झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

जा.क्र. झोपुप्रा/सनिस/परिपत्रक/कार्यासन-१/टे.सी.४/सन २०२३
दिनांक : / /२०२३

परिपत्रक क्रमांक : २०७

विषय :- सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या पुनर्वसन योजनेतील इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झालेनंतर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे विकासकाकडून जमा होणाऱ्या रुपये २०,०००/- प्रती सदनिका संस्थेला त्वरीत मिळणेबाबत.

प्राधिकरणाकडील परिपत्रक क्र. २३, दिनांक २०.१०.१९९८ नुसार सुधारित विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (१०) च्या परिशिष्ट IV मधील कलम ९.१ नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पुनर्वसन सदनिका, बालवाडी व समाजमंदिर यामागे प्रत्येकी रुपये २०,०००/- याप्रमाणे, योजनेच्या विकासकाने योजनेतील इमारतीचा वास्तव्याचा दाखला (O.C.) घेण्यापूर्वी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे संपूर्ण रक्कम जमा करण्यांत येते.

प्राधिकरणाकडील परिपत्रक क्र. ९५ मध्ये पुढीलप्रमाणे कार्यपध्दती नमुद करण्यांत आलेली आहे :

रुपये २०,०००/- प्रमाणे जमा रक्कमेवरील मिळणाऱ्या व्याजातून संस्थेचा देखभाल खर्च /कराचा बोजा भागविण्याचे अभिप्रेत आहे. तसेच सदर परिपत्रकान्वये १० वर्षाच्या कालावधीनंतर सदर पावतीची रक्कम सहकारी संस्थेच्या नावे जमा करावी. त्याकरीता सहकारी संस्थेने प्राधिकरणाकडे अर्ज करावा व रुपये २०,०००/- प्रमाणे असलेल्या रक्कमेवर मिळणाऱ्या व्याजाचा वापर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने विज बिले, पाण्याची बिले, प्रॉपर्टी टॅक्स, लिज रेंट इत्यादी भागविण्यासाठी करावा, अशीही परिपत्रकीय सूचना आहेत. त्यामुळे रुपये २०,०००/- प्रमाणे प्रति सदनिकेमागे असलेल्या सदर रक्कमेचा वापर संस्थेकडून कशा पध्दतीने करण्यांत यावा याकरीता खालीलप्रमाणे निकष सदर परिपत्रकाद्वारे ठरवून देण्यांत आलेले आहे.

१) संस्थेच्या मंजूर उपविधीतील क्रमांक १४ (क) मध्ये संस्थेने निक्षेप निधी (सिंकींग फंड) उभारणी करण्याची पध्दत नमुद केलेली आहे. संबंधित संस्थेने रुपये २०,०००/- प्रमाणे मिळालेल्या रक्कमेमधून ७५ टक्के रक्कम ही निक्षेप निधी (सिंकिंग फंड) म्हणून मुंबई जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँक मर्यादित किंवा महाराष्ट्र राज्य सहकारी बँक मर्यादित या मध्ये ठेवीच्या रुपात ठेवावी.

२) संस्थेच्या मंजूर उपविधीतील क्रमांक १४ (अ) मध्ये संस्थेच्या राखीव निधीच्या विनीयोगाबाबत तरतुद केली आहे. त्यामध्ये संस्थेच्या मालमत्तेच्या दुरुस्त्या, त्यांची देखभाल व नूतनीकरण यावर होणाऱ्या खर्चासाठी संस्थेला निधी उपयोगात आणता येईल. त्यामुळे संस्था रुपये २०,०००/- प्रमाणे प्राप्त होणाऱ्या रक्कमेमधून २५% रक्कमेचा वापर हा राखीव निधी यामध्ये करावा, अशी तरतुद करण्यांत आलेली आहे.

३) राखीव निधीत गुंतवणूक केलेली वरील २५% रक्कम ही संस्थेने मालमत्ता कर (Assessment Tax) विज बिल, पाणी बिल इत्यादी खर्च भागविण्यासाठी देखील करता येईल, अशी तरतुद करण्यांत आलेली आहे.

तथापि, प्राधिकरणाकडील परिपत्रक क्र. १९३, दिनांक ०७.०८.२०२० नुसार सदरच्या रक्कमेमध्ये सुधारणा करण्यांत आलेली असून सदरची रक्कम रुपये ४०,०००/- याप्रमाणे जमा करणेबाबत विकासकास आदेशित करण्यांत आलेले आहे.

तथापि, सदरची रक्कम हि संस्थेच्या पुनर्वसन इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupation Certificate) प्राप्त झाल्यापासून १० वर्षानंतर संस्थेच्या खात्यामध्ये अटी व शर्तीच्या अनुषंगाने जमा करण्यांची तरतुद आहे. परंतु, संस्थेकडून वारंवार येणाऱ्या तक्रारीच्या अनुषंगाने सदर बाबतीत बदल करुन सदरचा निधी हा पुढील अटी व शर्तींच्या अधिन राहून संस्थेच्या खात्यामध्ये इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतर लगेच वितरीत करणेबाबत कार्यवाही करावी.

अटी व शर्ती :-

१) संस्था नोंदणीकृत असणे आवश्यक राहील.
२) नियमाप्रमाणे संस्थेने निवडणूक घेणे आवश्यक राहील.
३) संस्थेवर प्रशासक असल्यास सदरची रक्कम देता येणार नाही.
४) इमारतीमधील ५१% सदनिकाधारकांच्या सहमतीने निधीची मागणी करणे अनिवार्य राहील.
५) सहकार कायद्यानुसार संस्थेने ठेवावयाचे रेकॉर्ड हे अद्यावत असणे आवश्यक आहे.
६) उपरोक्त तरतुदीचे पालन करण्यासाठी व्यवस्थापक समिती पदाधिकारी यांचेकडून रुपये २००/- च्या स्टॅम्पपेपरवर प्रतिज्ञापत्र घेणे आवश्यक राहील.
७) सदरच्या रक्कमेबाबत दरवर्षी लेखापरीक्षण करुन सदरचा लेखापरीक्षण अहवाल सहकार विभाग, झो.पु.प्रा. येथे सादर करणे अनिवार्य राहिल. याबाबतची जबाबदारी वैयक्तिकरित्या संस्थेच्या पदाधिकारी यांची राहिल.
८) मोठया योजनेत जिथे एका पेक्षा अधिक इमारती होणार आहेत, तिथे इमारत निहाय सहकारी संस्था नोंदवून त्या संस्थांना देखभाल निधी देणे आवश्यक राहील.

पुनर्वसन इमारतीला भोगवटा प्रमाणपत्र दिल्यानंतर संबंधित संस्थेने प्राधिकरणाकडे विहीत नमुन्यामध्ये आवश्यक त्या कागदपत्रांसहीत सहकार विभागाकडे अर्ज सादर करणे बंधनकारक राहील. त्याप्रमाणे सहकार विभागामार्फत प्राप्त प्रस्तावाची पडताळणी करुन पुढील अटी व शर्तींच्या अनुषंगाने विकासकामार्फत प्राधिकरणाकडे जमा असलेला निधी संस्थेच्या खात्यामध्ये जमा करण्याकरीता वित्त विभागास शिफारस करण्यांत यावी.

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई.