

## झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

जा.क्र. झोपुप्रा/सहनि/कार्यासन-१/टे.सी.३/१०७७/सन २०१५

सहकार कक्ष, झो.प.प्रा., मुंबई

दिनांक : ०६/०६/२०१५

परिपत्रक क्रमांक : १५३

विषय : विकासकामार्फत पात्र झोपडीधारकांना भाडे अदा करण्याची कार्यपध्दती.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना प्राधिकरणाने स्विकृत केलेल्या योजनेच्या भूखंडावरील झोपडीधारक विकास कामासाठी आपले झोपडे रिक्त करून देणाऱ्या झोपडीधारकास पर्यायी व्यवस्था म्हणून संक्रमण शिबिरात जागा उपलब्ध न झाल्यास त्यास पर्यायी जागेचे भाडे देण्याची विकासकाकडून व्यवस्था करण्यात येते व पर्यायी जागेचे भाडे विकासकाकडून अदा करण्यात येते.

सर्वसाधारणपणे भाड्याने स्थलांतरीत होणाऱ्या झोपडीधारकास भाड्याने घर घेताना ११ महिन्यांचे एक रक्कमी भाडे अदा करावे लागते व बहुतांश विकासक किमान ११ महिन्यांचे भाडे संबंधित झोपडीधारकाला एक रक्कमी देत असतात.

स्थलांतरीत झाल्यानंतर काही झोपडीधारकांना सदरील भाडे विकासकाकडून प्राप्त होण्यास दिरंगाई होते त्यामुळे प्राधिकरणाच्या कार्यालयात भाडे विहित मुदतीत मिळालेले नाही, पुर्ण भाडे मिळालेले नाही, भाड्याचा धनादेश बँकेत वटला नाही, भाड्याचा धनादेश प्राप्त करण्यासाठी वारंवार विनंती करावे लागते किंवा भाड्याचा धनादेश मिळविण्यासाठी विकासकाचे कार्यालयास भेट द्यावी लागते इत्यादी प्रकारच्या तक्रारी प्राप्त होत असतात.

पात्र झोपडीधारकास झोपडी तोडल्यापासून त्यांचे पुनर्वसन होईपर्यंत भाडे प्राप्त होण्यास कोणतीही अडचण निर्माण होऊ नये व या संदर्भात होणारे वाद व तक्रारी कमी करण्यासाठी विकासामार्फत त्यांना भाडे देण्याची कार्यपध्दती खालीलप्रमाणे निश्चित करण्यात येत आहे.

१. अ) पुनर्वसन योजनेसाठी पात्र झोपडीधारकांची झोपडी तोडल्यापासून संक्रमण शिबिरात पर्यायी जागा

दिली नसल्यास संबंधितास पुनर्वसन इमारतीत सदनिकेचा तावा देईपर्यंत पर्यायी जागे पोटी भाडे देणे ही योजनेच्या विकासकाची जबाबदारी राहिल.

ब) झोपडी रिक्त करताना विकासकाने झोपडीधारकांसोबत भाडेकरार करावा. सदरील भाडेकरारात मासिक दर, विकासकाने झोपडीधारकांचे भाडे देण्यासाठी उघडलेल्या बँक खात्याची माहिती नमूद असावी. विकासकाने भाडे तत्वावर रहात असणाऱ्या/अथवा पुढील काळात भाडे तत्वावर जाणाऱ्या पात्र झोपडीधारकांची बँक खाते क्रमांक व बँक खात्याची माहिती प्राप्त करावी.

SR. NO.	NAME OF SLUM DWELLERS	ANNEXURE-II SR. NO.	ADHAR CARD NUMBER	NAME & BRANCH OF BANK OF SLUM DWELLERS	BANK A/C NUMBER
1.					
2.					

टिप : झोपडीधारकाच्या आधारकार्डची माहिती ऐच्छिक राहिल.

क) सदरील करारात काहीही तमुद असले तरी (i) विकासक यांनी ११ महिन्यांचे एकत्रित भाडे विहित वेळेत देणे बंधनकारक राहिल. (ii) प्राधिकरणामार्फत योजनेच्या विभागासाठी किमान भाडे निश्चित झाले असल्यास त्या परिस्थितीत भाडे करारात मासिक दर व प्राधिकरणाने ठरवलेल्या त्या विभागासाठी मासिक दर यापैकी जो जास्त दर असेल त्या दराने भाडे देणे बंधनकारक राहिल. (iii) वार्षिक भाडेवाढी घाबत भाडे कराराबाबत कोणतीही तरतूद नसल्यास संबंधीत झोपडीधारकांचे स्थलांतर झाल्यानंतर दरवर्षी किमान ५ टक्के भाडे वाढ देणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.

ड) सदर परिपत्रक निर्गमित होण्यापूर्वी ज्या पात्र झोपडीधारकांसोबत विकासकाने करार केलेला नाही परंतु त्यांची झोपडी तोडण्यात आलेली आहे, सदरील योजनेतील इतर झोपडीधारकांसोबत केलेल्या करारातील अटी व शर्ती विकासक व झोपडीधारकांना बंधनकारक राहतील व भाडे कराराप्रमाणे भाडे अदा करण्यात यावे तदनंतरही जर एखादा झोपडीधारक झोपडी रिक्त करण्यास विरोध दर्शवित असेल आणि त्याची झोपडी कायदा कलम ३३/३८ अंतर्गत कारवाई करून निष्कासीत करण्यात आलेली असेल व सदर संस्थेच्या पुनर्वसन योजनेतील संक्रमण शिबिरात पर्यायी जागा उपलब्ध नाही अशास्थितीत त्या झोपडीधारकास भाडे तत्वावर पाठविणे आवश्यक असल्यास प्राधिकरणामार्फत किमान भाडे निश्चित झालेले आहे त्याप्रमाणे भाडे घावे. जर सदर योजनेसाठी प्राधिकरणामार्फत किमान भाडे निश्चित झालेले नाही अशावेळी इतर झोपडीधारकांप्रमाणे त्यांस देय असलेले भाडे देण्यात येईल.

ड) संस्थेच्या पुनर्वसन इमारतीचे बांधकाम पूर्णत्वास आलेले असल्याने विकासकाने भोगवटा प्रमाण पत्रासाठी प्राधिकरणाकडे अर्ज दाखल करून सदनाकांच्या वाटपाची सोडत प्रक्रिया सुरु असल्यास,

त्या वेळेस संभासदाचे भाडे देय असल्यास, विकासकांनी संबंधित झोपडीधारकांना भाडे देय होण्यापूर्वी किमान दोन महिन्यांची नोटीस देऊन त्यांना पुनर्वसन योजनेतील इमारतींचे बांधकाम हे पूर्णत्वास आलेले असल्याबाबत तसेच अंदाजे दोन ते तीन महिन्यात सदनिका वाटप होणार असल्याने त्यांना अकरा महिन्यांचे एक रक्कमी भाडे देण्यात येणार नाही व सदनिका वाटप होईपर्यंतच्या कालावधीचे भाडे देण्यात येईल असे कळविल्यास त्या वर्षाचे ११ महिन्यांचे एकत्रित भाडे देण्याची आवश्यकता राहणार नाही.

२. अ) प्रत्येक योजनेतील झोपडीधारकांना भाडे देण्यासाठी विकासकाने कोणत्याही बँकेत स्वतंत्र बँक खाते उघडणे आवश्यक राहिल.

ब) सदरील परिपत्रक निर्गमित होण्यापूर्वी ज्या योजनेतील झोपडीधारक भाड्याने रहात असतील त्यांना दि. १२/०३/२०१५ रोजीच्या पत्राद्वारे स्वतंत्र बँक खाते उघडण्यासाठी सूचित करण्यात आले आहे. त्यानुसार त्यांनी पुढील १५ दिवसांचे आत बँक खाते उघडणे बंधनकारक राहिल.

क) सदरील बँक खात्यात विकासकाने पुढील तीन महिन्यांत देय असणाऱ्या झोपडीधारकांच्या भाड्याच्या रक्कमेएवढी शिल्लक प्रत्येक महिन्याच्या १ तारखेस ठेवणे आवश्यक राहिल.

ड) भाडे देण्यासाठी उघडण्यात आलेल्या बँक खात्यामधून झोपडीधारकांनी दिलेल्या बँक खात्यावर दरवर्षी देय दिनांकास त्यांचे ११ महिन्यांचे भाडे जमा करावेत व याबाबत Auto Debit करण्यासाठी बँकेस स्वतंत्र सूचना निर्गमित कराव्यात.

ई) प्रत्येक योजनेसाठी उघडण्यात आलेल्या बँक खात्याचे अकाऊंट स्टेटमेंट दरमहा प्राधिकरणाच्या ई-मेल आयडीवर [info@sra.gov.in](mailto:info@sra.gov.in) पाठविणे आवश्यक राहिल.

फ) प्रत्येक योजनेसाठी विकासकांनी दरवर्षी ०१ एप्रिल व ०१ सप्टेंबर रोजी त्या योजनेतील पात्र झोपडीधारकांचे भाडे विहित वेळेत भाडेकराराप्रमाणे संबंधित झोपडीधारांच्या बँक खात्यात जमा करण्यात आले आहे, या आशयाचे स्वघोषणापत्र प्राधिकरणाकडे सादर करावे.

३. भाडे प्राप्त न झाल्याबाबत तक्रारीवर करावयाची कार्यवाही.

अ) सदर तक्रार प्राप्त झाल्यानंतर संबंधित तक्रारदार हे योजनेच्या परि-२ मध्ये पात्र आहेत किंवा नाही ? याची खात्री करावी. संबंधित व्यक्ती अपात्र असल्यास सदरील तक्रार प्राधिकरणाच्या कक्षेत येत नसल्याबाबत तात्काळ कळविण्यात यावे.

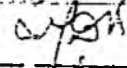
ब) जर तक्रारदार पात्र असल्यास संबंधित योजनेच्या विकासकाने भाडे देण्यासाठी स्वतंत्र बँक खाते उघडले आहे का ? व सदरील खात्यात भाडे देण्यासाठी पुढील सहा महिन्यांच्या भाड्याची रक्कम जमा कलेली आहे का ? याबाबतची खात्री करावी. जर बँक खाते उघडण्यात आले असेल तर संबंधित झोपडीधारकाने त्याचे बँक खात्याची माहिती विकासकास दिली आहे का ? याबाबतची शहानिशा करावी व संबंधित झोपडीधारकाकडून त्यांच्या बँक खात्यासंबंधी माहिती प्राप्त करून विकासकास त्यांच्या खात्यावर भाडे जमा करण्यास सूचित करावे.

क) विकासक यांनी भाडे देण्यासाठी स्वतंत्र खाते उघडलेले नाही, सर्व पात्र सभासदांचे भाडे दिलेबाबतचे स्वयंघोषणापत्र दिलेले नाही असे निदर्शनास आल्यास अभियांत्रिकी विभागास विकासकावर कारवाई करण्याचा प्रस्ताव सादर करावा.

ड) पात्र झोपडीधारक व विकासक यांचेमध्ये भाड्याच्या रक्कमेबाबत काही वाद असल्यास त्याबाबत सहकार विभागाने सुनावणी घ्यावी. सुनावणीवेळी दोन पक्षकारांचे ऐकून निर्णय देण्यात यावा व सदरील निर्णय दोन्ही पक्षास बंधनकारक राहिल.

इ) अभियांत्रिकी विभागाने सहकार कक्षाकडून विकासकावर कारवाई करणेबाबतचे पत्र प्राप्त झाल्यानंतर संबंधित योजनेच्या विक्री घटकातील इमारतीचे काम तात्काळ थांबवावे व विकासकास Stop Work ची नोटीस द्यावी व एक महिन्यात भाडे देण्यासाठी स्वतंत्र बँक खाते उघडून त्याद्वारे सर्व पात्र सभासदांचे भाडे आदा न केल्यास योजनेच्या विकासकाची नियुक्ती रद्द करण्याचा प्रस्ताव मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा. यांचेकडे सादर करण्यात येईल, असे लेखी कळवावे. त्यानंतर विहित मुदतीत भाडे दिल्याचे स्वयंघोषणापत्र विकासकाने सादर केल्यास या कारणामूळे दिलेली Stop Work ची नोटीस अभियांत्रिकी विभागाने उठवून, हे स्वयंघोषणापत्र पुढील कार्यवाहीसाठी सहकार कक्षाकडे पाठविण्यात यावे. जर विहित मुदतीत भाडे न दिल्याचे दिसून आल्यास विकासकाची नियुक्ती रद्द करण्याचा प्रस्ताव मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचेकडे सादर करावा.

वरील परिपत्रकीय सूचनांची अमलबजावणी संबंधित विभागाकडून करण्यात यावी.

  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,  
झो.पु.प्रा., मुंबई