप असलेल्या कमीत कमी चार वृत्तपत्रांत एक नोटीस प्रसिध्द करील (सादर कार्यवाही १५ दिवसांत पूर्ण करावी).
- ३) म्हाड अधिनियमातील कलम ९३(४) मधील तरतुदीनुसार भूमी संपादन अधिकारी, इमारतीचे भोगवटदार व मालक आणि अशा व्यक्तीबद्दल वाजवीरित्या खात्री करुन घेणे शक्य असेल तेथवर, इमारतीचा प्रत्येक गहाणदार यांच्यावर नोटीस बजावील आणि तीव्दारे अशी जमीन का संपादन करण्यात येऊ नये, यासंबंधी त्यांचे कोणतेही आक्षेप व सूचना असल्यास त्या नोटीशीत विनिर्दिष्ट करण्यात आलेल्या तारखेस किंवा त्यापुर्वी त्याला मिळतील अशा रीतीने सादर करण्याचे आवाहन करील (आक्षेप / सुचना सादर करण्याचा कालावधी हा १५ दिवसांचा असेल).
- ४) ना-हरकत प्रमाणपत्रधारक / मालक / भाडेकरु / रहिवाशी उभय पक्षांकडून हरकती प्राप्त झाल्यावर म्हाड अधिनियम १९७६ मधील कलम ९३ (४) अन्वये विशेष भूसंपादन अधिकारी यांना हरकती प्राप्त झाल्यानंतर १५ दिवसांत सुनावणी घेणे बंधनकारक राहिल.
- ५) म्हाड अधिनियमातील कलम ९३(५) मधील तरतुदीनुसार आक्षेप आणि सुचना यांवर विचार केल्यानंतर आणि या प्रस्तावामुळे परिणाम होणाऱ्या व्यक्तींना म्हणणे मांडण्याची वाजवी संधी दिल्यानंतर, भूमि संपादन अधिकाऱ्यांस, कोणत्याही फेरफारांसह (फेरफारांना मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने मान्यता दिल्यावर) किंवा त्याशिवाय त्या प्रस्तावाला मंजूरी देता येईल आणि मंजूर केल्याप्रमाणे तो प्रस्ताव ज्या तारखेला अंमलात येईल ती तारीख ठरवून देणारी अधिसूचना तो शासकीय राजपत्रात प्रसिध्द करील, आणि त्यात विनिर्दिष्ट करण्यात आलेली जमीन, अशा प्रकारे प्रसिध्द करण्यात आलेल्या तारखेस व त्या तारखेपासुन सर्व

भारांपासुन मुक्त अवरथेत, प्राधिकरणाच्या वतीने मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाकडे पूर्णपणे निहित होईल. (कालावधी हा ३० दिवसांचा असेल)

- ६) म्हाड अधिनियम १९७६ कलम ४४ अन्वये भूसंपादन मोबदल्यामध्ये हित संबंधित असलेल्यांना वैयक्तिक नोटीस देण्याची कार्यवाही केली जाईल.
- ७) म्हाड अधिनियमातील कलम ९३ (६) मधील तरतुदीनुसार भूमिसंपादन अधिकाऱ्याने प्रसिध्द केलेली अधिसूचना ही, जिल्हाधिकारी यांना, जमिनीचा कब्जा असलेल्या व्यक्तीस विनिर्दिष्ट मुदतीत तिचा कब्जा प्रत्यर्पित करण्याबद्दल किंवा ती स्वाधीन करण्याबद्दल नोटीस देण्यास आणि तिने तसे करण्यास नकार दिल्यास किंवा कसूर केल्यास, जमिनीचा कब्जा घेण्यास व त्या प्रयोजनासाठी आवश्यक त्याप्रमाणे बलाचा वापर करण्यास आणि तिचा कब्जा मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या हवाली करण्यास आणि मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळास, इमारत रिकामी करण्यासाठी व पुढील कार्यवाही करण्यास पुरेसा प्राधिकार होईल. जमिनीत हितसंबंध असलेल्या कोणत्याही व्यक्तीस, भरपाईची रक्कम निश्चित करण्यात किंवा देण्यात आली नाही याच केवळ कारणावरून असा कब्जा घेण्याबाबत किंवा इमारत रिकामी करण्याबाबत आक्षेप घेण्याचा कोणताही अधिकार असणार नाही. (कालावधी १५ दिवस)

३) मालक / विकासकांस द्यावयाचा मोबदला:

- १) प्रकल्पाच्या मालकास / विकासकास म्हाड अधिनियम कलम ७९-अ (२) मधील तरतुदीनुसार जमिनीच्या किंमतीपोटी प्रचलित शीघ्र गणकानुसार होणाऱ्या रक्कमेपैकी २५% रक्कम किंवा अतिरिक्त विक्रीयुक्त बांधकाम क्षेत्रफळामधुन १५% बांधकाम क्षेत्रफळ यापैकी जे अधिक असेल ते मालकांस मोबदला म्हणून देण्यात यावेत.
- २) लवादाने (Arbitrator) भाडेकरू / रहिवाश्यांना पर्यायी जागेपोटी कळविलेली थकित भाड्याची रक्कम मालकांस / विकासकास देण्यात येणाऱ्या मोबदला रक्कमेतून वजा करण्यात यावी.
- ३) एखाद्या बँकेने किंवा अन्य गुंतवणुकदारांनी प्रकल्पासाठी मालक / विकासकास कर्ज दिले असल्यास, सदरहू प्रकल्पातील खरेदीदारांनी विक्री घटकातील सदनिका खरेदीपोटी मालक/विकासक यांना दिलेली रक्कम, सदर रक्कमा मालक / विकासकास देण्यात येणाऱ्या मोबदला रक्कमेतून वजा करण्यात यावी.

४) भाडेकरू / रहिवाश्यांचे थकित भाडे किंवा गुंतवणुकदारांच्या रक्कमा किंवा इतर थकीत रक्कमा या मालकांस जमिनीपोटी द्यावयाच्या रक्कमेपेक्षा जास्त असल्यास मालकांस जमिनीपोटी मोबदला देण्यात येऊ नये. तसेच जास्तीची होणारी रक्कम मालक / विकासकांकडून वसूल करण्यासाठी त्यांच्या इतर जंगम व स्थावर मालमत्तेचा तपशील संकलीत करून, मालमत्ता जप्त करण्याबाबतचा प्रस्ताव जिल्हाधिकारी यांचेकडे मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांनी सादर करावा. जिल्हाधिकारी यांनी मंडळाने दिलेला तपशील तपासून, मालक / विकासकांची मालमत्ता जप्त करण्याबाबतची कार्यवाही त्वरीत पूर्ण करावी व जप्त केलेल्या मालमत्तेचा लिलाव करून, प्राप्त होणारी रक्कम म्हाडा / मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाकडे वर्ग करावी.

ई) मालक/विकासकांवर करावयाची कारवाई:

- १) मालक / विकासकाने मंडळाने प्रदान केलेल्या ना-हरकत प्रमाणपत्रामधील अटी व शर्तीचा भंग केला असल्याने तसेच भाडेकरू / रहिवाश्यांना पर्यायी जागेपोटी भाडे देणे बंद करून, त्यांची फसवणूक केली असल्याचे सिध्द झाल्यास, प्रकरणनिहाय गुणवत्ता तपासून मालक / विकासकांविरुद्ध संबंधित पोलीस ठाण्यात मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांच्या मान्यतेने, संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी रितसर प्रथम खबरी अहवाल (FIR) नोंदविण्यात यावा.
- २) ज्या मालक / विकासकांनी पुनर्विकास प्रकल्प अर्धवट अवस्थेत सोडले आहेत, अशा मालक / विकासकांना मंडळातर्फे अन्य पुनर्विकास योजनेकरिता ना-हरकत प्रमाणपत्र प्रदान करण्यात येऊ नये. तसेच सदर मालक / विकासक अन्य कंपनीमध्ये भागीदार असल्यास व पुनर्विकास प्रस्ताव मंडळास सादर केला असल्यास, मंडळातर्फे पुनर्विकास योजनेकरिता ना-हरकत प्रमाणपत्र प्रदान करण्यात येऊ नये.
- ३) ज्या मालक / विकासकांनी पुनर्विकास प्रकल्प अर्धवट अवस्थेत सोडले आहेत, अशा मालक / विकासकांना मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने काळ्या यादीत टाकावे व मुख्य अधिकारी, दुवपु मंडळ यांनी सर्व संबंधित, म्हाडांतील विभाग, बृहन्मुंबई महानगरपालिका (इमारत प्रस्ताव) तसेच शासनास कळवावे.

(३) बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून सहाय्य:-

मंडळास आपली कर्तव्य व कामे पार पाडण्यासाठी बृहन्मुंबई महानगरपालिका वेळोवेळी आवश्यक असेल असे सहाय्य व मदत देईल व माहिती पुरवील तसेच आवश्यक असतील असे अभिलेख, नकाशे, आराखडे व इतर दस्तऐवज, निरीक्षण व तपासणी यासाठी उपलब्ध करून देईल. तसेच मालक/विकासकांनी अर्धवट अवस्थेत सोडलेल्या प्रकल्पांचे सुधारीत नकाशे मंडळातर्फे सादर केल्यास त्यास बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या संबंधित इमारत प्रस्ताव विभागातर्फे तातडीने मान्यता प्रदान करावी.

(४) जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर यांचेकडून सहाय्य:-

मालक/विकासकांनी अर्धवट अवस्थेत सोडलेले प्रकल्प मंडळातर्फे भुसंपादन करून पूर्ण करण्यासाठी आवश्यक असेल असे सहाय्य व मदत देईल. अर्धवट अवस्थेत सोडलेल्या प्रकल्पांच्या मालकांचे मालमत्ता जप्तीबाबत मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाकडून सादर करण्यात येणाऱ्या प्रस्तावांवर तातडीने कार्यवाही करावी. तसेच, आवश्यक असतील असे अभिलेख व इतर दस्तऐवज, निरीक्षण व तपासणी यासाठी उपलब्ध करून देण्यात यावेत.

सादर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०२३०८२२१७१५०३८४०९ असा आहे. हा आदेश डिजिटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(अजित कवडे)

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन.

प्रत,

- १) मा.राज्यपालांचे सचिव (पत्राने),
- २) मा.सभापती/उप सभापती, महाराष्ट्र विधानपरिषद, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई,
- ३) मा.अध्यक्ष/उपाध्यक्ष, महाराष्ट्र विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई,
- ४) मा.मुख्यमंत्र्यांचे प्रधान सचिव,
- ५) मा.उप मुख्यमंत्र्यांचे प्रधान सचिव,
- ६) मा.उप मुख्यमंत्र्यांचे प्रधान सचिव,
- ७) मा.मंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव,

- ८) सर्व मंत्री/राज्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
- ९) मा.विरोधी पक्षनेता, विधानपरिषद/विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई
- १०) सर्व सन्माननिय विधानसभा व विधानपरिषद सदस्य,
- ११) मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई,
- १२) अपर मुख्य सचिव (महसूल), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- १३) अपर मुख्य सचिव (वित्त), वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- १४) अपर मुख्य सचिव (गृहनिर्माण), गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- १५) अपर मुख्य सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- १६) प्रधान सचिव (नवि-२), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- १७) प्रधान सचिव (सहकार), सहकार व वस्त्रोद्योग विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- १८) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई,
- १९) उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, वांद्रे, मुंबई,
- २०) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, वांद्रे, मुंबई,
- २१) मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ, वांद्रे, मुंबई,
- २२) मुख्य अधिकारी, गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, मुंबई/कोकण/पुणे/ नाशिक/ औरंगाबाद/ अमरावती/ नागपुर,
- २३) महासंचालक, माहिती व जनसंपर्क महासंचालनालय, मुंबई,
- २४) सर्व मंत्रालयीन प्रशासकीय विभाग,
- २५) जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर,
- २६) सर्व उप सचिव / अवर सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- २७) निवडनस्ती, कार्यासन-दुवपु-१, संग्रहार्थ.