

रखडलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना पूर्ण करण्यासाठी उपाययोजना करण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन

गृहनिर्माण विभाग

शासन निर्णय क्र. संकीर्ण-२०२१/प्र.क्र.१३५/झोपसु-१

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,

मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.

दिनांक :-२५ मे, २०२२.

संदर्भ :-

मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई यांचे पत्र क्र.झोपुप्रा/अभि/४५/ ९९/२०२१, दि.२४.११.२०२१.

प्रस्तावना :-

झोपडपट्टीमुक्त मुंबई आणि पर्यायाने झोपडपट्टीमुक्त महाराष्ट्र करण्याच्या उदात्त हेतुने शासन झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबवित आहे. सुरुवातीला नोटबंदी आणि त्यानंतरच्या कालावधीतील कोरोनासारख्या जागतिक महामारीमुळे खाजगी विकासकांची आर्थिक स्थिती कमकुवत झालेली आहे. त्यामुळे मुंबईतील बहुतांश झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना रखडल्या असल्याचे निदर्शनास आले आहे. विकासक पात्र झोपडीधारकांचे भाडे थकवतात तसेच योजना रखडत असल्याने झोपडपट्टीधारकांचे पुनर्वसन वेळेत होत नाही. त्यामुळे झोपडीधारकांमध्ये असंतोषाचे वातावरण निर्माण होत आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकासक योजनेतील पात्र झोपडीधारकांना वेळेवर भाडे अदा करत नाहीत. अशा रखडलेल्या योजनांबाबत विकासकांना विविध शुल्कांमध्ये सवलत देऊन सुध्दा झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना कार्यान्वित होत नसल्याचे निदर्शनास आले आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत झोपडीधारकांचे थकित भाडे व रखडलेल्या योजनांबाबत वारंवार विकासकांसोबत बैठका घेऊनसुध्दा त्यात आवश्यक ती प्रगती झाल्याचे दिसून येत नसल्याने अशा रखडलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांकरीता निविदा प्रक्रियेने नवीन विकासकाची नियुक्ती करण्यास मंजूरी देण्याची, तसेच अशा पुनर्वसन योजनेमध्ये ज्या वित्तीय संस्थांनी गुंतवणूक केलेली आहे व ज्या वित्तीय संस्थांना भारतीय रिझर्व बँक, SEBI अथवा NHB यांची मान्यता आहे, अशा आर्थिक संस्था पुढे आल्यास त्यांना रखडलेली योजना पूर्ण करण्यासाठी परवानगी देण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय :-

रखडलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना पूर्ण करण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास पुढील उपाययोजना करण्यास यान्वये मान्यता देण्यात येत आहे :-

१) निविदा प्रक्रियेने विकासकाची नियुक्ती करणे :-

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणांतर्गत रखडलेल्या योजनांमध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि व पु.)अधिनियम, १९७१ च्या कलम १३(२) अन्वये विकासकाविरुद्ध कारवाई करण्याची तरतूद करण्यात आलेली आहे. तसेच सदर योजनांमध्ये

सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस नवीन विकासक नियुक्तीची मुभा देण्यात आलेली आहे. यासाठी त्यांना तीन महिन्यांचा कालावधी देण्यात आलेला आहे. परंतु काही कारणास्तव अशा योजनांमध्ये नवीन विकासकाची नियुक्ती करता आलेली नसल्यास आणि अशा योजनांमध्ये झोपडीधारकांचे भाडे थकित असल्यामुळे पुनर्वसनाचे काम रखडलेले असल्यास अशा रखडलेल्या योजनांमध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून निविदा प्रक्रिया राबवून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्याकरिता सक्षम विकासकांची यादी तयार करून त्यास शासन मान्यता घेण्यात यावी. सदर यादीतून रखडलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांकरिता नवीन विकासकाची नियुक्ती करण्यात येईल. जेणेकरून अशा रखडलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना अधिक गतीने कार्यान्वीत होतील. सदर योजनेमध्ये उपलब्ध होणा-या विक्री घटकातील जास्तीत जास्त चटईक्षेत्र "सर्वाकरीता परवडणारी घरे" यांच्या स्वरूपात जो विकासक शासनास हस्तांतरित करेल, त्याची सदर योजनेकरीता विकासक म्हणून नियुक्ती करण्यात येईल.

२) अभय योजना (Amnesty Scheme) राबविणे :-

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांमध्ये विविध वित्तीय संस्थांद्वारे गुंतवणूक करण्यात येते. तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या विकासकांद्वारे योजनेत उपलब्ध होणा-या विक्री घटकाची विक्री करण्याचे अधिकार अशा वित्तीय संस्थेस त्यांच्या गुंतवणुकीच्या सापेक्ष देण्यात येतात.

सदर वित्तीय संस्था या झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या अभिलेखावर नसतात. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकासक काही कारणांमुळे सदर योजनेतील पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम पूर्ण करत नाहीत. तसेच वित्त पुरवठा होऊन सुध्दा पात्र झोपडीधारकांचे भाडे थकवतात व योजना जाणूनबुजून रखडवत असल्याने झोपडपट्टीधारकांचे पुनर्वसन वेळेत होत नाहीत. अशा पुनर्वसन योजनेमध्ये ज्या वित्तीय संस्थांनी गुंतवणूक केलेली आहे, त्यांचे वित्तीय नुकसान होते. सदर वित्तीय संस्था या झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या अभिलेखावर नसल्याने त्यांची योजना पूर्ण करण्याची आर्थिक कुवत असतांनाही त्यांना मंजूरी देणे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास शक्य होत नाही. अशा रखडलेल्या योजनांमधील झोपडीधारकांचे भाडे व रखडलेली योजना पूर्ण करण्यासाठी ज्या वित्तीय संस्थांना भारतीय रिझर्व बँक, SEBI अथवा NHB यांची मान्यता आहे, अशा आर्थिक संस्था पुढे आल्यास त्यांना रखडलेली योजना पुर्ण करण्यासाठी परवानगी दिली जाईल. ज्या वित्तीय संस्थांनी (RBI, SEBI , NHB मान्यता प्राप्त) योजनेच्या अंमलबजावणीसाठी निधी उपलब्ध करून दिलेला आहे, त्यांची आशयपत्रामध्ये संयुक्त विकासक (Co-Developer) म्हणून नोंद घेण्यात येईल व अशा वित्तीय संस्थेस रखडलेली योजना राबविण्यास परवानगी दिली जाईल.

उपरोक्त दोन्ही योजनांकरीता पुढीलप्रमाणे अटी व शर्ती राहतील :-

- १) नवीन विकासकाची/ वित्तीय संस्थांची नियुक्ती करण्याकरीता झोपडीधारकांच्या संमतीची, सर्वसाधारण सभेच्या मंजूरीची आवश्यकता राहणार नाही.
- २) सदर वित्तीय संस्थांना झोपडपट्टी पुनर्वसन धोरणाप्रमाणे ५% इतके अधिमूल्य भरण्याची अट राहणार नाही.

- ३) विकासकाने/वित्तीय संस्थेने पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम विहित वेळेत पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल.
- ४) सर्व पात्र झोपडीधारकांचे भाडे नियमितपणे अदा करणे नवीन विकासकावर बंधनकारक राहिल.
- ५) योजनेमधील झोपडीधारकांचे थकीत भाडे अदा करण्याच्या अनुषंगाने मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण हे विकासक/वित्तीय संस्था तसेच संबंधित गृहनिर्माण संस्थेच्या पदाधिका-यांसह एकत्रित बैठक घेऊन सर्वसहमतीने उचित निर्णय घेतील. तदनंतरच योजनेस आशयपत्र (LOI) देण्यात येईल.
- ६) आर्थिक कुवतीबाबत प्रमाणपत्र (Annexure- III) सादर करणे सदर वित्तीय संस्थांना बंधनकारक राहिल.
- ७) सदर वित्तीय संस्थेने/विकासकाने वेळेत पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम विहित कालावधीत पूर्ण न केल्यास पुढीलप्रमाणे दंड भरावा लागेल:-

अ.क्र.	कालावधीचे टप्पे	सदर कालावधीत पूर्ण करावयाच्या बांधकामाची टक्केवारी	बांधकामास विलंब झाल्यास आकारण्यात येणारा दंड
१	१ वर्षापर्यंत	३३%	विक्री घटक बांधण्यास लागणाऱ्या जमिनीच्या किंमतीच्या १% इतकी रक्कम
२	२ वर्षापर्यंत	६६%	विक्री घटक बांधण्यास लागणाऱ्या जमिनीच्या किंमतीच्या २% इतकी रक्कम
३	३ वर्षापर्यंत	सर्व सदनिकांचे बांधकाम	विक्री घटक बांधण्यास लागणाऱ्या जमिनीच्या किंमतीच्या २% इतकी रक्कम

(टिप-वरील कालावधी पुनर्वसन घटकाला बांधकाम परवानगी दिल्यापासून गणला जाईल)

- ८) तथापि, मोठ्या योजनांच्या बाबतीत वरील वेळापत्रकानुसार काम पूर्ण होऊ शकत नसल्यास अशा प्रकल्पांसाठी योजनेच्या आकारमानानुसार योजना पूर्ण करण्याचा कालावधी ठरविण्याचा अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांना राहिल.
- ९) योजनेतील पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम पूर्ण करण्यास विहित केलेला कालावधी व बांधकाम वेळेत पूर्ण न केल्यास वित्तीय संस्थेस/विकासकास आकारण्यात येणा-या दंडाची रक्कम इत्यादी माहिती योजनेच्या आशयपत्रात (LOI) नमूद करणे बंधनकारक राहिल.
- १०) योजनेच्या अनुषंगाने मा. उच्च न्यायालय अथवा शासनाकडून काही निर्देश प्राप्त झाल्यास सदर निर्देशांचे पालन करणे वित्तीय संस्थांवर/नवीन विकासकांवर बंधनकारक राहिल.

११) सदर योजनेमध्ये विकासकाविरुद्ध महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि व पु.)अधिनियम, १९७१ च्या कलम १३(२) अन्वये योजनेच्या विहित कालावधीमध्ये कारवाई करण्यात येणार नाही. तथापि, उपरोक्त अटी व शर्तीचा भंग झाल्यास अथवा सदर वित्तीय संस्था/नवीन विकासक झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना पूर्ण करण्यास असमर्थ ठरल्यास त्यांचेविरुद्ध महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि व पु.)अधिनियम, १९७१ च्या कलम १३(२) अन्वये कारवाई केली जाईल. तदनंतर त्याने सादर केलेली कोणतीही नवीन योजना स्वीकृत करण्यात येणार नाही.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा सांकेतांक २०२२०५२५१३२६०५५६०९ असा आहे. हा शासन निर्णय डिजिटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

MYLAWARAM
DURGAPRASAD P

Digitally signed by MYLAWARAM DURGAPRASAD P
DN: c=IN, o=GOVERNMENT OF MAHARASHTRA, ou=HOUSING
DEPARTMENT, postalCode=400032, st=Maharashtra,
2.5.4.20=f4f0ac26ad2a365a8e829907c5e76b911fe9b1b9e48cc2854c4b8
a14b0670c,
pseudonym=C:615C97735388C2A3FF7F32D4E4203939DAEDCFD,
serialNumber=BEFBB0AE84804C4DABD35ABF2195EBB1DC727DE980A094
BEA774CA6BE5965DB, cn=MYLAWARAM DURGAPRASAD P
Date: 2022.05.25 13:27:57 +05'30'

(दुर्गाप्रसाद मैलावरम)

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१. मा.राज्यपाल यांचे सचिव, राजभवन, मुंबई.
२. मा.मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मुख्यमंत्री सचिवालय, मंत्रालय, मुंबई- ३२.
३. मा.मंत्री (गृहनिर्माण)/ मा.राज्यमंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
४. मा.मुख्य सचिव, यांचे वरिष्ठ स्वीय सहायक, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई.
५. प्रधान सचिव (गृहनिर्माण), गृहनिर्माण विभाग यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई.
६. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व) मुंबई-५१
७. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग, वांद्रे (पूर्व) मुंबई-५१
८. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.
९. आयुक्त बृहन्मुंबई महानगरपालिका.
१०. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, मुंबई महानगर प्रदेश झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, ठाणे
११. निवड नस्ती/ झोपसू-१.