

बी.डी.डी. चाळींच्या पुनर्विकासासाठी
लाभार्थीची पात्रता निश्चित करण्यासाठीच्या
मार्गदर्शक सूचना.

महाराष्ट्र शासन
गृहनिर्माण विभाग
शासन निर्णय क्रमांक : विविचा २०१६/प्र.क्र. २६१/गृनिप
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई- ४०० ०३२
दिनांक : २४ एप्रिल, २०१८

वाचा :-

- १) शासन निर्णय विविचा-११९०/(५९४७)/ गृनिप -१, दि.११.१०.१९९४.
- २) शासन निर्णय क्रमांक : विविचा २००७/प्र.क्र. ५१ (भाग-१)/गृनिप, दि. ३०.०३.२०१६.
- ३) शासन निर्णय क्र. विविचा २०१६/प्र.क्र. २६१/गृनिप, दि. २८.०६.२०१७.

प्रस्तावना :-

शासनाच्या संदर्भाधिन क्र. २ येथील शासन निर्णयान्वये मुंबईतील वरळी, नायगाव, ना. म. जोशी मार्ग व शिवडी येथील मुंबई विकास विभाग (बी.डी.डी.) चाळींचा पुनर्विकास करण्याचा निर्णय घेण्यात आला आहे. शासनाच्या संदर्भ क्र. ३ येथील शासन निर्णयान्वये मुंबई विकास विभाग (बी.डी.डी.) चाळींच्या पुनर्विकासाकरीता लाभार्थीची पात्रता निश्चित करण्यासाठी मार्गदर्शक सूचना निर्गमित करण्यात आलेल्या आहेत. संचालक, मुंबई विकास विभाग चाळी यांनी त्यांच्या दि.०२.११.२०१७ च्या पत्रान्वये सदर शासन निर्णयामध्ये काही सुधारणा/ बदल करण्याबाबत शासन स्तरावरून योग्य तो निर्णय घेण्याची विनंती केली आहे.

बी. डी. डी. चाळींच्या पुनर्विकासाच्या प्रकल्पास गती येण्याच्या तसेच सदर प्रकल्पास अडथळे येऊ नयेत या उद्देशाने सदर शासन निर्णयात काही सुधारणा करण्याचे शासनाच्या विचाराधीन होते. त्यानुसार, संदर्भ क्र. ३ येथील शासन निर्णयामध्ये काही सुधारणा /बदल करण्यात येत आहेत.

शासन निर्णय -

संदर्भ क्र. ३ येथील शासन निर्णयामध्ये , निर्णय क्र. २ च्या नंतर व निर्णय क्र. ३ च्या आधी निर्णय क्र. २-अ नव्याने अंतर्भूत करण्यात येत आहे-

"२-अ. शासन निर्णय दि. ११.१०.१९९४ मध्ये तरतूदी नसताना दि. १२.१२.१९९४ ते दि. २८.०६.२०१७ या कालावधीत झालेल्या भाडेदारीच्या अनधिकृत हस्तांतरण (Transfer) प्रकरणामध्ये (वारसा हक्क/नातेवाईक तसेच शासन/ मा. न्यायालयाने विशिष्ट प्रकरणी दिलेल्या निर्देशानुसार झालेली

हस्तांतरण प्रकरणे वगळून अन्य सर्व हस्तांतरण प्रकरणे) संबंधित गाळ्यातील सध्याच्या भाडेकरूकडून, निवासी गाळा असल्यास रु. २२५००/- प्रती गाळा व अनिवासी गाळा असल्यास रु. ४५०००/- प्रती गाळा इतके दंडात्मक शुल्क संचालक, मुंबई विकास विभाग चाळी यांनी वसूल करून घ्यावे. संबंधित गाळेधारकांकडून संचालक/व्यवस्थापक, मुंबई विकास विभाग चाळी यांनी उपरोक्त कालावधीत त्यांच्या स्तरावर नियमितीकरण/ हस्तांतरण आदेश निर्गमित करतांना संदर्भ क्र. १ मधील शासन निर्णयात अट "ब" येथे नमूद केलेली निवासी गाळ्याकरीता रु. १०,०००/- प्रती गाळा व अनिवासी गाळ्याकरीता रु. २०,०००/- प्रती गाळा इतके हस्तांतरण शुल्क वसूल केले असल्यास, उपरोक्त दंडात्मक शुल्कातून सदर रक्कम वजा करून उर्वरित रक्कम म्हणजेच निवासी गाळ्याकरीता रु. १२५००/- प्रती गाळा व अनिवासी गाळ्याकरीता रु. २५०००/- प्रती गाळा इतकी रक्कम दंडात्मक शुल्क म्हणून वसूल करण्यात यावी. "

२. संदर्भ क्र. ३ येथील शासन निर्णयामधील निर्णय क्र. ३ ऐवजी खालीलप्रमाणे सुधारित निर्णय क्र. ३ समाविष्ट करण्यात येत आहे -

" ३. बी.डी.डी. चाळीतील इमारतींमध्ये दि. १३.०६.१९९६ रोजी भाडेदारी अस्तित्वात असलेल्या व भाडेदारी नियमितीकरण झालेल्या व्यक्तीने अन्य व्यक्तीस भाडेदारीचे हस्तांतरण (विक्री) केलेल्या दि. २८.०६.२०१७ पर्यंतच्या प्रलंबित प्रकरणामध्ये संचालक, बी.डी.डी. चाळी यांनी भाडेदारी हस्तांतरणाबाबतची कार्यवाही तात्काळ पूर्ण करावी. ही कार्यवाही करताना, सदर गाळ्यामध्ये संबंधित गाळ्यामध्ये सध्या रहात असलेल्या व्यक्तीकडून निवासी गाळा असल्यास रु. २२५००/- व अनिवासी गाळा असल्यास रु. ४५०००/- इतके दंडात्मक शुल्क वसूल करण्यात यावे. सदर दंडात्मक रक्कम भरल्याबाबतची पावती, दि. १३.०६.१९९६ रोजी भाडेदारी अस्तित्वात असल्याबाबतचा विवरणपत्र "अ" येथील पुरावा तसेच सद्याचे अस्तित्व दर्शविणाऱ्या वैध पुराव्याच्या आधारे हस्तांतरणाबाबतची कार्यवाही संचालक, मुंबई विकास विभाग चाळी यांनी करावी तसेच नियमानुसार अन्य आवश्यक वसुली करण्यात यावी."

३. संदर्भ क्र. ३ येथील शासन निर्णयामध्ये, पुढीलप्रमाणे निर्णय क्र. ६ नव्याने अंतर्भूत करण्यात येत आहे-

"६. मुंबई विकास विभाग (बी.डी.डी.) चाळीतील मयत भाडेकरूच्या वारसा हस्तांतरण प्रकरणात संचालक, मुंबई विकास विभाग चाळी यांनी खालीलप्रमाणे कार्यवाही करावी -

- अ) वारसाच्या बाबतीत मुळ भाडेकरू मयत झाला असल्यास सदर सदनिका त्यांच्या हयात असलेल्या पती/ पत्नी यांच्या नावे हस्तांतरण करण्याची कार्यवाही करण्यात यावी,
- ब) मुळ भाडेकरू व त्यांची पत्नी किंवा तिचा पती असे दोघेही मयत झाले असल्यास व अशा प्रकरणात एकच कायदेशीर वारस असल्यास त्याच्या नावे सदनिका हस्तांतरण करण्याची कार्यवाही करण्यात यावी,
- क) मूळ भाडेकरू व त्याची पत्नी किंवा तिचा पती असे दोघेही मयत झाले असल्यास व अशा प्रकरणात त्यांना एकापेक्षा जास्त कायदेशीर वारस असल्यास अशा प्रकरणात इतर कायदेशीर वारसांचे ना-हरकत प्रमाणपत्र घेऊन कायदेशीर वारसाने नामनिर्देशित केलेल्या एका वारसाच्या नावे सदनिका हस्तांतरित करण्यात यावी.
- ड) मूळ भाडेकरू व त्याची पत्नी किंवा तिचा पती असे दोघेही मयत झाले असल्यास व त्यांना एकापेक्षा जास्त कायदेशीर वारस असल्यास व वर नमूद केल्याप्रमाणे त्यांच्यात कोणाही एका वारसाच्या नावे नामनिर्देश करण्यास सहमती होत नसल्यास, संचालक/ व्यवस्थापक मुंबई विकास विभाग चाळी यांनी अशा प्रकरणी सहमती पत्र दाखल करण्यासाठी १५ दिवसांची मुदत द्यावी. या मुदतीत सुध्दा नामनिर्देशनाबाबत सहमती न झाल्यास सदर गाळा संयुक्त नावाने हस्तांतरित करण्यात यावा. "

४. संदर्भ क्र. ३ येथील शासन निर्णयामध्ये , पुढीलप्रमाणे निर्णय क्र. ७ नव्याने अंतर्भूत करण्यात येत आहे-

"७. मुंबई विकास विभाग (बी.डी.डी.) चाळीतील पात्रता निश्चितीची कार्यवाही संदर्भ क्र. ३ येथील शासन निर्णय तसेच या शासन निर्णयाद्वारे केलेल्या सुधारणा विचारात घेउन संबंधित सक्षम अधिकारी यांनी करावी. त्याव्यतिरिक्त चाळीतील इमारतीमधील भाडेकरूच्या ओळख प्रयोजनार्थ बायोमेट्रिक सर्वेक्षणाऐवजी छायाचित्र ओळख पुरावा (photo-identity proof) म्हणून ज्याच्या नावे भाडेपावती आहे, अशा

व्यक्तीचे आधार कार्ड, मतदार ओळख पत्र (Elector's Photo-Identity Card), पॅन कार्ड , पासपोर्ट किंवा अन्य शासकीय ओळखपत्र यापैकी एका पुराव्याच्या आधारे ओळख निश्चिती करण्यात यावी . "

५. संदर्भ क्र. ३ येथील शासन निर्णयाच्या विवरण पत्र 'अ' व विवरण पत्र 'ब' च्या ऐवजी सुधारित विवरण पत्र 'अ' व विवरण पत्र 'ब' समाविष्ट करण्यात येत आहेत.

हा शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यात आला असून त्याचा संगणक संकेतांक २०१८०४२४११३४१४४००९ असा आहे. हा शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यांत येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(म रा.पारकर)

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

- १) मा. राज्यपाल यांचे सचिव, राजभवन, मुंबई (पत्राने)
- २) मा. मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- ३) मा. मंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई - ३२.
- ४) मा. राज्यमंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई - ३२.
- ५) मा. विरोधी पक्ष नेता, विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, विधानभवन, मुंबई.
- ६) मा. विरोधी पक्ष नेता, विधानपरिषद, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, विधानभवन, मुंबई
- ७) मा. सर्व विधानसभा / विधानपरिषद सदस्य
- ८) मा. मुख्य सचिव यांचे सह सचिव, महाराष्ट्र राज्य, मुंबई.
- ९) महालेखापाल, महाराष्ट्र - १, मुंबई (लेखा व अनुज्ञेयता) / (लेखा परिक्षा)
- १०) महालेखापाल, महाराष्ट्र - २, नागपूर (लेखा व अनुज्ञेयता) / (लेखा परिक्षा)
- ११) शासनाचे सर्व अपर मुख्य सचिव / प्रधान सचिव / सचिव
- १२) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई .
- १३) जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर, मुंबई - ३२.
- १४) उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा
- १५) गृहनिर्माण विभागातील सह सचिव / उप सचिव / अवर सचिव

- १६) अपिलीय प्राधिकारी तथा अपर जिल्हाधिकारी (अति./निष्का.), मुंबई शहर, मुंबई - ३२.
- १७) संचालक, मुंबई विकास विभाग चाळी (बी.डी.डी), वरली, मुंबई
- १८) सक्षम प्राधिकारी व उप जिल्हाधिकारी (अति./निष्का.), कुलाबा विभाग, मुंबई शहर, मुंबई - ३२.
- १९) सक्षम प्राधिकारी उप जिल्हाधिकारी (अति./निष्का.), धारावी विभाग, मुंबई शहर, मुंबई - ३२.
- २०) निवड नस्ती - गृनिप.

विवरणपत्र “अ”

बी.डी.डी. चाळींतील इमारतींमध्ये वास्तव्यास असलेल्या निवासी/अनिवासी गाळेधारक लाभार्थीची पात्रता निश्चितीकरीता आवश्यक असलेले पुरावे.

दि. १३.०६.१९९६ या दिनांकास संबंधित गाळ्यांमध्ये भाडेदारी अस्तित्वात होती. हे दर्शविण्यासाठी खालीलपैकी कोणताही एक पुरावा सादर करणे आवश्यक राहिल :-

- १) गाळ्यांची भाडेदारी दि.१३/०६/१९९६ पूर्वीपासून अस्तित्वात होती, याबाबत भाडे नोंदवही किंवा कार्यकारी अभियंता, मध्ये मुंबई (सा.बां.विभाग), वरली मुंबई यांच्या कार्यालयातील पीआरबी रजिस्टर किंवा बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचा १९९५-९६ चा निरीक्षण उतारा (Inspection Extract) किंवा दि. १३.०६.१९९६ पूर्वी प्रकाशित झालेल्या अंतिम मतदार यादीचा प्रमाणित उतारा (तत्कालीन गाळेधारकाचे नाव व सदर गाळ्याचा पत्ता दर्शवणारे). वरील पैकी कोणताही एक पुरावा संचालक, बी.डी.डी. चाळी यानी प्रमाणित करून सक्षम प्राधिकारी यांना उपलब्ध करून द्यावा.
- २) व्यावसायिक वापरात असलेल्या गाळ्यांच्या बाबत (अनिवासी गाळे) दि.१३-०६-१९९६ पूर्वी गाळ्यांचा वापर अनिवासी असल्याबाबतची माहिती भाडे नोंदवही तपासून संचालक/व्यवस्थापक मुंबई विकास विभाग यांनी सक्षम प्राधिकारी यांना उपलब्ध करून द्यावी.
- ३) दि.१३-०६-१९९६ रोजी अस्तित्वात असलेल्या सामाजिक / शैक्षणिक व अन्य संस्थेकडून सदर संस्थांच्या नोंदणीकरणाबाबत उचित प्राधिकरणाने दि. १३.६.१९९६ पूर्वी दिलेले प्रमाण पत्र किंवा भाडेदारी करारनामा/ भाडेदारी पावती. हा पुरावा/कागदपत्रे संचालक/व्यवस्थापक मुंबई विकास विभाग चाळी, मुंबई यांच्याकडून सक्षम प्राधिकारी यांना उपलब्ध करून देण्यात यावीत. संचालक/व्यवस्थापक मुंबई विकास विभाग चाळी, मुंबई यांच्याकडे सदर कागदपत्रे उपलब्ध नसल्यास संबंधित संस्थेकडून कागदपत्रांची मागणी करण्यात यावी.

विवरणपत्र “ब”

त्या व्यतिरिक्त इमारतीमधील सद्या रहात असलेल्या गाळेधारकाचे सद्याचे अस्तित्व / भाडेदारी दर्शविण्यासाठी खालील पुरावे सादर करणे आवश्यक राहिल :-

१. सध्याच्या गाळेधारकाचे सदर गाळ्यातील भाडेकरू म्हणून अस्तित्व दर्शविणारा दि.०१.०१.२०१७ ते २८.०६.२०१७ या कालावधीतील वीज देयक किंवा दूरध्वनी देयक किंवा भाडेपावती किंवा महानगरपालिकेची पावती किंवा परवाना देणे आवश्यक राहिल. तथापि, वारसा हक्क/ जवळचे नातेवाईक यांची हस्तांतरण प्रकरणांमध्ये सदरील कालमर्यादा लागू राहणार नाही.
२. मूळ भाडेकरू मयत झालेला असेल तर, संचालक / व्यवस्थापक, बी.डी.डी. चाळ यांनी सदर गाळ्याची भाडेदारी त्या भाडेकरूच्या कायदेशीर वारसांच्या नावे दि. ११.१२.१९८६ च्या पत्रातील तसेच दि. २८.०६.२०१७ च्या शासन निर्णयातील (संदर्भ क्र. ३) तरतुदींच्या आधारे हस्तांतरण केली असल्यास त्या अनुषंगाने केलेला भाडेदारी करारनामा/हस्तांतरण आदेश.
३. दि.१२.१२.१९९४ ते दि. २८.०६.२०१७ या कालावधीत झालेल्या भाडेदारीच्या अनधिकृत हस्तांतरण (Transfer) प्रकरणामध्ये (वारसा हक्क/नातेवाईक तसेच शासन/ मा. न्यायालयाने विशिष्ट प्रकरणी दिलेल्या निर्देशानुसार झालेली हस्तांतरण प्रकरणे वगळून अन्य सर्व हस्तांतरण प्रकरणे) संबंधित गाळ्यातील सध्याच्या भाडेकरूकडून या शासन निर्णयातील परिच्छेद १ व २ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे दंडात्मक शुल्क वसूल केल्याची पावती, सध्याच्या वास्तव्याचा पुरावा व संचालक , बी.डी.डी. चाळी यानी निर्गमित केलेले नियमितीकरण आदेश/ भाडेदारी करारनामा.
