



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५१

Email : info@sra.gov.in

जा.क्र.झो.पु.प्रा./सहनिस/कार्यासन-१/टे.सी.२/२५४८/सन२०१३

दिनांक : २४/१०/२०१३

परिपत्रक क्र. १४५

विषय : महाराष्ट्र झोपडीपट्टी (सु.नि.व पु.) अधिनियम १९७१ मधील कलम ३ (ई) नुसार १० वर्षांनंतर सदनिकांची / गाळ्यांची विक्रीद्वारे हस्तांतरणाची कार्यपध्दतीबाबत.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम ३ (ई) व विवगस नियंत्रण नियमावली ३३(१०) मधील परिच्छेद १.१८ मधील तरतुदीनुसार पुनर्वसन इमारतीमधील सदनिकांच्या/ गाळ्यांच्या हस्तांतरणावर निर्बंध असून अशा सदनिका/गाळा, सदनिकाधारकांना/गाळेधारकांना वाटप केलेल्या दिनांकापासून १० वर्षांच्या कालावधीत विक्री, देणगी, अदलाबदल, भाडेपट्टी किंवा अन्य कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरणास प्रतिबंध करण्यांत आला आहे व १० वर्षे कालावधीनंतर विहित कार्यपध्दतीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची परवानगी घेऊन अशा सदनिका/गाळा हस्तांतरण करण्यास अनुमती देण्याची तरतूद आहे. या संदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने परिपत्रक क्रमांक १३३, दिनांक २१.०३.२०१२ अन्वये पुनर्वसन घटकांतील सदनिकांचे / गाळ्यांचे हस्तांतरणाचे धोरण निश्चित केलेले होते. तथापि मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने रिट याचिका क्र. ५८१/ २०१२ मध्ये दिनांक १९.११.२०१२ रोजी घारित केलेल्या आदेशामध्ये पुनर्वसन सदनिकांचे १० वर्षांनंतर हस्तांतरण करण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने आवश्यक असल्यास राज्य शासनाशी परामर्श करून कार्यपध्दती निश्चित करावी असे आदेश दिले होते. प्रस्तुत प्रकरणी प्राधिकरणाकडे मा. उच्च न्यायालयाच्या आदेशाच्या अनुषंगाने सदर हस्तांतरणाची कार्यपध्दती निश्चित करण्यासाठी शासनाची पुर्व परवानगीबाबत प्रस्ताव सादर करण्यांत आलेला होता. सदरच्या प्रस्तावास शासनाने पत्र क्रमांक झोपुयो२०१३/प्र.क्र.४/झोपसु-१ दिनांक १७.०९.२०१३ रोजीच्या पत्रान्वये विक्रीद्वारे हस्तांतरणाच्या कार्यपध्दतीस मान्यता देण्यांत आलेली आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत पात्र झोपडीधारकास सदनिका / गाळा शासन धोरणानुसार त्याच्या वैयक्तिक आजीवन वास्तव्यासाठी / व्यवसायासाठी मोफत उपलब्ध करून दिलेला अगती. त्याचा स्वतः साठी उपयोग सोडून त्यांचेकडून सदरच्या सदनिकेची / गाळ्याची विक्री होतांना त्या सदनिकेची / गाळ्याची बाजारभावाने किंमत निश्चित होणार आहे. तसेच

~~359~~

361

असल्यामुळे सदर विक्रीव्यवहारावर शासनास हस्तांतरण शुल्क मळण क्रमप्राप्त आहे. त्यामुळे हस्तांतरणासाठी खालीलप्रमाणे कार्यपध्दती निश्चित करतांना हस्तांतरण शुल्क विहित करण्याचे आवश्यक सम विष्णु करण्यांत आले आहे.

अ) पुनर्वसन सदनिका / गाळा खरेदीदाराच्या वास्तव्याबाबतच्या अटी व शर्ती :

१) महसूल व वन विभागाच्या शासकिय जमिनी जेव्हा गृहनिर्माण सहकारी संस्थांना देण्यांत येतात, त्यावेळेस त्यांच्या सभासदत्वासाठी महाराष्ट्राचे रहिवासाची अट आवश्यक असते. त्याचप्रमाणे म्हाडा मार्फत लॉटरी पध्दतीने घरे वितरीत करण्यासाठी देखील महाराष्ट्र रहिवासाबाबतची अट विहित केलेले आहे. त्याच अटीप्रमाणे पुनर्वसन सदनिका अथवा गाळ्याचा प्रस्तावित खरेदीदार हा महाराष्ट्राचा रहिवासी असणे आवश्यक असेल. त्याबाबत त्याने १५ वर्षे वास्तव्याचा सक्षम अधिका-याचा रहिवासी दाखला (Domicile Certificate) दाखल करणे आवश्यक राहिल.

महाराष्ट्राचे मूळ रहिवासी असलेल्या तथापि नोकरी / व्यवसायानिमित्त इतर राज्यात अथवा भारताबाहेर राहणा-यांच्या बाबतीत तसेच महाराष्ट्र राज्यात नेमून दिलेल्या भारत सरकारच्या कर्मचा-यांसाठी उपरोक्त अट शिथिल करण्यांचे अधिकार प्रसंगानुरूप झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास असतील.

२) सदनिका / गाळा खरेदीदार व्यक्तीच्या नावे बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रात कोठेही स्वतःचे किंवा कुटुंबाचे नावे निवासस्थान नसावे. ही अट सुध्दा सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना शासकीय भूखंड वाटप करण्याबाबत महसूल व वन विभागाकडून विहित करण्यांत आलेल्या अटीप्रमाणे राहिल.

३) सदनिका / गाळ्यांचा प्रस्तावित खरेदीदार किंवा त्यांची पत्नी अथवा पती किंवा त्यांची अज्ञान मुले यांचे नावे बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या हद्दीत खाजगीरित्या संपादित केलेली किंवा कोणत्याही शासकिय उपक्रमाने (उदा. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, म्हाडा, सिडको, एम.एम.आर.डी.ए., बृहन्मुंबई महानगरपालिका, शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प इत्यादी.) वितरीत केलेली माजकी तत्वावरील किंवा भाडे खरेदी पध्दतीवरील निवासी सदनिका किंवा अनिवासी गाळा किंवा भूखंड नसावा. त्याबाबत प्रस्तावित खरेदीदारांकडून रुपये २००/- च्या स्टॅम्प पेपरवर नॉटरीज प्रतिज्ञापत्र (Notarised Affidavit) घेण्यांत येईल. सदरहू प्रतिज्ञापत्रातील भाहिती / कथन खोटे असल्याचे आढळल्यास त्याआधारे झालेले हस्तांतरण रद्द ठरविण्यांत येईल. त्याखेरीज अशा व्यक्तीविरुद्ध फौजदारी कार्यवाही करता येईल.

(पत्नी / पती यांसह) आधारकार्ड क्रमांकाची नोंद करून घण्यात यडल व त्या पत्नी / पतीसह पुन्हा झोपडपट्टी पुनर्वसन सदनिका विकता किंवा घेता येणार नाही. भविष्यात खरेदीदार व अन्य विक्रेता या दोन्हीना (त्यांच्या पत्नी / पतीसह) सदर योजनेतून अथवा शासनाच्या अन्य कोणत्याही योजनेतून घर / सदनिका / जागा / जमीन घेता येणार नाही, यादृष्टीने त्यांच्या आधारकार्ड (Aadhar Card) ची नोंद घेण्याबाबत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून म्हाडा / सिडको / एम.एम.आर.डी.ए. , महसुल व वन विभाग इत्यादी सर्व संबंधितांना कळविण्यांत येईल.

५) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने सदनिका हस्तांतरणासंदर्भातील सर्व व्यवहार विहित पध्दतीने होत असल्याबाबतची खात्री झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणातील सहकार विभाग करून घेईल व या सर्व व्यवहारांचा ताळेबंद घेता यावा यासाठी एक संगणकीय डेटाबेस (Computer Database) तयार करण्यांत येईल व तो वेळोवेळी अद्यावत करण्यांत येईल.

ब) सदनिका / गाळा विक्रीद्वारे हस्तांतरणाच्या अटी व शर्ती :

सदनिकांचे / गाळ्यांचे वाटप पत्राचे (Allotment Letter) दिनांकापासून १० वर्षांचा काळावधी झाल्यानंतर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या पुर्व परवानगीने विक्री करता येईल. सदनिका / गाळा हस्तांतरण विक्रीद्वारे करण्याची पध्दती खालिलप्रमाणे असतील.

१) सदनिका / गाळा हस्तांतरणाचे दस्तऐवज नोंदणीकृत करून घेणे अनिवार्य असून सदर नोंदणीसाठी आकारल्या जाणा-या रेझीरेकनर किंमतीवर आधारीत मुद्रांक शुल्क (Stamp Duty) ची येणारी रक्कम आणि निवासी / औद्योगिक / वाणिज्यिक सदनिका / गाळ्याकरीता किमान अनुक्रमे रुपये १ लाख / रुपये २ लाख / रुपये ३ लाख ही रक्कम या दोन्ही रक्कमांपैकी (म्हणजेच मुद्रांक शुल्काची रक्कम व किमान रक्कम यापैकी) जी रक्कम जास्त असेल ती रक्कम पुनर्वसन सदनिकेच्या / गाळ्याच्या प्रत्येक हस्तांतरणासाठी हस्तांतरण शुल्क (Transfer Fee) म्हणून शासन तिजोरीत जमा करण्यांत यावे.

२) सदनिका / गाळा मूळ लाभार्थीस / तदनंतरच्या काळात आवश्यक नसतील तेव्हादेखील त्या नेहमीच अल्प / अत्यल्प अथवा मध्यम उत्पन्न गटातील नागरिकांच्या आवाक्यात रहाव्यात असा उद्देश आहे. म्हाडाच्या धोरणानुसार सदनिका अल्प / अत्यल्प अथवा मध्यम उत्पन्न गटातील लाभार्थ्यांसाठी उपलब्ध व्हाव्यात , यासाठी अटी व शर्ती घालण्यांत आलेल्या आहेत व त्यानुसार सदनिकांचे वाटप केले जाते. तशाच पध्दतीने झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत उपलब्ध होणा-या पुनर्वसन सदनिका/गाळा हस्तांतरणासाठी खरेदीदार हा अल्प

गटांसाठीची अहर्ता व उत्पन्नाची मर्यादा ही म्हाडाच्या सदनिकांसाठी ठरावेलल्या निकषाप्रमाणे असेल.

३) सदनिकांचे / गाळ्याचे हस्तांतरण पती व पत्नी यांचे संयुक्तरित्या नावे (Joint Name) नोंदणीकृत करण्यांत येतील.

४) निवसी सदनिका फक्त रहिवासी वापरासाठी खरेदी करता येईल. तसेच अनिवासी (Non Residential) गाळा फक्त अनिवासी प्रयोजनासाठी वापरता येईल. खरेदीदाराने सदनिका किंवा गाळ्याचा जो वापर निवासी अथवा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ होत आहे त्यासाठीच सदरच्या सदनिकेचा / गाळ्याचा वापर करावा, त्यात कोणताही बदल करता येणार नाही.

५) सदनिका / गाळ्याची केवळ सज्ञान व्यक्तीस स्वतःच्या अथवा कुटुंबाच्या निवासी किंवा अनिवासी वापरासाठी खरेदी करता येईल. भागीदारी संस्था (Partnership firms) कंपनी (Companies) किंवा इतर संस्था (Organizations) अथवा व्यक्तींच्या गटांना (Associations) अशी सदनिका / गाळा विकत घेता येणार नाही.

क) गृहनिर्माण सहकारी संस्थांसंबंधित अटी व शर्ती :

१) सदनिका / गाळा विक्री परवानगी मागताना सदनिकाधारकाने/गाळाधारकाने सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे ना हरकत प्रमाणपत्र (NOC of CHS) जोडणे आवश्यक आहे.

२) सदनिका / गाळा हस्तांतरण करतानाचा सर्व दस्तऐवज विहित पध्दतीप्रमाणे नोंदणीकृत करावा लागेल. अशा हस्तांतरणाकरीता मुद्रांक शुल्क (Stamp Duty) व नोंदणीबाबतच्या सर्वसाधारण अटी लागू राहतील व कोणतीही सवलत देय राहणार नाही. सदरच्या नोंदणीकृत दस्तऐवजाची एक प्रत सदनिकाधारकांनी न चुकता झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास देणे बंधनकारक असेल.

३) सदनिका / गाळा हस्तांतर करतवेळी नोंदणीकृत दस्तऐवजाची प्रत सदनिकाधारकांनी संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस सादर करावी .

४) सदनिका / गाळा हस्तांतरण अर्जासोबत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या नमुनेदार उपविधीमागील उपविधी क्रमांक ३८ (ई) मध्ये नमूद केल्यानुसार प्रवेश शुल्क , हस्तांतरण शुल्क

संस्थेने सदर हस्तांतरण अर्ज सादर करावा. सहाय्यक निबंधक/सहानवधक सहकारा संस्था, इ.ग. पु.प्रा.मुंबई यांनी सदर हस्तांतरण अर्जाची छाननी करून परिपूर्ण अर्जावर उपरोक्त नमुद अनु. क्र ब (१) नुसार हस्तांतरण शुल्काची आकारणी करावी. त्यानंतर सहा./सहनिबंधक सहकारी संस्था इ.ग. पु.प्रा.मुंबई यांनी दिलेल्या लेखी परवानगीनुसार सदनिकाधारक / गाळाधारक यांनी विक्री करार नाम्यावर मुद्रांक शुल्क भरणा करून त्यांची नोंदणी करावी.

५) सदनिका / गाळा धारक यांनी नोंदणीकृत करार नाम्याची प्रत संस्थेस सादर केल्यानंतर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी नमुनेदार उपविधीमधील तरतुदीनुसार सदनिका /गाळा हस्तांतरणाबाबत उचित कार्यवाही करावी.

६) सदनिका / गाळा हस्तांतरणाबाबत हस्तांतरण शुल्क (Transfer Fees) आणि शासन नियमानुसार मुद्रांक शुल्क (Stamp Duty) आणि नोंदणी शुल्क (Registration Fee) भरणे केले आहे काय , याची खातरजमा करण्याची संपूर्ण जबाबदारी संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीची असेल. तसेच संबंधित गृहनिर्माण संस्थेने उपरोक्त नमुद पध्दतीचा अवलंब करून सदनिका / गाळा हस्तांतरण केलेबाबत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास एक महिन्याचे आत लेखी कळविणे बंधनकारक राहिल.

ड) सदनिका / गाळा हस्तांतरणाद्वारे शासनाकडे प्राप्त होणारे शुल्क जमा करण्यासाठी लेखाशिर्ष -

उपरोक्त पुनर्वसन सदनिका/गाळा विक्रीद्वारे प्राप्त होणारे हस्तांतरण शुल्क शासन निर्णय , गृहनिर्माण विभाग क्रमांक झोपसू २०१०/ प्र.क्र. १ (भाग- १) /झोपसू-१, दि. २९ जून २०१२ मध्ये नमूद केलेल्या बी- कराव्यतिरिक्त महसूल , (सी)कराव्यतिरिक्त इतर महसूल- (दोन) सामाजिक सेवा, ०२१६ - गृहनिर्माण , ०२, नागरी गृहनिर्माण , ८००, इतर जमा रक्कमा (०१)(०१) गलिच्छ वस्तीत राहणा-यांकडून अनुज्ञप्ती शुल्क / भरपाई वगैरे (०२१६००२२) या लेखाशिर्षाखली संबंधित आर्थिक वर्षात प्राप्त होणा-या रक्कमा व त्यावरील व्याजासहित त्याच आर्थिक वर्षात शासनाच्या खात्यात जमा करण्यांत याव्यात.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने यापुर्वी निर्गमित केलेले परिपत्रक क्र. १३३ दिनांक २१.०३.२०१२ याद्वारे रद्द करण्यांत येत आहे.

मि.मि.द.२१/१५९ २२.१०.१३
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई