

“महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या पुणे गृहनिर्माण व
क्षेत्रविकास मंडळातील पुणे शहर व उपनगरातील मिळकतीचे
अभिहस्तांतरण कार्यक्रम एक चिकीत्सक अभ्यास
सन २००० ते २०१०”

तात्विक व सामाजिक शास्त्रे विद्याशाखेच्या इतिहास विभागांतर्गत

“विद्या वाचस्पती(Ph.D.)” पदवीसाठी

टिळक महाराष्ट्र विद्यापीठ पुणे यांना सादर करावयाचा

संशोधन प्रबंध

संशोधक

श्री. ज्ञानेश्वर अनंत जाधव.

मार्गदर्शक

डॉ. राधिका सेशन

प्रपाठक इतिहास विभाग

पुणे विद्यापीठ पुणे.

- मार्च -२०१४-

- प्रमाणपत्र -

प्रमाणित करण्यात येते की, श्री.जाधव ज्ञानेश्वर अनंत यांनी टिळक महाराष्ट्र विद्यापीठाच्या सामाजिक शास्त्रे विद्याशाखेतर्गत सादर केलेला “महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळातील पुणे शहर व उपनगरातील मिळकतीचे अभिहस्तांतरण कार्यक्रम एक चिकीत्सक अभ्यास सन २००० ते २०१०” हा शोधप्रबंध इतिहास विषयातील पीएच.डी. पदवीसाठीचा एक भाग म्हणून सादर केलेला आहे.

माझ्या मार्गदर्शनाखाली श्री.जाधव ज्ञानेश्वर अनंत यांनी हा शोधप्रबंध स्वतंत्ररित्या लिहिलेला असून तो इतर कोणत्याही विद्यापीठात अन्य पदवीसाठी सादर केलेला नाही.

स्थळ : पुणे

दिनांक : ३१ मार्च २०१४

मार्गदर्शक

प्रा.डॉ.राधिका सेशन.

- प्रतिज्ञापत्र -

मी प्रस्तुत प्रबंधाचा लेखक श्री.जाधव ज्ञानेश्वर अनंत असे प्रतिज्ञपूर्वक जाहीर करतो की,टिळक महाराष्ट्र विद्यापीठाच्या सामाजिकशास्त्रे विद्याशाखेंतर्गत इतिहास विषयातील पीएच.डी. पदवीसाठी सादर केलेला“महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळातील पुणे शहर व उपनगरातील मिळकतीचे अभिहस्तांतरण कार्यक्रम एक चिकीत्सक अभ्यास सन २००० ते २०१०” हा शोधप्रबंध मी स्वतः लिहिलेला असून तो पूर्णपणे स्वतंत्र आहे.

हा शोधप्रबंध व त्याचा अंश यापुर्वी मी इतर कोणत्याही विद्यापीठात अन्य कोणत्याही पदवीसाठी सादर केलेला नाही.

स्थळ : पुणे

दिनांक : ३१ मार्च २०१४

अभ्यासक

श्री.जाधव ज्ञानेश्वर अनंत

मनोगत

“कर्मण्ये वाधिकारस्ते मा फलेषु कदाचन”

या उक्तीला समोर ठेऊन तसेच मनुष्य स्वभानुसार प्रत्येकांस काहीतरी नविन जाणुन घेण्याची इच्छा असते आणि त्यातुनच मानवाचा विकास होत असतो नवनविन कल्पना सुचतात व तो येणा-या अडचणींना तोंड देण्यास समर्थ बनतो. मिळकतीचे अभिहस्तांतरण हा एक नेहमीच कुतुहलचा विषय वाटत असल्याने त्याबाबत जाणुन घेण्याची इच्छा मला होती, आणि जेव्हा मी म्हाडात सेवेत दाखल झालो तेव्हा त्या कुतुहलाची परिपुर्ती करण्याचे साधन मला मिळाले ते प्रस्तुत शोध प्रबंधाच्या रुपाने, आणि म्हणुनच मी टिळक महाराष्ट्र विद्यापीठाच्या “विद्या वाचस्पती” (Ph.D.) अभ्यासक्रम कक्षेत महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळातील पुणे शहरातील मिळकतीचे अभिहस्तांतरण कार्यक्रम एक चिकीत्सक अभ्यास सन २००० ते २०१० हा विषय घेऊन शोध प्रबंध सादर करित आहे.

म्हाडाच्या पुणे मंडळाकडुन ज्या काही निवारा योजना झालेल्या आहेत त्या मिळकतीचे अभिहस्तांतरण म्हणजेच त्या मिळकतींची मालकी प्रत्यक्ष लाभधारकांकडे करणेची कार्यवाही हा विषय जरी तात्कालीन व मर्यादित असला तरीही त्यांच्या मुलभुत तथागत जीवन जाणवांना अडीअडचणींना शब्दबद्ध करण्याचा तोटका का होईना पण एक प्रयत्न आहे. पुणे जिल्ह्यातील पुणे मंडळाच्या वसाहतीत राहणा-या सदरनिकाधारकांच्या जिवनाशी प्रत्यक्ष निरीक्षण व त्यांच्या मिळकती संदर्भातील अडीअडचणी तसे आवश्यक त्या उपाययोजनांचा मुलभुत अभ्यास करुन हा शोध प्रबंध मी सादर करित आहे.

यासाठी अनमोल असे मार्गदर्शन लाभले ते पुणे विद्यापीठाच्या इतिहास विभागातील प्रपाठक डॉ राधिका शेषन मॅडम यांचे. त्यांनी त्यांचे अध्यापनाचे व संशोधनाचे कार्य सांभाळुन मला त्यांचा अमुल्य वेळ दिला. वेळेचे योग्य नियोजन करुन माझ्या प्रबंधाला अनुसरुन वस्तुनिष्ठ आणि

चिकित्सक पध्दतीने संशोधन कसे करता येते याचे उत्कृष्ट मार्गदर्शन मला त्यांनी केले. त्यांचे हे मार्गदर्शन संपूर्ण शोध प्रबंध पूर्ण होईपर्यंत माझ्या पाठीशी एखाद्या प्रचंड वटवृक्षासारखे आधारभूत असे उभे होते. त्यांचे हे ऋण फेडण्याची कल्पना मनात आणण्यापेक्षा आपणच त्यांच्या ऋणात राहणे मला अभिमानास्पद वाटते.

या शोध प्रबंधाची तांत्रिक बाजू पुणे मंडळाच्या तसेच, प्राधिकरणाच्या माझ्या सहका-यांनी तसेच, वरीष्ठ अधिका-यांनी जिद्दाळ्याने सांभाळली तसेच ज्यांनी प्रत्यक्ष-अप्रत्यक्षपणे मला सहकार्य केले त्या सर्वांचा मी मनापासून सदैव ऋणी राहीन.

मा. मुख्य अधिकारी श्री. राजेंद्र निंबाळकर यांनी वेळोवेळी दिलेले सहकार्य व प्रबंध वेळेत पूर्ण करणेकरीता प्रोत्साहन दिले यामुळे त्यांचेही ऋण शब्दातीत आहे.

एकंदरीत शोध प्रबंध लिहून झाल्यावर त्यातील व्याकरण विषयक दोष नजरेत आणून दुरुस्त करण्याकरीता माझे सहकारी सौ. सुनिता जाधव व श्री. सुधीर तापकीर ह्यांचे बहूमोल सहाकार्य /मदत झाली त्याबद्दल मी त्यांचा सदैव ऋणी राहीन.

तसेच प्रबंधाचा विषय निवड, पीएच.डी साठी प्रवेश घेणे ,त्याकरीता आवश्यक त्या कागदपत्राची पूर्तता करणे प्रपाठक मिळविणेकरीता आवश्यक ते प्रयत्न करताना वेळेचे बंधन न पाळता अत्मियतेने सर्वोत्तरी मदतीचा हात सदैव पुढे करणारे श्री. महेश क्षिरसागर यांचाही मी सदैव ऋणी राहणे पसंत करतो.

या व्यतीरीक्त माझी सुशिल पत्नी सौ.अनुप्रिता व मुलगा चि. तेजस यांनी वेळोवेळी शोधप्रबंधाचे कामात वेळेची पर्वा किंवा कामकाजाचा ताण याचा विचार न करता पडेल ती मदत केल्यामुळे मी माझा शोधप्रबंध वेळेत पूर्ण करू शकलो याचा मला अभिमान आहे.

कुठलेही काम असे असते की,ते जवळ जवळ एकट्याने होणे शक्यच नसते. जणू जगन्नाथाचा रथ वरील लोकांच्या मार्गदर्शनामुळे आणि सहकार्याने तसेच पुणे मंडळाच्या

मिळकतीतील सदनिकाधारक उत्तरदात्यांच्या प्रयत्नामुळे व सहकार्यामुळे आज पुर्णत्वास येत आहे. या शोध प्रबंधाच्या निमित्ताने पुणे मंडळाच्या मिळकतीत वास्तव्यास असलेल्या व मिळकतीचे अभिहस्तांतरण करून घेऊ इच्छीणा-या सदनिका धारकांना भेडसावणा-या अनेक अडीअडचणी तसेच, त्यामुळे त्याचा त्यांच्या दैनंदिन जीवनावर होणारा परीणाम याची अनुभूती मला या निमित्ताने आली. माझ्या जीवनातील हा एक अमूल्य असा कालखंड ठरावा.

मी लिहिलेला हा शोध प्रबंध त्यातील संपूर्ण चुका जमेस धरता हे एक नविन जीवन दर्शनाचे ध्येय माझ्या पदरात पडणार आहे व त्यामुळे पुणे मंडळाच्या विविध वसाहतीतील विविध प्रवर्गाच्या सदनिकाधारकांच्या मिळकतीचे अभिहस्तांतरण विषयक समस्यांवर कवडशा एवढा जरी प्रकाश पाडणारा ठरावा अशी मला उमेद आहे.

ठिकाण :- पुणे

दिनांक :- ३१ मार्च २०१४

(ज्ञानेश्वर अनंत जाधव)

अनुक्रमणिका

अ.क्र.	प्रकरण	विवरण	पृष्ठ क्र.
०१	१	प्रस्तावना	०१ ते ११
	१.१	संशोधन पध्दती	१२ ते १६
	१.२	संशोधन विषयाचे महत्त्व आणि तर्कशास्त्रीय बैठक	१७
	१.३	संशोधन समस्या	१७ ते १८
	१.४	संशोधनाची उद्दिष्टे.	१८ ते १९
	१.५	संशोधनाचे प्रश्न	१९
	१.६	संशोधनातील गृहितके	१९ ते २०
	१.७	संशोधनाची चले.	२० ते २१
	१.८	संशोधनाची व्याप्ती व मर्यादा.	२१
	१.९	संशोधनाचे प्रकरणीकरण.	२२ते २३
०२	२	म.गृ व क्षे.प्राधिकरणाची स्थापना , कार्यापध्दती.	२४ ते ४२
०३	३	उत्तरदात्याची वैयक्तिक , कौटुंबिक व सामाजिक पार्श्वभूमी (संकलित माहितीचे अर्थ निर्वचन.)	४३ ते ५७
०४	४	सर्वसाधारणपणे कोणतीही मिळकत खरेदी करणेपूर्वी प्राथमिक स्वरूपात घ्यावयाची खबरदारी व म्हाडाने त्यानुसार पारीत केलेले वेगवेगळे आदेश / परिपत्रके / ठराव.	५८ ते १०८
०५	५	निष्कर्ष व शिफारशी.	१०९ ते ११४
०६	६	संदर्भ सूची.	११५ ते ११७
०७	७	परीशिष्टे ,परीपत्रके व छायाचित्रे	११८ ते १६५

प्रकरण एक

विभाग-अ

प्रस्तावना

समस्या

सध्या जगात जेवढे देश आहेत त्या सर्व देशामध्ये अनेक बाबतीत विविधता व कमालीचे अंतर आढळून येते. जगातील काही देश स्वतंत्र आहेत तर काही देशामधील दुर्दैवी जनता अजुनही राजकिय गुलामगीरीच्या यातना भोगत आहे. आजही अनेक देशातील जनता हुकूमशाहाच्या टाचेखाली रगडली जात आहे. भारत जरी स्वतंत्र झाला असला तरी विकासाच्या योजना व त्याची अंमलबजावणी ही अत्यंत धीम्या गतीने होत असल्याने बहुसंख्य जनता विषमतेच्या यातना पचवीत मृत्युच्या संधीप्रकाशात आपले जीणे जगण्याचा प्रयत्न करीत आहेत.

वरीलप्रमाणे जगातील विविध देशामध्ये अनेक बाबतीत विविधता व कमालीचे अंतर आढळून येत असूनही ह्या सर्व देशामध्ये एका बाबतीत मात्र साम्य आढळून येते. सर्व देशातील जनता आपला आर्थिक विकास साधण्यासाठी कमालीची उत्सुक आहे. संयुक्त संस्थाने,कॅनडा,फ्रान्स, इंग्लंड ह्या सर्व दृष्टीने संपन्न असलेल्या देशातील जनता आपला आधिकाधिक आर्थिक विकास व्हावा ह्याकरीता जेवढी उत्सुक व प्रयत्नशील आहे,तेवढीच टांझानिया, युगांडा,कंबोडीया, नेपाळ ह्या गरीब देशातील जनतेलाही आपल्या जिजनातुन दारींद्र्य विषमता व अज्ञानाचा अंधकार दूर व्हावा असे तिब्रतेने वाटते. जगातील सर्व देश हे एकाच धाग्यात एकामागुन एक सरकणा-या मण्याप्रमाणे आहेत, पण विकासाच्या मार्गावर काही देश खुप पुढे गेलेले आहेत तर अनेक मागे रेंगाळलेले आहेत.

स्वतंत्र असो वा गुलाम, लोकशाही असो किंवा हुकूमशाही असो प्रत्येक देशामधील जनता आपला आर्थिक विकास व्हावा व तोही वेगाने व्हावा ह्या करीता उत्सुक व प्रयत्नशील आहे. पक्षाची

आकाशात झेप घेण्याची क्रिया जेवढी स्वाभाविक आहे, मनुष्याची श्वासोश्वास करण्याची क्रिया जेवढी स्वाभाविक आहे तेवढीच आपला आर्थिक विकास व्हावा ही जनतेची इच्छा व ती साध्य करून घेण्यासाठी आवश्यक ते प्रयत्न करण्याची जिद्द जनता करीत आहे.

विकास या शब्दाने गती व गतिशीलता सुचित होते. काही विशिष्ट परीणामाच्या प्राप्तीसाठी ही गतिशीलता असते. कोणत्याही व्यक्तीची, कुटुंबाची, साम्राज्याची किंवा देशाची प्रगती अपघातामुळे किंवा योगायोगांमुळे कधीच होत नसते. प्रत्येक देशाचा आर्थिक विकास हा अनेक प्रक्रियांचा परीणाम असला तरी तो प्रामुख्याने त्या देशामध्ये अस्तित्वात असणा-या सर्व प्रकारच्या नैसर्गिक साधनाची विपुलता व त्या साधनांचा मनुष्याने दुरदृष्टी तसेच कौशल्याने केलेला उपयोग त्यावर अवलंबून असतो. आधुनिक काळात नैसर्गिक साधनाच्या विपुलतेपेक्षा मानवी प्रयत्नांचे महत्त्व निश्चितच जास्त असते.

भारताच्या आर्थिक विकासाची मिमांसा करणे अवघड असले तरी ते तेवढेच आवश्यक आहे. वैभवशाली भुतकाळाचा वारसा प्राप्त झालेल्या ह्या देशामधील पुर्वजाच्या आठवणी काही चांगल्या नाही. देश श्रीमंत पण जनता मात्र गरीब, गरीब जनता ज्या श्रीमंत देशात राहते त्या देशाचे नांव म्हणजे भारत. नैसर्गिक साधनांची विपुलता असली तरी भांडवल, शास्त्रीय ज्ञान तंत्रविद्या, नियोजन, दुरदृष्टी, समर्थ राजकिय नेतृत्व गतिशील समाज व्यवस्था व उपक्रमी प्रवृत्ती या सर्वच गोष्टींचा प्रकर्षाने अभाव असल्यामुळे अनेक वर्षांपर्यंत आपला देश आर्थिक विकासाच्या मार्गावर पुढे सरकलाच नाही. उलट तराजु, तलवार व राजमुकुट ज्या क्रमाने ब्रिटीशांनी भारतीयांवर वर्चस्व निर्माण केले, वसाहतीचे धोरण सातत्याने राबविले, गरीबीचे तत्वज्ञान भारतीयांच्या रोमारोमात भिनविले धर्म, व रुढीच्या जोखंडामध्ये अडकवून ठेवले आणि त्यामुळे दिवाभितीचे जिणे जगण्यात लोक धन्यता मानीत राहिले.

आधुनिक काळात घडून आलेल्या भारताचा आर्थिक विकास ही भारतीय नागरीकांच्या पराक्रमाची एक प्रकारची गाथाच आहे. नियोजन काळात अर्थव्यवस्थेच्या सर्व क्षेत्रामधून मुलभुत

बदल घडुन आले. उत्पादनाची पातळी वाढली व देशाचा चेहरामोहराच बदलून गेला. लोकशाही राज्य व्यवस्थेची चौकट कायम ठेऊन आर्थिक विकासाच्या मार्गावर भारताने केलेली वाटचाल ही निश्चितच प्रत्येक जागरूक व राष्ट्रप्रेमी नागरीकांच्या अभिमानाचा विषय ठरावा अशी आहे.

पण या विकासाचा फायदा सर्वांना मिळाला काय ? खेड्यापाड्यात वीज पोहोचल तिथला अंधःकार दुर झाला पण तेथे राहणा-या माणसांच्या मनात अनेक शतकापासुन साचुन राहिलेला अंधकार दुर झाला काय ? विद्यापीठे महाविद्यालये व शाळांची संख्या वाढली पण लोकांचे अज्ञान दुर झाले काय ? नद्यावर बांधण्यात आलेल्या धरणामुळे शेताशेतात पाणी पोहचले. पण पाण्याची समस्या सुटली काय ? देशाचे उत्पन्न वाढले पण बहुसंख्य जनतेच्या जीवनात जाणवण्याजोगा गुणात्मक बदल घडुन आला काय ? वर्तमानपत्राची संख्या व वाचकांची संख्या वाढली पण अशिक्षित नागरीकांच्या दृष्टीकोनात आधुनिक काळाचा साजेसा बदल घडुन आला काय ? सर्वांच्या दुदैवाने ह्या सर्व प्रश्नांची उत्तरे नकारार्थीच आहेत.

गांधीजींनी म्हटल्याप्रमाणे भारतीय जनता ही खेड्यातच राहते हे आजही सत्य आहे कारण आजही त्या कृषीप्रधान देशातील ७०% लोक पाच लाख सत्तर हजार खेड्यातुन राहतात. म्हणुन भारत हा खेड्यांचा देश आहे. असे म्हटले जाते आणि शेती हा भारताचा आत्मा आहे. आज भारताच्या अर्थव्यवस्थेत शेतीला जे महत्व आहे ते इतर कोणत्याही व्यवसायाला नाही. ह्या देशात संस्कृतीचा उदय झाल्यापासुन आर्थिक सामाजिक जीवनात अनेक बदल घडुन आले आहे. पण या सर्व बदलामुळे शेतीचे महत्व किंचीतही कमी झाले नाही.

भारतातील जास्तीत जास्त शेतीचे क्षेत्र ग्रामीण भागात आढळुन येते. ग्रामीण जनतेने आपल्या दैनंदिन गरजांनुसार सर्व व्यवस्था साधावी अशा त-हेची समाजरचना प्राचीन काळापासुन भारतात रुढ आहे.

व्यक्तीची प्रगती ही समाज्याची व पर्यायाने संपुर्ण राष्ट्राची प्रगती होय. परंतु, या दृष्टीने विचार करता खेडे विभागात ही परीस्थिती आढळत नाही. कारण शेतजमिनीचे फेरवाटप, सामाजिक

सुधारणाद्वारे शेतांचा किफायतशीरपणा वाढविणे, महत्वाची नगरे, खेडी निवडून तेथे पायाभुत सोयीसाठी पुरेशी गुंतवणुक करून स्थानिकांना रोजगार उपलब्ध करून देणे नविन उद्योग, सरकारी कचे-या छोट्या व मध्यम आकाराच्या नगरात हलविणे जेणेकरून खेड्याचा विकास होईल अशी उपाययोजना करणे आवश्यक आहे. परंतु, त्या दृष्टीने योग्य नियोजन होत नसल्याने या खेड्यातील जनता रोजगाराच्या उपलब्धतेसाठी शहराकडे धाव घेते.

शहरी संस्कृतीस भारतीय इतिहासात अतिशय महत्त्व आहे. शहरे हे राष्ट्राच्या औद्योगिक व राजकिय उदयास पूरक असा महत्वाचा कार्यभाग साधत असतात.शहरीकरणामुळे तेथील भौगोलिक परिस्थितीत प्रचंड सुधारणा होत असल्याने शहरातील मुख्य बाजारपेठ,रेल्वे स्थानके, परिवहन स्थानके,शैक्षणिक संस्था वैद्यकिय सेवा पुरविणा-या संस्था या सारख्या लहान मोठ्या उद्योगाना चालना मिळत असते.¹

भारतातील वसाहतींचे शहरीकरणाचा अभ्यास व त्यासंबधी समस्या याबाबत अभ्यास हा अगदी अलिकडच्या काळातील (पाच ते सहा दशकातील) एक महत्वाचा विषय बनला असून त्याची सुरवात भारतीय सामाजिक शास्त्रज्ञ श्री.पॅट्रिक गेड्डा या मुंबई विद्यापीठाच्या

¹ J.S.Grewal and Indu Banga (ed.),Studies in Urban History, GuruNanak Dev University,Amritsar. शास्त्रज्ञाने केली व त्यानंतर याबाबत अनेक भूवैज्ञानिक,सामाजिक शास्त्रज्ञानी अभ्यास करण्यास सुरवात केली.

शहरीकरणाचा अभ्यास हा मुख्यत्वे निसर्ग,भौगोलिक परिस्थिती, सामाजिक परिस्थिती व उपलब्ध सेवा सुविधा यांच्याशी संबधित आहे.²

भारतीय उपखंड अतिप्राचिन काळापासून शहरीकरणात अग्रेसर असा उपखंड ठरलेला आहे.शहरीकरणाची सुरवात ई.स. २३५० पूर्व पासून हडप्पा संस्कृतीत झालेली आढळते.हडप्पा ही संस्कृती जवळपास ६०० वर्ष म्हणजे ई.स. १७०० पूर्व पर्यंत अस्तित्वात होती त्यानंतर ई.स. ६०० पूर्व पासून पुनश्च भारतीय संस्कृतीत शहरीकरणाने बरीच प्रगती केली.ती मुख्यत्वे उत्तर भागात

आर्य संस्कृतीने व दक्षिण भागात द्रविड संस्कृतीने.त्यानंतर त्यात मौर्य संस्कृतीत ई.स. ३०० पूर्व ते ई.स. ६०० पूर्व या कालावधीत भारतीय संस्कृतीत बरीच सुधारणा केलेली दिसते पण त्यानंतर ई.स. ६०० ते इ.स. १००० या गुप्तच्या कालावधीत शहरीकरणात बरीच उतरंड झालेली दिसते.त्या कालावधीत शहरीकरण पूर्णतः लयास गेले होते. परंतु ई.स. ८०० ते ई.स. १२०० या मुघल कालखंडात जे मुघल अफगाणिस्थांमधुन भारतीय उपखंडात आले होते त्यानी आदिलशाही,मुघलशाही व निझामशाहीच्या माध्यमातुन भारतीय शहरीकरणास बराच वाव दिल्याने भारतीय उपखंडाच्या ब-याच भागाचा विकास व शहरीकरण होण्यास फार सहाय्य झाले.

शहरीकरणासाठी मुख्यत्वे तीन महत्वाच्या बाबींची आवश्यकता असते.

- १) मध्यवर्ती ठिकाणे - जी आजुबाजुच्या प्रदेशास वेगवेगळ्या सेवा सुविधा पुरवू शकतात.
- २) साठवणुकीची ठिकाणे- जेथे सहज साठवणुक करणे शक्य होते.
- ३) वाहतूक केंद्रे - वाहतूक / परिवहनाच्या सुलभ सुविधा असणे आवश्यक असते.

^२ R.Ramchandran,Urbanization and Urban Systems in India Oxford India Paperbacks, 1992

शहरीकरणास पूरक ठरणा-या वरील तीन आवश्यक व मुलभूत बाबी ज्या ठिकाणी सुलभपणे उपलब्ध होतात त्या ठिकाणचे शहरीकरणाचा वेग निश्चितच जास्त असतो. त्याचबरोबर शहरीकरणात महत्वाची भूमिका असणारे आणखिन तीन मुलभूत मुद्दे आहेत ज्यावर शहरीकरण व त्याचा वेग त्याची सातत्यता अवलंबून असते, ते मुख्यत्वे खालीलप्रमाणे,

- १) धार्मिक मुद्दे
- २) आर्थिक मुद्दे
- ३) राजकिय मुद्दे

वरीलपैकी धर्मिक व आर्थिक मुद्यांवर / बाबींवर शहरीकरण झालेल्या भौगोलिक भागाच्या वाढीचा आलेख कायम एकसारखा किंवा उंचावणारा असतो परंतू तिस-या मुद्यावरील

(राजकिय) शहरीकरणाचा वेग हा स्थिर नसतो त्याची वाढ तेथील राजकिय परिस्थितीवर अवलंबून असते.

ज्यावेळेस ब्रिटीश राजवट भारतात आली त्यावेळी भारतीय संस्कृतीत शहरीकरणाचा वेग बरच होता व त्याचा फायदा ब्रिटीशानी घेऊन त्यांचे स्वताचे फायद्यासाठी त्यानी औद्योगिकरणास वाव दिल्याने भारतीय संस्कृती शहरीकरणाच्या उच्चतम स्तरावर पोहोचली होती. त्यातच ब्रिटीशानी अनेक नवनविन भुभागांचा विकास करुन नवनविन शहरे वसविली. अशा नव्याने वसविलेल्या शहरात पुण्याचा क्रमांक अगदी वरचा आहे. ब्रिटीश पूर्व काळात दक्षिण भारतातील ऐतिहासिक महत्व असलेली तीन मुख्य शहरे म्हणुन विजयनगर, विजापूर व पुण्याकडे बघितले जात होते.

त्यातच ब्रिटीशानी मुंबई या राजधानीच्या शहराबरोबर पुण्यास उपराजधानीचे शहर म्हणुन विकसित करण्यास सुरवात केली .मुळातच ब्रिटीशपूर्व काळात (मराठेशाहीत व पेशवाईत) राजधानीचा वारसा लाभलेल्या शहरास ब्रिटीशानी आणखीनच विकसित करण्यास सुरवात केल्याने आजुबाजुच्या भौगोलिक भागातील लोकसंखेचा ओढा पुण्याकडे येऊ लागला .

शहराची अतिशय झपाट्याने होणारी वाढ ही तिस-या जगातील देशापुढे गंभीर समस्या आहे. बहुसंख्य देशामध्ये लोकसंख्या वाढीचा वार्षिक वेग ३ ते ४ टक्के आहे. परंतु, त्याच देशातील नगरे आणि शहरे यांची लोकसंख्या त्यांच्या दुपटीहुन आधिक वेगाने वाढत आहे. लोकसंख्येच्या प्रचंड स्थलांतरामागे ग्रामीण भागातील शेती व इतर व्यवसाय वाढत्या लोकसंख्येचा भार सहन करू शकत नाही हेच प्रमुख कारण आहे. शहरातील झगमगत्या जिवनाला भुलून येथे येणा-यांची संख्या जरी अत्यल्प असली तरी बहुसंख्य लोकांना आर्थिक अडचणींमुळेच शहराकडे स्थलांतर करावे लागत आहे. आर्थिक दडपणामुळे शहरात आलेले स्थलांतरीत लोक मिळेल त्या मार्गाने मिळेल तेथे झोपड्या बांधुन कशीबशी गूजराण करीत असतात.

लोकसंख्येचे हे प्रचंड स्थलांतर रोखण्यासाठी व त्यामुळे शहरीकरणाचे बकाल स्वरूपात थोपविण्याकामी शासनास अन्न, वस्त्र, निवारा या तीन मुलभुत गरजांच्या पुर्ततेसाठी उपाययोजनांचे नियोजन करावे लागत आहे.

आपल्या भारत देशात शहरांची अतिशय झपाट्याने होणारी वाढ ही अत्यंत गंभीर समस्या आहे. भारतातील अनेक राज्यापैकी महाराष्ट्र हे एक असे राज्य आहे की, ज्यात शहरीकरणाचा दर हा फार जास्त म्हणजे देशाच्या शहरीकरणाचा दर २.७५% होता त्यावेळी महाराष्ट्रात तो दर ३.०६% एवढा होता. १९९१ च्या जनगणनेनुसार महाराष्ट्रातील एकूण ३८% लोकसंख्या ही शहरात व निमशहरी भागात (semi urban Area) राहात आहे.

निवारा हा प्रश्न हा समाज्यातील एक प्रमुख प्रश्न आहे. वाढत्या लोकसंखेबरोबर निवा-याचा प्रश्नही वाढतच आहे. देशाला स्वातंत्र मिळाल्यानंतरच्या काळात ह्या प्रश्नाकडे आवश्यक तेवढे लक्ष दिले गेले नाही. तुलनात्मक दृष्टीने विचार करता आर्थिक नियोजनाच्या प्रश्नाकडे ज्या प्रमाणात लक्ष देण्यात आले आहे त्या प्रमाणात निवा-याचा प्रश्न दुर्लक्षित राहिलेला आहे. एकोणीशे ऐशीच्या दशकात निवा-याच्या प्रश्नाकडे सरकारने गांभीर्याने लक्ष देवून सुधारणा घडवून आणण्याचा प्रयत्न विशेष कायद्याद्वारे केले आहेत. पण या समस्येची समाधानकारक सोडवणुक अद्यापही झालेली नाही.

निवारा ही मुलभुत गरज काही अंशी तरी पुर्ण करता यावी याकामी महाराष्ट्र शासनाने पारीत केलेल्या म्हाड कायदा-१९७६ नुसार ५ डिसेंबर १९७७ साली एक ठोस पाऊल उचलले त्यानुसार निवारा या मुलभुत गरजेची पुर्तता करणेकामी शासनाच्या अखत्यारीतील जमीनींवर गृहबांधणी प्रकल्प राबवीणेकामी व बेघराना घर अश्या योजना नियोजन पध्दतीने राबवीणेकामी कार्यरत असलेली तीन मंडळे (महाराष्ट्र गृहनिर्माण मंडळ, विदर्भ गृहनिर्माण मंडळ , इमारत दुरुस्ती व पुर्नरचना मंडळ) विसर्जीत करून महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण(Maharashtra Housing & Area Development Authority) (म्हाडा - MHADA) या संस्थेची स्थापना केली. ही गृहनिर्माण

क्षेत्रातील एक अग्रेसर गृहनिर्माण संस्था असून शासनाच्या नऊ महसुली विभागात शासन अंगीकृत उपक्रम तीचेमार्फत राबविण्यात येतात.

वाढीव लोकसंख्येच्या प्रमाणात खाजगी अथवा शासकीय गृहबांधणी प्रकल्पाचा वेग नसल्यामुळे पुणे शहरात घरांची टंचाई वाढली आहे. याचे प्रमुख कारण घरबांधणी प्रकल्प हे फक्त खाजगी संस्थेच्या हातात केंद्रीभूत झालेले आहे. खाजगी संस्था या फक्त उच्च उत्पन्न गट व मध्यम उच्च उत्पन्न गटासाठीच्या गृहबांधणी कार्यरत असून मध्यम उत्पन्न गट व अल्प उत्पन्न गट, औद्योगिक कामगार, झोपडपट्टी निर्मूलन योजना अशा प्रवर्गासाठी त्यांचा सहभाग नाही व याच प्रवर्गाच्या लोकसंख्येला निवारा हा प्रश्न जास्त भेडसावत असल्याने त्यांच्यासाठी घरबांधणी प्रकल्पाची उभारणी म्हाडामार्फत ना नफा ना तोटा या तत्वावर करण्यात येते.

एखाद्या गावाच शहरीकरण होत असताना किंवा शहराच आधुनिकीकरण होत असताना त्या ठिकाणचा विस्तारही तितक्याच गतीने होत असतो. तसे पहायला गेल्यास प्रत्येक ठिकाणच्या वाढीला काही ना काही मर्यादा असतात. पायाभूत सुविधा, इमारती, उद्योगधंदे यांच्यामार्फत त्या शहराचा अथवा गावाचा विकास होत असताना तेथे जागेच्या तसेच नोकरीधंद्याच्या नवनवीन संधी निर्माण होत असतात. त्याकडे आकर्षित होऊन अनेकजण अशा ठिकाणी गुंतवणूक करण्याच्या किंवा स्थायिक होण्याच्या निमित्तने आपले बस्तान हलवू लागतात आणि ठराविक कालावधीनंतर ते ठिकाण आपल्या संपृक्तता बिंदूजवळ म्हणजेच (सॅच्युरेशन पॉइंटजवळ) यायला लागते. मोठ्या शहरांच्या बाबतीत हे घडत आणि ते एका अर्थाने अपरिहार्यही आहे.

प्रत्येक शहराला आपल्या काही मर्यादा असतात. त्यावर भार आल्यास किंवा अतिरेक झाल्यास सर्व यंत्रणा विस्कळीत होण्याचा एका अर्थाने त्या शहरातील संपूर्ण जीवनमान विस्कळीत होण्याचा धोका असतो

अनेकविध कंपन्या एखाद्या शहरात वा त्याच्या अवतीभवती जसजशा आपल जांळ विणायला सुरुवात करतात तसतशी नोकरीधंद्याच्या निमित्ताने येणा-यांची संख्या तेथे वाढायला लागते. मग या वाढत्या लोकसंखेला गरज भासु लागते ती घरांची.

शहरांचा विकास होत असताना नियोजन हा एक महत्वाचा मुद्दा ठरतो. हे नियोजन नसेल तर शहरात पायाभूत सुविधांची कमतरता आणि झोपडपट्ट्यांची वाढच अधिक प्रमाणात दिसून येईल पुण्याच्या बाबतीत तसे होऊ घायचे नसल्यास सर्वात प्रथम नविन सुधारणा योजना (डेव्हलपमेंट प्लान) तयार करुन त्यानुसार व्यवस्थित नियोजन करत पायाभूत सुविधांची उभारणी करणे आवश्यक असुन अत्यंत गरजेचे आहे.

मागणीच्या तुलनेत मोकळ्या जागेची कमतरता यामुळे पुणे शहर भागात जागेचे दर पूर्वीपेक्षा खुपच उंचावले आहेत

पुण्याच्या बाबतीत हेच म्हणावे लागेल. अनेक आयटी तसेच वाहनांचे कारखाने पुणे परिसरात दाखल झाल्यामुळे येथे मोठ्या प्रमाणात कामगारवर्ग स्थलांतरीत होऊन दाखल झाला. उत्तम रोजगार आणि कमाईमुळे लोकसंखेच्या घनतेत प्रचंड वाढ झाली उत्तम राहणीमानाच्या दृष्टीकोनातून अत्याधुनिक गृहप्रकल्पांची मागणी होऊ लागली.

पुणे शहराच्या २५ ते ३० किमी परिघातील सर्वच उपनगरे तसेच छोटी गावही आता संपृक्तता बिंदूजवळ म्हणजेच (सॅच्युरेशन पॉइंटजवळ) आले असुन या उपनगरांच्या पलिकडे जाऊन आणखीन नवनविन ठिकाण हुडकून काढली जात आहेत. एकुणच विकासाकरीता आवश्यक असलेली स्वस्त मोकळ्या जमिनीची उपलब्धता, पायाभूत सुविधांची उभारणी आणि ग्राहकांची वाढती मागणी या जोरावर गेल्या तीन दशकांपासुन पुणे शहरात गृहबांधणीच्या क्षेत्रात अमुलाग्र बदल होताना दिसत आहे. जागतिकीकरणाच्या रेट्याने आणि माहिती तंत्रज्ञानाच्या सुलभतेने सारे जगच एक ग्लोबल व्हीलेज झाले आहे.

पुणे शहराचे सद्यस्थितीतील महत्व लक्षात घेता या शहरात स्थलांतरीतांचा प्रचंड ओघ, जागेची अनुपलब्धता याचे व्यस्त प्रमाण पहाता. जागेचे भाव आकाशाला भिडले आहेत. सर्वसामान्यांना जर त्यांच्या आव्याक्यातील घरकूल घ्यायचे असेल तर १९७०-८० च्या दशकातील चाळी / इमारतींचा पुनर्विकास हा एक मोठाच दिलासा आहे.

सुधारीत विकास नियंत्रक नियमावली अंतर्गत वाढीव चटई निर्देशांक (FSI)अत्यंत महत्वाची भूमिका बजावते. महाराष्ट्र शासनाने म्हाडाच्या वसाहतींमधील सहकारी संस्थेच्या इमारतींच्या पुनर्बांधणीसाठी सुधारीत विकास नियंत्रण नियमावली अंतर्गत वाढीव चटई निर्देशांक (FSI)मंजूर करून या वसाहतीचा पुनर्विकास करित असताना अल्प उत्पन्न गटामधील लहान सदनिकांच्या क्षेत्रफळामध्ये काही प्रमाणात वाढ करून तसेच, शहर व उपनगरे यामध्ये परवडणा-या घरांची संख्या व त्या अनुषंगाने घरांचा साठा उपलब्ध करून देणे ही उद्दीष्टे विचारात घेतली आहेत.

या तत्वानुसार म्हाडातर्फे सर्व वसाहतींचे भू-अभिन्यास सुधारीत करण्याची कार्यवाही सुरु करण्यात आलेली आहे. पुनर्विकासाचे प्रस्ताव करताना प्रत्येक वसाहतीसाठी मंजूर अभिन्यासाप्रमाणे प्रत्येक सहकारी संस्थांना पोटविभाजीत भूखंडाला २.५ एवढे चटईक्षेत्र गाळ्यांच्या संख्येच्या प्रमाणात समान तत्वावर वितरीत करण्यात येईल. परंतु त्यासाठी प्रत्येक मिळकतीचे अभिहस्तांतरण होणे आवश्यक आहे. अभिहस्तांतरणाबाबत मिळकतदारांची अनास्था व त्याबाबतचे अज्ञान याचे अध्ययन करून त्यावर काही उपाययोजना प्रामाणिकपणे सादर करणे याच मुख्य उद्देशाने प्रस्तूत विषयावर शोधकार्य करावयाचे निर्मिले आहे. दुसरी बाजू पहाता यापूर्वी कधीही या विषयावर अध्ययन पर कार्य झालेले नाही. तरी या शोधपूर्ण कार्याची महिती संकलीत करून त्यातील उणिवा व त्यावरील उपाययोजना यांची मिमांसा करण्याचा महत्प्रयास.

विभाग - ब
संशोधन पध्दती

समस्या :- कोणत्याही संशोधन कर्त्याचा शोधप्रबंध लिहिताना विषयाची निवड व तीची व्यवस्थीत स्वरुपात क्रमबंध मांडणी या दोहोचा विचार करावा लागतो.तसेच, प्रस्तुत विषय हा संशोधकाचा अभिरुचीचा तार्किक सैध्दांतीक आधार असलेला असावा लागतो. या शिवाय विषयाच्या अनुरोधाने आवश्यक तथ्य विश्वसनीय व प्रमाणित मिळतील असाही विश्वास संशोधन कार्यास असावा लागतो. सामाजिक समस्या, चालीरीती अथवा अन्य ज्वलंत विषयाशी संबंधीत समस्याच्या देखील संशोधनासाठी कित्येकदा उपयुक्त ठरून प्रेरणा देतात. यासाठी संशोधन कर्त्याने आपल्या शोध प्रबंधासाठी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळातील पुणे शहर व उपनगरातील मिळकतींचे अभिहस्तांतरण कार्यक्रम एक चिकित्सक अभ्यास सन २००० ते २०१० या विषयाची निवड केली आहे.

पुणे मंडळाच्या विविध गृहनिर्माण योजनातील विविध प्रवर्गातील वेगवेगळ्या सदनिकाधारकांचा गाळा स्विकृतीपासुन ते गाळयाची मालकी हक्क अभिहस्तांतरणाद्वारे मिळेपर्यंत येणा-या विविध अडचणी व त्याचे निराकरण करणे कामी उपाययोजना करीता संशोधनासाठी शोध

प्रबंधक आकर्षिला गेला आहे. त्यांच्या शैक्षणिक, आर्थिक, सामाजिक दृष्टीकोनातुन संशोधन करुन त्यांची वास्तविक माहिती संकलित करण्याच्या दृष्टीने वरील शोध प्रबंधासाठी प्रस्तुत विषयांची मांडणी केली आहे.

पुणे मंडळाच्या विविध गृहनिर्माण योजनांतील हे सदनिकाधारकांना त्यांच्या सदनिकेच्या मालकी हक्काबाबत भेडसावणा-या अनेक समस्या त्यांचा त्यांच्या दैनंदिन सामाजिक, आर्थिक जीवनावर होणारा परिणाम व त्याचे निराकरण होणेकामी त्यात अद्यापर्यंत जाणवण्याइतपत न झालेले परीवर्तन असे अनेक प्रश्न संशोधन कर्त्यास विषयाच्या निवडीसाठी प्रेरक ठरतात.

वरील बाबींचा विचार करुन एक सामाजिक समस्या या नात्याने संशोधनकर्त्याने महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळातील पुणे शहर व उपनगरातील मिळकतींचे अभिहस्तांतरण कार्यक्रम एक चिकित्सक अभ्यास सन २००० ते २०१० हा विषय वास्तविकता व सद्यस्थिती कशी आहे या दृष्टीकोनातुन निवडला आहे.

अभिहस्तांतरण हा प्रश्न सोडविण्यासाठी शासनाने / प्राधिकरणाने वेळोवेळी पारीत केलेले नियम त्या अनुषंगाने निर्गमित केलेली माहिती / परीपत्रके याबाबतचा सदनिकाधारकांची अनभिज्ञता व त्यामुळे त्यांना वेळोवेळी त्यासंबंधीत येणा-या अडचणी ह्या सर्व बाबींकडे संशोधन कर्त्याला विषयाच्या निवडीसाठी आकर्षित केले तेव्हा या संशोधनाची निश्चित दिशा मिळण्यासाठी आराखडा तयार करणे आवश्यक वाटते.

संशोधनाचे क्षेत्र कोणतेही असो त्यातील समस्याचे शोधन हे मात्र वैज्ञानिक पध्दतीशिवाय पुर्ण होऊच शकत नाही. कारण शैक्षणिक पध्दती संशोधनकर्त्याचा विषयाचे अर्थपुर्ण तान देऊन त्यावर स्थितप्रज्ञासारखा विचार करायचा शिकविले आणि म्हणुनच संशोधनकर्त्याचा संशोधनात या पध्दतीचा अवलंब केला आहे. वैज्ञानिक पध्दत संशोधनात वैयक्तिक विचाराची छाप तथा संशोधनकर्त्याच्या व्यक्तीगत प्रवृत्तीवर बंधन घालून संशोधन विषयाच्या अनुरोधाचे निश्चित मार्गक्रमण करण्यात मार्गदर्शक ठरते व तिच्या पाय-यांच्या (Steps) माध्यमातुन नियमबध्द संशोधन करण्यास प्रेरीत करते. म्हणुन संशोधनात तिला अत्यंत महत्वाचे स्थान आहे. बर्नेड यांच्या मते

विश्वाचे सत्य आणि संपूर्ण तत्वज्ञान संपादन करण्यासाठी वैज्ञानिक पध्दतीशिवाय दुसरा अन्य कोणताही निकटचा मार्ग नाही.

थोडक्यात वैज्ञानिक पध्दत म्हणजे क्रमबद्ध ज्ञान होय.

संशोधन प्रक्रियेतील निरनिराळ्या अवस्था

संशोधन प्रक्रियेत संशोधनकर्त्याच्या प्रत्येक पायरीने क्रमशः संशोधन प्रवास करावा लागतो अन्यथा संशोधनाची क्रमबद्धता नष्ट होऊन संशोधनाची घडी विस्कळीत होते, म्हणून विषयाची निवड उद्देश उपकल्पना तीची निर्मिती व निवड, साधनसामुग्रीची निवड, नमुनाचाचणी या पध्दतीचा वापर करून विषयसंगत तथ्य संकलन करावे लागते अशा रितीने त्यानंतर त्याचे विश्लेषण निर्वाचन स्पष्टीकरण आणि शेवटी निष्कर्ष काढून संशोधनकर्त्याला आपला अहवाल सादर करावा लागतो.

संशोधनाचा उद्देश

संशोधन कार्याची दिशा आखताना संशोधन करीत असलेल्या विषयासंबंधी त्याची उद्दिष्टे काय आहेत हे संशोधन कर्त्याने नमुद करणे महत्वाचे ठरते. म्हणूनच खालील उद्देश संशोधनकर्त्याने नमुद केलेले आहेत.

- १) उत्तरदात्यांच्या वैयक्तिक पार्श्वभूमीचे संशोधन करणे.
- २) सदनिकाधारकांचा शैक्षणिक, आर्थिक, सामाजिक जीवनाचा व त्यामुळे त्यांना भेडसावणा-या समस्यांचे संशोधन करणे.
- ३) अभिहस्तांतरण कामी असणा-या विविध योजनांचा तसेच त्यासंबंधीची पुरक माहिती जाणून घेणे व त्याबाबत सदनिका धारकांचे अभिमत जाणून घेणे.
- ४) अभिहस्तांतरण कार्यवाही व त्यामुळे सदनिकाधारकांच्या जिजनावर प्रभाव टाकणा-या घटकांचे संशोधन करणे.
- ५) अभिहस्तांतरणाविषयी विविध सवलती योजना कायदे, नियम याबाबत माहिती घेणे.
- ६) सदनिकाधारकांचे अभिहस्तांतरण विषय समस्या जाणून घेणे.

७) खालील उपकल्पना पडताळून घेणे.

अ) सदनिकाधारकांच्या अज्ञानामुळे त्याची अनावश्यक पिळवणूक होते.

ब) कुटुंब प्रकार आणि गृहनिर्माण योजना एक दुस-यावर आधारीत आहेत.

संशोधन क्षेत्र

संशोधनाचे क्षेत्र म्हणून संशोधनकर्त्याने महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळातील पुणे शहर व उपनगरातील मिळकतींचे अभिहस्तांतरण कार्यक्रम एक चिकित्सक अभ्यास सन २००० ते २०१०या प्रस्तुत विषयाचे संशोधन केले. पुणे जिल्हाच्या १५६४२-वर्ग कि.मी.भौगोलिक क्षेत्रात पुणे मंडळाच्या एकूण ३० वसाहती असून त्यात औद्योगिक कामगार वसाहत अत्यल्प उत्पन्न गट, झोपडपट्टी निर्मुलन योजना, अल्प उत्पन्न गट, मध्यम उत्पन्न गट, उच्च उत्पन्न गट अशा विविध योजनेद्वारे बँठे गाळे, जोड बंगले, बहुमजली इमारती योजनांमध्ये एकूण १४८०७ सदनिका असून त्यापैकी १३२०० सदनिका या अभिहस्तांतरण पात्र मिळकती आहेत.

नमुना निवड

पुणे मंडळाच्या पुणे जिल्ह्यातील एकूण १३२०० अभिहस्तांतरण पात्र मिळकती / सदनिकाधारकांपैकी पुणे मंडळाच्या मिळकत व्यवस्थापन विभागाकडे उपलब्ध असलेल्या यादीच्या आधारे सदनिकाधारकांची निवड यदाच्छीक निवड पध्दतीचा आधार घेऊन सोडत पध्दतीच्या आधारे १०० उत्तरदाते संशोधनाकरीता निवडण्यात आले. सोडत पध्दत निवडण्यामागचा मुख्य उद्देश म्हणजे सर्व घटकांना समान स्थान व संधी उपलब्ध होऊन व्यक्तीकरणाचा दोष टाळला जातो. तसेच, प्रातिनिधीक स्वरूपाचे घटक निवडले जातात.

तथ्य संकलन पध्दती

प्रस्तुत संशोधन करण्यासाठी संशोधनकर्त्याने प्रत्यक्ष मुलाखत घेऊन संरचित मुलाखत अनुसुचीचा वापर केला आहे. संरचित मुलाखत अनुसुचीचा वापर करण्यामागील उद्देश म्हणजे

घेतलेल्या क्षेत्रातील सदनिकाधारक हे प्रामुख्याने ५० ते ७० या वयोगटातील असल्यामुळे प्रश्नावली पध्दतीचा वापर या ठिकाणी करता येणे अशक्य असल्यामुळे संरचित मुलाखत अनुसुचितून प्रश्नाची उत्तरे त्यांना विचारावयाची व मिळालेल्या प्रतिसादाबद्दल अनुसुची भरून घ्यायची अशा प्रकारे संरचित मुलाखत अनुसुची व तसेच मुलाखत घेताना नजरेस आलेल्या ब-याच गोष्टीचे निरीक्षण सुष्मपणे करून माहिती मिळविण्याआधी संशोधनकर्त्याने संरचित मुलाखत सुचीमधील माहिती नमुन्यातील लोकांना समजावून सांगून त्यांच्याकडून आवश्यक ती माहिती प्राप्त केली.

तथ्य प्रक्रियेन आणि तथ्य विश्लेषण

निश्चित केलेल्या विश्वासुन निवडलेल्या नमुन्यांच्या आधारावर संरचित मुलाखत अनुसुचीच्या माध्यमातून तथ्य संकलन व विश्लेषण पुर्णतः हस्तसारणी करण्याद्वारे करण्यात येते. संरचित मुलाखत अनुसुचीद्वारे १०० उत्तरदात्यांकडून माहिती घेण्यात आली त्यानंतर संरचित मुलाखत अनुसुचिच्या आधारे संकेत पुस्तिका तयार करण्यात आली. संकेत पुस्तिकेच्या आधारे गुणात्मक माहिती संख्यात्मक माहिती परीवर्तित करण्यासाठी मास्टरशीट तयार करण्यात आली. त्यानंतर एकत्र केलेल्या १०० उत्तरदात्यांच्या माहितीनुसार सारणीसुची तयार करून त्याचे प्रतिशत प्रमाण निश्चित केले. सारणीसुचीच्या आधारे द्विचल सारणी तयार करण्यात आली व माहितीचे विश्लेषण करता आले.

संशोधनात आलेल्या मर्यादा

प्रस्तुत संशोधन हे मिळकतीच्या मालकीचे हस्तांतरणसंबंधी असल्याने तसे याबाबत शासनाने / प्राधिकरणाने पारीत केलेले नियम अधिनियम आदेश तसेच, मिळकतीच्या अभिहस्तांतरणाचे महत्व याबाबत बरेचशे सदनिकाधारक अनभिज्ञ असल्याने तसेच, त्याच्या उपयुक्ततेबाबत तितकासा प्रसार न झाल्याने प्रश्नाची उत्तरे देताना उत्तरदात्यांना व्यवस्थित उत्तरे देता आली नाहीत. तरी शोधकर्त्याने त्यांच्याशी चांगली जवळीक निर्माण करून तथ्य संकलन केले.

त्याच बरोबर त्यांच्या मनातील गैरसमजही दुर केले. मुलाखत अनुसुची बरोबरच अवलोकन पध्दतीचाही व्यापक प्रमाणात वापर केला.

संशोधन विषयाचे महत्व आणि तर्कशास्त्रीय / तार्किक बैठक :

Rationale and significance of the study.

सर्वसान्यांसाठी गृहसाठा तयार करण्याच्या हेतूने म्हाडाने महत्वाची पाऊले उचलली आहेत. जागेच्या अनुपब्धतेमुळे म्हाडा वसाहतींना वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक देऊन जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास येत्या दशकात वेगाने होऊ घातला आहे. पुनर्विकासाची प्राथमिक पायरी इमारतींचे अभिहस्तांतरण करणे होय.

पुणे शहरातील म्हाडा वसाहतीतल्या रहिवाशांना पुनर्विकासाचे महत्व अधोरेखित करून त्यासाठी इमारतींचे अभिहस्तांतरणाची प्रक्रिया जलदगतीने होणे क्रमप्राप्त आहे. म्हणूनच पुण्याच्या सर्वांगीण विकासाच्या दृष्टीने पुनर्विकासाचे महत्व अनन्यसाधारण आहे. अभिहस्तांतरणाच्या प्रक्रियेचा यानिमित्ताने साकल्याने विचार करणे त्यामुळेच क्रमप्राप्त ठरते.

शासकीय कामकाजात नियम-विनिमय यांच्या आधारे निर्णय घेणे क्रमप्राप्त असते. या कामी संयमाने, चिकाटीने या अत्यंत संवेदनक्षम आणि दूरगामी परिणाम करणा-या निर्णयाबाबत म्हाडाने सातत्याने प्रयत्नांची शिकस्त केली आहे ही बाबदेखील जनतेच्या समोर ठळकपणे येणे गरजेचे आहे, कारण टिका करणे सोपे असते परंतु विधायक काम उभे करण्यासाठी निश्चित दिशा-विचार,नियोजनाची अत्यंत गरज असते.

संशोधन समस्या (Research Problem) :

निवारा हा प्रश्न हा समाज्यातील एक प्रमुख प्रश्न आहे. वाढत्या लोकसंखेबरोबर निवा-याचा प्रश्नही वाढतच आहे. देशाला स्वातंत्र मिळाल्यानंतरच्या काळात ह्या प्रश्नाकडे आवश्यक तेवढे लक्ष

दिले गेले नाही. तुलनात्मक दृष्टीने विचार करता आर्थिक नियोजनाच्या प्रश्नाकडे ज्या प्रमाणात लक्ष देण्यात आले आहे त्या प्रमाणात निवा-याचा प्रश्न दुर्लक्षित राहिलेला आहे. एकोणीशे ऐशीच्या दशकात निवा-याच्या प्रश्नाकडे सरकारने गांभीर्याने लक्ष देवून सुधारणा घडवून आणण्याचा प्रयत्न विशेष कायद्याद्वारे केले आहेत. पण या समस्येची समाधानकारक सोडवणुक अद्यापही झालेली नाही.

निवारा ही मुलभुत गरज काही अंशी तरी पुर्ण करता यावी याकामी महाराष्ट्र शासनाने पारीत केलेल्या म्हाड कायदा-१९७६ नुसार ५ डिसेंबर १९७७ साली एक ठोस पाऊल उचलले त्यानुसार निवारा या मुलभुत गरजेची पुर्तता करणेकामी शासनाच्या अखत्यारीतील जमीनींवर गृहबांधणी प्रकल्प राबवीणेकामी व बेघराना घर अश्या योजना नियोजन पध्दतीने राबवीणेकामी कार्यरत असलेली तीन मंडळे (महाराष्ट्र गृहनिर्माण मंडळ, विदर्भ गृहनिर्माण मंडळ , इमारत दुरुस्ती व पुर्नरचना मंडळ) विसर्जीत करुन महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण(Maharashtra Housing & Area Development Authority) (म्हाडा - MHADA) या संस्थेची स्थापना केली. ही गृहनिर्माण क्षेत्रातील एक अग्रेसर गृहनिर्माण संस्था असुन शासनाच्या नऊ महसुली विभागात शासन अंगीकृत उपक्रम तीचेमार्फत राबविण्यात येतात. त्यानुसार गृहनिर्माण समस्येचे निराकरण करणेकामी काही उपाय योजना सुचविणेकरीता विषयाची निवड करण्यात आली आहे.

“महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळातील पुणे शहर व उपनगरातील मिळकतीचे अभिहस्तांतरण कार्यक्रम एक चिकीत्सक अभ्यास सन २००० ते २०१०”

संशोधनाची उद्येष्टये (Aims & Objectives of Research) :

१. म्हाडाच्या मिळकतींचे अभिहस्तांतरणातील उणिवांचा शोध घेणे.
२. अभिहस्तांतरण कार्यवाहीस चालना देणारे शासनाचे विविध कायदे / अधिसुचना / म्हाडने पारीत केलेले विविध ठराव याचे विश्लेषण करणे.
३. अभिहस्तांतरण कार्यवाहीत संबधित मिळकतदांराना सामावून घेऊन

अभिहस्तांतरण कार्यवाहीस चालना देणे.

४. अभिहस्तांतरण कार्यवाहीकामी उपाययोजना सुचविणे.

संशोधनाचे प्रश्न (Research Questions)

१. मिळकतदाराचे वय / सामाजिक / आर्थिक / परीस्थीती शैक्षणिक दर्जा

याचा मिळकतीचे अभिहस्तांतरण व कार्यवाहीवर होणारा परीणाम.

२. मिळकतीचे अभिहस्तांतरण कार्यवाहीकामी म्हाडाची कार्यप्रणाली.

३. मिळकतीचे अभिहस्तांतरण कार्यवाहीकामी शासनाचे धोरण.

४. मिळकतीचे अभिहस्तांतरण कार्यवाहीकामी म्हाडाने पारीत केलेले

विविध आदेश / निर्देश / ठराव.

५. मिळकतीचे अभिहस्तांतरणकामी मिळकतदारांचा सहभाग.

६. मिळकतीचे अभिहस्तांतरण कार्यवाहीकामी कार्यालयीन कर्मचारीवृंदाचा

सहभाग.

७. मिळकतीचे अभिहस्तांतरण कार्यवाहीस चालना देणेकामी उपाययोजना.

संशोधनातील गृहीतके (Hypothesis) :

१. वाढत्या लोकसंखेच्या निवा-याचा प्रश्न सोडविणेकरीता जुन्या

इमारतींचा पुर्नविकास होणे आवश्यक आहे.

२. इमारतीच्या पुनर्विकासाठी त्या इमारतीच्या मिळकतीचे अभिहस्तांतरण

होणे आवश्यक आहे.

३. अभिहस्तांतरणाचे महत्व व कार्यप्रणाली याबाबत मिळकतदार अनभिज्ञ

आहेत.

- ४.अभिहस्तांतरण कार्यवाही सुलभ होणेकामी म्हाडा कार्यालयाकडून ठोस उपाययोजना व त्याची अंमलबजावणी होणे आवश्यक आहे.
५. लोकजागृती व लोकसहभाग याकामी प्रसारमाध्यमाद्वारे उपाययोजना व कार्यप्रणालीबाबत माहिती प्रसारीत करणे आवश्यक आहे.

संशोधन चले (Variables)

१. स्वाश्रयी चले -१. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास कायदा - १९७६.
२. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (करारनाम्याची अंमलबजावणी) नियम १९७६.
३. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापन, गाळे विक्री, हस्तांतरण अदलाबदल) अधिनियम -१९८१.
४. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (जमिन वाटप) नियम १९८२.
५. महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६०.
६. जयश्री नांदे व सी.जी.पांडे “ मानसशास्त्र परिचय ” (मुंबई किताब महल १९७५) पृ. १७२
७. इबीड - पृ. १७२
८. Award A skills - An Introduction to Sociology (New Delhi : Allied Publication - 1972) P -312
९. पु.ल.मांगरकर समाजशास्त्रीय सिध्दांत(नागपुर विद्या प्रकाशन १९७९) पृ. १८८

१०. ना.सि. वैद्य समाजशास्त्र (नागपुर विद्या प्रकाशन १९७३) पृ. ७७

११. शेख शाबीर समाजशास्त्र (नागपुर संगम प्रकाशन

१९७९) पृ - २२३

२. आश्रयी चले - १. मिळकतींचे अभिहस्तांतरणकामी शासनाने वेळोवेळी

निर्गमित केलेले शासन निर्णय, आदेश, निर्देश.

२. कामी म्हाडाचे स्तरावरून पारीत झालेले विविध

ठराव, आदेश निर्देश.

३. कामी म्हाडाची नियतकालीके.

४. विविध प्रसारमाध्यमाद्वारे प्रसारीत झालेली माहिती.

संशोधनाची व्याप्ती व मर्यादा (Scope & Limitations)

१. प्रस्तुत संशोधन हे म्हाडाच्या मिळकतींचे अभिहस्तांतरणापूरतेच

मर्यादीत आहे.

२. पुणे मंडळाच्या पुणे शहरातील वसाहतींच्या अभिहस्तांतरण

कार्यवाहीपूरतेच मर्यादीत आहे.

३. ज्या मिळकतींच्या अंतीम किंमती निश्चित झालेल्या आहेत अश्या

मिळकतींपूरतेच मर्यादीत आहे.

४. ज्या मिळकती अभिहस्तांतरण पात्र आहेत अश्याच मिळकतीपूरतेच

मर्यादीत आहे.

प्रकरणीकरण

कोणत्याही अहवालाची रचना सुत्रबद्ध असल्याशिवाय त्याचा अर्थ प्राप्त होत नाही. प्रस्तुत संशोधनाचा अहवाल मांडताना तो विविध प्रकरणातून स्पष्ट करणे आवश्यक ठरते. त्यादृष्टीने प्रस्तुत संशोधन पुढील प्रकरणांत विभाजीत करण्यात आलेले आहे.

प्रकरण - १

प्रस्तावना

या प्रकरणात विभाग अ मधुन समस्येविषयी कार्य करण्यात आलेली असुन ह्या प्रकरणात समस्या सदनिकाधारक भोग, अभिहस्तांतरण पात्र मिळकती कोणत्या अभिहस्तांतरण पात्र मिळकतीचे योजना निहाय / प्रवर्गनिहाय प्रकार इत्यादी विषयी चर्चा करण्यात आली असुन विभाग ब मध्ये विषय निवडण्याच्या प्रेरणेपासुन तर संशोधन पध्दती विषयी माहिती देण्यात आलेली आहे.

प्रकरण - २

निवारा या मुलभुत गरजेची पुर्तता करणेकामी महाराष्ट्र शासनातर्फे महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (Maharashtra Housing & Area Development Authority) (म्हाडा - MHADA) या संस्थेची स्थापना

प्रकरण - ३

उत्तरदात्याची वैयक्तिक व कौटुंबिक पार्श्वभुमीचे संशोधन या प्रकरणामध्ये उत्तरदात्यांची वैयक्तिक माहिती जसे वयासंबंधी, शिक्षणाविषयी, व्यवसायाविषयी, वैवाहिक दर्जा विषयक माहितीची सारणीद्वारे चर्चा करण्यात आलेली असुन कौटुंबिक पार्श्वभुमीबद्दलसुध्दा चर्चा करण्यात आली आहे.

प्रकरण - ४

सर्वसाधारणपणे कोणतीही मिळकत खरेदी करणेपूर्वी प्राथमिक स्वरुपात घ्यावयाची खबरदारी तसेच त्याबाबत शासनाने तसेच म.गृ.व क्षे.प्रा.यांनी वेळोवेळी पारीत केलेले नियम व त्या

अनुषंगाने करावयाच्या कार्यवाहीकामीचे आदेश/ परीपत्रके या विषयावर चर्चा या प्रकरणांत केली आहे.

सदनिकाधारकांनी शैक्षणिक, आर्थिक,सामाजिक जीवनाचा व त्यामुळे मिळकतीचे अभिहस्तांतरण करून घेणेकामी प्राथमिक स्वरूपात घ्यावयाची जवाबदारी.

या प्रकरणांत सदनिकाधारकाची शैक्षणिक, आर्थिक, सामाजिक परीस्थिती नुसार मिळकतीचे अभिहस्तांतरण करून घेणेकामी त्यांची भुमिका काय आहे याची सारणीद्वारे चर्चा या प्रकरणांत केली आहे.

मिळकतीचे अभिहस्तांतरण करून घेणेकामी असणा-या विविध योजना या प्रकरणात शासनाने तसेच म.गृ.व क्षे.प्रा.यांनी वेळोवेळी पारीत केलेले नियम व त्या अनुषंगाने करावयाच्या कार्यवाहीकामीचे आदेश/ परीपत्रके यांची माहिती पुणे मंडळाच्या कार्यालयाकडून माहिती घेण्यात आली आहे.

अभिहस्तांतरणाचे पुर्नविकासाच्या दृष्टीने महत्व या प्रकरणात शासनाने तसेच म.गृ.व क्षे.प्रा.यांनी वेळोवेळी पारीत केलेले नियम व त्या अनुषंगाने करावयाच्या कार्यवाहीकामीचे आदेश/ परीपत्रके या विषयावर चर्चा या प्रकरणांत केली आहे.

प्रकरण - ५

निष्कर्ष व शिफारशी

हे प्रकरण प्रमुख शोध व उद्देश आणि उपकल्पना पडताळाशी संबंधीत आहे. या विषयावर या प्रकरणात चर्चा करण्यात आलेली आहे.

प्रकरण दोन

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (Maharashtra Housing & Area Development Authority) (म्हाडा - MHADA) या संस्थेची स्थापना / संस्थेचा उदय व त्याची कार्यप्रणाली

ब्रिटिश राजवटीत मुंबई हे राजधानीचे शहर असल्याने तसेच तीनही दळणवळणाची साधने मुंबईत सहजपणे उपलब्ध होत असल्याने मुंबईत शहरीकरणाचा वेग जास्तच होता. मुंबई हे त्याकाळी छोट्या छोट्या बेटांचे शहर असल्याने पुढे रोजचे रोज येणारे स्थलांतरित लोकांचे लोंढे व या स्थलांतरित लोकांनी निवा-यासाठी मिळेल तेथे तात्पुरते निवारे उभे केल्याने जसजशी मुंबईत जागेची अडचण भासू लागली तसतशी तेथील जनता स्वस्त निवा-याच्या शोधात आजूबाजूच्या शहराकडे धाव घेऊ लागले. त्यामुळे पुणे, नाशिक या मुंबई लागतच्या शहरात लोकसंख्येच्या प्रचंड स्थलांतरणामुळे या शहरांची भौगोलिक तशीच आर्थिक सामाजिक वाढ अतिशय वेगाने होऊ लागली त्याचाच परिणाम स्वरूप या शहरात रोजचे रोज येणारे स्थलांतरित लोकांचे लोंढे व या स्थलांतरित लोकांनी निवा-यासाठी मिळेल तेथे तात्पुरते निवारे उभे केल्याने या शहरात बेसुमार झोपडपट्ट्यांमध्ये वाढ झाली. एकेकाळी राजवैभवाचा वारसा असलेले पुणे एक बकाल शहर होऊ लागले हीच परिस्थिती मुंबई, नाशिक या शहरांची झाल्याने शासनाला या स्थलांतरित लोकसंख्येसाठी निवा-याचा प्रश्न सोडविणे अत्यंत आवश्यक झाले. कारण अन्न वस्त्र निवारा या तीन मुलभूत गरजांची पूर्ती करणे ही शासनाची मुख्य जबाबदारी होती व ही मुलभूत गरज काही अंशी तरी पूर्ण करता यावी याकामी पूर्वी गृहनिर्माण कामी कार्यरत असलेली तीन महामंडळे (महाराष्ट्र गृहनिर्माण मंडळ, विदर्भ गृहनिर्माण मंडळ व ईमारत दुरुस्ती व पुर्नरचना मंडळ या तीन मंडळांचे विसर्जन करून निवारा या मुलभूत गरजेची काही अंशी पूर्तता करणे कामी तसेच शासकीय जमिनींवर सुनियोजित पध्दतीने गृहनिर्माण प्रकल्प राबविणेकामी म्हाड कायदा -)१९७६ नुसार ५

डिसेंबर १९७७ रोजी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (म्हाडा) या गृह बांधणी संस्थेची स्थापना केली म्हाडा या शासकीय जमिनीवर घरबांधणी करण्याच्या शासन अंगीकृत संघटनेची स्थापना मुख्यत्वे बेघरांना परवडणा-या किंमतीत घर या मुळ उद्देशाने ५ डिसेंबर १९७७ रोजी करण्यात आलेली होती. प्रथमता म्हाडातर्फे (म्हाडाच्या प्रत्येक विभागीय मंडळातर्फे) बांधण्यात येणा-या मिळकती हया भाडेतत्वावर वितरीत केल्या जात असे त्यात झोपडपट्टी निर्मुलन योजना, औद्योगिक कामगार सहाय्या योजना, अत्यल्प उत्पन्न गट, अल्प उत्पन्न गट, मध्यम उत्पन्न गट, उच्च उत्पन्न गट अशा मुख्यत्वे पाच प्रकारच्या योजना राबविली जात आहेत व या पाचही योजनांमधील सदनिका / मिळकती हया मिळकत धारकास भाडे तत्वावर वितरीत केलेल्या असत त्यामुळे सदर योजनांतील मिळकतीची दुरुस्ती देखभाल याची जबाबदारी म्हाडावर / संबंधित मंडळावर असे त्यामुळे मिळकतदार त्याची योग्य ती निगा राखत नसे तसेच वेळेवर देखभाल / दुरुस्ती न झाल्याने मिळकतीचे नुकसान होत होते. तसेच, त्यावर होणारा देखभाल / दुरुस्तीचा खर्च म्हाडा / विभागीय मंडळाला सोसावा लागत असल्याने अनावश्यक जबाबदारी म्हाडावर / विभागीय मंडळावर राहत असे त्यामुळे दोनही बाजूचे म्हाडा / मिळकतदार / विभागीय मंडळावर अवलंबून राहत असल्याने अनावश्यक जबाबदारी म्हाडावर / विभागीय मंडळावर राहत असे त्यामुळे दोनही बाजूचे (म्हाडा / मिळकतदार दोनही बाजू) असमाधानी राहिल्याचे निदर्शनास येत होते याचाच विचार होऊन महाराष्ट्र शासनात शासन निर्णय क्र. एचएसजी / ११७१/३२७९१/६७४ / डेस्क - ४० दि.०५ / ०४ / १९७९ नुसार प्रथमता झोपडपट्टी सुधार योजना / औद्योगिक कामगार सहाय्य योजना / अत्यल्प उत्पन्न गट योजना व अल्प उत्पन्न गट योजना या योजनांमधील बैठे गाळे / इमारतीच्या सदनिकांची मालकी हक्क वितरण योजना जाहीर केली व सदर खरेदी योजनेचा कालावधी १५ ते २० वर्ष ठेवला होता या कालावधीत ज्या मिळकती मालकी हक्काने वितरीत करण्यात आल्या होत्या त्यांचा भाडेखरेदी कालावधी (Hire Purchase Period) हा १९९५ ते १९९९ मध्ये समाप्त होत होता व त्या सदनिका / मिळकती त्या म्हाडाचे विभागीय मंडळाचे सर्व आर्थिक येणे पूर्ण झाल्यास अभिहस्तांतरण पात्र ठरत असल्याने प्रबंधाचा विषय निवडताना सन २००० ते २०१० हा विशिष्ट कालावधीत

घेण्याचा मूळ उद्देश होता तसेच, या कालावधीत ज्या इमारती / मिळकतीचा भाडेखरेदी कालावधी समाप्त झाला होता व त्या इमारती / मिळकती अभिहस्तांतरणपात्र ठरत होत्या अशा मिळकती / इमारतीच्या अभिहस्तांतरणास प्रोत्साहन मिळणे कामी म्हणजे अभिहस्तांतरणाची विशेष मोहीम राबविणेकामी म्हाडा ठराव क्र. ५९१३ दि. १०/०५/२००३ पारित केला होता व त्यानंतर पुनश्च दिनांक ०५/०९/२००८ रोजीच्या प्राधिकरण परिपत्रकानुसार अभिहस्तांतरण प्रक्रिया सुलभ व जलद होणेकामी काही विशेष सवलतीसह अभिहस्तांतरण मोहीम राबविण्याचा प्रयत्न केला होता. त्याचबरोबर अभिहस्तांतरण प्रक्रिया जलद होणेकामी तसेच, त्यात सुलभता येणेकामी प्राधिकरणाने वर उल्लेख केलेल्या दोन प्रयत्नाचा तसा खास उपयोग झालेला दिसत नाही कारण वरील दोनही योजना जाहीर करताना सदनिका धारक / मिळकत धारकांच्या वेगवेगळ्या अडचणी, प्रश्न याचा म्हणावा तितका विचार न झाल्याने योजनाचा पुरेपूर उपयोग झालेला नाही या योजनाचा म्हणावी तितकी प्रसिध्दी न मिळाल्याने तसेच, या योजना राबविणेकामी म्हाडाच्या कर्मचारी वृंदाची उदासीनता, असहकार यामुळे या योजना फलद्रूप झालेल्या दिसत नाही व त्यामुळे अशा योजना जाहीर करताना काय उपाययोजना करणे आवश्यक आहे याचा मुददेसूद अभ्यास करणे आवश्यक वाटल्याने प्रबंधाचा विषयाचा कालावधी २००० ते २०१० असा घेण्यात आला आहे.

म्हाडा या शासकीय जमिनीवर घरबांधणी करण्याच्या शासन अंगीकृत संघटनेची स्थापना मुख्यत्वे बेघरांना परवडणा-या किंमतीत घर या मुळ उद्देशाने ५ डिसेंबर १९७७ रोजी करण्यात आलेली होती. प्रथमता म्हाडातर्फे (म्हाडाच्या प्रत्येक विभागीय मंडळातर्फे) बांधण्यात येणा-या मिळकती ह्या भाडेतत्वावर वितरीत केल्या जात असे त्यात झोपडपट्टी निर्मुलन योजना, औद्योगिक कामार सहाय्य योजना, अत्यल्प उत्पन्न गट, अल्प उत्पन्न गट, मध्यम उत्पन्न गट, उच्च उत्पन्न गट अशा मुख्यत्वे पाच प्रकारच्या योजना राबविली जात आहेत व या पाचही योजनामधील सदनिका / मिळकती ह्या मिळकत धारकास भाडे तत्वावर वितरीत केलेल्या असत त्यामुळे सदर योजनांतील मिळकतीची दुरुस्ती देखभाल याची जबाबदारी म्हाडावर / संबंधित मंडळावर असे त्यामुळे मिळकतदार त्याची योग्य ती निगा राखत नसे तसेच, वेळेवर देखभाल / दुरुस्ती न झाल्याने

मिळकतीचे नुकसान होत होते. तसेच, त्यावर होणारा देखभाल / दुरुस्तीचा खर्च म्हाडा / विभागीय मंडळाला सोसावा लागत असल्याने अनावश्यक जबाबदारी म्हाडावर / विभागीय मंडळावर राहत असे त्यामुळे दोनही बाजूचे म्हाडा / मिळकतदार / विभागीय मंडळावर अवलंबून राहत असल्याने अनावश्यक जबाबदारी म्हाडावर / विभागीय मंडळावर राहत असे त्यामुळे दोनही बाजूचे (म्हाडा / मिळकतदार दोनही बाजू) असमाधानी राहिल्याचे निदर्शनास येत होते याचाच विचार होऊन महाराष्ट्र शासनात शासन निर्णय क्र. एचएसजी / ११७१/३२७९१/६७४ / डेस्क - ४० दि.०५ / ०४ / १९७९ नुसार प्रथमता झोपडपट्टी सुधार योजना / औद्योगिक कामगार सहाय्य योजना / अत्यल्प उत्पन्न गट योजना व अल्प उत्पन्न गट योजना या योजनामधील बैठे गाळे / इमारतीच्या सदनिकांची मालकी हक्क वितरण योजना जाहीर केली व सदर खरेदी योजनेचा कालावधी १५ ते २० वर्ष ठेवला होता या कालावधीत ज्या मिळकती मालकी हक्काने वितरीत करण्यात आल्या होत्या त्यांचा भाडेखरेदी कालावधी (Hire Purchase Period) हा १९९५ ते १९९९ मध्ये समाप्त होत होता व त्या सदनिका / मिळकती त्या म्हाडाचे विभागीय मंडळाचे सर्व आर्थिक येणे पूर्ण झाल्यास अभिहस्तांतरण पात्र ठरत असल्याने प्रबंधाचा विषय निवडताना सन २००० ते २०१० हा विशिष्ट कालावधीत घेण्याचा मूळ उद्देश होता तसेच, या कालावधीत ज्या इमारती / मिळकतीचा भाडेखरेदी कालावधी समाप्त झाला होता व त्या इमारती / मिळकती अभिहस्तांतरणपात्र ठरत होत्या अशा मिळकती / इमारतीच्या अभिहस्तांतरणास प्रोत्साहन मिळणे कामी म्हणजे अभिहस्तांतरणाची विशेष मोहीम राबविणेकामी म्हाडा ठराव क्र. ५९१३ दि. १०/०५/२००३ पारित केला होता व त्यानंतर पुनश्च दिनांक ०५/०९/२००८ रोजीच्या प्राधिकरण परिपत्रकानुसार अभिहस्तांतरण प्रक्रिया सुलभ व जलद होणेकामी काही विशेष सवलतीसह अभिहस्तांतरण मोहीम राबविण्याचा प्रयत्न केला होता. त्याचबरोबर अभिहस्तांतरण प्रक्रिया जलद होणेकामी तसेच, त्यात सुलभता येणेकामी प्राधिकरणाने वर उल्लेख केलेल्या दोन प्रयत्नाचा तसा खास उपयोग झालेला दिसत नाही कारण वरील दोनही योजना जाहीर करताना सदनिका धारक / मिळकत धारकांच्या वेगवेगळ्या अडचणी, प्रश्न याचा म्हणावा तितका विचार न झाल्याने योजनाचा पुरेपूर उपयोग झालेला नाही या योजनाचा म्हणावी

तितकी प्रसिध्दी न मिळाल्याने तसेच, या योजना राबविणेकामी म्हाडाच्या कर्मचारी वृंदाची उदासीनता, असहकार यामुळे या योजना फलद्रूप झालेल्या दिसत नाही व त्यामुळे अशा योजना जाहीर करताना काय उपाययोजना करणे आवश्यक आहे याचा मुद्देसूद अभ्यास करणे आवश्यक वाटल्याने प्रबंधाचा विषयाचा कालावधी २००० ते २०१० असा घेण्यात आला आहे.

शहरीकरणामुळे व शहरात उदरनिर्वाहाच्या वेगवेगळ्या साधनांच्या उपलब्धतेमुळे ग्रामिण भागाकडून प्रचंड प्रमाणात लोकसंखेचे स्थलांतर शहराकडे होऊ लागते व त्यामुळे शहराच्या विकासाबरोबर बकालपणाही वाढत असतो. ठराविक कालावधीनंतर ही शहरे लोकसंखेच्या घनतेत वाढ झाल्याने उपलब्ध गृहसाठ्याच्या बाबतीत संपृक्तता बिंदुजवळ (सॅच्युरेशन पॉईंटजवळ) यायला लागतात व अश्या वेळी नवनविन गृहाप्रकल्पाची मागणी होऊ लागते. शहरांचा विकास होत असताना नियोजन हा एक महत्वाचा मुद्दा ठरतो. हे नियोजन नसेल तर शहरात पायभुत सुविधांची कमतरता आणि झोपडपट्यांची वाढच अधिक प्रमाणात दिसून येईल. कोणत्याही शहराच्या बाबतीत तसे होऊ घायचे नसल्यास सर्वात प्रथम नविन सुधारणा योजना (डेवलपमेंट प्लान) तयार करून त्यानुसार व्यवस्थित नियोजन करत पायाभुत सुविधाची उभारणी करणे आवश्यक आहे. शहरातील उपलब्ध जमिनी व त्यावरील गृहप्रकल्पांची समांतर वाढ परमोच्च बिंदुपर्यंत पोहोचल्याने व नविन जमिनीची अनुपलब्धता यामुळे वाढिव चटई निर्देशांकाचा फायदा घेउन उंच इमारतींची निर्मीती हा एकमेव पर्याय ठरतो.

निवारा हा प्रश्न हा समाज्यातील एक प्रमुख प्रश्न आहे. वाढत्या लोकसंखेबरोबर निवा-याचा प्रश्नही वाढतच आहे. देशाला स्वातंत्र मिळाल्यानंतरच्या काळात ह्या प्रश्नाकडे आवश्यक तेवढे लक्ष दिले गेले नाही. तुलनात्मक दृष्टीने विचार करता आर्थिक नियोजनाच्या प्रश्नाकडे ज्या प्रमाणात लक्ष देण्यात आले आहे त्या प्रमाणात निवा-याचा प्रश्न दुर्लक्षित राहिलेला आहे. एकोणीशे एशीच्या दशकात निवा-याच्या प्रश्नाकडे सरकारने गांभीर्याने लक्ष देवून सुधारणा घडवून आणण्याचा प्रयत्न विशेष कायद्याद्वारे केले आहेत. पण या समस्येची समाधानकारक सोडवणुक अद्यापही झालेली नाही.

निवारा ही मुलभुत गरज काही अंशी तरी पुर्ण करता यावी याकामी महाराष्ट्र शासनाने पारीत केलेल्या म्हाड कायदा-१९७६ नुसार ५ डिसेंबर १९७७ साली एक ठोस पाऊल उचलले त्यानुसार निवारा या मुलभुत गरजेची पुर्तता करणेकामी शासनाच्या अखत्यारीतील जमीनींवर गृहबांधणी प्रकल्प राबवीणेकामी व बेघराना घर अश्या योजना नियोजन पध्दतीने राबवीणेकामी कार्यरत असलेली तीन मंडळे (महाराष्ट्र गृहनिर्माण मंडळ, विदर्भ गृहनिर्माण मंडळ , इमारत दुरुस्ती व पुर्नरचना मंडळ) विसर्जीत करुन महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण(Maharashtra Housing & Area Development Authority) (म्हाडा - MHADA) या संस्थेची स्थापना केली. ही गृहनिर्माण क्षेत्रातील एक अग्रेसर गृहनिर्माण संस्था असुन शासनाच्या नऊ महसुली विभागात शासन अंगीकृत उपक्रम तीचेमार्फत राबविण्यात येतात.

पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळांतर्गत काम करणा-या विविध अधिकारी व त्यांची कार्ये

मुख्य अधिकारी

तांत्रिक	आस्थापना / लेखा	मिळकत व्यवस्थापन
वास्तुशास्त्रज्ञ	मुख्य लेखा अधिकारी	मिळकत व्यवस्थापक १/२
कार्यकारी अभियंता क्र. १/२	प्रशासकिय अधिकारी	सहा. मिळकत व्यवस्थापक
अभि/सहाय्यक/वास्तुशास्त्रज्ञ	अधिक्षक/ लेखापाल	
नियोजन	प्रशासन / लेखा	गाळे वितरण / हस्तांतरण

१) संस्थेचा तपशिल, कार्ये आणि कर्तव्ये

पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाची स्थापना महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास अधिनियम ३ १९७६ चे कलम १८ नुसार दि.५ डिसेंबर १९७७ रोजी झाली. पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ

हे पुणे, सांगली, सातारा, सोलापूर, कोल्हापूर या पाच जिल्ह्यात कार्यरत असून या मंडळाचे मुख्यालय विभागीय स्तरावर पुणे येथे आहे. मंडळाचे कार्य व कर्तव्ये वर उल्लेखिलेल्या १९७६ च्या अधिनियमातील मंडळाचे कार्य व कर्तव्याबाबत खालीलप्रमाणे थोडक्यात तपशिल दिलेला आहे.

१. समाजातील विविध गटांच्या लोकांसाठी गृहनिर्माण योजनेचा प्रस्ताव, नियोजन व प्रकल्प महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाने ठरवून दिलेल्या मार्गदर्शक तत्वानुसार तयार करणे.
२. समाजातील विशेष घटक जसे बीडी कामगार, विणकर, पुरग्रस्त व अशा प्रकारच्या अन्य दुर्बल घटकासाठी विशेष गृहनिर्माण योजना राबविणे.
३. शासनाच्या विशेष योजना जसे की, राष्ट्रीय झोपडपट्टी सुधारक सुधार कार्यक्रम, वाल्मिकी आंबेडकर मलीन वस्ती आवास योजना व लोक आवास योजनांचे नोडल एजन्सी म्हणून नियंत्रण करणे.
४. विविध योजनांचे अंमलबजावणी अनुषंगाने आवश्यकतेनुसार करार करणे.
५. प्राधिकरणाने सोपविलेली इतर कार्ये पार पाडणे.

अधिका-यांचे कार्ये आणि कर्तव्ये

उपअभियंता (जमिन)	----	जमिन संपादित करणे
उपअभियंता (गलिच्छ वस्ती)	----	राष्ट्रीय गलिच्छ कार्यक्रमांचे नियंत्रण
उपअभियंता (तांत्रिक)	----	अंदाजपत्रक, बांधकाम कार्यक्रम तसेच म्हाडा / राज्य शासनाच्या विविध तांत्रिक बाबी हाताळणे
मिळकत व्यवस्थापक	----	मिळकत व्यवस्थापक नियम व अधिनियम अंतर्गत गाळे व भूखंडाचे वाटप करणे, हस्तांतरण करणे
कार्यकारी अभियंता	-----	विविध योजना कार्यान्वित करणे व कंत्राटाची अंमलबजावणी

विधी सहाय्यक	-----	कोर्ट केसेस बघणे
वास्तुशास्त्रज्ञ		योजनांचे नियोजन करणे
उपसमाज विकास अधिकारी		मिळकतीचे अभिहस्तांतरण कार्यवाही

२. अधिकारी / कर्मचा-यांचे अधिकार आणि कर्तव्ये

मंडळाचे स्तरावर मुख्य अधिकारी हे प्रशासकिय प्रमुख असून प्राधिकरणाचे मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी यांचे नियंत्रण व अधिपत्याखाली काम करतात. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाचे ठराव क्र.५६८१ दि. २८/०५/२००१ अन्वये म्हाडा विभागीय मंडळाचे कामकाज सुरळीतपणे चालण्याकरीता विविध स्तरावर अधिकार प्रदान केलेले आहेत, हे अधिकार खालीलप्रमाणे आहेत. (सचिव/प्रा. आदेश क्र.एम एच / अधिकार प्रदान /२००१/२६६७/प्र-५ दि. २७/०६/२००१)

१. नियुक्ती व शिस्तपालन अधिकार
२. प्रशासकिय व आर्थिक अधिकार
३. तांत्रिक अधिकार
४. भांडार, स्टेशनरी व इतर अधिकार

विभागीय मंडळाने मुख्य अधिकारी यांना मुख्य कार्यकारी अधिकारी या नात्याने उपाध्यक्ष / प्राधिकरण यांच्या मान्यतेने व म्हाडाच्या धोरणात्मक तत्वानुसार आर्थिक, प्रशासकिय, भांडार व स्टेशनरी बाबत संपूर्ण अधिकार प्रदान केलेले आहेत.

- १) तांत्रिक अधिकार

अ.क्र	तपशिल	हुद्या	अधिकार
१)	प्रशासकिय मान्यता	विभागीय मंडळ	राष्ट्रीय गलिच्छ वस्ती योजनाबाबत पुर्ण अधिकार

		मुख्य अधिकारी	राष्ट्रीय गृहनिर्माण अजेंडा अंतर्गत EWS/LIG योजना
२)	तांत्रिक मंजूरी	उपमुख्य अभियंता कार्यकारी अभियंता	रु.६०लक्ष प्रती स्ट्रक्चर रु. २५ लक्ष प्रती स्ट्रक्चर रु. ३० लक्ष प्रती विकास योजना
३)	निविदा	विभागीय मंडळ उपमुख्य अभियंता कार्यकारी अभियंता	रु. २ कोटी पर्यंत रु. २५ लक्ष पर्यंत रु. ५ लक्ष पर्यंत

विभागीय मंडळाच्या मुख्य अधिका-यांना नॅशनल हाऊसिंग योजना अंतर्गत प्रशासकीय मान्यता देण्याचे विशेष अधिकार परिपत्रक क्र.एमएच/सीई/प्रा/काअ-२/१६४९/९८ दि.२४ ऑगस्ट १९९८ अन्वये प्रदान केलेले आहे.

१. मिळकत व्यवस्थापक यांना म्हाडा कायद्यातील कलम ६५ व ६६ तसेच, मिळकत व्यवस्थापक नियम व जमिन वाटप अधिनियम १९८२ अंतर्गत अधिकार प्रदान केलेले आहेत.

२. म्हाडा कायद्यातील कलम १७२ नुसार म्हाडाच्या इमारतीत अथवा जमिनीचे परिसरात (म्हाडा परिसर) चौकशी, तपासणी, जनगणना, मुल्यांकन किंवा सर्वेक्षण आणि इतर कामासाठी म्हाडाच्या अधिकृत कर्मचा-याला प्रवेशाचे अधिकार प्रदान केले आहेत.

३) निर्णय घेण्याची कार्यपध्दती व पर्यवेक्षण / देखरेख आणि उत्तरदायित्व

विभागीय मंडळ हे महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास अधिनियम १९७६ नुसार महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाचे अधिपत्याखाली नियंत्रण व निर्देशानुसार कार्यरत आहे. विभागीय मंडळातील निरनिराळे स्तर व संवर्ग नुसार महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाने ठरवून दिलेले कर्तव्ये, जबाबदा-या, धोरण व प्रदान केलेल्या अधिकारानुसार कार्य करतात. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण तसेच शासनाने ठरवून दिलेल्या धोरण प्रदान केलेले अधिकार

चौकटीत राहून विभागीय मंडळे, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाकडून सदर निर्णय नक्की करून त्याची प्राधिकरणाने दिलेल्या मंजूरीनुसार विभागीय मंडळात घेतलेल्या निर्णयानुसार योजना / प्रकल्प राबविण्यात येतात.

अ) तांत्रिक

खाली दर्शविलेल्या पध्दती अंतर्भूत आहेत.

१. सार्वजनिक बांधकाम विभाग नियम पुस्तिका
२. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाने वेळोवेळी निर्गमित केलेले शासकीय परिपत्रक, निर्णय व ठराव
मुख्य अभियंता / प्राधिकरण यांचे सहमतीने व उपाध्यक्ष / प्राधिकरण यांचे सहमतीने व उपाध्यक्ष / प्राधिकरण यांचे मंजूरीने

ब) मिळकत व्यवस्थापक

खालील नियम व विनिमयातील अंतर्भूत पध्दतीनुसार कार्य केली जातात

१. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापन, गाळ्यांची विक्री, हस्तांतरण व अदलाबदल) विनिमय १९८१
२. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (जमिनीचे विल्हेवाट) नियम १९८२
३. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (जमिनीचे वाटप) विनिमय १९८२
४. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाने वेळोवेळी निर्गमित केलेले शासकीय ठराव, निर्णय व परिपत्रके
उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांचे सहमतीने व उपाध्यक्ष / प्राधिकरण यांचे मंजूरीने

क) नियोजन

खालील दर्शविलेल्या पध्दतीनुसार कार्य केली जातात.

१. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ मधील तरतुदीनुसार
२. संबंधीत स्थानिक नियोजन प्राधिकरणाची बांधकाम नियमावली
- . मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकारक / प्राधिकरण यांचे सहमतीने व उपाध्यक्ष / प्राधिकरण यांचे मंजूरीने

उत्तरदायित्व

विभागीय मंडळातील सर्व अधिकारी व कर्मचारी हे मंडळाचे मुख्य अधिकारी यांचे नियंत्रणाखाली काम करतात व ते मुख्य अधिकारी यांना जबाबदार असतात. विभागीय मंडळाचे मुख्य अधिकारी हे महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाचे मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे नियंत्रणाखाली काम करतात व त्यांना जबाबदार असतात.

४) कर्तव्य व जबाबदा-या पार पाडण्यासाठी ठरवून दिलेली मानके

मंडळाने कामकाज अधिक कार्यक्षमतेने पार पाडण्याकरिता विविध शाखा पदांकरिता म्हाडा कायदा आणि म्हाडा अधिनियम व नियमावली आणि महाराष्ट्र नगर कायदानुसार निर्धारित करण्यात आलेल्या मानकानुसार मंडळांतर्गत वारसांचा / प्रकरणांचा निपटारा करण्यात येतो यासाठी दैनंदिन कामकाज अधिक कार्यक्षमतेने चालावे याकरिता प्राधिकरणाने विविध काम पूर्ण करण्याकरता कालावधी खालीलप्रमाणे ठरवून दिलेले आहे.

अ) सर्वसाधारण पत्रव्यवहार

१. नियमित फाईलांचा निपटारा - ७ दिवस
२. तातडीने संबंधित प्रकरणांचा निपटारा - ३ दिवस

ब) विशिष्ट कामे

१. तांत्रिक

प्राप्त निविदांची छाननी व स्विकृती ९० दिवसांच्या मुदतीत खालीलप्रमाणे ठरविण्यात येते.

कार्यकारी अभियंता स्तरावर	- २५ दिवस
मुख्य लेखा अधिकारी यांचे स्तरावर	- ०५ दिवस
मुख्य अधिकारी आणि उपमुख्य अभियंता	- १५ दि
मुख्य अभियंता/ प्राधिकरण	- २० दिवस
अंतिम निर्णय करणे व निविदा करास कळविणे	- १० दिवस

२) मिळकत व्यवस्थापन :- वाटपपूर्व कार्यवाही भूखंड / गाळ्याकरीता अर्ज विक्री व स्विकृती

प्राप्त अर्जाची सोडत.

आवश्यक कागदपत्रांची पूर्तता करण्यासाठी पत्र पाठविणे	अर्जदारांची कागदपत्रे प्राप्त करणे / स्विकारणे
अर्जदारांची पात्रता तपासून लाभार्थी म्हणून निवड करणे	कालमर्यादा ६० दिवस
अपात्र अर्जदारांना अपील करण्याची संधी मिळावी यासाठी पत्राद्वारे कळविणे	१५ दिवस
पात्र अर्जदार / लाभार्थी यांना देकार पत्र निर्गमित करणे कर्जाकरिता लाभार्थींना विनंतीनुरूप ना हरकत प्रमाणपत्र देणे	६ दिवस
अपात्र अर्जदारांनी अनामत रक्कम परत करणे	अर्ज प्राप्त झाल्यापासून जास्तीत जास्त १५ दिवस
भाडे खरेदी तत्वावरील योजनेकरीता ताबा देण्यापूर्वीची रक्कम वसूल करणे	देकार पत्रातील तसेच, जाहीरातीतील नमुद केलेल्या वेळापत्रकानुसार
अग्रीम अंशदान योजनेच्या बाबतीत वाटपापूर्वी गाळ्यांची संपूर्ण किंमत वसूल करणे	देकार पत्रकातील हप्त्यानुसार

व्यवसायिक संकूल, विकसित गाळे / भूखंड	देकार पत्रानुसार ९० दिवस
--------------------------------------	--------------------------

वाटपानंतरची कार्यवाही

गाळे / भूखंडाचा ताबा हस्तांतरीत करणे	९० दिवस
गाळे / भूखंडाच्या मालकीचे नियमितीकरण करणे	अर्ज स्विकृतीपासून ९० दिवस
गाळे/ भूखंडधारकांच्या सहकारी संस्थांना नोंदणी करण्यासाठी आवश्यक ना हरकत प्रमाणपत्र देणे.	फाईल प्राप्त झाल्यापासून १५ दिवस
गाळे / भूखंडधारकांची यादी गृहनिर्माण सहकारी संस्थेला नोंदणी करिता पुरविणे	फाईल प्राप्त झाल्यापासून १५ दिवस
सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला अभिन्यास व इमारत नकाशा देणे	संबंधित विभागाकडून फाईल प्राप्त झाल्यानंतर ३० दिवस
मिळकत व्यवस्थापकाकडून ना वसुली प्रमाणपत्र प्राप्त करणे	७ दिवस
गाळे / भूखंडाचे तसेच, गाळे / भूखंडधारकांच्या सहकारी संस्थेला विक्रीखत / भाडेपट्टा करून देणे.	३० दिवस

५)कर्तव्ये बजावतांना मंडळाच्या अधिकारी कर्मचा-यांकडून वापरण्यात येणा-या

नियम, विनियम सूचना, हस्तपुस्तिका व अभिलेख यांचा तपशिल

**अ) कर्तव्ये जबाबदा-या पार पाडण्याकरीता वापरण्यात येणारे नियम, नियमावली
आणि मॅन्युअल खालीलप्रमाणे.**

- १) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (करारनाम्याची अंमलबजावणी) नियम १९७६
- २) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापन, गाळे विक्री, हस्तांतरण
अदलाबदल) अधिनियम -१९८१
- ३) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (जमिन वाटप) नियम १९८२
- ४) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण कर्मचारी (गृहबांधणी अग्रीम) नियमावली
१९८४
- ५) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण कर्मचारी ग्रॅज्युटी अधिनियम १९८५
- ६) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण कर्मचारी (ज्येष्ठता ठरविणे) अधिनियम
१९८७
- ७) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (संवर्ग आणि सेवांची वर्गवारी) नियमावली
१९८७

**ब) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाने तयार केलेले नियम खालीलप्रमाणे
आहे.**

- १) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (भूसंपादन) नोटीस जारी करणे नियम १९७९
- २) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (जमिन महसूल) चौकशी व नोटीस नियम
१९७९

- ३) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (नियुक्ती, ज्येष्ठता, वेतन व भत्ते) नियम १९८०
- ४) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) नियम १९८१
- ५) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण नियम १९८५
- ६) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (थकीत भाडेखरेदी हप्त्याकरीता दंड वसूली) नियम १९८६
- ७) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (महाराष्ट्र झोपडपट्टी सुधारणा निधी)नियम १९८८
- ८) महाराष्ट्र नागरी सेवा नियम १९८९
- क) मॅन्युअल आणि कोड १. सार्वजनिक बांधकाम मॅन्युअल

२. सार्वजनिक बांधकाम कोड

३. अधिकार प्रदानता (क्र. २६६७ दि. २७/०६/२००९)

६) विभागीय मंडळ स्तरावरील विविध प्रकारच्या कागदपत्रांची माहिती

विभागीय स्तरावर खालील प्रकारची कागदपत्रे मुख्य अधिकारी यांचे नियंत्रणात विभागप्रमुखाकडे जतन केले जाते.

अ.क्र	विभाग	विभाग प्रमुख	कागदपत्रे / दस्ताऐवज
१)	तांत्रिक	कार्यकारी अभियंता	निविदा प्रपत्रे, करारपत्रे, कामाच्या मोजमाप पुस्तिका, अंतिम देयके
		उपअभियंता (तांत्रिक)	बांधकाम कार्यक्रम, अंतिम विक्री किंमत
२)	लेखा	मुख्य लेखा अधिकारी	वार्षिक लेखे, मासिक लेखे, अंदाजपत्रक, रोकड वही
३)	मिळकत व्यवस्थापन	मिळकत व्यवस्थापक	भाडे खरेदी हप्त्याचा तपशिल भाडे खरेदी हप्ता वसुली नोंदवही, गाळेधारकांची मालमत्ता नोंदवही
४)	नियोजन	वास्तुशास्त्र	योजनांचे मंजूर नकाशे, स्थानिक

			महानगरपालिका व नगर परिषदांचे विकास नियंत्रण नियमावली
--	--	--	---

७) धोरण तयार करणे किंवा प्रशासन यामध्ये जनतेच्या सहभागाविषयी अस्तित्वात असलेल्या व्यवस्थेचा तपशिल.

विभागीय मंडळाचे कामकाज म्हाडाच्या अधिपत्याखाली निर्देशानुसार व नियंत्रणात केले जाते. तथापि, विभागीय मंडळाची स्थापना महाराष्ट्र शासनानी केलेल्या म्हाडा अधिनियमातील कलम १८ नुसार केली आहे. राज्य सरकार विभागीय मंडळाचे सभापती व ११ अशासकिय सदस्यांची नियुक्ती करते. संबंधीत मंडळाचे मुख्य अधिकारी हे पदसिद्ध उपसभापती आहे. अशा रितीने विभागीय मंडळात जनप्रतिनिधी तसेच अधिकार पदसिद्ध सदस्य असून त्यामध्ये संबंधीत विभागाचे विभागीय आयुक्त, महानगरपालिका आयुक्त, उपसंचालक, नगर रचना विभाग यांचा समावेश आहे.

८) कामकाजात सल्ला देण्यासाठी मंडळाचाच भाग असलेल्या दोन किंवा त्यापेक्षा जास्त सभासद असणारे मंडळ, परिषद, समिती गठीत केली असल्यास त्यांची माहिती, अशा मंडळ परिषद किंवा समिती यांच्या बैठका किंवा बैठकांचे इतिवृत्त सर्व सामान्य जनतेस खुले असते काय त्याबाबत माहिती.

विभागीय मंडळाच्या सभांना कार्यपध्दती म्हाड कायदा - १९७६ मधील कलम - २५ व कलम - २७ तसेच, म्हाडा कामकाज नियमावली - १९८० मधील तरतुदीनुसार अंमलात आणण्यात येते. विभागीय मंडळाच्या सभा जनतेकरीता खुल्या नसतात. परंतु, सभांचे कार्यवृत्त माहितीचा

अधिकार - २००५ नुसार जनतेला उपलब्ध होऊ शकते. मंडळाचे पारीत केलेले ठराव म्हाडाच्या तरतुदीनुसार असल्यास शासनाच्या मंजूरीने अंमलात येतात.

मंडळाची रचना :-

१. सभापती - शासनातर्फे नियुक्त
२. उपसभापती - विभागीय मंडळाने मुख्य अधिकारी
३. अशासकीय सदस्य - शासनातर्फे नियुक्त
४. विभागीय आयुक्त - पदसिद्ध सदस्य
५. महानगरपालिका आयुक्त - पदसिद्ध सदस्य
६. उपसंचालक, नगररचना - पदसिद्ध सदस्य

२) म्हाडा कायद्यातील कलम - ५२ अंतर्गत भूसंपादन करण्याकरीता जमिनीचा दर निर्धारित करण्याकरीता शासनाने खालील सदस्यांची समिती गठीत केली आहे.

१. संबंधीत जिल्ह्याचे अति. जिल्हाधिकारी - अध्यक्ष
 २. विभागीय मंडळाचे सभापती - सदस्य
 ३. उपसंचालक नगर रचना - सदस्य
 ४. विभागीय मंडळाचे मुख्य अधिकारी - सदस्य सचिव
- २) अधिवक्त्यांचे पॅनलवर नियुक्ती करण्यासाठी समिती

१. मंडळाचे सभापती
२. शासकीय अधिवक्त्या, उच्च न्यायालय
३. सह सचिव, विधी व न्याय विभाग (महाराष्ट्र शासन)
४. विधी सल्लागार / उपविधी सल्लागार /प्राधिकरण
५. मंडळाचे मुख्य अधिकारी

४)वाल्मिकी आंबेडकर आवास योजनेच्या अंमलबजावणीकरीता शासनाने स्थापन केलेल्या जिल्हा गृहनिर्माण समित्या खालीलप्रमाणे आहे.

अ) महानगरपालिका क्षेत्राकरीता समिती

- १ **अध्यक्ष** - महानगरपालिका आयुक्त
- २ **इतर सदस्य** - महापौर, खासदार,विधान सभा सदस्य / विधान परिषद सदस्य (नगर परिषद क्षेत्राशी संबंधीत) जिल्हाधिकारी, जिल्हा समाजकल्याण अधिकारी, जिल्हा प्रकल्प अधिकारी (आदिवासी विभाग), अतिरीक्त संचालक, नगर रचना.
- ३ **सदस्य सचिव** - म्हाडाचे स्थानिक जिल्हा गृहनिर्माण अधिकारी

ब) इतर नगर परिषद क्षेत्राकरिता समिती

१. **अध्यक्ष** - संबंधीत जिल्हाधिकारी
२. **इतर सदस्य** - स्थानिक नगर परिषदेचे अध्यक्ष, खासदार, विधान सभा सदस्य //(नगर परिषद, क्षेत्राशी संबंधीत) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद, मुख्य अधिकारी, नगर परिषद, जिल्हा समाज कल्याण अधिकारी, शहर अभियंता, नगर परिषद
३. **सदस्य सचिव** - म्हाडाचे स्थानिक जिल्हा गृहनिर्माण अधिकारी

प्रकरण तीन

उत्तरदात्याची वैयक्तिक , कौटुंबिक व सामाजिक पार्श्वभूमी

ज्या वसाहती / योजनांचा भाडेखरेदी कालवधी समाप्त झालेला असून ज्या वसाहती / योजना अभिहस्तांतरणास पात्र ठरत आहेत अशाच मिळकती / इमारतीच्या अभिहस्तांतरणास प्रोत्साहन मिळणे कामी सदनिकाधारक / मिळकतदाराची म्हाडाच्या कार्यलयाकडून काय अपेक्षा आहे व त्याकामी प्रचलित कार्यपध्दतीत कोणकोणत्या सुधारणा करता येतील या कामी अभिहस्तांतरणास पात्र सदनिकाधारक / मिळकतदाराकडून मुलाखत सुचीद्वारे माहिती संकलित करून त्यानुसार सुधारणा सुचविणेत येणार आहेत.

कुठल्याही व्यक्तीची प्रथम मुलाखत घेत असताना त्यांच्या वैयक्तिक आणि कौटुंबिक संदर्भात माहिती मिळविणे आवश्यक ठरते. या माहितीच्या आधारेच व्यक्तीपरत्वे असलेली भिन्नता आणि विशेषता लक्षात येते. म्हणूनच संशोधन कार्यात उत्तरदात्यांच्या वैयक्तिक व कौटुंबिक पार्श्वभूमीला अनन्य साधारण महत्त्व आहे.

व्यक्तीची सध्याची परिस्थिती ही व्यक्तीच्या पार्श्वभूमीचे उत्पादन आहे. असे म्हणता येते ^१ कारण मागे घेतलेले अनुभव, सांस्कृतिक प्रभाव व कौटुंबिक वातावरण यांच्या आंतरक्रियेतून व्यक्तिमत्त्व तयार होत असते व असे मागील अनुभवातून तयार झालेले व्यक्तिमत्त्व पुढे येणा-या परिस्थितीच्या प्रत्युत्तर देत असते. व्यक्ती, शाळा, समाज व राज्य इत्यादी गोष्टींचा एकमेकांशी अतिनिकटचा संबंध आहे. या सर्वांच्या सहकार्यामुळे व्यक्तीला आपले वैयक्तिक सामाजिक व सांस्कृतिक जीवन जगता येते. ^३

व्यक्तिचे व्यक्तिमत्त्व पाहत असताना त्याची कौटुंबिक पार्श्वभूमी पाहणे अत्यंत

आवश्यक असते. मनुष्य हा कुटुंबातच जन्मतो, कुटुंबातच वाढतो, कुटुंबातच मृत्यू पावतो. त्याचे संपुर्ण जीवन कुटुंबातच जात असते व म्हणुनच व्यक्तीचे व्यक्तिमत्व घडविण्यात कुटुंबाचे महत्वपुर्ण स्थान आहे आणि म्हणुनच कुटुंबाला सामाजिक जीवनाची पाठशाळा असे म्हणण्यात येते.

मुलाखत दाराच्या वैयक्तिक आणि कौटुंबिक माहितीमध्ये व्यक्तिके संबंधीत घटक जसे वय, लिंग, धर्म, कौटुंबिक परिस्थिती शिक्षण आदिंचा व्यक्तिक्या अभिवृत्तावर दाट परिणाम होत असतो. म्हणुनच या घटकांचे अध्ययन सारणीतुन स्पष्ट करता आले आहे.

मुलाखत सुचीद्वारे माहिती संकलित करताना मुख्यत्वे ज्या वसाहती/योजनांचा भाडेखरेदी कालवधी समाप्त झालेला असुन ज्या वसाहती/योजना अभिहस्तांतरणास पात्र ठरत आहेत अशाच वसाहती/योजनांचा आंतरभाव मुलाखतीद्वारे माहिती संकलित करण्यासाठी केला आहे. त्यात मुख्यत्वे पुणे शहरातील लोकमान्य नगर महर्षी नगर, गोखले नगर, येरवडा या १९८०-१९९० मधील योजनांचा समवेश केला आहे.

सदर माहिती संकलित करताना त्यात मुख्यत्वे ज्या वसाहतींचा भाडेखरेदी कालावधी समाप्त झाला असुन त्या अभिहस्तांतरणास पात्र आहेत व असे असुनही त्यांचे अभिहस्तांतरण होणेस विलंब होत आहे किंवा होताना अडचणी येत आहेत त्या अडचणी कोणत्या आहेत व त्याचे निराकरण करणेकामी कोणत्या उपाययोजना करता येतील याचा नेमका अंदाज येणेकामी सदरच्या मुलाखत सुचीची आखणी केलेली आहे.

मुलाखत सुचीद्वारे माहिती संकलित करताना अत्यल्प उत्पन्न गट, अल्प उत्पन्न गट, मध्यम उत्पन्न गट, उच्च उत्पन्न गट या सर्वच उत्पन्न गटातील सदनिकाधारकांचा समवेश करण्यात आलेला आहे.

१. जयश्री नांदे व सी.जी.पांडे “ मानसशास्त्र परिचय ” (मुंबई किताब महल १९७५) पृ. १७२

३. Award A skills - An Introduction to Sociology (New Delhi : Allied Publication - 1972) P -312

वय

व्यक्तीच्या जीवनात वयाला अत्यंत महत्व देण्यात येते. त्या वयानुसारच मानवी जीवनाची विभागणी करण्यात आलेली आहे. सर्वप्रथम शिशुवस्था, बाल्यावस्था, कुमारवस्था, तारुण्यवस्था, प्रौढावस्था, वृद्धावस्था यानुसार मानवी जीवन घडत असते. अशा प्रकारे व्यक्ती जसजशी मोठी होत जाते. म्हणजे व्यक्ती वयानुरूप अवस्थामधुन वाढत जाते तसा तसा व्यक्तीला अनुभव येत जातो व त्याला आलेल्या अनुभवावरून व्यक्तीचे मत तयार होत असते. प्रस्तुत सारणीत उत्तरदात्यांची वयानुसार विभागणी प्रदर्शित करण्यात आलेली आहे.

सारणी २ : १

उत्तरदात्यांचे वयानुसार वर्गीकरण

अ.क्र.	वय	वारंवारता	टक्केवारी
१)	१८ ते २८	४	०४.००
२)	२८ ते ३८	२०	२०.००
३)	३८ ते ४८	३१	३१.००
४)	४८ ते -----	४५	४५.००
	एकुण	१००	१००.००

वरील सारणीनुसार अध्ययनात घेण्यात आलेल्या एकुण १०० सदनिकाधारकांपैकी ०४ म्हणजे शेकडा ०४.० टक्के १८ ते २८ च्या वयोगटात येतात. २० म्हणजे शेकडा २० टक्के २८ ते ३८ वयोगटात येतात ३१ म्हणजे शेकडा ३१ टक्के ३८ ते ४८ वयोगटात येतात व ४५ म्हणजे शेकडा ४५ च्या वरील वयोगटात येतात.

उपरोक्त सारणीनुसार प्रौढावस्था व वृद्धावस्थेतील सदनिकाधारकांचे प्रमाण अधिक दिसून येते. याचे मुख्य कारण म्हाडाच्या जवळपास सर्व योजना ह्या सन १९७५ ते १९८० च्या दरम्यान कार्यान्वित झालेल्या आहेत व त्या कामी या सर्व योजना / गाळे ह्या भाडेखरेदी हप्ता पध्दतीवर वितरीत करण्यात आलेले आहेत.

लिंग / वय

लिंग व वय या दोन्हीही घटकांचा परस्पर असा संबंध प्रस्थापित नसला तरी सुध्दा लिंग म्हटल्यावर त्यात स्त्री पुरुष हे दोन विभाग पडतात. हा भेद निसर्गतःच करण्यात आलेला आहे. त्यामुळे त्याच्या रचनेत फरक असतो. रचनेबरोबरच बौद्धिक पात्रता व कार्यक्षमता यात भिन्नता असणे स्वाभाविकच आहे. दोन्ही घटकांची विचार शक्ती व व्यक्तिमत्वात फरक असल्याचे आपल्याला आढळून येते. वाढत्या वयाबरोबर लिंगानुसार व्यक्तीच्या वर्तनात बदल होत असतो. हा विचार लक्षात घेता उत्तरदात्यांचे लिंग व वय सारणीत स्पष्ट करण्यात आले आहे.

सारणी २ : २

उत्तरदात्यांचे लिंग व वय

लिंग	वय				एकुण
	१८ ते २८	२८ ते ३८	३८ ते ४८	-----	
स्त्री	-----	३ (१६.६६)	४ (२२.२२)	११ (६१.११)	१८ (१००.००)
पुरुष	४ (४.८७)	१७ (२०.७३)	२७ (३२.९२)	३४ (४१.४६)	८२ (१००.००)
एकुण	४	२०	३१	४५	१००

(कंसातील आकडे टक्केवारी दर्शवितात.)

उपरोक्त सारणीनुसार एकुण १०० उत्तरदात्यापैकी १८ उत्तरदाते स्त्रीया असुन ८२ उत्तरदाते पुरुष आहेत. १८ स्त्रीयांपैकी १७ स्त्रीया म्हणजे शेकडा ९० टक्के स्त्रीया प्रौढावस्था व वृद्धावस्थेतील आहेत.

तसेच, ८२ पुरुषांपैकी ६१ पुरुष म्हणजेच शेकडा ६१ टक्के हे प्रौढावस्था व वृद्धावस्थेतील आहेत.

लिंग आणि वैवाहिक दर्जा

अखील मानवात जो भेद केला जातो. तो प्रकर्षाने त्याच्या लिंगानुसार निसर्गतःच पृथ्वीतलावर स्त्री आणि पुरुष असा भेद आढळतो. याप्रमाणे विवाह संस्थेद्वारा मानवाला विशिष्ट प्रकारचा वैवाहिक दर्जा प्राप्त होतो. अर्थात व्यक्ती तितक्या प्रवृत्तीचा न्यायाने आणि मानवी स्वभावानुसार जीवनात येणा-या संकटावर मात करण्याची मानवाची शक्ती काही वेळा अपुरी पडते आणि म्हणूनच लिंग ,आणि वैवाहिक दर्जा या दोन गोष्टींचा विचार करताना उत्तरदात्याचे लिंग आणि वैवाहिक परिस्थिती लक्षात घेणे. वैयक्तिक पार्श्वभूमीसाठी अत्यावश्यक आहे. पुढील सारणीद्वारा हे स्पष्ट होते.

सारणी २ : ३

उत्तरदात्यांचे लिंग व वैवाहिक दर्जा

लिंग	वैवाहिक दर्जा		विदुर / विधवा	एकुण
	अविवाहित	विवाहित		
स्त्री	-----	१४ (७७.७७)	०४ (२२.२२)	१८ (१००.००)
पुरुष	०४ (०४.८७)	६२ (७५.६०)	१६ (१९.५३)	८२ (१००.००)
एकुण	०४	७६	२०	१००

(कंसातील आकडे टक्केवारी दर्शवितात.)

प्रस्तुत सारणीत एकुण १०० उत्तरदात्यापैकी १८ उत्तरदाते स्त्रीया असुन ८२ उत्तरदाते पुरुष आहेत. त्या सारणीत असे दिसुन येते की, एकुण १८ स्त्रीया या विवाहित असुन त्यापैकी ०४ विधवा आहेत व सर्वच्या सर्व स्त्रीया हया प्रौढावस्था व वृद्धावस्थेतील आहेत व त्यांचे शेकडा प्रमाण १००.०० टक्के इतके आहे. त्याउलट पुरुष गटात ८२ पुरुष असुन पैकी ०४ म्हणजे शेकडा ४.८७ टक्के फक्त अविवाहित असुन उर्वरीत ७८ म्हणजे शेकडा ९५.१३ टक्के विवाहित असुन पैकी १६ विदुर आहेत. तसेच, ६२ पुरुष म्हणजे शेकडा ८५.१३ टक्के पुरुष हे प्रौढावस्था व वृद्धावस्थेतील आहेत.

उपरोक्त सारणीनुसार पुरुषामध्ये विवाहितांची संख्या जास्त आहे. त्याचप्रमाणे अविवाहित उत्तरदात्यापैकी एकही स्त्री नाही. त्याउलट ४ पुरुष म्हणजे शेकडा ४ टक्के अविवाहित पुरुषांच्या नावे मिळकती असल्याचे दिसते.

लिंग व वार्षिक उत्पन्न

भारत हा सुरुवातीपासुनच पुरुषप्रधान संस्कृतीचा देश असल्यामुळे पारंपारीक चालीरुढी, सामाजिक पध्दती या सर्वांवर पुरुषप्रधान संस्कृतीचा पगडा असल्याचे दिसुन येते. स्त्री आणि पुरुष या भिन्न लिंगीय व्यक्तीची शाररिक क्षमाता ब-याच प्रमाणात भिन्न असते असे जीवशास्त्रीय दृष्टी स्पष्ट झाले असल्याने या पुरुषप्रधान संस्कृतीस आणखीनच पुष्टी मिळते. भारतीय संस्कृतीत पुर्वापार पुरुषांनी कुटुंबाची आर्थिक बाजू सांभाळणे व स्त्रीयांनी कुटुंबाचे संगोपन व घरकाम असे स्वरुप होते. समाज्यात सद्यस्थितीत जरी स्त्रीयांना पुरुषांच्या बरोबरीचा दर्जा दिला असला तरी मागील काही दशकात ही परिस्थिती नव्हती त्यामुळे स्त्रीयांकडे उत्पन्न दर्शविता न झाल्याने म्हाडाच्या मिळकती घेताना स्त्रीयांच्या नावे फारच कमी मिळकती मागील काही दशकात घेतल्याचे खालील सारणीवरुन दिसते.

सारणी २ : ४

उत्तरदात्यांचे लिंग व वार्षिक उत्पन्न

लिंग	वार्षिक उत्पन्न				एकुण
	२००० ते ६०००	६००० ते १००००	१०००० ते १५०००	१५००० पेक्षा जास्त	
स्त्री	०७ (३८.८९)	०७ (३८.७९)	०४ (२२.२२)	००	१८ (१००.००)
पुरुष	३० (३६.५८)	२० (२४.३९)	२० (२४.३९)	१२ (१४.६३)	८२ (१००.००)
एकुण	३७ (३७.००)	२४ (२४.००)	३३ (३३.००)	१२ (१२.००)	१०० (१००.००)

(कंसातील आकडे शेकडा टक्केवारी दर्शवितात.)

उपरोक्त सारणीत १८ स्त्री उत्तरदात्यांपैकी ०७ स्त्रीया २००० ते ६००० उत्पन्न गटात येत असून त्याचे शेकडा प्रमाण ३८.८९ टक्के इतके आहे. तर ०७ स्त्रीया ६००० ते १०००० या उत्पन्न गटातील असून त्याचे शेकडा प्रमाण ३८.०८९ टक्के आहे. १४ स्त्रीया ह्या १०००० ते १५००० या उत्पन्न गटातील असून त्याचे शेकडा प्रमाण २२.२९ टक्के आहे. स्त्री वर्गात एकही स्त्रीचे उत्पन्न १५००० पेक्षा जास्त नाही. त्याउलट पुरुष गटात एकुण ३० पुरुष २००० ते ६००० उत्पन्न गटात असून त्याचे शेकडा प्रमाण ३६.५८ टक्के आहे. २० पुरुष ६००० ते १०००० उत्पन्न गटातील असून त्याचे शेकडा प्रमाण २४.३९ टक्के आहे व १२ पुरुष १५००० चे वर उत्पन्न गटात असून त्याचे शेकडा प्रमाण १४.६३ टक्के आहे.

उपरोक्त सारणीवरून शेकडा सरासरी पाहता कमी उत्पन्न गटात स्त्रीयांचे प्रमाण अ धिक असून उच्च उत्पन्न गटात एकही स्त्री नाही.

कुटुंबाचा प्रकार

भारतात अत्यंत प्राचीन काळापासून संयुक्त आणि विभक्त असे कुटुंबाचे दोन प्रकार प्रचलित आहेत. ग्रामीण भागात संयुक्त कुटुंब पध्दती प्रकर्षाने आढळून येते तर शहरात विभक्त कुटुंब पध्दत रुढ झालेली दिसते. तरीसुद्धा आधुनीकीकरणामुळे, औद्योगीकरणामुळे आणि इतर घटकांचा भाव पडल्यामुळे संयुक्त कुटुंबाची जागा विभक्त कुटुंब पध्दती घेत आहे. वाढते शहरीकरण, उत्पादनाच्या साधनांचा ग्रामीण भागातील अभाव व त्यामुळे ग्रामीण भागातून शहराकडे स्थलांतरण या सर्वांचा परिणाम कुटुंब पध्दतीवर झाला आहे. खालील सारणीत या दोन्हीही कुटुंब पध्दतीचे उत्तरदात्यांच्या संदर्भात विचार करण्यात आला आहे.

सारणी २ : ५

उत्तरदात्यांच्या कुटुंबाचा प्रकार

अ.क्र.	कुटुंबाचा प्रकार	वारंवारता	टक्केवारी
१	संयुक्त	३२	३२.००
२	विभक्त	६८	६८.००
	एकुण	१००	१००.००

प्रस्तुत सारणीत असे आढळून येते की, घेतलेल्या नमुन्यात म्हणजेच १०० उत्तरदात्यांपैकी ३२.०० शेकडा प्रमाण असलेचे उत्तरदाते संयुक्त कुटुंबात राहतात. ६८.०० टक्के शेकडा प्रमाण असलेले उत्तरदाते विभक्त कुटुंबात राहतात.

उपरोक्त सारणीनुसार हे स्पष्ट होते की, विभक्त कुटुंब पध्दतीत उत्तरदात्यांची संख्या जास्त आहे. म्हणजेच सद्यपरिस्थितीत उपरोल्लेखीत घटकांमुळे विभक्त कुटुंब पध्दती रुढ झालेली आहे.

धर्म

धर्माच्या सामाजिक प्रकारांचा विचार करताना समाज्याच्या विविध घटकांमध्ये एकात्मता निर्माण करण्याच्या दृष्टीने धर्मास महत्त्व आहे.^४ कारण व्यक्ती जीवनात धर्म हा महत्वाचा किंवा आवश्यक घटक आहे व त्या त्या धर्माचा परिणाम हा त्या त्या व्यक्तीच्या व्यक्तीवर्तनावर होत असतो. ^५उत्तरदात्याचे धर्मानुसार वर्गीकरण पुढील सारणीवरून स्पष्ट होते.

सारणी २ : ६

उत्तरदात्यांचे धर्मानुसार वर्गीकरण

अ.क्र.	धर्म	वारंवारता	टक्केवारी
१)	हिंदु	६२	९२.००
२)	मुस्लिम	१५	१५.००
३)	शीख	०३	०३.००
४)	ईसाई	१०	१०.००
५)	एकुण	१००	१००.००

सारणी २:६ मधुन असे दिसुन येते की, घेतलेल्या नमुन्यात हिंदु उत्तरदाते शेकडा ६२.०० टक्के प्रमाण असलेले आहे. त्यापाठोपाठ शेकडा १५.०० टक्के प्रमाण असलेले मुस्लिम उत्तरदाते असुन सर्वात कमी म्हणजे शेकडा ३.०० टक्के प्रमाण शीख धर्मीयांचे आहे.

१. पु.ल.मांगरकर समाजशास्त्रीय सिध्दांत(नागपुर विद्या प्रकाशन १९७९) पृ. १८८

२. ना.सि. वैद्य समाजशास्त्र (नागपुर विद्या प्रकाशन १९७३) पृ. ७७

वास्तव्याच्या कालावधी

निवडलेल्या संशोधन क्षेत्रातील लोकांचा त्या विशिष्ठ सदनिकेत राहण्याचा कालावधी किती आहे. हे जाणुन घेणे संशोधकाच्या दृष्टीने अत्यंत महत्वाचे ठरते. कारण या कालावधीवरूनच तेथील लोकांची म्हाडाविषयी अभिवृत्ती, विश्वसनियता आणि परीणामांची व्यापकता लक्षात येते. त्याचप्रमाणे या कालावधीवरच विश्वसनीय तथ्य संकलन करता येते. त्याचप्रमाणे या वास्तव्याच्या कालावधीमुळे अभिहस्तांतरण कार्यवाहीची पार्श्वभूमी घेणे शक्य होते.

सारणी २ : ७

उत्तरदात्यांच्या सदनिकेत वास्तव्याचा कालावधी

अ.क्र.	वष	वारंवारता	टक्केवारी
१)	० ते ५	०४	०४.००
२)	५ ते १०	२०	२०.००
३)	१० ते १५	३१	३१.००
४)	१५ वर्षांपेक्षा जास्त	४५	४५.००
	एकुण	१००	१००.००

सारणीमध्ये असे आढळून येते की, १०० उत्तरदात्यांपैकी ४ उत्तरदाते म्हणजे शेकडा ५.०० टक्के ० ते ५ वर्षांपासुन म्हाडाच्या सदनिकेत राहतील. २० उत्तरदाते ५ ते १० वर्षांच्या कालावधीत राहत असुन त्याचे शेकडा प्रमाण २०.०० टक्के आहे. १० ते १५ वर्षांपासुन ३१ उत्तरदाते राहत असुन त्याचे शेकडा प्रमाण ३१.०० टक्के आहे. तर ४५ उत्तरदाते म्हणजे शेकडा ४५.०० टक्के हे १५ वर्षांपेक्षा अधिक कालावधीपासुन म्हाडाच्या सदनिकेत राहत आहेत.

वरील सारणीवरून लक्षात येते की, १५ वर्षांपेक्षा जास्त कालावधीत सर्वात जास्त म्हणजे ४५ उत्तरदाते म्हाडाच्या सदनिकेत वास्तव्यास आहेत.

शैक्षणिक माहिती

शिक्षण कोणतेही असो व्यक्तीच्या “ स्व ” व “ आत्म ” प्रगतीसाठी आवश्यक असते. ^६ मानवी जीवनात शिक्षणाचा अनन्य साधारण महत्व आहे. कारण शिक्षणाचा परिणाम व्यक्तीच्या विकासावर होत असतो. त्यामुळे आजच्या काळात शिक्षणाचे महत्व हे किती आहे. याचा विचार केल्यास म्हाडाच्या मिळकतीत राहणा-या सदनिकाधारकांचा शैक्षणिक दर्जा पाहणे क्रमप्राप्त ठरते. म्हणून प्रश्नावलीत शिक्षणावश्यक माहिती संकलित केली आहे. त्या आधारे म्हाडाच्या मिळकतीत राहणा-या उत्तरदात्याची शैक्षणिक स्थिती सारणीवरून लक्षात येते.

सारणी २ : ८

उत्तरदात्यांची शैक्षणिक माहिती

अ.क्र.	शिक्षण	वारंवारता	टक्केवारी
१)	अशिक्षित	००	००.००
२)	माध्यमिक	६७	६७.००
३)	उच्च माध्यमिक	२३	२३.००
४)	पदवी / पदच्युत्तर	१०	१०.००
	एकुण	१००	१००.००

प्रस्तुत सारणीमध्ये असे दिसून येते की, घेतलेल्या नमुन्यातच म्हणजे १०० उत्तरदात्यांपैकी एकही उत्तरदाता अशिक्षित नाही. त्याउलट सर्वात जास्त म्हणजे ६७

३. शेख शाबीर समाजशास्त्र (नागपुर संगम प्रकाशन १९७९) पृ - २२३

उत्तरदाते म्हणजे शेकडा ६७.०० टक्के हे माध्यमिक शिक्षण घेतलेले असून त्याखालोखाल म्हणजे २३ उत्तरदाते उच्चमाध्यमिक शिक्षण घेतलेले आहेत. त्याचे शेकडा २३.०० टक्के प्रमाण आहे. तर एकुण १० उत्तरदाते म्हणजे शेकडा १०.०० टक्के हे उच्च शिक्षित आहेत.

वरील सारणीच्या अवलोकनावरून शिक्षणाचे महत्व व प्रसार याची जाणीव होते. कारण एकही उत्तरदाता अशिक्षित नाही. त्याउलट १०.०० टक्के उत्तरदाते हे उच्चशिक्षित शिक्षण घेतलेले आहेत.

कुटुंबातील सदस्याचे लिंगानुसार विभाजन

मानवी जीवनात लिंग महत्वपूर्ण घटक समजला जातो. लिंगानुसार मानवाचे स्त्री आणि पुरुष असे दोन प्रकार पडतात या सारणीनुसार आपल्या कुटुंबातील स्त्री पुरुषांची एकंदर सदस्य संख्या निदर्शनास येते.

सारणी २ : ९

कुटुंबातील सदस्याचे लिंगानुसार विभाजन

अ.क्र.	लिंग	वारंवारता	टक्केवारी
१)	स्त्री	२३५	४२.९६
२)	पुरुष	३१२	५७.०४
३)	एकुण	५४७	१००.००

प्रस्तुत सारणीतुन असे आढळून येते की, घेतलेल्या नमुन्याच्या म्हणजे १०० उत्तरदात्यापैकी ४२.९६ टक्के शेंकडा प्रमाण ५७.०४ टक्के शेंकडा प्रमाण असलेले कुटुंबातील व्यक्ती पुरुष आहेत. एकुण कुटुंबातील संख्येचा विचार फक्त प्रत्येक कुटुंबात सरासरी सदस्य संख्या ५०४७ आहे.

कुटुंबातील सदस्याचे वय

कुटुंबात अनेक लहानमोठ्या व्यक्तीचा समावेश असतो. प्रत्येक व्यक्तीचे वय निरनिराळे असते. उत्तरदात्यांची कौटुंबिक पार्श्वभूमी पाहत असताना वय ह्या घटकाचा विचार करणे अनिवार्य ठरते. कारण व यावरून कौटुंबिक आढावा स्पष्ट होऊ शकतो. खालील सारणीद्वारा उत्तरदात्यांच्या कुटुंबातील प्रत्येक सदस्याचे वय निर्देशित होते.

सारणी २ : १०

कुटुंबातील सदस्याच्या वयाविषयी माहिती

अ.क्र.	वय	वारंवारता	टक्केवारी
१)	१८ कमी	१२०	२१.९४
२)	१८ ते २८	१००	१८.२८
३)	२८ ते ३८	११५	२१.०३
४)	३८ ते ४८	०७०	०१२.७९
५)	४८ पेक्षा जास्त	१४२	२५.९५
	एकुण	५४७	१००

प्रस्तुत सारणीमध्ये असे दिसून येते की, घेतलेल्या नमुन्यात म्हणजे एकुण १०० उत्तरदात्यांच्या कुटुंबात शेकडा २१.९४ टक्के प्रमाण असलेले कुटुंबातील सदस्य १८ वर्षापेक्षा कमी वयोगटातील आहे. शेकडा १८.२८ टक्के प्रमाण असलेले कुटुंबातील सदस्य १८ ते २८ वयोगटातील आहे. शेकडा २१.०३ टक्के सदस्य २८ ते ३८ वयोगटातील आहेत. शेकडा १२.७९ टक्के सदस्य ३८ ते ४८ वयोगटातील आहेत. तर २५.९६ टक्के सदस्य ४८ पेक्षा जास्त वय असणारे आहेत.

कुटुंबातील व्यक्तीचे शिक्षण

शिक्षण हा मानवी प्रगतीतील अत्यंत महत्वाचा घटक ठरतो. हे आज सर्वमान्य आहे. किंबहुना शिक्षणाअभावी मानवी विकास, जागरूकता, सामाजिक मुल्य मानवी मनाची घडण घडण अशक्य आहे. हया सर्व गोष्टी साध्य होण्यासाठी जगातील जवळजवळ सर्वच देशांनी शिक्षणावर भर दिलेला आहे आणि म्हणूनच कोणत्याही अध्ययनाची सांगता होण्यासाठी शिक्षण या घटकाचा कुटुंबाच्या दृष्टीने विचार करणे अनिवार्य ठरते. खालील सारणीमध्ये कुटुंबातील सदस्यांच्या शिक्षणाची पार्श्वभूमी विशद केली आहे.

सारणी २ : ११

कुटुंबातील सदस्यांच्या वयाविषयी माहिती

अ.क्र.	शिक्षण	वारंवारता	टक्केवारी
१)	अशिक्षित	००	००
२)	माध्यमिक	२८०	४३.८८
३)	उच्च माध्यमिक	१६७	३०.३४
४)	पदवी / पदव्युत्तर	१४०	२५.७८
	एकुण	५४७	१००

उपरोक्त सारणीमध्ये असे आढळून येते की, १०० उत्तरदात्यांच्या कुटुंबात एकुण ५४७ एकही सदस्य अशिक्षित नाही. २४० म्हणजे शेकडा ४३.८७ टक्के सदस्य माध्यमीक शिक्षण घेतलेले आहेत, १६७ म्हणजे शेकडा ३०.३४ टक्के सदस्य उच्च माध्यमीक शिक्षण घेतलेले तर १४० म्हणजे शेकडा २५.७८ टक्के सदस्य उच्चशिक्षित आहेत. यावरून असे दिसते की शहरात वास्तव्यास असल्यामुळे शिक्षणाचे महत्व लक्षात येवून जास्तीत जास्त साक्षरता येत आहे. त्यामुळे उत्तरदात्यांमध्ये मिळकतीचे अभिहस्तांतरणाची गरज व त्याचे महत्व याबाबत जागरूकता आली आहे. शिक्षणामुळे अभिहस्तांतरण कार्यवाहीतील अडचणी तसेच त्याचे निराकरण या बाबी उत्तरदात्यांना सहज शक्य होत आहेत.

प्रकरण चार

सर्वसाधारणपणे कोणतीही मिळकत खरेदी करणेपूर्वी प्राथमिक स्वरूपात घ्यावयाची खबरदारी.

सामान्य व्यक्तीच्या दृष्टीकोनातून स्वताची सदनिका खरेदी करणे म्हणजे एक प्रकारे स्वप्नपूर्ती होण्यासारखाच क्षण असतो. हा क्षण सदैव स्मरणात राहावा तसेच नव्याने विकत घेतलेल्या घराच्या बाबतीत पुढच्या काळात कुठल्याही प्रकारे तंटेबखेडे निर्माण होऊ नये याकरीता कागदपत्रांचे सोपस्कार करताना योग्य खबरदारी घेणे गरजेचे असते.

सध्याच्या काळात मिळकतीला सोन्यापेक्षाही महत्वाचे स्थान प्राप्त झाले आहे. अनेकजण गुंतवणूकीसाठी मिळकतीला प्राधान्य देत असल्यामुळे सर्वच शहरातील मिळकतीचे दर जणू आकाशाला भिडलेले आहेत. अशा परिस्थितीत सामान्य व्यक्तीच्या दृष्टीकोनातून स्वतःची सदनिका खरेदी करणे म्हणजे एक प्रकारे स्वप्नपूर्ती होण्यासारखाच क्षण असतो. आपल्या मिळकतीतील काही शिल्लक बाजूला ठेवून जेव्हा एखादी व्यक्ती सदनिका खरेदी करते, त्यावेळेस तिच्या आयुष्याची सर्व जमापुंजी दावणीला लागलेली असते. तेव्हा आपल्या घराचे स्वप्न पूर्ण करताना कुठल्याही प्रकारची फसवणूक होऊ नये म्हणून सदनिका खरेदी करण्यापूर्वी जास्तीत जास्त खबरदारी घेणे नक्कीच फायदेशीर ठरू शकते. त्यासाठी उपाययोजना उपयोगी पडू शकतात.

१) आपली सदनिका ज्या इमारतीत आहे त्या बांधकामाला जिल्हाधिकारी, नगरपालिका, स्थानिक शासकिय अधिकारी यांची मान्यता मिळाली आहे की नाही हे तपासावे तसेच संबंधित बांधकाम नकाशाला मंजूरी मिळाली आहे की नाही हे देखील पडताळून पाहणे गरजेचे आहे.

२)जागा खरेदी करताना जागेचे हक्कदारी निर्वेध असल्याचे प्रमाणपत्र (Title Clearance) बिगर शेती दाखला (N.A.Permission) मंजूर झालेल्या बांधकाम आराखड्याची सत्य प्रत,नगरपालिकेची बांधकामास परवानगी मिळाली आहे का ते प्रथम दाखविणेस सांगणे.

३)सदनिकेचा ताबा घेण्याच्या वेळेस सदनिकेसंबंधी बांधकाम व्यवसायीकाशी केलेला करार (Agreement) सदनिकाकडे असते. परंतु संस्था नोंदणी होऊन जो पर्यंत संस्थेकडून भागपत्र (Share Certificate) त्याला मिळत नाही तोपर्यंत तो ख-या अर्थाने मालक नसतो. म्हणून बांधकाम व्यवसायीकासोबत झालेला करार ,सदर करार रितसर नोंदणी झालेची नोंद असणारी पावती, इमारत पूर्ण झाल्याचा दाखला, संस्था नोंदणी प्रमाणपत्राची सत्यप्रत, संस्थेच्या सभासदत्वाचे/भाग भांडवलाचे प्रमाणपत्र इत्यादी कागदपत्रे काळजीपूर्वक सांभाळावी.

४)भागपत्र हे संस्थेने सदनिकाधारकास द्यावयाचे असते, बांधकाम व्यवसायीक ते देऊ शकत नाही.

५) ज्या व्यक्तीच्या नावे बांधकाम व्यवसायीकाने करारनामा केला आहे त्याचेच नाव संस्था नोंदणी करताना नोंद होणे आवश्यक आहे.

प्राथमिक कागदपत्रांची तपासणी:-

मिळकतीचा प्रवास प्रत्यक्ष जमिनीपासुन सुरु होतो. त्यामुळे सुरवातीस पुढील कागदपत्रांची तपासणी आवश्यक ठरते. जर मूळ कागदपत्रे पाहण्यास मिळाली तर ठिकच; नाहीतर शक्यतो प्रमाणित कागदपत्रांच्या नकला व शेवटी छाया प्रतीवरून विकणा-याची विस्वासाहता बघून कागदपत्रांची पाहणी करावी यात मुख्यत्वे

१) मालमत्ता जमिनीचा ७/१२ किंवा नगर भूमापनाचा चालू उतारा .

२)जमीन / मालमत्ता ग्रामपंचायत गावठाणात असल्यास ग्रामसेवकाकडून मिळालेला नमुना अर्ज -८ चा उतारा .

३)सदर जमीन विकासकाचे नावे असलेबाबत ७/१२ किंवा नगर भुमापन उतारा यातील फेरफार नोंदीवरून तपासावे.

४) जमीन बिगरकृषी (Non -Agriculture) केल्याचा जिल्हाधिकारी यांचा आदेश.

५)जमीन कमाल जमीन धारणा कायदा १९७६ खाली येत असल्यास त्याविषयी सक्षम आधिका-याचा आदेश/दाखला .

७) जमीनीचा झोन दाखला.

७) जमीन खासगी वन जमीन / संरक्षित वन क्षेत्र वगैरे नसल्याचा दाखला.

८)मान्यताप्राप्त वास्तुशास्त्रज्ञाने केलेला व महापालिकेने किंवा नगर रचना अधिका-याने मंजूर केलेला इमारत आराखडा.

९) इमारत बांधकाम चालू करण्याविषयी महानगर पालिका दाखला.

१०) जमिनीचा अकृषक सारा भरल्याच्या पावत्या.

११) बांधकाम पूर्ण झाल्याचा महपालिका पूर्णत्वाचा दाखला, भोगवटा प्रमाणपत्र.

१२) विकसकासोबत केलेला मूळ करारनामा/सूची क्र. २ / नोंदणीची पावती.

१३) विकसकाला संपूर्ण अदायगी(सदनिकेच्या किंमतीपोटी) केल्याच्या पावत्या.

१४) ताबा प्रमाणपत्र.

१५) विकसकाचे वकिलाचे शोध व टायटल अहवाल व प्रमाणपत्र.

१६) सदर सदनिका/ दुकाण/कार्यालयाची पुनर्विक्री झालेली असल्यास त्या सर्व व्यवहारांचे मूळ दस्त/सूची क्र. २ आणि मूळ नोंदणी पावत्या.

१७) सदर सदनिका मिळकत स्वताच्या जमा रकमेतून किंवा बँक वित्त संस्था यांच्या कर्जातून घेतलेली असल्यास त्याचा तपशील.

१८) पूर्वीचे नोंदणीकृत गहाणखत असल्यास नोंदणीकृत दस्ताने केलेले हक्कसोड पत्र (रिलीज डीड.)

१९) महाराष्ट्र ओनरशिप फ्लॅट कायदा १९६३ नुसार अथवा महाराष्ट्र सहकारी संस्था कायदा १९६० नुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन होऊन नोंदणी झालेली आहे का? त्यानुसार

२०-अ) संस्था नोंदणी प्रमाणपत्र.

ब) मूळ भाग प्रमाणपत्र,संस्थेची वर्गणी भरल्याची चालू पावती.

क) संस्थेचे नावे झालेले जमीन व इमारतीचे खरेदीखत.

२१) अपार्टमेंट /सहकारी संस्था झाले असल्यास,

२१ अ) संस्थेचे उपविधीसहित मूळ जमीनमालक व विकासकाने नोंदविलेले

सदर संस्थेचा तपशील असलेले घोषणापत्र.

ब) सदनिकेचा नोंदणीकृत करारनामा (डीड आफ अपार्टमेंट)

क) त्यानुसार नगर भुमापनला नोंदविलेला तपशील.

२२) अशी संस्था किंवा अपार्टमेंट नोंदणी झालेली नसल्यास शक्यतो

खरेदीच्या फंदात पडू नये.

२३) मिळकतीचे चालू विजदेयक,

२४) मिळकतीचे चालू महापालिका कर भरल्याचे बिल / पावती. ही सर्व कागदपत्रे तपासल्यावर पुढील तपासणीसाठी व मालमत्तेचा शोध व टायटल बरोबर आहे का व कायदेशीररीत्या मालमत्ता घेणे

उचित ठरेल का, यासाठी जाणकार मालमत्ता व्यवहार पाहणा-या तज्ञांकडे सुपूर्त करावीत व त्यांनी प्राथमिक तपासणी केल्यावर मालमत्ता लिहून देणा-याबरोबर विसारपावती करावी.

सध्या साठेखतासही पूर्ण मुद्रांक व नोंदणीशुल्क लागत असल्याने, सर्व व्यवहार नक्की झाल्यावरच असे साठेखत वकिलांच्या सल्ल्यानुसार नोंदणी करून घ्यावेत. सदर गाळ्याच्या अगोदरच्या मालकांपैकी कोणी मयत असल्यास मृत्यूचा दाखला, वारसांचे नोंदणीकृत प्रतिज्ञापत्र व संस्थेत अथवा अपार्टमेंट असोसिएशनला झालेली वारसांची नोंद आवश्यक ठरते.

विसार पावती :

सदनिका मिळकत विकत घेण्याची नक्की झाल्यावर लिहून देणार व घेणार या दोघांनाही काही तरी कायदेशीर चौकटीचा आधार असावा म्हणून मालमत्तेची किंमत ठरविल्यानंतर मालकास विसार म्हणून काही रक्कम रोख किंवा चेकच्या स्वरूपात दिली जाते. विसार पावतीत साधारणपणे पुढील मजकूर असावा.

- 1) लिहून देण्या-याचे नाव , वय, व्यवसाय व पत्ता,
- 2) लिहून घेणा-याचे नाव, वय, व्यवसाय व पत्ता.
- 3) मालमत्तेचे वर्णन.
- 4) मोबदला किंमत व तो अदा करण्याची पध्दत व वेळापत्रक / कालावधी.
- 5) कागदपत्रे पुरविण्याविषयी अटी.
- 6) विविध परवानग्या मिळविण्याविषयी अटी.
- 7) कायदेशीर बाजूच्या पूर्तता करण्याविषयी अटी.
- 8) इतर अटी, पूर्तता तपशिल.
- 9) खरेदीखत / करारनामा करण्याचा कालावधी.

- १०) स्टॅम्पिंग - विसार पावती नुसत्या १ रुपयाच्या मुद्रांक तिकिटावर चालू शकते; मात्र वाद उदभवू नये म्हणुन शक्यतो रुपये १००/- चे गैरन्यायालीन मुद्रांक पत्रावर करवून नोंदणीकृत करावी म्हणजे वाद निर्माण झाल्यास पुरावा कामी योग्य ठरते.
- ११) लिहून देणार / घेणार यांच्या सहया.
- १२) दोन साक्षीदारांच्या सहया.

विसार पावतीची नोंदणी करता येते. मात्र, सदर नोंदणीस खरेदीप्रमाणेच पूर्ण मुद्रांक व नोंदणीशुल्क लागते. हे शक्यतो टाळावे. कारण कायदेशीर बाजूंची पूर्तता न झाल्यास व ठराविक कालावधीत व्यवहार न झाल्यास ठरलेल्या अटीप्रमाणे विसार रक्कम परत करून व्यवहार मोडला जाऊ शकतो. मात्र, नोंदणीकृत दस्ताने केलेला व्यवहार, सदर व्यवहार फिसकटल्यास नोंदणीकृत दस्तानेच रद्द होऊ शकतो.

शोध व टायटल प्रमाणपत्र

विसार पावती केल्यानंतर मिळकतीचा मूळ मालक वरीलप्रमाणे उपलब्ध कागदपत्राच्या छायाप्रती मिळकत विकत घेणा-यास साधारणपणे ठरलेल्या अटीनुसार देतो. अशी सर्व कागदपत्रे तज्ज्ञांकडून तपासून घ्यावीत, उर्वरित कागदपत्रे एकत्र करावीत. शोध व टायटल प्रमाणपत्रात पुढील बाजूंचा मालमत्तेच्या प्रकारानुसार व घेणार / विकणार यांचे कायदेशीर अस्तित्व तपासून पुढील बाजूंचा विचार आपल्या अहवालात करतात :

- १) कोणातर्फे शोध व टायटल प्रमाणपत्र काम करतात, त्या पक्षाचा तपशिल, पत्ता व त्यांच्या आदेशाचा सारांश.
- २) तपासलेल्या कागदपत्रांचा तपशिल.
- ३) मालमत्ता लिहून देणार व घेणाराचा कायदेशीर तपशिल.

४) मालमत्तेचे पूर्ण वर्णन.

५) शोधांचा तपशिल / शोध पावती यात

- ज्या उपनिबंधकाच्या कार्यक्षेत्रात मिळकत येते त्याचा तपशिल.
- ज्या वर्षाचा शोध घेतला त्याचा तपशिल.
- उपलब्ध तपासलेल्या कागदपत्रांची व सूची क्र. २, ३ व ४ चा तपशिल.
- संगणकातील - उपलब्ध सूची क्र. २, स्कॅन दस्ताचा तपशिल.
- नोंदणी कायद्याप्रमाणे नोंदणी शुल्क, पूर्व दस्ताचे नोंदणी शुल्क भरल्याचा तपशिल.
- मालमत्तेचे हस्तांतर कोणत्याही मार्गाने म्हणजे साठेखत, गहाणखत, लीज, हक्कसोड, तबदील, दान, अदलाबदल, चार्ज, लिस पेंडन्स हक्क वगैरे संदर्भातील तपशिल.

मालमत्तेचा शोध हे जिकिरीचे, वेळकाढू, क्लिष्ट काम असते. मात्र, या व्यवहारात होणा-या फसवणुकीचे प्रकार पाहता आवश्यक ठरते.

मिळकतीचा शोध अहवाल (टायटल रिपोर्ट)

टायटल रिपोर्टमध्ये मूळ जमीनमालकापासून सध्याच्या सदनिका मालकापर्यंत मालमत्तेचा हस्तांतर प्रवास कसा झाला, याचा कायदेशीर तांत्रिक ऊहापोह तपशिलवारपणे केला जातो.

याशिवाय यात

- १) मालमत्ता स्वकष्टार्जित की वंशपरंपरागत आहे त्याचा तपशिल.
- २) अज्ञानाचा हक्क तपशिल / हिंदू अविभक्त कुटुंबाचे मालकी / संयुक्त मालकी / फर्म / कंपनी / संस्थांची मालकी वगैरेचा तपशिल असतो.

- ३) नोंदणीसाठी प्रलंबित दस्तांचा तपशिल.
- ४) विविध कायदे जसे महा. लॅंड रेव्हेंयू कोड, कमाल जमीन धारणा कायदा, आयकर कायदा, मूळ कृषी जमिनीचे वेगवेगळे कायदे, विविध कर कायदे यांचा तपशिल उहापोह असतो. तसेच, मालमत्ता विक्रीयोग्य असल्याचा तपशिल असतो.
- ५) मालमत्ता कंपनीची असल्यास त्याचा तपशिल असतो.
- ६) चालू कर, मिळकत बिले, वर्गणी वगैरे भरल्याचा तपशिल असतो. तसेच, मूळ मालकांचे बंधपत्र वगैरे तपासणी.
- ७) ओनशिप फ्लॅट कायदा, सहकार कायदा, अपार्टमेंट कायदा व विविध लागू जमीनविषयक कायदांचा तपशिल.
- ८) भाडेपट्टयावरची मालमत्ता असल्यास तपशिल.
- ९) सध्याची ताब्याची परिस्थिती व त्यानुसार उपाययोजना.
- १०) टायटल स्वच्छ करण्याची प्रक्रिया व पुढील आवश्यक कार्यवाहीचा तपशिल उदा. वारस नोंदी वगैरे.
- ११) गावचे रेकॉर्ड, मालमत्ता पत्रक, सिटी सर्व्हे रेकॉर्डचा, तसेच जमीन संपादन कायदांचा तपशिल, शोध वगैरे.
- १२) पब्लिक नोटीस तपशिल व त्यानुसार नोंदविलेल्या हरकती प्रमाणपत्र.
- १३) टायटल प्रमाणपत्र सही / शिक्का.
शोध व टायटल प्रमाणपत्र न घेता परस्पर व्यवहार करणे अत्यंत धोक्याचा ठरू शकतो.

स्थानिक सूचना / पब्लिक नोटीस

सूचनेचा कायदा सांगतो, की सर्व हितसंबंधीयांस सूचना देऊनच व्यवहार करावा; अन्यथा तो न्यायालयात शाबीत करणे जिकिरीचे होते. मालमत्तेच्या बाबतीत मात्र हितसंबंधीत कोण याचा स्पष्ट

उल्लेख अनेक वेळा नसतो. त्यासाठी स्थानिक वृत्तपत्रात वकिलाद्वारा जाहीर सुचना प्रकाशित करणे योग्य ठरते.

ठराविक मुदतीत कोणाचेही आक्षेप, हरकती आल्या नसल्याचे यासंबंधी वकिलाचे प्रमाणपत्र घ्यावे, तसेच, एकदा व्यवहार ठरल्यावर तो पूर्ण होण्यास साधारण तीन महिन्यापर्यंत कालावधी लागू शकतो.

या कालावधीत संबंधित मिळकत / सदनिका / कार्यालय / दुकानाच्या दरवाजावर अग्रभागी विकत घेणा-याच्या दुरध्वनी क्रमांकासहित फ्लेक्स बोर्ड वा फलक लावावा व तो व्यवहार पूर्ण होईपर्यंत कायम असल्याची खात्री करावी, म्हणजे कोणाचा हितसंबंध असल्यास माहिती मिळू शकते.

विक्री करणाराबरोबरच्या बैठका / व्यवहार ठरल्यानंतर तो पूर्ण होईपर्यंत मालमत्ता विकणार / खरेदीदार यांच्या अनेक बैठका होतात. यात पुढील बाबींचा सखोल चर्चा / चौकशी व्हावी :

- १) विक्रीदारास माहित असलेले मालमत्तेतील दोष.
- २) विक्रीदाराच्या ताब्यातील सर्व कागदपत्रे,
- ३) खरेदीदाराच्या सर्व प्रश्नांची समाधानकारक उत्तरे आहेत ?
- ४) विक्रेत्यास किंवा त्याच्यातर्फे विक्री करणा-यास असलेले कायदेशीर अधिकार विवेचन,
- ५) ताब्याचा तपशिल / इतर अटींचा तपशिल,
- ६) मोबदला दिल्यानंतर सर्व मूळ दस्तांचे हस्तांतर.
- ७) वकिलांनी काढलेल्या मुद्यांवर चर्चा, तपशिल योग्य कागदपत्रांसह पूर्ण करण्याची जबाबदारी विक्रीदाराची असते.
- ८) विक्रीदारास मालमत्ता संपादनाविषयी / संपादनाच्या हेतूविषयी, दाव्याविषयी व इतर सर्व माहिती नोंदणीकृत बंधपत्राद्वारा स्पष्ट करणे.

वरील प्रमाणे सर्व बाबींची /कागदपत्रांची पाहणी / पुर्तता झालेनंतरच सदरची मिळकत निर्वेध आहे असे समजून खरेदीबाबतचा पुढील व्यवहार करणे संयुक्तीक ठरते.

मिळकतीचे अभिहस्तांतरण करून घेणेकामी प्राथमिक स्वरूपात घ्यावयाची जवाबदारी.

मागील प्रकरणात कोणतीही मिळकत घेणेपूर्वी घ्यावयाची खबरदारी याबाबत उहापोह करण्यात आला आहे.त्यानुसार मिळकतीचे हस्तांतरण करून घेताना अत्यंत महत्वाची पायरी म्हणजे सदर मिळकत ज्या संकुलात आहे त्या संकुलात सहकारी संस्था स्थापन झाली आहे किंवा कसे ? कारण सहकारी संस्था स्थापन होऊन त्याची रितसर नोंदणी झालेशिवाय मिळकतीचे हस्तांतरण करणे शक्य होत नाही.त्यामुळे मिळकतीचे हस्तांतरणात संस्था स्थापन,नोंदणी ह्यांना अनन्य साधारण महत्व आहे.त्याबाबत टप्पेनिहाय तपशिलवार माहिती प्रत्येक सदनिका धारकास / मिळकत खरेदीदारास असणे अत्यंत महत्वाचे आहे.

गृहनिर्माण संस्थांचे प्रकार व नोंदणी प्रक्रिया पध्दती.

स्वतंत्र भुखंड घेऊन घरबांधणी जमिनीच्या उपलब्धते अभावी अवघड होत चालली आहे. याशिवाय सामाजिक व कायदेशीर सुरक्षा व इतर अनेक कारणास्तव विविध प्रकारच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा पर्याय लोकप्रिय आहे. अशा प्रकारच्या सह. गृहनिर्माण संस्था अनेकविध प्रकारच्या असू शकतात.

सर्वसाधारणपणे सह.गृहनिर्माण संस्थांचे वर्गीकरण करताना पुढील कायद्यांचा संबंध निर्माण होतो.

१) महाराष्ट्र सहकारी संस्थांचा कायदा १९६० व त्यावरील नियम १९६१.

२) महाराष्ट्र ओनरशिप फ्लॅट कायदा १९६३ व त्यावरील नियम १९६४

३) सहकार आयुक्त व महाराष्ट्र शासनाने काढलेले आदेश व राजपत्र.

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे प्रकार :

बंगल्याची सोसायटी (भाडेकरू सह. भागीदारी (ओपन स्पेस) गृहनिर्माण संस्था.)

१. सभासदांचे किंवा नियोजित सभासदांचे मालकीचे स्वतंत्र भुखंड असलेली सोसायटी.
२. सोसायटीची असलेली जागा किंवा प्रस्तावित खरेदी भुखंड सभासदांना भाडेत्वावर दिलेल्या जागेवर बांधलेली किंवा प्रस्तावित बांधकाम असलेली बंगलो सोसायटी.
३. संस्थेने स्वतः सभासदांसाठी बांधलेले बंगले, सोसायटी.
४. सभासदांनी स्वतः बांधलेले बंगलो, सोसायटी.
५. विकसक प्रवर्तकाने विकसित केलेल्या भुखंडावरील ले - आऊट मंजुरीनुसार बांधलेले बंगले, सोसायटी.

बंगले व रो हाऊस सोसायटी उपप्रकार :

१. संस्थेने स्वतःचे जागेवर विकसित केलेले व सभासदांना हस्तांतरित केलेले रो-हाऊसेस.
२. प्रवर्तक - बिल्डरने बांधलेले रो - हाऊसेस यात एकाच भुखंडावर किंवा स्वतंत्र भुखंडावर बांधलेले रो-हाऊसेस यांचा समावेश होतो.

वरील दोन्ही प्रकारच्या सोसायट्यांशिवाय सर्वात लोकप्रिय प्रकार हा गाळा सदनिकांचे सोसायट्यांचा (भाडेकरू मालकी हक्क) आढळतो. यात

१. संस्थेने जागा विकत घेऊन सभासदांसाठी किंवा नियोजित सभासदांसाठी बांधलेल्या इमारतीतील गाळा / सदनिकांचे सहकारी संस्था.
२. प्रवर्तक बिल्डरने स्वतःचे जागेवर किंवा मूळ जागा मालकाबरोबर झालेल्या विकसन करारातून बांधलेल्या इमारतीतील गाळा सदनिकांची सहकारी संस्था याशिवाय यात

पुढील प्रकारे प्रवर्तकाने स्वतः होऊन किंवा विनाप्रवर्तक सहकार्याने नोंदणी झालेल्या सहकारी संस्थांचा समावेश होतो. सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे निर्माण व नोंदणी ही किचकट प्रक्रिया असते. यासाठी विविध कागदपत्रांची पूर्तता करणे आवश्यक असते.

नोंदणीची प्रक्रिया :

प्रथम टप्पा

यात प्रथमतः मुख्य प्रवर्तकाची निवड ही प्रवर्तकांचे सुरवातीचे बैठकीतून करावी लागते. या सभेत साधारणतः १० ते १२ प्रवर्तकाची उपस्थिती आवश्यक असते व सदर सभेत मुख्य प्रवर्तकास पुढील हक्क अधिकार प्रदान करावे लागतात. यामध्ये

- १) संस्था नोंदणीसाठी अर्ज करणे.
- २) नियोजित संस्थेचे नोंदणीसाठी संस्थेचे नाव ठरविणे व पर्यायी नावे सुचविणे.
- ३) मुख्य प्रवर्तकाचे नावे जिल्हा मध्यवर्ती बँकेत खाते उघडण्यासाठी अधिकार प्रदान करणे.
- ४) संस्थेचे नियोजित उपविधी स्वीकृती व मान्यतेकामी दुय्यम निबंधकाकडे सादर करणे.
- ५) मुख्य प्रवर्तकास नियोजित संस्थेची नोंदणी भागभांडवल वसुली, प्रवेश शुल्क व इतर खर्चाविषयी सभासदांकडून वर्गणी वसुल करण्यास अधिकार प्रदान करणे. वरील ठराव मंजूर झाल्यानंतर ठराविक नमुन्यातील अर्जासह रु.५चे न्यायालयीन मुद्रांक शुल्क लावून पुढील कागदपत्रांसहित अर्ज करणे आवश्यक आहे. (नियोजित संस्थेची

सविस्तर योजना मुख्य प्रवर्तकाचे सहीसहित.) नियोजित संस्थेच्या जागेचा ७ -१२, नगर भुमापनाचा उतारा, कृषी जमीन असल्यास अकृषिक केल्याची आदेश, जागेविषयीचे खरेदीखत / साठेखत/मुखत्यारपत्र, प्रवर्तक सभासदाचे संपूर्ण नावासह यादी सहया व मालकी हक्क सदनिकांचे तपशिलासह वर्णन संबंधित असल्यास कमाल जमीनधारणा कायदा अंतर्गत जमीन येत नसल्याचा दाखला.

प्रथम टप्प्यासाठी म्हणजेच नियोजित संस्थेचे नाव आरक्षण व बँक खाते उघडण्याची परवानगी मागण्यासाठी योग्य त्या दुय्यम निबंधकाकडे अर्ज करणे आवश्यक असते.

गृहनिर्माण संस्थेच्या नोंदणीसाठी कमीत कमी किती सभासद आवश्यक असतात ? हा प्रश्न नेहमीच विचारला जातो. प्रत्येक सभासद स्वतंत्र कुटुंबातील असलेले कमीत कमी १० सभासद आवश्यक असतात. जर सदनिका ७०० चौ.फुटापेक्षा लहान असतील तर ७ सभासद असले तरी चालू शकतात. एकुण मंजुर गाळयापैकी ६० टक्के प्रवर्तक सभासद सुरुवातीला सहभागी होणे गरजेचे असते.

नियोजित संस्थेचे नाव पक्के झाल्यानंतर ठरावानुसार योग्य त्या जिल्हा मध्यवर्ती बँकेत खाते उघडण्यासाठी दुय्यम निबंधक मुख्य प्रवर्तकास परवानगी देतात. सदर खात्यात नियोजित सभासदांचे भागभांडवल, प्रवेश फी व इतर खर्च फक्त जमा करता येतात. या खात्यातून पैसे काढणे किंवा इतर व्यवहार करता येत नाहीत. त्यामुळे शक्यतो प्रत्येक सभासद भागभांडवल रु.२५० अधिक प्रवेश फी रु. १०० नेच खाते उघडावे. हे खाते तात्पुरते असुन संस्थेची नोंदणी झाल्यानंतर त्यातील जमा रक्कम संस्थेच्या खात्यात हे खाते बंद करुन वर्ग करण्यात येते.

संस्था नोंदणीचा मुख्य प्रस्ताव :-

(दुसरा टप्पा)

मुख्य प्रवर्तकाचे नावे जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँकेत खाते उघडल्यानंतर पुढील दुसरा टप्पा सुरु होतो. यासाठी पुढील कागदपत्रांची आवश्यकता असते. या कामी एकुण भुखंड / बंगले/ सदनिकांपैकी कमीत कमी ६० टक्के प्रवर्तकांनी त्यांचे वैयक्तिक तपशिल व सहयानिशी संस्थेच्या नोंदणीसाठी सहभागी होणे आवश्यक असते. यात

- (१) नमुना 'अ' मध्ये संस्था नोंदणीच्या अर्जासोबत विवरणपत्र 'अ' सहकारी संस्था नियम ४ (१) च्या ४ प्रती.
- (२) विवरणपत्र 'ब' ४ प्रती (नियोजित संस्थेबाबतची माहिती).
- (३) विवरणपत्र 'क' नियोजित सह.संस्थेच्या प्रवर्तक सभासदांची माहिती.
- (४) विवरणपत्र 'ड' प्रवर्तकांनी जमवलेल्या भागभांडवल व प्रवेश फी आणि इतर खर्चाचा तपशिल ४ प्रती.
- (५) नमुनेदार उपविधी प्रवर्तकांचे सहयासहित ४ प्रती.
- (६) जागा शासनाची असल्यास संबंधित जागा वाटप आदेश.
- (७) जागा धर्मादाय संस्थेची असल्यास धर्मादाय आयुक्त यांचा ना हरकत दाखला.
- (८) जागा निवासी क्षेत्रात समाविष्ट असल्यास धर्मादाय आयुक्त यांचा ना हरकत दाखला.
- (९) जागेविषयी वकिलाचे ३० वर्षांचा शोध व टायटल प्रमाणपत्र.
- (१०) जागेचा आराखडा (मंजूर ले आऊट).
- (११) कमीत कमी १० सभासदांचे योग्य नमुन्यातील प्रतिज्ञापत्र / घोषणापत्र.
- (१२) योजनेनुसार नमुना एक्समध्ये मुख्य प्रवर्तकाचे रु.१०० चे मुद्रांक पत्रावरील नोंदणीकृत केलेले प्रतिज्ञापत्र.
- (१३) रु.१०० चे मुद्रांक पत्रावरील नोंदणीकृत केलेले मुख्य प्रवर्तकाचे हमीपत्र.
- (१४) जेथे प्रवर्तक फर्म / कंपनी असतील त्यांचेकडून सहया करण्याबाबत अधिकारपत्र.

(१५) ठराविक बाबतीत २० टक्के नियोजित सभासद मागासवर्गीय असल्याचा पुरावा.

(१६) बँक बॅलन्स प्रमाणपत्र.

(१७) स्टेट बँकेत नोंदणीशुल्क रु. २५०० भरल्याचे चलन.

जर सदनािकांची / गाळ्यांची सह. संस्था असेल तर पुढील कागदपत्राची पूर्तता आवश्यक:-

१)मूळ जागामालकाबरोबर विकसन करार असेल तर त्याची व कुलमुखत्यारपत्राची नोंदणीकृत विकसकाचे नावे अधिकार दिल्याची प्रत,

२)महापालिका नगर रचना विभागाचा मंजूर आराखडा,

३) बांधकाम चालू करण्याचा महापालिका दाखला,

४)सभासदाबरोबर विकसकाने केलेले नोंदणीकृत करारनाम्याची प्रत (मुख्य प्रवर्तकाचे सदनिकेची)

५) महानगर पालिका अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्र (कम्प्लिशन सर्टिफिकेट)

६) गाळे विक्री झालेले / न झालेले गाळ्यांची प्रवर्तक विकसकाच्या सही शिक्क्यासह यादी,

७) मुख्य प्रवर्तक विकसक स्वतः नसल्यास जो गाळाधारक मुख्य प्रवर्तक असेल त्याचे नावे विकसकाचे विशेष अधिकारपत्र.

८) सर्व गाळ्यांच्या सूची क्र. २ च्या प्रती जर नियोजित संस्थेचे नाव राखून ठेवण्याची मुदत संपली असेल तर (२ महिने) तर मुदतवाढ आदेशाची प्रत.

९) वास्तुशास्त्रज्ञ यांचे प्रमाणपत्र.

१०) जे गाळे विकले गेलेले नसतील त्यांचे बाबतीत विकसक स्वतः; गाळेधारक म्हणून सहभागी होऊ शकतात.

संस्था स्थापन व नोंदणीसाठी विकसक सहकार्य करत नसल्यास...

१) सर्व प्रवर्तक सभासदांचे रु २००/- च्या मुद्रांक पत्रावरील नोंदणीकृत ठराविक नमुन्यातील क्षतीपूर्ती बंधपत्र

(नोटराइज्ड केलेले इंडेन्सिटी बॉड.)

२) मुख्य प्रवर्तकाचे (सर्वांचे सह्या असलेले) रु.१००/-च्या मुद्रांक पत्रावरील नोंदणीकृत ठराविक नमुन्यातील

प्रतिज्ञापत्र.

३) प्रवर्तक विकसकाला महाराष्ट्र ओनर्शिप फ्लॅट कायदा १९६३ क १० अन्वये संस्था नर्माण करणे व नोंदणी करण्याविषयीची कायदेशीर सुचनापत्र (लीगल नोटीस) सुरवातीलाच देणे आवश्यक.

४) विकसक सहकार्य करत नसेल तर वास्तुशास्त्रज्ञाचा दाखला मिळू शकत नसेल तर महापालिका करपावत्या.

५) वकिलपत्र.

६) विकसक सहकार्य करत नसल्यास उपलब्ध कागदपत्रानुसार उपनिबंधकाकडे वरील कागदपत्रांसह अर्ज केल्यानंतर व नाव आरक्षण व बँक खाते उघडल्यानंतर जिल्हा उपनिबंधकाकडे कलम १० खाली एकतर्फी संस्थेची नोंदणी करण्याविषयी केस चालते. ते संबंधित विकसकाला समन्स बजावतात. त्यासंबंधी सुनावणी होऊन पुरावे नोंदवणे, शपथ देणे वगैरेसाठी दिवाणी न्यायालयाप्रमाणे सुनावणी होते, व संस्था नोंदणी प्रक्रियेचा आदेश उपनिबंधकास दिला जातो. त्यानंतर उपनिबंधक संस्था नोंदणी प्रमाणपत्र योग्य प्रमाणित कागदपत्रांसह मुख्य प्रवर्तकास देतात व संस्था नोंदणी प्रक्रिया पूर्ण होते. ही संपूर्ण प्रक्रिया वेळकाढू किचकट असते. सर्वसाधारण सभासद त्याविषयी अनभिज्ञ असतात.

सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची नोंदणी झाली म्हणजे गाळा सदनिकेचे टायटल कायदेशीर झाले असे नसून त्यापुढे संस्थेच्या नावे ती जमीन व त्यावरील इमारतीचे

खरेदीखत (कनव्हेयन्स डीड) होणे आवश्यक असते. त्यासाठी विकसक सहकार्य करत नसल्यास याचप्रमाणे एकतर्फी खरेदीखतासाठीची पध्दत असून त्यासाठी या कायद्याच्या कलम ११ व १२ मध्ये सुधारणा करण्यात आलेल्या आहेत. मात्र सक्षम आधिका-याच्या आदेशानंतर उपनिबंधकासमोर (मुद्रांक व नोंदणी विभाग) सदर दस्ताची नोंदणी होणे आवश्यक असते. त्याचा सूची २ (इंडेक्स टू)निघणे त्यानंतर पुढील टप्यात अशी सूची २ किंवा इंडेक्स टू योग्य त्या महसूल खात्याला सादर करून ७-१२ किंवा नगर भुमापन विभागाला (सिटी सर्वे रेकॉर्डला) संस्थेचे नाव लागल्यानंतरच आपले सदनिका किंवा गाळ्याची मालकी किंवा स्वामित्व निर्वेध होते. अशा सर्वकष कायद्याचा पुरेपूर वापर करून सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करून आपली मालमत्ता निर्वेध ठेवणे हे सर्वस्वी आपल्या हातात आहे.

मिळकतीचे अभिहस्तांतरण करून घेणेकामी असणा-या विविध योजना या प्रकरणात शासनाने तसेच म.गृ.व क्षे.प्रा.यांनी वेळोवेळी पारीत केलेले नियम / ठराव व त्या अनुषंगाने करावयाच्या कार्यवाहीकामीचे आदेश/ परीपत्रके

एखाद्या गावाच शहरीकरण होत असताना किंवा शहराच आधुनिकीकरण होत असताना त्या ठिकाणचा विस्तारही तितक्याच गतीने होत असतो. तसे पहायला गेल्यास प्रत्येक ठिकाणच्या वाढीला काही ना काही मर्यादा असतात. पायाभूत सुविधा, इमारती, उद्योगधंदे यांच्यामार्फत त्या शहराचा अथवा गावाचा विकास होत असताना तेथे जागेच्या तसेच नोकरीधंद्याच्या नवनवीन संधी निर्माण होत असतात. त्याकडे आकर्षित होऊन अनेकजण अशा ठिकाणी गुंतवणूक करण्याच्या किंवा स्थायिक होण्याच्या निमित्तने आपले बस्तान हलवू लागतात आणि ठराविक कालावधीनंतर ते ठिकाण आपल्या संपृक्तता बिंदूजवळ म्हणजेच (सॅच्युरेशन पॉइंटजवळ) यायला लागते. त्यामुळे चालना मिळते ती विस्तारीकरणाला. मोठ्या शहरांच्या बाबतीत हे घडत आणि ते एका अर्थाने अपरिहार्यही आहे.

गृहबांधणीचे क्षेत्र हे विकासाच्या दृष्टीने अत्यंत महत्वाचे क्षेत्र आहे. जगाच्या कानाकोप-यातून उद्योग व्यवसायानिमित्त या शहराकडे स्थलांतरीतांचा लोंढा दिवसागणिक येत आहे. परंतु, जागेच्या तीव्र टंचाईमुळे गृहबांधणीचे क्षेत्र प्रभावित झाले आहे.

प्रत्येक शहराला आपल्या काही मर्यादा असतात. त्यावर भार आल्यास किंवा अतिरेक झाल्यास सर्व यंत्रणा विस्कळीत होण्याचा एका अर्थाने त्या शहरातील संपूर्ण जीवनमान विस्कळीत होण्याचा धोका असतो पुण्याच्या बाबतही आपल्याला नेमक असेच चित्र दिसत.

शहराच्या अवतीभवती अनेक नवीन उपनगर आकार घेत असल्याने पुण्याच विस्तारीकरण झपाट्याने होत आहे. या विस्तारीकरणात लोकसंख्या, घरे आणि नविन उपनगर यांचा प्रामुख्याने उल्लेख करता येईल. कोणे एकेकाळी केवळ पेठांमूळे प्रसिध्य असणारे व त्याकरीताच ओळखले जाणारे पुणे आता विस्तारीत उपनगरांच्या नावाने प्रसिध्य होऊ लागले आहे.

खाजगी विकासकांनी केलेली गृहबांधणी केवळ नफ्याचे सुत्र ध्यानी घेऊन राबवली असल्यामुळे सर्वसामान्यांच्या निवा-याचे स्वप्न हे दिवास्वप्नच ठरत आहे. सर्वसामान्यांना परवडणा-या किंमतीत घरे बांधण्याचे महत्वाचे काम शासनाच्या वतीने प्रामुख्याने म्हाडा करत आहे.

पुणे शहरातील म्हाडा पुणे मंडळाने बांधलेल्या ८ वसाहती या गृहसंकुलाचे एक पथप्रदर्शक मॉडेलच होते. लक्ष्मीनगर, लोकमान्य नगर, महर्षीनगर सारख्या मोठ्या वसाहती या म्हाडाच्या या गृहनिर्माण क्षेत्रातील मैलाचे दगडच होत. येरवडा, हडपसर,सासवड,संत तुकाराम नगर, पिंपरी या मोठ्या वसाहती म्हाडाने बांधलेल्या आहेत.

पुणे जिल्हाच्या १५६४२-वर्ग कि.मी.भौगोलिक क्षेत्रात पुणे मंडळाच्या एकुण ३० वसाहती असून त्यात औद्योगिक कामगार वसाहत अत्यल्प उत्पन्न गट, झोपडपट्टी निर्मुलन योजना, अल्प उत्पन्न गट, मध्यम उत्पन्न गट, उच्च उत्पन्न गट अशा विविध योजनेद्वारे बैठे गाळे,जोड बंगले, बहुमजली इमारती योजनांमध्ये एकुण १४८०७ सदनिका असून त्यापैकी १३२०० सदनिका या अभिहत्सांतरण पात्र मिळकती आहेत.

औद्योगिक कामगार व आर्थिक दुर्बल घटक यांच्यासाठी बांधलेल्या बहुमजली इमारती मधील गाळेधारकांच्या सतत असलेल्या मागणीचा राज्य शासनाने विचार करून इमारतीमधील गाळेधारकाला त्याचा गाळा मालकी हक्काने विक्री करण्याचा निर्णय दि. ५ एप्रिल १९७९ च्या शासन निर्णय क्र. एचएसजी/११७१/३२७९१/६७४/डेस्क-४० अन्वये घोषित केला ह्या निर्णयातील परिच्छेद क्र.१२ मध्ये असा उल्लेख आहे की, इमारतीच्या खालची जमीन व सभोवतालची जमीन भाडेपट्टा करार करून ती जमीन भाडेकरूंकडे वर्ग करावी व त्याबदल इमारतीच्या एकुण किंमतीच्या २.५% दर वर्षाला भुईभाडे आकारावे. पण हे करण्याकरिता त्या इमारतीतील गाळेधारकांनी शासन निर्णय दि.५ एप्रिल १९७९ अन्वये प्रथम सहकारी गृहनिर्माण संस्था नोंदविणे आवश्यक आहे.

सहकारी गृहनिर्माण संस्था नोंदण्याकरिता महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम-२ (१६) व महाराष्ट्र सहकारी संस्था नियम १९६१ चे नियम १० अन्वये जमीन लीज होल्ड किंवा फ्री होल्ड असल्याशिवाय सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची नोंदणी होत नाही.

महाराष्ट्र शासन किंवा शासनांतर्गत सार्वजनिक संस्था, आपल्या जमिनी कायमस्वरूपी केव्हाच विकत नाहीत, तर त्या संबंधितांना अधिमूल्य घेऊन भुईभाडे पट्टा कराराने (लीज डिडने) वितरीत करतात.

भाडेपट्टा कराराचा (लीज डिड) कालावधी साधारणपणे खालीलप्रमाणे असतो.

- | | |
|--|----------|
| अ) कार्यालयीन इमारतींचे भाडेपट्टा करार | ३० वर्षे |
| ब) मोकळे भूखंडाचे भाडेपट्टा करार. | ३० वर्षे |
| क) ज्या इमारतींचे बांधकाम १९८६ चे नंतरचे आहे त्या ठिकाणी भाडेपट्टा करार. | ९० वर्षे |
| ड) ज्या इमारतींचे बांधकाम १९८६ पूर्वीचे आहेत त्या ठिकाणी भाडेपट्टा करार. | ९९ वर्षे |

हया सवलतीचा फायदा घ्यावयाचा असेल तर इमारतीतील गाळेधारकांनी शासन निर्णय दि. ५ एप्रिल १९७९ मधील परिच्छेद क्रमांक १३ मध्ये उल्लेख केलेल्या प्रमाणे शासन निर्णय सहकारी विभाग परिपत्रक क्र. सीएसएच/१०७९/२५८३१-१४-सीवि.२ मे १९८४ अन्वये कागदपत्राची पूर्तता करून शासन निर्णय क्र. सगूयो/१०९३/६४७९/प्र.क्र.१०२/१४६, दि.०५/०७/१९९३ अन्वये (य) इमारतीतील एकुण गाळेधारकांपैकी ६०% सभासद (गाळेधारक) सामील करून घेऊन सहकारी गृह.नि.संस्था नोंदविणे आवश्यक आहे.

म्हाडा अंतर्गत जी विविध मंडळे आहेत ती सह.गृह.नि.संस्था. नोंदविण्याकरिता “ना हरकत प्रमाणपत्र” व अधिकृत गाळेधारकांची यादी व इमारतीचा ले-आऊट मुख्य प्रवर्तकाकडे देतात. त्या ना हरकत प्रमाणे पत्रात पहिल्या परिच्छेदात सह.गृह.नि.संस्था नोंदविण्यास हरकत नसल्याचा उल्लेख असतो, तर दुस-या परिच्छेदात सह.गृह.नि.संस्थेची नोंदणी होताच पुणे मंडळ सहकारी गृह.नि.संस्थेबरोबर भाडेपट्टा करार व विक्रीखत करेल, असा उल्लेख असतो. याचा अर्थ नोंदणीकृत

संस्थेच्या कार्यकारी मंडळाने पुणे मंडळाबरोबर भुईभाडेपट्टा करार (लिज डीड) व अभिहस्तांतरण करार विक्रीखत विल्लेखत (कन्व्हअन्स) करून घेण्यासाठी प्रयत्न करणे आवश्यक असते. तसेच, त्यांच्या प्रयत्नांना पुणे मंडळाने देखील तेवढेच प्रोत्साहन देणे / सहकार्य करणे आवश्यक असते.

गेल्या ३० वर्षांपासून अभिहस्तांतरणाच्या प्रगतीकडे दृष्टीक्षेप टाकला तर अद्यापही याकामी ज्या कूर्मगतीने अंमलबजावणी होत आहे त्यात बरेचसे अवरोध काही महत्वाच्या अडचणी समोर येत होत्या यात सेवाकाराच्या थकबाकी, हस्तांतर प्रकरणे नियमिती करणातील रहिवाश्यांची अनास्था, अभिहस्तांतरण केले तर स.गृ.नि.सं.वर येणारे दायित्व, जमिन संबंधीच्या अडचणी संस्थाचे पदाधिकारी व सदस्यातील वाद, न्यायप्रविष्ट प्रकरणे, १०० टक्के देयरक्कम भरल्यानंतरच ना देय दाखल्यातील विलंब इ. गोष्टींमुळे ही प्रक्रिया जिकीरीची होते.

अभिहस्तांतरण कार्यवाहीचे सुलभिकरण तसेच करण्यात येणा-या कार्यवाहीतील अडचणींवर मात करणेकामी वेगवेगळ्या उपाययोजना करून तसेच आवश्यक त्या वेळी प्राधिकरण स्तरावर ठराव करून अभिहस्तांतरण कार्यवाहीस गती देण्याचा प्रयत्न केला आहे.

अभिहस्तांतरण वृध्दीसाठी म्हाडाने २००३ साली विशेषकार्य अधिकारी / अभिहस्तांतरण / पुणे मंडळ या पदाची निर्मिती करून अभिहस्तांतरणाचा स्वतंत्र कक्ष निर्माण केला.

विशेष कार्य अधिकारी / अभिहस्तांतरण यांच्या प्रयत्नाने व पुढाकाराने अभिहस्तांतरण वृध्दीसाठी विशेष धडक मोहिम २००३ ला राबविण्यात आली त्यात हस्तांतर शुल्कात ५० टक्के सवलत वसुलीसाठी १ वर्षाची सव्याज मुदतवाढ इ. महत्वाची पाऊले उचलून ही प्रक्रिया गतीमान करण्याचे प्रयत्न करण्यात आले होते.

तरीही अभिहस्तांतरण कार्यवाहीत म्हणावी तशी वाढ न झाल्याने त्यातील उणिवा शोधून तत्कालीन उपाध्यक्ष /प्राधिकरण यांनी त्याबाबत कामकाजाशी संबंधित अधिकारी/कर्मचारी तसेच विविध गृहनिर्माण योजनामधील सदनिकाधारक गृहनिर्माण संस्थांचे पदाधिकारी यांचेशी सविस्तर विचारविनिमय करून एक महत्वाकांशी पाऊल उचलून त्यानुसार दि, ०५/०९/२००८ रोजी उपाध्यक्ष /

प्रा. यानी प्रसृत केलेल्या परिपत्रकत अभिहस्तांतरण वृद्धीसाठी म्हाडाने करावयाच्या सुधारणांची माहिती या निमित्ताने संक्षेपात घेणे समायोचीत ठरेल.

१) म्हाडाचे मूळ गाळेधारक आणि हस्तांतराची रितसर परवानगी घेतलेल्या गाळेधारकांच्या यादीनुसार अभिहस्तांतरण करण्यात येईल. जर काही गाळेधारकांचे हस्तांतरण झालेले नसेल तर मूळ गाळेधारकाचे नावानुसार अभिहस्तांतरण करण्यात येईल.

२) गाळेधारकानी केलेले वाढीव व अनधिकृत बांधकाम सध्या विचारात न घेता म्हाडाच्या मूळ नकाशातील क्षेत्रफळ ग्राह्य धरून अभिहस्तांतरण करण्यात येईल.

३) गाळ्यांची अंतीम विक्री किंमत भरून घेऊन अभिहस्तांतरण करण्यात येईल. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेकडील सेवा आकार व इतर शुल्काचे थकीत देय रक्कम १ वर्षात म्हाडाकडे भरण्यासाठी बंधपत्र घेऊन अभिहस्तांतरण करण्यात येईल.

वरील परिपत्रकाचे अवलोकन केले तर आपल्या असे लक्षात येईल की अभिहस्तांतरणाच्या प्रक्रियेत येणा-या मोठ्या अडचणी दुर झाल्या आहेत, कारण शहरातील म्हाडा वसाहतीतील सदनिकांचे हस्तांतरण ही अव्याहत चालणारी प्रक्रिया आहे.

सदनिकांची खरेदी झाल्यावर ताबा मिळाल्यावर संबंधीत रहिवासी हा म्हाडाच्या हस्तांतरण नियमित करण्यासाठी पुढे येत नाही. त्यामुळे सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या पदाधिका-यांचे अभिहस्तांतरण करून घेण्याचे औत्सुक्य या अव्याहत चक्रामुळे हळूहळू कमी होत जाते. त्यामुळे १०० टक्के अधिकृत सभासदांचा आकडा गाठण्यात त्यांची दमछाक होते.

वरील महत्वाच्या अडचणींवर काहीतरी मार्ग काढल्याशिवाय रुतलेले अभिहस्तांतरणाचे चाक गतीमान होणे कठीण होते. सभासद आणि सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या अडचणी नियम विनिमयाच्या प्रशासकीय मर्यादा त्यामुळे अभिहस्तांतरणाची कूर्म प्रगती आणि अभिहस्तांतरण सहकारी संस्थेला झाल्याशिवाय पुनर्विकास होवू शकत नाही या सा-या पार्श्वभूमीवर म्हाडाने

अभिहस्तांतरणाच्या प्रक्रियेचे सुलभीकरणाचे पाऊल उचलून मंडळाचे अभिहस्तांतरण कक्षात महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६०, नियम १९६१ व संस्थेचे पोटनियम त्याच बरोबर म्हाडा ॲक्ट १९७६ ची माहिती असलेले कर्मचारी त्या विभागात वर्ग केल्याशिवाय इमारत अभिहस्तांतरणाचे कार्यास वेग प्राप्त होणार नाही याची जणिव झाल्याने सामाजिक कामाचा अनुभव असलेले उच्चशिक्षित उपसमाज विकास अधिकारी यांची पदावर नेमणूक करण्यात येऊन त्याप्रमाणे अभिहस्तांतरण कामकाजास गती देण्याचा प्रयत्न करण्यात आला आहे. मा.उपाध्यक्ष / प्रा. यांनी परिपत्रक प्रसृत केल्यानंतर अभिहस्तांतर प्रक्रियेच्या सुलभी करणाची माहिती म्हाडा वसाहतीतल्या रहिवाश्यांना कळावी म्हणून आणि जनसहभागाद्वारा ही प्रक्रिया गतीमान व्हावी म्हणून जाणीवपूर्वक प्रयत्न म्हाडाच्या वतीने करण्यात आले. वृत्तपत्रांना अभिहस्तांतरण सुलभी करण्याची प्रक्रियेची माहिती देण्यात आली. वृत्तपत्रांनी देखील मोठ्या व्यापक प्रमाणात या प्रक्रियेची प्रसिध्दी केली ज्यात मराठी दैनिकात या संबंधीचे वृत्त प्रसिध्द झाले. याच संदर्भात एका गोष्टीचा अल्लेख आवर्जून करावासा वाटतो. तो म्हणजे “महाराष्ट्र टाईम्स /सकाळ” सारख्या लोकप्रिय दैनिकाने “प्रॉपर्टी” या सदरात “सोप्या कन्व्हेअन्ससाठी” हा लेख प्रसिध्द करून म्हाडाच्या या प्रयत्नांची अतिशय सकारात्मक विश्लेषण आणि सविस्तर माहिती देऊन आश्वासक प्रतिसाद दिला आहे.

म्हाडा वसाहतीतल्या अभिहस्तांतरण व्हावयाच्या इमारतींमध्ये भित्तिपत्रक व पोस्टर्सद्वारा अभिहस्तांतरणाच्या सुलभी करण्याचे नियोजन करण्यात आले आहे. तसेच, वेब साईटच्या द्वारा पुणे मंडळाच्या वतीने अभिहस्तांतरण करावयाच्या इमारतींची माहिती, अभिहस्तांतरणाची कार्यपध्दती, रहिवाश्यांनी काय करावयाचे याचा तपशिल आवश्यक फॉर्मचे नमुने, संपर्कसूची इ. बाबींची माहिती देण्यात आली आहे. जेणे करून रहिवाश्यांना अभिहस्तांतरणाच्या प्रक्रियेबाबत तपशिलात माहिती उपलब्ध व्हावी असा मानस आहे.

मुद्रांक शुल्क विभागाने जाहीर केलेल्या अभय योजना २००८ द्वारा ३१ ऑक्टोबर २००८ पर्यंत भरल्यास मुद्रांक शुल्काच्या दंडाच्या रकमेत सवलत जाहीर केली होती. म्हाडा वसाहतीतल्या

रहिवाश्यांनी या कामी म्हाडाने केलेल्या आवाहनानुसार मोठ्या प्रमाणावर या योजनेचा लाभ घेतला आहे. मुद्रांक शुल्क अभय योजना ०८ आणि अभिहस्तांतरणाच्या प्रक्रियेचे सुलभीकरणाची माहिती देण्यात येत आहे.

पुणे मंडळाच्या सहकार कक्षाचा सहभाग :-

पुणे शहरामध्ये औद्योगिक कामगार, आर्थिक दुर्बल घटक, उच्च उत्पन्न गट, मध्यम उत्पन्न गट, अल्प उत्पन्न गट, गलिच्छ वस्ती निर्मुलन योजना. आगाऊ विक्री योजना, भाडे खरेदी पध्दती योजना, अत्यल्प उत्पन्न गट योजना यामध्ये सन २०१० अखेरपर्यंत अंदाजे १६३७२ गाळ्यांची निर्मिती झालेली आहे. त्यांच्या सह.गृह.नि.संस्था स्थापन होणे आवश्यक आहे. सरासरी १५ गाळेधारकांची एक सहकारी गृह.नि.संस्था. नोंदविली जाते असे धरले तर एवढ्या गाळेधारकांच्या अंदाजे १००० सह.गृह.नि.संस्थांची नोंदणी करणे आवश्यक ठरते. यामध्ये मोकळ्या भूखंडावरील संस्था व बैठ्या चाळीमधील अंदाजे ७५११ गाळेधारकांच्या संस्थांचा समावेश केला गेलेला आहे. मुंबई, पुणे व ठाणे विभागातील बैठ्या गाळ्यांचा सन १९९३ पासून विक्री योजनेत समावेश करण्यात आलेला आहे.

दि. १ जानेवारी १९९४ पासून सहकार कक्ष / पुणे मंडळाची निर्मिती झालेली असून त्या सहकार कक्षामार्फत पुणे मंडळ विभागात विविध योजनांतर्गत दि.३१/१२/२०१० अखेर म्हणजे गेल्या १६ वर्षांत अंदाजे ७६ सह.गृह.नि.संस्थांची नोंदणी झालेली आहे. म्हणजे अद्याप ७५११ बैठे गाळे वगळता अंदाजे ९२४ सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची नोंदणी करणे आवश्यक आहे.

दि. ३१/१२/२०१० अखेरपर्यंत पुणे मंडळ यांचेकडून फक्त २६ इमारतींचे हस्तांतरण झालेले आहे. अद्याप अंदाजे ९२४ पेक्षा जास्त इमारतींचे हस्तांतरण कन्व्हेअन्स करावयाचे आहे.

महाराष्ट्र शासनाने दि.५ एप्रिल १९७९ मध्ये जाहीर केलेल्या योजनेचा १५ वर्षांचा अंतिम टप्पा दि.३१ डिसेंबर १९९५ अखेर पूर्ण झाला आहे. तत्पुर्वी हे अभिहस्तांतरणाचे काम पूर्ण करण्याची जबाबदारी पुणे मंडळावर आहे. महाराष्ट्र ओनरशिप फ्लॅट्स ॲक्ट १९६३ अन्वये संस्था नोंदणीच्या दिनांकापासुन चार महिन्यांचे आत अभिहस्तांतरण करुन देणे जमीन मालकावर बंधनकारक आहे.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापन गाळ्यांची विक्री, हस्तांतरण व अदलाबदल) १९८१ विनिमय मधील विनिमय क्रमांक - २१ (६) च्या तरतुदीनुसार इमारतीतील गाळधारकांची किंवा मोकळ्या भूखंडावरील भूखंडधारकांनी सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था नोंदणी अधिकारी यांचेकडुन महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० अन्वये नोंदविलेली संस्था असेल आणि त्या संस्थेने इमारतीची संपूर्ण रक्कम किंवा भूखंडाचे संपूर्ण अधिमुल्य अदा केलेले असेल तसेच, इतर देय रक्कमा अदा केलेल्या असतील, तर पुणे मंडळाच्या वतीने मिळकत व्यवस्थापक (अभिहस्तांतरण विभाग) हे हस्तांतरणाचे (कन्व्हेअन्सचे) काम पूर्ण करण्याची कार्यवाही करतात.

अभिहस्तांतरण करुन घेण्यासाठी सहकारी गृह.नि.संस्थेला कोणकोणते कागदपत्रे मिळकत व्यवस्थापक (अभिहस्तांतरण) पुणे मंडळ यांचेकडे सादर करावी लागतात .

१) महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० अन्वये नोंदविली गेलेल्या संस्थेचा नोंदणी दाखला.

२) संस्थेच्या वार्षिक / विशेष सर्वसाधारण सभेने मिळकत व्यवस्थापक (अभिहस्तांतरण विभाग) पुणे मंडळ यांनी पाठविलेले भुईभाडेपट्टा करार (लिज डिड) व अभिहस्तांतरण करार भाडेपट्टा विल्लेख विक्री खत (सेल डिड) मधील संपूर्ण माहितीचा भरणा व त्यावर अधिकार प्रदान केलेल्या ठरावाप्रमाणे कार्याध्यक्ष, सचिव व एक सभासद हयांचे सहया घेऊन सदर कराराची छापील पुस्तिका सादर करावी लागते. त्यावर प्रत्येक पानावर तिघांनी सहया करणे आवश्यक असते.

३) संस्थेच्या वतीने सदरहू करारावर सहया करण्यासंबंधीचा जो ठराव मिळकत व्यवस्थापक (अभिहस्तांतरण विभाग)पुणे मंडळाकडून नमुन्यात आलेला असतो. तो संस्थेच्या लेटर हेडवर टंकलिखित करून त्यांवर पदाधिका-यांच्या सहया व संस्थेच्या नावाचा शिक्का मारून सादर करावा लागतो.

४) संबंधित मिळकत व्यवस्थापकाकडे संस्थेने इमारतीच्या अधिमुल्याची व इतर देय रक्कम अदा केलेल्या आहेत, हयाबददल “ना देयक दाखला” (नोडयुज सर्टिफिकेट) सादर करावे लागते.

५) संस्था नोंदणीच्या वेळी संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी जरी इमारतीच्या जमिनीचा लेआऊट दिलेला असला तरी अभिहस्तांतरणाचे वेळी पुन्हा द्यावा लागतो. त्यावर खालील तपशिल असतो.

- १) भूखंडाचे क्षेत्र - आकड्यात व अक्षरात असावे.
- २) सर्व्हे नंबर - भूमी अभिलेख (लॅंड रेकॉर्ड) विभागाचे नकाशासी जुळणारा असावा / इमारत क्रमांक वसाहतीचे नांव असावे,
- ३) प्रत्येक गाळ्यांचे जोत्याचे क्षेत्र (प्लिंथ एरिया)असावा.
- ४) प्रत्येक गाळ्याचे चटई क्षेत्र (कार्पेट एरिया) असावा.
- ५) भूखंडाच्या सिमा दाखवाव्यात.
- ६) ले - आऊटवर संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी सही करून दिनांक लिहावा. सहीचे खाली नांव व कार्यालयाच्या नावाचा रबरी शिक्का मारलेला असावा.

वरील कागदपत्रे संस्थेच्या सचिवांचे / कार्याध्यक्षांचे सहीने एक पत्र लेटर हेडवर तयार करून मिळकत व्यवस्थापक (अभिहस्तांतरण विभाग) पुणे मंडळाकडे सादर करावीत.

मिळकत व्यवस्थापक (अभिहस्तांतरण विभाग) पुणे मंडळ कोणकोणते कागदपत्रे पाहतात / तपासतात ?

- १) प्रमाणित नोंदणी दाखला.

- २) संबंधित मिळकत व्यवस्थापक यांनी दिलेला ना देयक दाखला.
- ३) संस्थेने टंकलिखित करून लेटरहेडवर दिलेला सही शिक्का सहया ठराव. ४)
भाडेपट्टा करार (लीज डीड) व भाडेपट्टा विलेख अभिहस्तांतरण करार (सेल डीड) यामधील संपूर्ण पूर्ण माहिती भरलेली आहे. किंवा नाही त्यावर सहया शिक्के आहेत किंवा नाही.
- ५) संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी दिलेला ले-आऊट.
- ६) संस्थेचे नाव, इमारत क्रमांक, वसाहतीचे नांव, सर्वे क्रमांक, भूखंडाचे क्षेत्र, एकुण गाळे, त्यापैकी रहिवाशी व व्यापारी किती ? एकुण सभासद त्यांच्या नावाशी संबंधित व्यवस्थापकाने दिलेली यादी.
- ७) संस्थेने अतिरिक्त जमीन मागितलेली आहे किंवा नाही. असल्यास त्यासंबंधीचे कागदपत्रे.
- ८) संस्थेच्या सभोवारच्या जागेत काही अतिरिक्त बांधकाम झालेले असल्यास किंवा अनधिकृत एखादा स्टॉल असल्यास त्याने संबंधीचे संस्थेने काही वाद उत्पन्न केलेला आहे किंवा नाही ? असल्यास त्यासंबंधीचे कागदपत्रे.
- ९) संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी सदरहू इमारती / भूखंडाची अंतिम किंमत केलेली आहे किंवा नाही ? त्यासंबंधीचा अंतिम किंमत दाखला.
- १०) सदरहू भूखंडावर / इमारतीच्या बांधकामासाठी व देखभालीसाठी जो खर्च झालेला असेल आणि त्याची नोंद कार्यकारी अभियंता / पुणे मंडळ यांचे कार्यालयाचे नोंद वहीत नोंदविला जातो तो सर्व खर्च इमारतीच्या अंतिम किंमतीत समावेश झालेला आहे. त्याचा तक्ता असतो ह्या संबंधी त्यांचा दाखला वजा सही सदरहू तक्त्यावर घेतली जाते.
- ११) सहाय्यक निबंधक सहकारी संस्था यांचे कार्यालयाकडून सदरहू संस्था नोंदविली गेलेली आहे. याबद्दलचा दाखला किंवा नोंदणी दाखल्याची प्रमाणित छायांकित प्रत.
मिळकत व्यवस्थापक (अभिहस्तांतरण विभाग) पुणे मंडळ, वरील कागदपत्रांसह आणखी खालील ११ बाबी पडताळून पहातात, त्या पूर्ण नसल्यास ती प्रकरणे थकित राहतात.

- १) अंतिम किंमत निश्चित दाखला.
- २) संस्था नोंदणी दाखला.
- ३) अभियांत्रिकी विभागाकडून आलेले नकाशे.
- ४) संस्थेकडून मंजूर होऊन आलेले विक्री करार व भुईभाडेपट्टा करार.
- ५) संस्थेने मान्य न केलेले करार.
- ६) संस्थेने करार मंजूर करून सादर केलेला आहे. परंतु, अतिरिक्त जमिन मिळणे किंवा इतर बाबी संबंधी उत्पन्न केलेला वाद
- ७) संस्थेने करार मंजूर केलेला आहे. परंतु, संबंधित मिळकत व्यवस्थापकाकडून “ना देयक दाखला” मिळालेला नाही.
- ८) संस्थेने करार मंजूर केलेला आहे. परंतु, अंतिम किंमत व इतर हे देयकाचा भरणा केलेला नाही.
- ९) विधी सल्लागाराने मसुदे अंतिम केलेले नाही.
- १०) विधी सल्लागाराने मसुद्यास अंतिम स्वरूप देण्यापुर्वी घेतलेले आक्षेप.
- ११) मुद्रांकाचा भरणा करण्याकरिता संस्थेकडे दिलेले भुईभाडेपट्टा करार व भुईभाडेपट्टा विलेख संस्थेने मुद्रांकाचा भरणा करून पुन्हा सहरहू करार निष्पादित (एक्झेक्युट) करण्याकरिता परत आलेले नाहीत.

वरील १ ते ११ कागदपत्रे पडताळून पाहिल्यानंतर मिळकत व्यवस्थापक (अभिहस्तांतरण विभाग) पुणे मंडळ, अभिहस्तांतरणाचा प्रस्ताव मुख्य अधिकारी यांचे कार्यालयात पुन्हा उपरोक्त १ ते ११ कागदपत्रांची छाननी होते त्यात त्यांना काही त्रुटी आढळून न आल्यास प्रस्ताव मान्य करून तो पुन्हा ज्या मार्गाने त्यांचेकडे गेला त्याच मार्गाने परत येतो. त्यामध्ये दाखविलेल्या एकुण किंमतीवर मुद्रांक जिल्हाधिकारी (रजिस्ट्रार ऑफ स्टॅम्प ड्युटी,) मध्ये भरणा करण्याकरिता संस्थेकडे देण्यात येतात.

संबंधित संस्थेच्या प्रमुखांनी मध्ये कोणालाही न भेटता थेट मुद्रांक जिल्हाधिकारी (रजिस्ट्रार ऑफ स्टॅम्प ड्युटी) यांना भेटून अंतिम किंमतीवर किती रक्कमेचे मुद्रांक लागतात ते लिहून घेऊन तेथे असलेल्या विंडोवर / खिडकीवर जाऊन मुद्रांक विकत घेऊन भाडेपट्टा विलेखावर लावावेत व त्यावर त्या कार्यालयाचा शिक्का व संबंधित अधिका-यांची सही घ्यावी. हयाच्या व्यतिरिक्त तेथे काम नसते.

मुद्रांक शुल्क (स्टॅम्प ड्युटी) खालीलप्रमाणे भरावी. :- (सन - २००५ अखेरपर्यंत)

क्र. जमिनीचे/इमारतीचे अधिमुल्य (अंतिम)	मुद्रांक शुल्क (स्टॅम्प ड्युटी)
१) रु. १,००,०००/- पर्यंत	रु. १००/-
२) रु. १,००,०००/- ते रु. २,५०,०००/-	एक लाखाचेवर एक टक्का
३) रु. २,५०,०००/- ते रु. ५,००,०००/-	अडीच लाखाचेवर चार टक्के
४) रु. ५,००,०००/- ते रु. ७,५०,०००/-	पाच लाखाचेवर रु. १२,५००/- + ६ टक्के
५) रु. ७,५०,०००/- ते रु. १०,००,०००/-	साडेसात लाखाचेवर रु. २७,५००/- + ८ टक्के
६) रु. १०,००,०००/- पेक्षा जास्त	दहा लाखाचेवर रु. ४७,५००/- + १० टक्के

मुद्रांक शुल्क (स्टॅम्प ड्युटी) खालीलप्रमाणे भरावी. :- (सन - २००६ पासून पुढे)

क्र. जमिनीचे/इमारतीचे अधिमुल्य (अंतिम)	मुद्रांक शुल्क (स्टॅम्प ड्युटी)
१) रु. १,००,०००/- पर्यंत	रु.७६००/-
२) रु.१,००,०००/-ते पुढे	एक लाखाचेवर पाच टक्के

उपरोक्त दराने मुद्रांक शुल्क उपनिबंधक भरणा केल्यानंतर सदरहू करार उपनिबंधकाचे कार्यालयात नोंदवावे लागतात. तेथे नोंदणी शुल्काचा भरणा करावा लागतो. त्यावेळी संबंधित संस्थेने ठरावाप्रमाणे करारावर सहया करण्याचा ज्यांना अधिकार दिलेला आहे, असे कार्याध्यक्ष, सचिव व एक सभासद यांनी सहया कराव्यात. संस्थेचा शिक्का मारावा. त्यांचे सहयांना साक्षी म्हणून आणखी दोघांनी सहया करणे आवश्यक असते. पुणे मंडळाचे वतीने मुख्य अधिकारी किंवा त्यांनी ज्यांना अधिकार प्रदान केलेले आहेत, अशा अधिका-याने उपनिबंधकाच्या समोर सही करावी लागते. त्या सर्व सहयांचे खाली भरणा केलेल्या शुल्काची नोंद करून उपनिबंधक सही करतात. मग तो करार अंतिम झाला व मालमत्तेचे अभिहस्तांतरण झाले असे समजण्यात येते. उपनिबंधक मूळ करार ठेऊन घेतात, त्या कराराची छायांकित प्रत प्रमाणित करून संबंधित संस्थेचे कार्याध्यक्ष यांना एक प्रत, दुसरी प्रत, पुणे मंडळ यांना देतात. तिसरी प्रत मूळ कराराबरोबर ठेवतात. त्यानंतर मूळ करार छायाचित्र नोंदणी कार्यालयात नोंदणीसाठी पाठवितात, त्या कार्यालयाकडून सदरहू करारनामे टपालाने संस्थेच्या पत्त्यावर येतात. दि.३०/०६/२००१ पुर्वी ही पध्दती होती परंतू जूलै - २००१ पासून नोंदणीचे सर्व व्यवहार / कार्यवाही संगणक नोंदीनुसार होऊ लागल्याने आता नोंदणी झालेले दस्त त्याचदिवशी पक्षकाराला दिले जातात.

अभिहस्तांतरणाचे कार्यवाहीत विविध स्तरांवर येणा-या अडचणींचा विचार होऊन त्या संदर्भात प्राधिकरणाच्या विविध ठरावात काय नमुद केलेले आहे

ठराव क्रमांक : ७७०

दिनांक : ०४/०२/१९८४

बैठ्या इमारतीतील गाळेधारक हे कोणत्याही परिस्थितीत त्यांची सहकारी संस्था, कंपनी किंवा संघ स्थापन करण्यास पुढे येत नसल्यामुळे महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापन, गाळे विक्री, गाळ्यांचे हस्तांतरण व गाळ्यांची अदलाबदल) विनियम १९८१ मधील विनियम २१(६) व (७) मध्ये सुधारणा करणे अशा इमारतीतील गाळ्याची मालकी गाळेधारकाकडे व्यक्तिगत रित्या हस्तांतरित करण्यासाठी योग्य ती सुधारणा करणे आता अपरिहार्य झाले आहे. प्राधिकरणाने या प्रश्नाचा विचार करून विनियम २१(६) व (७) मध्ये गाळ्यांची मालकी व्यक्तिगत गाळेधारकांकडे हस्तांतरित करण्यासाठी योग्य ती सुधारणा करण्याच्या प्रस्तावास मान्यता द्यावी.

वरील मसुद्यानुसार महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापन, गाळे विक्री, गाळ्यांचे हस्तांतरण व गाळ्यांची अदलाबदल) विनियम १९८१ मधील विनियम २१(६) व (७) मध्ये दुरुस्ती करण्यासंबंधीचा प्रस्ताव शासनाच्या पूर्वसंमतीसाठी पाठविण्यात यावा.

ठराव क्रमांक : १२३७

दिनांक : २३/०६/१९८६

इमारतीच्या मालकी हस्तांतरण करण्याच्या संदर्भात एखाद्या विशिष्ट इमारतीतील सर्व गाळ्यांची पूर्ण किंमत / प्राधिकरणाची इतर देणी एक रक्कमी भरण्यास त्या इमारतीची सह.गृह.नि.संस्था एकाच वेळी भरण्यास तयार असल्यास त्या इमारतीमधील गाळ्यांची तपासणी न करता व गाळ्यामधील अनधिकृत रहिवाशी किंवा अनधिकृत बांधकाम विचारात न घेता बाकी किंमत स्विकारण्यात यावी व संस्थेच्या नांवे इमारतीचे व इमारतीच्या खालील जमिनीचे हस्तांतरण करावे.

ठराव क्रमांक : १६७०

दिनांक : २५/०५/१९८९

एकमताने निर्णय घेतला की, एखाद्या सहकारी संस्थेने / गाळेधारकांनी गाळ्यांची संपूर्ण किंमत व इतर देणी भरली आहेत तेथे गाळ्यांना केलेले अतिरिक्त बांधकाम विचारात न घेता इमारतीचे / गाळ्यांचे विक्रीखत करून त्यांच्या मालकीचे हस्तांतरण सहकारी संस्था / व्यक्तिगत

गाळाधारक यांच्याकडे करण्यास मान्यता देण्यात येते. मात्र, गाळ्याचे जे अधिकृत बांधकाम असेल तेवढेच विचारात घेऊन विक्रीखत करण्याची कार्यवाही करावी.

ठराव क्रमांक : ५३७७ **दिनांक : १४/१२/१९९८**

म्हाडाच्या वसाहतीतील बहुमजली इमारती किंवा स्वतंत्र भूखंडावर बांधण्यात आलेल्या इमारतीचे अभिहस्तांतरण झाल्यावर इमारतीचे किंवा इमारतीतील गाळ्याचे पुनर्विक्रीनंतर जमिनीचा भाडेपट्टा पुर्नखरेदीदाराच्या नावे करण्याबाबत खालील दर्शविलेल्या मार्गदर्शक तत्वाप्रमाणे प्राधिरणाची मान्यता देण्यात येते.

{अ} प्राधिकरणाच्या दि. ०४/०५/१९८७ नोटीफिकेशनने एमएच/एलआरजी/१०८५/२६८७२/इएम-९ अन्वये फॉर्म “ड” रद्द केला असल्यामुळे ही तरतुद नव्याने करणे आवश्यक आहे व अशा प्रकारचे अधिकार म्हणजे “चेंज इन स्टेटस ऑफ लेजी” विभागीय मंडळाच्या मुख्य अधिका-यांना देण्यात येत आहेत.

{ब} अशा प्रकरणांना मुख्य अधिका-यांची सहमती दर्शविण्यापुर्वी मुख्य अधिका-यांनी अर्जदारांकडून संस्थेचे अथवा मूळ गाळेधारकांचे “ना हरकत प्रमाणपत्र” सादर करणेबाबत आग्रह धरणे आवश्यक राहिल

{क} अशा प्रकारच्या बहुसंख्य प्रकरणी इमारतीची सर्व किंमतही वसुल झालेली असते हे लक्षात घेता, भाडेपट्टा करारपत्रातील नामांतरण हे केवळ नाममात्र शिल्लक राहते हे लक्षात घेऊन अशा प्रकारच्या बदलाकरीता प्रशासकिय खर्च म्हणुन नाममात्र फी आकारणे जरूरीचे ठरते. हे लक्षात घेऊन निवासी गाळे / भूखंडाकरीता रु.५००/- व अनिवासी गाळे / भूखंडाकरीता रु.१०००/- आकारावेत.

ठराव क्रमांक : ५९१६ **दिनांक : १०/०५/२००३**

प्रादेशिक मंडळामार्फत बांधण्यात आलेल्या वसाहतीतील गाळेधारकांच्या सहकारी संस्थांना त्यांच्या इमारतीचे अभिहस्तांतरण करण्यास खालील अटीवर मान्यता देण्यात येते.

१. इमारतीच्या अभिहस्तांतरणाची मोहिम प्रथमतः दोन महिन्यांमध्ये राबवावी या दोन महिन्यांमध्ये जे गाळेधारक पुढे येतील त्यांना सदनिका हस्तांतरण नियमितीकरण करण्यासाठी भराव्या लागणा-या हस्तांतरण शुल्कात ५० टक्के सूट देण्यात यावी.
२. गाळेधारकाकडून सेवाआकार व इतर येणी असलेल्या रकमेची वसूली अभिहस्तांतरण प्रक्रिया पूर्ण झाल्यानंतर ठराविक मुदतवाढ सुमारे एक वर्ष देऊन करता यावी. अशा मुदतवाढीस एक वर्षासाठी १२ टक्के व्याज आकारण्यात यावे.
३. अभिहस्तांतरीत करावयाच्या इमारतीच्या तळमजल्यावरील अनधिकृत बांधकामांचा विचार न करता जी इमारत म्हाडाने बांधली आहे त्या इमारतीचे / गाळ्याचे अधिकृत बांधकाम क्षेत्राचे अभिहस्तांतरण करण्यात यावे.
४. या ठरावाच्या अनुषंगाने वर्तमान पत्रात जाहिरात देण्यात आलेल्या तारखेपासून विहित कालवधीमध्ये जे लाभार्थी स्वतःचे नावे सदनिका करून घेतील त्यांनाच ही सवलत देण्यात यावी.
५. अभिहस्तांतरणाची ही मोहिम राबविण्यासाठी उपलब्ध अधिकारी/कर्मचा-यांचा विशेष कक्ष स्थापन करण्यात यावा.या कक्षातील अधिका-यानी वैयक्तिकरित्या जागेवर जाऊन एक खिडकी पध्दतीने सदर योजना राबवावी. सदनिका नावे हस्तांतरण/नियमितीकरण करण्याचे अर्ज जागेवर दिले जावेत. विहित कागदपत्रे व धनाकर्ष भरल्यानंतर त्यांचे नावे सदनिका करण्याचा अधिकार या विशेष कक्षास देण्यास मान्यता देण्यात येते.
६. वरील अटी व शर्तीनुसार गाळे हस्तांतरण / नियमितीकरण प्रक्रिया सुरु असताना अभिहस्तांतरणाच्या मसुद्याच्या छापील प्रती संस्थेस देण्यात याव्यात व एक महिन्यात त्यांचे इमारतीचे अभिहस्तांतरण संस्थेच्या नावे करून घेण्यास देखील सूचना देण्यात यावी. ही प्रक्रिया संस्थेने पूर्ण न केल्यास सहकारी संस्थेने सर्व सुविधांची देखभाल व महापालिका कर स्वतः भरणे बंधनकारक राहिल,असे संस्थेस लेखी कळविण्यात यावे.

ठराव क्रमांक : ६०४४

दिनांक : ०७/०८/२००४

ज्या सदनिकांची अंतिम विक्री किंमत निश्चित करण्याच्या कालावधीला बराच मोठा कालावधी लागलेला आहे व जेथे प्रति गाळा अंतिम विक्री किंमत आधी जाहिरात केलेल्या विक्री किंमतीच्या १० टक्क्यापेक्षा जास्त येईल अशा सर्व प्रकरणी जाहिरातीत दिलेली विक्री किंमत अधिक १० टक्के अशा प्रकारे अंतिम विक्री किंमत म्हणून स्थायी करण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे. तसेच, जेथे अंतिम विक्री किंमत जाहिरातीत दिलेल्या विक्री किंमतीपेक्षा कमी निश्चित होईल तेथे जाहिरातीत दिलेली विक्री किंमत स्थायी करण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

ठराव क्रमांक : ६०४५ **दिनांक : ०७/०८/२००४**

लक्ष्मीनगर, महर्षीनगर, गोखलेनगर, पुणे येथील बैठ्या गाळ्यांबाबत शासनाच्या दि. २७/०५/२००४ च्या पत्रासह जोडलेल्या दि. २५/०२/२००४ च्या कार्यवृत्तात नमुद केल्याप्रमाणे ६५% व्याजाची रक्कम माफ करण्यात यावी. मात्र, जे मूळ पूरग्रस्त लाभधारक आहेत, किंवा त्यांचे कायदेशीर वारस आहेत, त्यांनाच फक्त या निर्णयाचा लाभ देण्यात यावा. परंतु, ज्यांनी गाळ्यांची विक्री केलेली आहे, त्यांना या निर्णयाचा फायदा देण्यात येणार नाही. शासनाच्या कार्यवृत्तात नमुद केल्याप्रमाणे ज्यांनी संपूर्ण किंमत व व्याजाचे पैसे भरले आहेत, त्यांना या भरलेल्या पैशांचा परतावा देण्यात येऊ नये. त्याचप्रमाणे शासनाने दि. ०१/०७/२००४ च्या पत्रानुसार पत्रात नमुद केल्याप्रमाणे रहिवाश्यांनी दिलेल्या किंमतीत ३५ % रक्कम एकरकमी भरली नाही तर त्यांना संपूर्ण व्याजाची रक्कम भरावी लागेल. हा कालावधी दि. ३० सप्टेंबर २००४ पर्यंत वाढविण्यास मंजुरी देण्यात येत आहे. शासनास त्याप्रमाणे कळविण्यात यावे.

ठराव क्रमांक : ६४७४ **दिनांक : ०६/०५/२०१०**

म्हाडाच्या स्वतःच्या निधीतून संपूर्ण महाराष्ट्रात ज्या योजना राबविल्या त्याकरीता संपूर्ण महाराष्ट्रासाठी खालील तक्त्यात दर्शविलेल्या सुधारित प्रमाणपध्दतीस मंजूरी देण्यात येत आहे.

अ.क्र.	उत्पन्न गट	मासिक उत्पन्नांची मर्यादा	घराचे अंदाजे चटई क्षेत्रफळ चौ.फुट	घराची किंमत अंदाजे रु.
१	अत्यल्प उत्पन्न गट	रु. ८,०००/- पर्यंत	२२५.००	४,००,०००/- २०,००,०००/-
२	अल्प उत्पन्न गट	रु.८,००१ ते रु. २०,०००/-पर्यंत	४००.००	८,५०,०००/-
३	मध्यम उत्पन्न गट	रु.२०,००१/- ते रु.४०,०००/- पर्यंत	८००.००	२०,००,०००/-
४	उच्च उत्पन्न गट	रु.४०,००१/- पेक्षा जास्त	८००.०० पेक्षा जास्त	२०,००,०००/- पेक्षा जास्त

ठराव क्रमांक : ६४७७ **दिनांक : ०६/०५/२०१०**

१) सदनिकांच्या विक्रीच्या किंमती निश्चित करताना लिजरेंट (वार्षिक भाडेपट्ट्याचे भांडवलीकरण) व अकृषीक आकार ३० वर्षासाठी यांचा समावेश करण्यात यावा. महसूल विभागाने दरम्यानच्या काळात अकृषीक आकारात वाढ केल्यास त्याची वसुली मात्र सहकारी संस्था वा गाळेधारकाकडून करण्यात यावी.

२) जानेवारी २०१० मध्ये जाहिरात देण्यात आलेल्या सदनिकांची विक्री किंमत वरील बाबींचा समावेश करून निश्चित करण्यात आली आहे, त्यास कार्योत्तर मंजूरी प्रदान करण्यात येत आहे.

ठराव क्रमांक : ६४८० **दिनांक : ०६/०५/२०१०**

गाळे / भूखंडाच्या वितरणाच्या ५ वर्षांच्या कालावधीनंतर, मिळकतीचे अभिहस्तांतरण झाले असल्यास गाळे / भूखंडाचे हस्तांतरण / नियमितीकरणाची परवानगी म्हाडाकडून / विभागीय मंडळांकडून करून देण्याची आवश्यकता नाही. मात्र सहकारी संस्थेच्या उपविधी प्रमाणे किंवा त्यांना लागू असलेल्या कायद्याप्रमाणे त्याबाबतचा निर्णय सहकारी संस्थांनी घ्यावा.

(२.४) भाडेपट्टा करारनामा नंतर हस्तांतरण अथवा नियमितीकरण म्हाडाकडून करून देण्याची आवश्यकता नाही. सहकारी संस्थांच्या नियमाप्रमाणे तथा उपविधी प्रमाणे संमधित सहकारी संस्थांनी गाळे / भूखंडाचे हस्तांतरण / नियमितीकरण सहकारी संस्थेच्या कायद्याला अनुसरून संस्थेने निर्णय घेण्याची बाब त्या त्या संस्थेच्या अखत्यारीत असेल. मात्र त्या साठी म्हाड विनिमयातील कलम २५ (२) हे सदरहू संस्थांना लागू राहिल.

(२.५) लाभार्थी व्यक्ती तथा सहकारी संस्थेसह करण्यात येणारा भाडेपट्टा करारनामा हा विविक्षित कालावधीसाठी (Lease period) असतो व असा विविक्षित कालावधी संपुष्टात आल्यानंतर भाडेपट्टा करारनाम्याचे नुतनीकरण करावे लागते. सध्या अभिहस्तांतरण करताना भाडेपट्ट्याचा कालावधी हा ९० वर्षांचा आहे. गाळेधारकांच्या / भूखंडधारकांच्या नावातील बदल अथवा अन्य तरतुदीमधील बदल हे ३० किंवा ६० किंवा ९० वर्षांपर्यंत म्हणजे Renewable पर्यंत प्रलंबित राहतील. सबब भाडेपट्ट्याचा कालावधी हा प्रथमतः ३० वर्षांचा करण्यात यावा व तदनंतर हा कालावधी ३०-३० वर्षे असा ९० वर्षांपर्यंत नुतनीकरण करण्यात यावे. भाडेपट्टी करारनामाच्या नुतनीकरण करण्याच्या वेळी सहकारी संस्थेने / व्यक्तीने सदस्यांची अद्ययावत यादी त्यांच्या प्रस्तावासह देणे बंधनकारक राहिल. मंडळाच्या संबंधित अधिका-याने मूळ भाडेपट्टा करारनाम्यासह त्याची तपासणी करावी. मूळ भाडेपट्टा करारनाम्यामध्ये दर्शविलेल्या सदस्यांच्या नावामध्ये बदल झाला असल्यास तदनुसार नवीन सदस्यांची नावे नुतनीकरणाच्या प्रस्तावात समाविष्ट करण्यात यावीत. त्यासाठी आवश्यक ती कागदपत्रे त्याच वेळेस प्राप्त करून घ्यावीत व गाळ्याचे / भूखंडाचे हस्तांतरण / नियमितीकरण करून देण्याचा निर्णय घेण्यात यावा. अशा प्रकरणांमध्ये हस्तांतरण / नियमितीकरण करताना प्रशासकिय शुल्कापोटी मा. उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण हे ठरवतील त्या प्रचलित दराने आकारणी करावी.

(२.६) भाडेपट्टा करारनाम्यानंतर ज्या गाळे / भूखंडाचे लाभार्थी सदस्यांनी हस्तांतरण अथवा नियमितीकरण केले आहे, तथा अशा प्रत्येक हस्तांतरण / नियमितीकरणासाठी मुद्रांक शुल्काच्या संदर्भातील अधिनियमाला अनुसरून तथा नोंदणी महानिरिक्षक यांनी दर्शविलेल्या दराप्रमाणे लागू असलेली मुद्रांक शुल्क भरण्याची जबाबदारी संबंधित सदस्यांची / संस्थेची असेल

(२.७) मुद्रांक शुल्क प्रत्येक हस्तांतरण / नियमितीकरणाच्या वेळी अदा केले गेले आहे, किंबहुना तो चुकविलेला नाही याची खात्री भाडेपट्टा करारनाम्याचे नुतनीकरण करून देताना करून घ्यावी.

(२.८) उपनिर्दिष्ट प्रस्तावात नमुद केलेल्या मुद्याप्रमाणे गाळे / भूखंडाचे वितरण झाल्यानंतर ५ वर्षांपर्यंत त्याचे हस्तांतरण / नियमितीकरण करता येणार नाही व तसे केल्यास म्हाड कायद्यातील तरतुदीप्रमाणे कार्यवाही केली जाईल. असा स्पष्ट उल्लेख गाळे / भूखंडाचे वितरण पत्र जारी करताना / देताना नमुद करावा. तसेच, भूखंडाच्या भाडेपट्टा करारनाम्यात याबाबतची अट अंतर्भूत करावी.

(२.९) भाडेपट्टा करारनाम्याचे नुतनीकरण करून देताना संस्थेने सदस्यांची यादी द्यावयाची आहे. ती यादी सहकारी संस्थेच्या सहनिबंधक / उपनिबंधक यांच्याकडून प्रमाणित करून घेण्यात यावी.

(२.१०) भाडेपट्टा करारनाम्याचे नुतनीकरण करून देण्याची बाब जरी म्हाडाच्या अखत्यारित असली तरी सहकारी संस्थांना महाराष्ट्र सहकारी अधिनियम १९६० लागू राहिल.

अभिहस्तांतरणाचे (कन्व्हेअन्सचे) फायदे.

१) पुणे मंडळाचा गाळा तपासणीचे अधिकार म्हणुन संपुष्टात येतो.

२) सभासदाला गाळा त्याचे वारसाचे किंवा अन्य व्यक्तींचे नावे बदलून देण्यासाठी पुणे मंडळाची परवानगी घ्यावी लागते, ती घेण्याची आवश्यकता रहात नाही.

३) अभिहस्तांतरण झाल्यानंतर सदर इमारतीचे भूखंडावर महानगरपालिकेने प्रसिध्द केलेल्या विकास नियंत्रक विनियम हयांचे अधिन राहून मुख्य अभियंता / मुंबई मंडळ, हयांचे पत्र क्र. १८०७४ दि.०७/१२/१९९१ अन्वये काही अटी व शर्तीचे अधिन राहून संस्था वाढीव चटईक्षेत्र (एफ.एस. आय

- फ्लोरिंग स्पेस इंडेक्स) मिळविण्याकरिता पुणे मंडळाकडून “ना हरकत प्रमाणपत्र” घ्यावे लागते. ते मिळविण्याकरिता संस्था पात्र ठरते.

४) प्राधिकरणाचे दि. १६/०१/१९८६ चे जे परिपत्रक आहे, त्याच्या सहपत्रामधील बाब क्र. २ गाळ्यांचे बाहेरील बांधकामाबाबतच्या प्राधिकरणाने मार्गदर्शक सुचना दिलेल्या आहेत त्यानुसार सहकारी संस्थेने संबंधित सभासदाला सदरहू बांधकाम नियमित करण्यासंबंधी “ना हरकत प्रमाणपत्र” दिले तरच अशा बांधकामास परवानगी मिळू शकते. मात्र त्याकरिता संस्थेने प्रथम अभिहस्तांतरण करून घेणे आवश्यक आहे.

५) संस्थेला उपलब्ध चटईक्षेत्रामध्ये अंतर्भूत न होणारी खालील बांधकामे करण्याकरिता अतिरिक्त चटईक्षेत्र, मुख्य अभियंता / प्राधिकरण ह्यांचे पत्र क्र. एमएच/एपीसी/प्राधि/संकीर्ण १६६५, दि. २०/०४/२०११ अन्वये मिळू शकते.

अ) सहकारी संस्थेचे २५० चौ. फुटापर्यंतचे कार्यालय.

ब) रखवालदाराकरिता खोली.

क) सामुहिक स्वच्छता गृह.

ड) विकास नियंत्रण नियमानुसार व्यापलेल्या चटईक्षेत्राच्या १० टक्के बाल्कनी.

६) संस्थेला इमारत दुरुस्ती निधीकरता गाळा बदलून जाणा-या सभासदांकडून पोटनियम ४० - ड (सात) प्रमाणे संस्थेला वार्षिक / विशेष सर्वसाधारण सभेत ठराव मंजूर करून घेऊन ठरावात उल्लेख असेल तेवढी रक्कम किंवा अधिकतम रु. २५,०००/- पर्यंत अधिमुल्य म्हणून घेण्याचा अधिकार प्राप्त होतो.

७) इमारतीचे आयुष्य दुरुस्ती करूनही वाढणार नसेल किंवा कोसळण्याचा धोका टळणार नसेल तर त्या ठिकाणी नव्याने संस्थेच्या खर्चाने इमारत बांधण्यास परवानगी मिळू शकते.

८) संस्थेने सभासदाला दिलेल्या भाग पत्राचे (सर्टिफिकेट) आधारावर बँक किंवा वित्तीय संस्था कर्ज देऊ शकतात.

९) सभासदाला काही काळ संस्थेच्या कार्यक्षेत्राचे बाहेर जावयाचे असल्यास गाळ्याची देखरेख / काळजी घेण्याकरिता संस्थेचे पोट नियम क्र.४५ नुसार काळजी वाहक ठेवण्यास परवानगी मिळू शकते.

१०) संस्थेचे पोटनियम क्र.६३ (अ) (ब) अन्वये एखाद्या सभासदाला त्याच इमारतीमध्ये आपला दुसरा गाळा घ्यावयाचा असल्यास संस्थेच्या परवानगीने घेण्यास सभासद पात्र ठरतो.

११) प्रत्येक सभासद सह.गृह.नि.संस्थेच्या माध्यमातून इमारतीच्या खाली असलेल्या जमिनीचा / भूखंडाचा व त्यावर बांधलेल्या इमल्याचा ख-या अर्थाने पुर्ण मालक बनतो. त्याचे स्वतःच्या मालकी हक्काच्या घराचे स्वप्न साकार होते.

१२) अभिहस्तांतरणामुळे सर्वात महत्वाचा व सर्वात मोठा फायदा म्हणजे सुधारीत विकास नियंत्रक नियमावली अंतर्गत वाढीव FSI मिळणेकामी इमारत पात्र ठरते व त्यानुसार वसाहतीचा पुनर्विकास सुधारीत विकास नियंत्रक नियमावली अंतर्गत वाढीव FSI अत्यंत महत्वाची भूमिका बजावते. महाराष्ट्र शासनाने म्हाडाच्या वसाहतींमधील सहकारी संस्थेच्या इमारतींच्या पुनर्बांधणीसाठी सुधारीत विकास नियंत्रण नियमावली अंतर्गत वाढीव FSI मंजूर केला आहे. वसाहतीचा पुनर्विकास करीत असताना अल्प उत्पन्न गटामधील लहान सदनिकांच्या क्षेत्रफळामध्ये काही प्रमाणात वाढ करून तसेच, शहर व उपनगरे यामध्ये परवडणा-या घरांची संख्या व त्या अनुषंगाने घरांचा साठा उपलब्ध करून देणे ही उद्दीष्टे विचारात घेतली आहेत.

पुणे मंडळाच्या वतीने प्रलंबित इमारतींच्या याद्या तयार झाल्यावर इमारतनिहाय लेखी आवाहन पत्र देण्यात आले आहे.

म्हाडा वसाहतीतल्या इमारती / चाळींच्या अभिहस्तांतरण प्रक्रियेचे सुलभीकरण करण्यासाठी पुणे मंडळाचे मुख्य अधिकारी उप समाज विकास अधिकारी मिळकत व्यवस्थापक, कार्यकारी अभियंता आणि वास्तुशास्त्रज्ञ यांच्या मदतीने सर्व स्तरावर अत्यंत उत्साहाने आणि हिरीरीने कार्यवाही सुरु झालेली असून प्रथमप्राधान्याने हे काम हाती घेतले आहे.वृत्तमाध्यमे आणि पुणे

मंडळाच्यावतीने केलेली वातावरण निर्मितीमुळे वसाहतीतल्या रहिवाश्यांमध्ये देखील व्यापक प्रमाणात जनजागृती झाल्याने प्रक्रियेच्या सुलभीकरणाचा लाभ घेण्यासाठी अहमहिकेने स.गृ.नि.सं. पुढे येत आहेत. वसाहतीतल्या सं.गृ.नि.सं.चे असोसिएशन / फेडरेशन देखील अंमलबजावणीतला त्यांचा सहभाग पार पाडण्यासाठी प्रयत्नशील आहेत.

गाळेधारकांनी नुसती सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करून थांबू नये, संस्थेच्या संपूर्ण देखभालीची जबाबदारी घ्यावी. म्हाडाच्या संपूर्ण देय रककमांचा भरणा करून इमला मालकीच्या हक्काबरोबर जमिनीचा देखील मालकी हक्क मिळविण्याकरिता अभिहस्तांतरण करार (कन्व्हेअन्स) करून घेऊन उपरोक्त फायद्याचा लाभ घेणे, हेच अंतिम सह.गृह.नि.संस्थेच्या नोंदणीचे उद्दिष्ट असते. हे प्रत्येक सभासदाने लक्षात घेऊन संस्था चालविण्यास कार्यकारी मंडळाला सहकार्य देणे, यावरच सहकारी चळवळीचे यश अवलंबून असते. सहकार चळवळ यशस्वी होणे म्हणजेच स्वतःचा / समुदयाचा / समाजाचा उत्कर्ष साधणे होय.

शासन प्रशासन लोकप्रतिनिधी आणि सामान्य जनता जेव्हा एखाद्या लोकाभिमुख कामासाठी परस्पर समन्वयाने एकत्र येऊन काम करतात. तेव्हा निश्चितच त्या कामाची फलश्रुती फलदायीच ठरते. असा आजवरचा सर्वसामान्य अनुभव आहे. पुणे शहराचा चेहरा-मोहरा बदलण्याच्या दृष्टीने आणि महत्वाचे म्हणजे गेली ३० वर्षे छोटयाशा घरकुलात वास्तव्य करणा-या सर्वसामान्यांना मुळातच पुणे शहरातल्या जागेटंचाई अभावी घरकुलाचे स्वप्न हे स्वप्नच रहाते या पार्श्वभूमीवर या तळागाळातल्या माणसाचे मोठया आकाराच्या सुविधांसह घरकुलात रहाण्याचे स्वप्न प्रत्यक्षात आणण्यासाठी म्हाडा वसाहतीतल्या इमारतीच्या पुनर्विकास माध्यमाने मिळू शकणार आहे. हा दिलासा हे स्वप्न वास्तव्यात आणण्यासाठी आपण सा-यांनी कटीबध्द होण्यासाठी अभिहस्तांतरण वृध्दी हा भविष्यातील टर्निंग पॉईंट आहे. एवढीही जाणीव झाली तरीही प्रयत्न सत्कारणी लागला असे म्हणावे लागले.

अभिहस्तांतरण कार्यपधदती:-

अभिहस्तांतरण करुन घेण्यासाठी नेमके काय केले पाहिजे त्याचे टप्पेनिहाय विश्लेषण करुन संस्था नोंदणी आणि तदनंतरच्या कार्यवाहीबाबत म्हाडाच्या संबधीत मंडळाकडून अंमलबजावणी करण्यासाठी जी कार्यपधदती निश्चित केलेली आहे त्याबाबतची माहिती संक्षेपात सदनिकाधारक/मिळकतदारांसाठी खालीलप्रमाणे देण्यात येत आहे.

अ) अभिहस्तांतरण पात्र सदनिकाधारकांच्या मिळकतीची/इमारतीची सहकारी संस्था स्थापन करणे.

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम-१९६० अंतर्गत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे नाव आरक्षण आणि संस्था नोंदणी करणे इमारतीच्या सदनिकाधारकांवर बंधनकारक आहे. सहकार कायदा १९६० अन्वये नोंदविलेल्या उपविधीनुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे कामकाज चालते.

सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे दैनंदिन कामकाज करण्यासाठी गाळेधारकाची समिती नियुक्त करावी लागते. सदरची समिती म्हणजे संस्थेच्या कामकाजाची व्यवस्था ज्या व्यवस्थापन समितीकडे किंवा अन्य निर्देशक मंडळाकडे सोपविण्यात आली असेल ती समिती किंवा मंडळ होय.

अ-२) सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची उद्दिष्टे

१. जमीन व त्यावरील इमारती /सदनिका यांच्या कायदेशीर मालकी हक्क व हितसंबंध मुळ मालक / बांधकाम व्यवसायीक / विकसक यांचेकडून कायदेशीर रित्या त्यासंबधीत नियम अधिनियम नियमावलीनुसार हस्तांतरीत करुन घेणे.

२. संस्थेच्या मालमत्तेचे व्यवस्थापन करणे ती सुस्थीतीत ठेवणे व त्यानुसार कामकाज पहाणे.

३. संस्थेच्या उद्दिष्टपूर्तीसाठी गरजेनुसार निधी उभारणे.

४. संस्थेच्या उपविधीत नमुद केलेल्या उद्दिष्टांच्या पूर्तीसाठी जरुरीच्या व निकडीची सर्व कामे करणे.

अ-३) सर्वसाधारण सभेचे आयोजन.

१. सर्वसाधारण सभेचे आयोजन करून इमारतीच्या सर्व सदनिकाधारकांची एक सभा बोलवावी. या सभेत मुख्य प्रवर्तकासह इतर दहा सदनिकाधारकांची सदस्य म्हणून निवड करावी.

२. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे नाव निश्चित करणे, सभेत वरील विषयाबाबत ठराव करून प्राधान्यक्रमाने एक मुख्य नाव व इतर पर्यायी तीन नावे निश्चित करावी.

३. सहकारी बँकेत खाते उघडण्याचे अधिकार प्रदान करणे सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या (नियोजित) नावे आर्थिक व्यवहार करण्यासाठी मुख्य प्रवर्तकास अधिकार देणेबाबत सभेत ठराव करून मंजूरी घेणे.

४. मुख्य प्रवर्तकास कामकाजाचे अधिकार प्रदान करणे नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या सभेत निर्वाचीत मुख्य प्रवर्तकाने संस्थेच्या वतीने संस्था नोंदणी व इतर तत्सम पुढील कामकाज करण्यासाठी त्यास अधिकार प्रदान करणेबाबत ठराव करून तो मंजूर करणे.

अ-४) नाव राखण प्रस्ताव तयार करणे.

नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या मुख्य प्रवर्तकाने नाव राखण करण्यासाठी खालील कागदपत्रासह संबधीत मिळकत व्यवस्थापकामार्फत उपनिबंधक / सहकारी संस्था याना अर्ज सादर करावा.

नाव राखण प्रस्तावासोबत आवश्यक कागदपत्रांचा तपशील खालीलप्रमाणे.

१. विहित नमुन्यातील नाव आरक्षणाचा छापील अर्ज. (निवडून दिलेल्या मुख्य प्रवर्तकाच्या नावासह इतर नऊ प्रवर्तकांच्या स्वाक्षरी असणे आवश्यक आहे)

२. सदर छापील अर्जावर विहित शुल्काचा न्यायालयीन मुद्रांक शुल्क असणे आवश्यक आहे.

३. मुख्य प्रवर्तक व अन्य दहा प्रवर्तक निवडीचा ठराव. (विहित नमुन्यातील.)

४. प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा इमारत नकाशा (प्रमाणित)

५. वरील प्रस्ताव संबधीत मिळकत व्यवस्थापक यांचेकडे विनंती अर्जासह सादर केल्यानंतर मिळकत व्यवस्थापक कार्यालयाकडून पात्र सदनिकाधारकांची यादी व मंडळाचे ना हरकत प्रमाणपत्रासह प्रस्ताव उपनिबंधक सहकारी संस्था यांच्या कार्यालयाकडे पाठवितात.

६. सदर प्रस्तावाची योग्य ती छाननी उपनिबंधक कार्यालयामार्फत झालेनंतर ते नियोजित संस्थेच्या नाव आरक्षणासंबधीचे पत्र व त्यासोबत नियोजित संस्थेच्या नावे नजिकच्या जिल्हा सहकारी बँक किंवा महाराष्ट्र राज्य सहकारी बँकेच्या शाखेत खाते उघडण्यास परवानगी देतात.

७. नियोजित संस्थेचे भाग भंडवल / प्रवेश शुल्क / नोंदणी तथा अन्य खर्चासाठी लागणारा निधी मुख्य प्रवर्तकानी सर्व सदनिका धारकांकडून जमा करणे.

८. नाव आरक्षण झाल्यावर संस्थेच्या नावे विहित शुल्काच्या चलनाचा भराणा रिझर्व बँकेत करणे.

ब.) संस्था नोंदणी.

संस्थेचे नाव राखण झाल्यानंतर संस्था नोंदणीचा प्रस्ताव तीन महिन्यांच्या आत उपनिबंधक सहकारी संस्था यांचेकडे सादर करणे आवश्यक असते. काही कारणास्तव वर नमूद केलेली मुदत संपली तर संस्थेने तसा मुदत वाढीसाठी अर्ज उपनिबंधक कार्यालयाकडे सादर करणे आवश्यक असते.

२. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या मुख्य प्रवर्तकाने संस्था नोंदणी करण्यासाठी संबधीत मिळकत व्यवस्थापक यांच्या कार्यालयाकडे संस्था नोंदणीचा प्रस्ताव सादर करावा. संस्था नोंदणी प्रस्तावात खालील कागदपत्रांचा समावेश असतो.

२.१ संस्था नोंदणीचा विहित नमुन्यातील छापील अर्ज. ज्यात चार प्रतीतील अ व ब फॉर्ममधील योग्य ती माहिती भरून सर्व पात्र सभासदांच्या सह्या कराव्या लागतात व त्यावर विहित शुल्काचा न्यायालयीन मुद्रांक लावावा लागतो.

२.२ क फॉर्मच्या दोन प्रती त्यातील योग्य ती माहिती भरुन त्यावर संस्थेच्या सर्व पात्र सदनिकाधारकांच्या स्वाक्ष-या घ्याव्यात.

२.३ उपविधीच्या चार प्रतीमध्ये नियोजित संस्थेची परिपूर्ण माहिती भरुन पात्र सदनिकाधारकांच्या स्वाक्षरी घेण्यात याव्यात.

२.४ संस्था नोंदणी शुल्काचा भराणा केलेले रिझर्व बँकेचे चलनाची प्रत.

२.५ विहित नमुन्यातील संस्थेचे बँक ताळमेळ प्रमाणपत्र.

२.६ संस्थेच्या नाव आरक्षणाचेवेळी मंडळाचे कार्यालयाकडुन घेतलेले ना हरकत प्रमाणपत्र,प्रमाणित नकाशा.

२.७ संस्थेच्या कामकाजाची योजना.

२.८ फॉर्म एक्सच्या विहित नमुन्यातील विहित मुद्रांक शुल्काच्या पत्रावरील संस्थेच्या मुख्य प्रवर्तकाने करावयाचे प्रमाणित प्रतिज्ञापत्र.

२.९ विहित नमुन्यातील इतर दहा प्रवर्तकांचे विहित मुद्रांक शुल्काचे प्रमाणित प्रतिज्ञापत्र.

२.१० संस्थेच्या नाव आरक्षणाच्या पत्राची प्रमाणित छायांकीत प्रत, सहकारी बँकेत खाते उघडलेल्या पावतीची छायांकीत प्रत संस्था नोंदणी प्रस्ताव सादर करण्यासाठी ६० टक्के पात्र सदनिकाधारकांची आवश्यकता असते. वरीलप्रमाणे मुख्य प्रवर्तकाकडून सादर झालेल्या संस्था नोंदणीचा प्रस्ताव मिळकत व्यवस्थापक यांचे कार्यालयाकडे प्राप्त झाल्यानंतर तो उपनिबंधक कार्यालयाकडे पाठविला जातो त्याची तेथे छाननी होऊन काही त्रुटी असलेस त्याची पुर्तता संबधीत संस्थेकडुन करुन घेण्यात येते व परिपूर्ण प्रस्ताव उपनिबंधक कार्यालयाकडे पाठविला जातो.त्यानुसार उपनिबंधक कार्यालयाकडुन पुनश्य त्याची छाननी होऊन त्यानंतर संस्था नोंदणीचे प्रमाणपत्र संस्थेस मिळते.

संस्था नोंदणीचे प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतर १४ दिवसांची आगाऊ सूचना देऊन संस्थेची पहिली सर्वसाधारण सभा बोलवावी लागते. सदर सभेत संस्थेच्या नविन कार्यकारी सदस्यांची निवड करून संस्थेच्या कामकाजाची जबाबदारी नवनिर्वाचीत कार्यकारीवर सोपविण्यात येते.

क.) अभिहस्तांतरण.

१) संस्थेचा विनंती अर्ज.

संस्था नोंदणी झालेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने त्यांच्या इमारत /सदनिकांचे अभिहस्तांतरण करून देण्यासंबंधी संबंधीत मिळकत व्यवस्थापक यांचेकडे विनंती अर्ज सादर करावा.

२. तांत्रिक अभिप्राय (Technical Report)

मिळकत व्यवस्थापकांच्या कार्यालयाने अंतिम विक्री किंमत / विक्री खत / भूभाडे कराराच्या मसूद्यांसह तांत्रिक अहवाल प्राप्त करून घेण्यासाठी ते संबंधीत कार्यकारी अभियंता यांचेकडे पत्र देतात. सदरच्या पत्राच्या अनुषंगाने कार्यकारी अभियंता त्यांचेकडील उपलब्ध दप्तरावरून त्यांच्या तांत्रिक अभिप्रायासह अभिहस्तांतरणाचे मसुदे व मिळकतीचा प्रमाणित नकाशा मिळकत विभागाकडे पाठवीतात.

३) नगर भूमापन क्रमांक.

मिळकत व्यवस्थापक कार्यालयाकडून मिळकतीचा नगर भूमापन क्रमांक व इतर तांत्रिक शेरे घेणेकामी वास्तुशास्त्रज्ञ विभागाकडे पत्र देण्यात येते. सदर कार्यालयाकडून मिळकतीबाबत सर्व तांत्रिक शे-यांची पुर्तता करून प्रमाणित नकाशे मिळकत विभागाकडे पाठविले जातात.

४) थकबाकी.

संबधीत मिळकतीचे कार्यालयातील उपलब्ध दप्तारानुसार भराणा रकमांची शहानिशा करून अंतिम हिशेब करण्यात येतो. त्यानुसार थकबाकी असलेस थकबाकी रकमांचा भराणा संबधीत लिपिकाकडे करून त्यानुसार नादेय - नाहरकत प्रमाणपत्र देण्यात येते.

मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी प्राधिकरण यांचे दि. ०५/०९/२००८ च्या परिपत्रकानुसार जर संस्थेकडे काही थकबाकी असलेस व सद्यस्थितीत संस्था ती भरू शकत नसल्यास संस्थेतर्फे विहित नमुन्यातील मुद्रांकपत्रावरील हमीपत्र संस्थेने सादर केल्यास सदर थकबाकी भरणेस एक वर्षाचा कालावधी मिळतो,परंतू त्यावर १२ टक्के व्याजाची आकारणी केली जाते.

५) ना - देय दाखला (No Dues Certificate)

वर नमुद केलेप्रमाणे मिळकतीचा लेखजोखा तपसणी झालेवर कोणत्याही रकमांची थकबाकी नसलेस संबधीत मिळकत व्यवस्थापक कार्यालयाकडून ना - देय दाखला तयार करण्यात येतो.

६) अधिकृत सदनिकाधारकांची यादी.

१. मिळकत व्यवस्थापक कार्यालयाकडून संबधीत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील अधिकृत सदनिकाधारकांची संपुर्ण नावासह यादी सदनिकेचा वापर, सदनिकेचे जोता क्षेत्रफळ,सदनिकेचे चटई क्षेत्रफळ सदनिकेची अंतिम विक्री किंमत इत्यादी माहितीसह यादी संबधीत मिळकत व्यवस्थापककडून संस्थेस देण्यात येते.

२. अभिहस्तांतरणाचे वेळी सदर संस्थेतील काही सदनिका ह्या विक्री झालेल्या असतील व त्या मंडळाकडून नियमीत झालेल्या नसतील तर अश्या सदनिकांच्याबाबत मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी प्राधिकरण यांचे दि. ०५/०९/२००८ च्या परिपत्रकानुसार त्या सदनिकाधारकांची यादी मिळकत व्यवस्थापक याना देऊन सदर सदनिका अभिहस्तांतरणाचे

कार्यवाहीनंतर एक वर्षाचे आत नियमित करून घेणेत येतील अश्या आशयाचे विहित नमुन्यातील मुद्रांक पत्रावरील हमीपत्र सादर करणे आवश्यक आहे.

७) सहकारी संस्थेने विक्रीखत / भूभाडे विलेख करार मसूद्यास घावयाची मंजूरी सहकारी संस्थेने मिळकत व्यवस्थापक यांचे कार्यालयाकडून संबधीत उपसमाज विकास अधिकारी अभिहस्तांतरणाचे विहित नमुन्यातील मसुदे आवश्यक त्या सर्व नोंदी घेऊन मान्यतेस्तव संबधीत सहकारी संस्थेस पाठवितात. सहकारी संस्थेने प्राप्त मसुदे संस्थेची सर्वसाधारण सभा बोलवून सर्व सदनिकाधारकाना मसुदे वाचून दाखवून त्यास सर्वांची मान्यता घेऊन त्यानुसार विहित नमुन्यातील ठराव घेऊन संस्थेच्या वतीने नोंदणी कार्यालयात दस्तावर स्वाक्षरी करण्याचे सर्व अधिकार प्रदानतेबाबत मंजूरीचे पत्र सादर करणे आवश्यक असते.

८) मसुद्यास मंडळाचे कार्यालयाची मान्यता.

सहकारी संस्थेकडून मान्यता मिळालेले मसुदे अंतिम मंजूरीसाठी मा.मुख्य अधिकारी यांच्या स्वाक्षरीसाठी सादर करण्यात येतात. त्यावर मुख्य अधिकारी यांची स्वाक्षरी झालेवर सदर मसुदे मुद्रांक शुल्क भरून नोंदणीकामी सहकारी संस्थेस दिले जातात.

९) मुद्रांक शुल्क / दस्ताची नोंदणी.

१.मुख्य अधिकारी यांची स्वाक्षरी होऊन मान्यता मिळालेले दस्त संबधीत उपसमाज विकास अधिकारी यांचेमार्फत सहकारी संस्थेस ते पाठविले जातात. सहकारी संस्थेने प्राप्त झालेले दस्त मुद्रांक शुल्क भरणेकामी जिल्हा मुद्रांक अधिकारी यांचेकडे यथोचित मुद्रांकासाठी सादर करावे लागतात.

२. मुद्रांक जिल्हाधिकारी सदर मिळकतीचे करारात नमुद केलेले मुल्य विचारात घेऊन त्यानुसार मुद्रांक शुल्क आकारतात व तशी नोंद घेऊन कराराचे प्रमाणित मसुदे नोंदणीकामी संस्थेस देतात.

३. यथोचित मुद्रांक भरुन प्रमाणित झालेले प्राप्त मसुदे नोंदणी निबंधकाकडे नोंदणीसाठी सादर करावे. त्याची योग्य ती नोंद घेऊन व नोंदणी शुल्क घेऊन सदरचे दस्त नोंद केले जातात ,व नोंदणीकृत दस्त संबधीत पक्षकारास परत केले जातात.

४.प्राप्त झालेले नोंदणीकृत दस्तांच्या छायाप्रती काढुन मुळ दस्त सहकारी संस्थेच्या कार्यालयात ठेऊन छायाप्रतीच्या ६ प्रती मिळकत व्यवस्थापक याना द्याव्यात व इतर प्रती स्थानिक प्रशासन,नगर भुमापन,तहसिलदार इत्यादी कार्यालयांकडे उचीत नोंदी घेणेकामी पाठवाव्यात.

५. नोंदणीकृत प्रती मिळालेवर संबधित मिळकत व्यवस्थापक यांचेकडून अभिहस्तांतरणची प्रक्रिया पूर्ण झालेबाबत अंतिम पत्र देण्यात येते,हे पत्र मिळालेवर सदर इमारतीतील सदनिकाधारक ख-या अर्थाने त्या मिळकतीचे मालक होतात.

प्रकरण पाच

निष्कर्ष

“महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळातील पुणे शहर व उपनगरातील मिळकतीचे अभिहस्तांतरण कार्यक्रम एक चिकीत्सक अभ्यास सन २००० ते २०१०” हा पुर्णपणे “महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (म्हाडा) या एका गृहनिर्माण कार्यक्रम राबविणा-या शासन अंगिकृत संस्थेचा अभ्यास आहे. त्यात मुख्यत्वे “महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ या विभागिय मंडळातर्फे निर्माण होणा-या गृहनिर्माण योजनांच्या / मिळकतींच्या अभिहस्तांतरणकामी राबविलेल्या वेगवेगळ्या योजना, त्यातील मिळकतींचे अभिहस्तांतरण , अभिहस्तांतरणकामी म्हाडाने वेळोवेळी पारीत केलेले ठराव व त्याची उपयुक्तता याचा अभ्यास आहे. तसेच सद्यस्थितीत अभिहस्तांतरणकामी म्हाडाच्या पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ या विभागिय मंडळातर्फे जी कार्यपध्यती अवलंबण्यात येत आहे त्याबाबत मिळकतदार / सदनिकाधारकांची काय अपेक्षा आहे याचा अभ्यास व त्यानुसार प्रचलित कार्यपध्यतीत काय सुधारणाा करणे शक्य आहे त्या सुचविणे हा उद्देश आहे. म्हणुनच हा शोधप्रबंध हा ऐतिहसिक अभ्यास नसुन महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ या एका शासन अंगिकृत गृहनिर्माणाचे कार्य करणा-या संस्थेच्या कार्याचा अभ्यास आहे.

त्यानुसार त्या संस्थेतर्फे वितरीत करण्यात आलेल्या व सद्यस्थितीत अभिहस्तातरणास पात्र असलेल्या सदनिका / मिळकती यांचे सध्याचे भोगवटाधारक ,अभिहस्तांतरण कार्यवाहीत प्रत्यक्ष सामील / सहभागी असलेले म्हाडा कर्मचारी यांचेकडुन प्राप्त झालेल्याा माहितीच्या अधारे ज्या उणिवा निदर्शनास आल्या त्या उणिवा व त्यावरील उपाययोजना या बाबत महिती.

“महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळातील पुणे शहर व उपनगरातील मिळकतीचे अभिहस्तांतरण कार्यक्रम एक चिकीत्सक अभ्यास सन २००० ते २०१०” या विषयाच्या शोधप्रबंधाचे काम करीत असताना कामकाज पध्यतीत खालील उणिवा निदर्शनास आल्या .

१. म्हाडाच्या वसाहतीत बहुतांशी मिळकती हया पुर्वी भाडेतत्वावर असल्याने तसेच, त्यानुसारच म्हाडाची नियमावली असल्याने अभिहस्तांतरणाबाबत भोगवटाधारक अनभिज्ञ आहेत. त्यामुळे अभिहस्तांतरण प्रक्रियेबाबत सर्वकश माहिती प्रसारीत करणे आवश्यक आहे ती होत नाही असे वाटते.
२. अभिहस्तांतरण प्रक्रिया राबविणारे म्हाडातील अधिकारी/ कर्मचारी यांना अभिहस्तांतरण कार्यवाहीबाबत आवश्यक माहिती नसल्याने तसेच, त्याचे महत्व लक्षात न आल्याने त्याकामी त्यांची उदासीनता आहे असे वाटते.
३. अभिहस्तांतरण प्रक्रियेबाबत आवश्यक ती माहिती प्रसार माध्यमाद्वारे प्रसारीत होताना दिसत नाही त्यामुळे त्याबाबत उपभोक्ता अनभिज्ञ असावे असे वाटते.
४. म्हाडाच्या मिळकत व्यवस्थापन अधिनियम - १९८१ मधील अधिनियमानुसार गाळा वितरणानंतर किमान पाच वर्षे पुर्ण झाल्याशिवाय अभिहस्तांतरण करता येत नाही असे नमुद केले आहे. परंतु, सदर अट ही म्हाडाच्या पुर्वीच्या वसाहतीतील गाळे भाडेपट्टा खरेदीवर वितरीत करण्यात आले होते त्यांचेसाठी योग्य आहे. परंतु, सद्यस्थिती म्हाडाच्या अनेक योजना हया एकरकमी खरेदी पध्दतीच्या आहेत. त्यामुळे त्यांना सदर अधिनियमानुसार पाच वर्षे पुर्ण झाल्याशिवाय अभिहस्तांतरण करून घेणे बंधनकारक नसावे असे वाटते.

५. म्हाडाच्या मिळकत व्यवस्थापन अधिनियम - १९८१ मधील अधिनियम -२१(६-अ) अन्वये संस्था नोंदणी झाल्यावर चार महिन्यांचे आत मिळकतीचे अभिहस्तांतरण संबंधित संस्थेस करणे बंधनकारक आहे परंतु, तसे होताना दिसत नाही.
६. अभिहस्तांतरण प्रक्रियेस वेग येणेकामी म्हाडाने वेळोवेळी वेगवेगळे ठराव पारीत करून प्रक्रिया सुलभ करण्याचा प्रयत्न केला आहे. परंतु, त्यास योग्य ती प्रसिध्दी न मिळाल्याचे दिसून येते.
७. अभिहस्तांतरण प्रक्रिया वेगाने सुरु करणेकामी वेगळा स्वतंत्र कक्ष आवश्यक असूनही त्याची स्थापना करण्यात आलेली दिसून येत नाही.
८. म्हाडाच्या वेगवेगळ्या योजनामधीच गाळ्यांच्या अंतिम विक्री किंमती निश्चित न झाल्याने त्या मिळकतीचे अभिहस्तांतरण करताना अडचणी येतात असे वाटते.
९. ज्या मिळकतीवर म्हाडाने योजना राबविल्या आहेत त्या मिळकती जमिनी म्हाडाच्या नावे वर्ग झालेल्या असूनही त्याची रितसर नोंद ७/१२ वर नसल्याने अभिहस्तांतरण होऊनही त्याचा उपयोग होत नाही असे दिसते. / तसे अभिहस्तांतरण हे चुकीचे ठरते असे वाटते.
१०. अभिहस्तांतरण कार्यवाहीसाठी म्हाडाच्या ज्या विभागांचा त्यात समावेश होतो जसे, मिळकत व्यवस्थापन विभाग, स्थापत्य विभाग, वास्तुशास्त्र विभाग, विधी विभाग यांचे एकमेकांशी समन्वयाची भूमिका नसल्याचे दिसते. त्यामुळे त्या विभागातील कामकाजात सुसुत्रता व एकजिनसीपणा येणेकामी एक समन्वय अधिकारी असणे आवश्यक आहे तशी कोणतीही तरतुद केल्याचे दिसून येत नाही.

शिफारशी / उपाययोजना

- १ अभिहस्तांतरण पात्र इमारतींची सर्वकश माहिती असणा-या याद्या बनविणे.
- २ अश्या तयार करण्यात आलेल्या याद्या प्रसिधीस देणे व त्या कामी सर्व संबधीत सदनिकाधारकांकडून आवश्यक ती माहिती घेणे.
- ३ संकलीत माहितीच्या आधारे इमारतनिहाय अभिहस्तांतरण कार्यवाहीचा आराखडा तयार करणे.
- ४ तयार केलेल्या आराखड्याप्रमाणे अभिहस्तांतरण कार्यवाहीशी संबधीत अधिकारी / कर्मचारी वर्गास अभिहस्तांतरण कामकाजाचा इश्टांक देणे.
- ५ संस्था नोंदणीची कार्यवाही वेळेत व सुटसुटीतपणे पार पडणेकामी संस्था नोंदणी अधिका-याची नेमणुक करणे.
- ६ अभिहस्तांतरण कार्यवाही जलद गतीने पुर्ण करणेकामी म्हाडाच्या प्रत्येक मंडळात अभिहस्तांतरण कार्यवाहीकामी एक खिडकी योजना राबविणे आवश्यक आहे. सदर एक खिडकी योजनेत अभिहस्तांतरणाची संपुर्ण माहिती असणारे अधिकारी/कर्मचारी यांची नियुक्ती करून त्यानुसार कामकाज सुरु करणे आवश्यक आहे.
- ७ अभिहस्तांतरण कार्यवाहीची एक ठराविक रुपरेषा ठरवुन त्यानुसार अभिहस्तांतरण धडक मोहिम राबविणे आवश्यक आहे.
- ८ सदर मोहिम राबविताना त्याला आवश्यक तशी प्रसिध्दी देणेकामी योग्य त्या उपाययोजना करणे आवश्यक आहे.
- ९ अभिहस्तांतरणाचे महत्व तसेच त्याकामी म्हाडाने वेळोवेळी पारीत केलेले वेगवेगळे ठराव व कार्यपध्दती याबाबत पत्रके काढून तसेच ती प्रसिध्दी माध्यमाद्वारे सर्व उपभोक्तांपर्यंत पोहचतील याबाबत योग्य ती खबरदारी घेणे आवश्यक आहे.

१० ज्या मिळकती अभिहस्तांतरणास पात्र आहेत अशा इमारतींचे लेखेजोखे आवश्यक त्या सर्व नोंदीसह जसे अंतिम विक्री किंमत ७/१२ वरील नावाच्या नोंदी, कायदेशीर तंटे वगैरे नसलेबाबत. पुर्ण करून ठेवणे आवश्यक आहे.

११ अभिहस्तांतरण कक्षातील कार्यरत सर्व अधिकारी / कर्मचारी यांची साप्ताहिक आढावा बैठक घेऊन त्यास त्यांना आलेल्या अडचणी बाबत चर्चा करून त्यावर तात्काळ उपाययोजना करणे.

१२ अभिहस्तांतरण कार्यवाही प्रभावीपणे व जलदगतीने पुर्ण होणेकामी म्हाडाच्या अधिनियम / तरतुदीमध्ये योग्य ती सुधारणा / बदल करणे.

१३ अभिहस्तांतरणाचे संबंधी एक खिडकी पध्दती असावी.

मिळकत व्यवस्थापक (अभिहस्तांतरण विभाग) पुणे मंडळ यांचे कक्षास खालीलप्रमाणे अधिकारी व कर्मचारी वर्ग असावा.

१) गाळा तपासणी करून घेण्याकरिता भाडेवसुलीकार व त्याने दिलेला अहवाल, मूळ भाडेकरुचे ना हरकत प्रमाणपत्र, संस्थेचे ना हरकत प्रमाणपत्र या आधारावर तसेच, म्हाडा विनिमय १९८१ मधील विनिमय २५ नुसार गाळा नियमित करण्याचा तसेच विनिमय क्र. २४ अन्वये वारसाचे नांवे गाळा बदलून देण्याचा अधिकार असावा.

२) लेखा तपासणी करून घेण्याकरिता विभागीय लेखापाल.

३) मसुद्यास अंतिम स्वरूप देण्याकरिता उपविधी सल्लागार.

४) नकाशे तपासून पाहण्याकरिता एक शाखा अभियंता.

५) महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व म्हाडा अॅक्ट १९७६ ची माहिती असणारा अधिकारी असावा.

६) रजिस्ट्रार ऑफ स्टॅम्प ड्युटीचे कार्यालयात संस्थेच्या पदाधिका-याबरोबर जाण्याकरिता माहितगार अधिकारी असावा.

७) कामाचे प्रमाणात सहाय्यक, वरिष्ठ लिपिक, कनिष्ठ लिपिक व शिपाई ही पदे असावी.

८) अभिहस्तांतरणाचे काम पूर्ण करुन देण्याकरिता प्रत्येक सभासदाला नाममात्र फी आकरावी जेणेकरुन त्याची नोंद होईल व संस्थेला सुध्दा सभासदांना वार्षिक / विशेष सर्वसाधारण सभेत उत्तर देणे सुलभ होईल.

-संदर्भ सुची-

संशोधन चले (Variables)

१) प्राथमिक साधने (Primary Sources):-

अ. स्वाश्रयी चले -१. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास कायदा - १९७६.

२. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (करारनाम्याची अंमलबजावणी) नियम १९७६.

३. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापन, गाळे विक्री, हस्तांतरण अदलाबदल) अधिनियम -१९८१.

४. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (जमिन वाटप) नियम १९८२.

५. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (भूसंपादन) नोटीस जारी करणे नियम १९७९

६. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (जमिन महसूल) चौकशी व नोटीस नियम १९७९

७. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (थकीत भाडेखरेदी हप्त्याकरीता दंड वसूली) नियम १९८६

८. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (महाराष्ट्र झोपडपट्टी सुधारणा निधी)नियम १९८८

९. महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६०.

१०. सार्वजनिक बांधकाम मॅन्युअल
११. सार्वजनिक बांधकाम कोड
१२. अधिकार प्रदानता (क्र. २६६७ दि. २७/०६/२००१)
१३. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण कर्मचारी (गृहबांधणी अग्रीम) नियमावली १९८४
१४. महाराष्ट्र नागरी सेवा नियम १९८१
१५. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण कर्मचारी ग्रॅज्युटी अधिनियम १९८५
१६. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण कर्मचारी (ज्येष्ठता ठरविणे) अधिनियम १९८७
१७. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (संवर्ग आणि सेवांची वर्गवारी) नियमावली १९८७
१८. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण कर्मचारी ग्रॅज्युटी अधिनियम १९८५

ब. आश्रयी चले -

१. मिळकतींचे अभिहस्तांतरणकामी शासनाने वेळोवेळी निर्गमित केलेले शासन निर्णय, आदेश, निर्देश.
२. मिळकतींचे अभिहस्तांतरणकामी म्हाडाचे स्तरावरून पारीत झालेले विविध ठराव, आदेश निर्देश.
३. मिळकतींचे अभिहस्तांतरणकामी म्हाडाची नियतकालीके.
४. विविध प्रसारमाध्यमाद्वारे प्रसारीत झालेली माहिती.

२) दुय्यम साधने (Secondary Sources):-

- अ. मराठी पुस्तके
१. जयश्री नांदे व सी.जी.पांडे “ मानसशास्त्र परिचय
(मुंबई किताब महल १९७५)
 २. पु.ल.मांगरकर समाजशास्त्रीय सिध्दांत(नागपुर विद्या
प्रकाशन १९७९)
 ३. ना.सि. वैद्य समाजशास्त्र (नागपुर विद्या प्रकाशन १९७३)
 ४. शेख शाबीर समाजशास्त्र (नागपुर संगम प्रकाशन १९७९)
- ब. इंग्रजी पुस्तके.
1. Award A skills - An Introduction to Sociology (New
Delhi : Allied Publication - 1972)
 2. J.S. Grewal and Indu Banga (ed.), Studies in Urban History,
GuruNanak Dev University, Amritsar.
 3. R. Ramchandran, Urbanization and Urban Systems in India Oxford
India Paperbacks, 1992

परिशिष्टे

व

परिपत्रके

अभिहस्तांतरण प्रक्रिया.

मिळकतीचे अभिहस्तांतरण कामीचे महत्वाचे टप्पे - संबधित विभाग व कामकाजास लागणारा
अपेक्षीत कालावधी याचा तपशील.

टप्पा	अ.क्र.	कामाचे स्वरूप	विभाग	अपेक्षीत कालावधी
-------	--------	---------------	-------	---------------------

अ.	१	संस्थेची स्थापना.		
	१.१	सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची सर्व सधारण सभा बोलविणे.	सहकारी गृहनिर्माण संस्था	७ दिवस
	१.२	मुख्य प्रवर्तक व इतर प्रवर्तकांची निवड करणे.		
	१.३	सहकारी संस्थेचे नाव निश्चित करणे.		
	१.४	सहकारी संस्थेच्या नावे सहकारी बँकेत खाते उघडणेस मुख्य प्रवर्तकास अधिकार देणे.		
	१.५	मुख्य प्रवर्तकास कामकाजाचे अधिकार प्रदान करणे.		
ब.	२	सहकारी संस्थेचा नाव आरक्षण / राखण प्रस्ताव तयार करणे.		
	२.१	नाव आरक्षण / राखण प्रस्ताव मिळकत व्यवस्थापक यांना सादर करणे.	स. गृ.संस्था.	२ दिवस
	२.२	कार्यकारी अभियंता यांचेकडून संस्था नोंदणीकामी नकाशाची मागणी करणे. करणे.	अभिहस्तांतरण कक्ष	२ दिवस
	२.३	कार्यकारी अभियंता यांनी नकाशा मिळकत व्यवस्थापक यांना पाठविणे.	कार्यकारी अभियंता	४ दिवस
	२.४	संस्थेचा परिपूर्ण प्रस्ताव उपनिबंधक सहकारी संस्था यांचेकडे पाठविणे.	अभिहस्तांतरण कक्ष	२ दिवस
	२.५	संस्थेच्या नोंदणी कामीचे ना हरकत प्रमाणपत्र व त्यासोबतची पात्र गाळेधारकांची यादी बनविणे.	अभिहस्तांतरण कक्ष	२ दिवस
	२.६	सहकारी संस्थेचे नाव आरक्षण / राखण करून संस्थेस सहकारी बँकेत खाते उघडण्यास परवानगीदाखल पत्र देणे.	उपनिबंधक सहकारी संस्था	७ दिवस
	२.७	मुख्य प्रवर्तकानी सहकारी बँकेत संस्थेच्या नावे खाते उघडणे.	स. गृ.संस्था.	२ दिवस
क	३	सहकारी संस्थेचा नोंदणी प्रस्ताव तयार करणे.		
	३.१	विहित नमुनयातील ६० टक्के अधिकृत / पात्र सदनिकाधारकांचा संस्था नोंदणी प्रस्ताव तयार	स. गृ.संस्था.	२ दिवस

		करणे.		
	३.२	संस्था नोंदणी प्रस्ताव मिळकत व्यवस्थापक यांना सादर करणे.	स. गृ.संस्था.	२ दिवस
	३.३	प्रस्तावाची व्यवस्थीत छाननी करुन परिपूर्ण प्रस्ताव उपनिबंधक सहकारी संस्था यांना पाठविणे.	अभिहस्तांतरण कक्ष	२ दिवस
	३.४	प्रस्तावाची नोंदणीच्या दृष्टीने पुनश्च व्यवस्थीत छाननी करणे	उपनिबंधक सहकारी संस्था	८ दिवस
	३.५	नोंदणी प्रमाणपत्र देणे.		२ दिवस
	३.६	मुख्य प्रवर्तकांनी पहिली सर्वसाधारण सभा बोलविणे.	स. गृ.संस्था.	२ दिवस
ड	४	अभिहस्तांतरण.		
	४.१	मिळकतीचे अभिहस्तांतरण करुन मिळणेकामी सहकारी संस्थेचा विनंती अर्ज.	स. गृ.संस्था.	२ दिवस
	४.२	मिळकत व्यवस्थापक यांचे तांत्रिक अभिप्रायासह अंतिम विक्री किंमत विक्रीखत व भुभाडे करार मसुद्यात नमुद करणेकामी कार्यकारी अभियंता यांना पत्र.	अभिहस्तांतरण कक्ष	२ दिवस
	४.३	कार्यकारी अभियंता यांचेकडुन सर्व तपशिलवार माहिती भरुन त्यानुस्सर प्रमाणित करुन स्वाक्षरी करुन पुनश्च मिळकत व्यवस्थापकाकडे पाठविणे.	कार्यकारी अभियंता	४ दिवस
	४.४	तांत्रिक अभिप्राय / तपशिल मिळणेकामी वास्तुशास्त्रज्ञ यांना पत्र.	अभिहस्तांतरण कक्ष	४ दिवस
	४.५	सहकारी गृहनिर्माण संस्थेकडील थकबाकी काढणे.	मिळकत व्यवस्थापक	८ दिवस
	४.६	सहकारी संस्थेने थकबाकी भरणे त्यानुसार हमीपत्र देणे.	स. गृ.संस्था.	४ दिवस
	४.७	अधिकृत / पात्र सदनिकाधरकांची यादी तयार करणे.	मिळकत व्यवस्थापक	२ दिवस
	४.८	मिळकतीचे अभिहस्तांतरण कामी ना देय / ना हरकत पत्र तयार करणे.	मिळकत व्यवस्थापक	२ दिवस

४.१०	तयार केलेले मसुदे सहकारी संस्थेकडे मान्यतेस्तव पाठविणे.	अभिहस्तांतरण कक्ष	२ दिवस
४.११	प्राप्त मसुद्यास मान्यता घेणेकामी सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची सर्वसाधारण सभा बोलविणे	स. गृ.संस्था.	८ दिवस
४.१२	सर्वसाधारण सभेत अभिहस्तांतरणाचे मसुदे, नकाशा यांना मान्यता घेणे व त्यानुसार संस्थेच्या वतीने करारनाम्यांवर स्वाक्षरी करणेकामी अध्यक्ष, सचिव व खजिनदार / कार्यकारी सदस्य यांना अधिकार प्रदान करणे.	स. गृ.संस्था.	२ दिवस
४.१३	सहकारी संस्थेने मंजूर केलेले मसुदे मिळकत व्यवस्थापक यांचेकडे पाठविणे.	स. गृ.संस्था.	२ दिवस
४.१४	मसुद्याची अंतिम छाननी करून मान्यतेसाठी मुख्य अधिकारी यांचेकडे पाठविणे. व त्यास मान्यता घेणे.	अभिहस्तांतरण कक्ष	२ दिवस
४.१५	मान्यताप्राप्त दस्तांवर प्रधिकरणाचे मुद्रा उमटविणे.	अभिहस्तांतरण कक्ष	२ दिवस
४.१६	मान्यता मिळालेले विक्रीखत व भुभाडेपट्टा कराराचे दस्त मुद्रांक शुल्क भरणेकामी सहकारी संस्थेस देणे.	अभिहस्तांतरण कक्ष	२ दिवस
४.१७	मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेशी विचारविनिमय करून यथोचित मुद्रांक शुल्काचा भराणा करणे.	स. गृ.संस्था.	८ दिवस
४.१८	नोंदणीसाठी दस्त सहकारी संस्थेस देणे.	अभिहस्तांतरण कक्ष	२ दिवस
४.१९	सहकारी संस्थेचे अधिकार प्रदान केलेले पदाधिकारी व मंडळाचे मुख्य अधिकारी यांचे वतीने उपसमाज विकास अधिकारी यांनी दुय्यमनिबंधक/सहनिबंधक नोंदणी शाखा येथे स्वाक्षरी करणेकामी हजर राहून दस्त नोंदविणे.	स. गृ.संस्था. अभिहस्तांतरण कक्ष	२ दिवस
४.२०	नोंदविलेल्या दस्तांच्या प्रत्येकी सहा प्रती मिळकत व्यवस्थापकानकडे सादर करणे.	स. गृ.संस्था.	२ दिवस
४.२१	अभिहस्तांतरण पूर्ण झालेबाबतचे पत्र सहकारी संस्थेस देणे.	अभिहस्तांतरण कक्ष	२ दिवस
४.२२	त्यानुसार नोंदविलेल्या दस्तांच्या प्रती स्थानिक प्रशासन इतर संबंधित सरकारी कार्यालयांना	स. गृ.संस्था.	२ दिवस

	योग्य त्या नोंदी घेणेकामी सादर करणे.	
--	--------------------------------------	--

अभिहस्तांतरण कार्यवाहीकामी संबधीत अधिकारी वर्गाचे कार्यक्षेत्र व संपर्क सुची.

अ. क्र.	अधिका-याचे नाव	पद	अभिहस्तांतरण विभाग	आसन कक्ष	दुरध्वनी क्रमांक
१	श्री. राजेंद्र निंबाळकर	मुख्य अधिकारी	पुणे मंडळाचे संपुर्ण कार्यक्षेत्र	दुसरा माळा	०२०-२६१२८८५६
२	श्री. सुनिल ननवरे	कार्यकारी अभियंता	सोलापुर कोल्हापुर सांगली जिल्ह्यातील सर्व योजना	चौथा माळा	२०-२६१२६३८१
३	श्री. राजीव खरे	कार्यकारी अभियंता	पुणे जिल्ह्यातील सर्व योजना	चौथा माळा	२०-२६१२६३८१
४	श्री. ललीत चौधरी	सहाय्यक वास्तुशास्त्रज्ञ	पुणे मंडळाचे संपुर्ण कार्यक्षेत्र	तिसरा माळा	२०-२६१२८८६८ विस्तारीत क्र ३०८
५	श्री. चंद्रशेखर पर्वतराव	मिळकत व्यवस्थापक	सोलापुर कोल्हापुर सांगली जिल्ह्यातील सर्व योजना	पहिला माळा	२०-२६१२८८६८ विस्तारीत क्र २०४
६	श्री. संजय मोरडे	मिळकत व्यवस्थापक	पुणे जिल्ह्यातील सर्व योजना	पहिला माळा	२०-२६१२८८६८ विस्तारीत क्र २०४
७	श्री. रंगनाथ ढवळे	उपसमाज विकास अधिकारी	पुणे जिल्ह्यातील सर्व योजना	पहिला माळा	२०-२६१२८८६८ विस्तारीत क्र २१०

८	श्री.दामोदर शिंदे	उपसमाज विकास अधिकारी	सोलापुर जिल्ह्यातील सर्व योजना पुणे जिल्ह्यातील काही योजना	पहिला माळा	२०-२६१२८८६८ विस्तारीत क्र २१०
९	श्री.राजन सुब्र्यमण्यम	उपसमाज विकास अधिकारी	कोल्हापुर सांगली जिल्ह्यातील सर्व योजना पुणे जिल्ह्यातील काही योजना	पहिला माळा	२०-२६१२८८६८ विस्तारीत क्र. २१०
१०	श्री.शिनगारे	विधी सहाय्यक	पुणे मंडळाचे संपुर्ण कार्यक्षेत्र	पहिला माळा	२०-२६१२८८६८ विस्तारीत क्र २०४

अभिहस्तांतरण प्रक्रियेतील आवश्यक सहपत्रे / अर्जाचे विहित नमूने यांचा तपशील.

१. सहकारी संस्था नाव आरक्षण / राखण करणेबाबत.

अ . सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करुन त्याची नोंदणी करुन घेणेसाठी अभिहस्तांतरण कक्षाचे आवाहन पत्र.

ब .सहकारी संस्था नाव आरक्षण / राखण करणेबाबत मुख्य प्रवर्तकांचा अभिहस्तांतरण कक्षाकडे विनंती अर्ज.

क. मुख्य प्रवर्तकांची निवड,सहकारी संस्थेचे नाव निश्चिती बाबतच्या पहिल्या सभेचे इतिवृत्त.

ड.मुख्य प्रवर्तकांचा नाव आरक्षण / राखण प्रस्ताव उपनिबंधक, सहकारी संस्था यांचेकडे पाठविण्याबाबतचा विनंती अर्ज.

इ.कार्यकारी अभियंता यांचेकडे नकाशा व तांत्रिक अभिप्राय मागण्याबाबत पत्र.

ई. उपसमाज विकास अधिकारी अभिहस्तांतरण कक्ष यांचेकडून उपनिबंधक सहकारी संस्था यांचेकडे नाव राखण प्रस्ताव पाठविण्याबाबतचे पत्र.

य. मिळकत व्यवस्थापक यांचेकडून प्राप्त झालेले संस्था नोंदणी ना हरकत प्रमाणपत्र.

र.सहकारी संस्था स्थापनेचे वेळी घेण्यात आलेल्या पहिल्या सभेचे इतिवृत्त.

व.पात्र / अधिकृत सदनिकाधारकांची प्रमाणित यादी.

श.सहकारी संस्थेच्या मुख्य प्रवर्तकांचे संस्था नाव आरक्षण कामीचा विनंती अर्ज.

२.सहकारी संस्था नोंदणी करणेबाबत

अ.सहकारी संस्था नोंदणी करणेबाबत मुख्य प्रवर्तकांचा अभिहस्तांतरण कक्षाकडे विनंती अर्ज.

ब.सहकारी संस्थेच्या जमाखर्चाचा ताळेबंद.(Statement of Income/receipt &Expenditure payment)

क. योजना.(Scheame)

ड.मुख्य प्रवर्तकाचे विहित नमुनयातील शपथपत्र.(Form - X)

इ. इतर दहा प्रवर्तकांचे (Form - Y)

ई. नियोजित सहकारी संस्थेच्या उर्वरीत सदनिकाधारकांचा संस्थेत समावेश करण्याबाबतचे मुख्य प्रवर्तकांचे अभिवचन.

य. सहकारी संस्था नोंदणीकामीचे विहित नमुनयातील फॉर्म अ,ब,क.उपविधी प्रत्येकी चार प्रती.

र.सहकारी संस्था नोंदणीकामीचे शुल्क रिझर्व बँकेत भराणा केलेल्या चलनाची प्रत.

ल.सहकारी संस्थेच्या नावे सहकारी बँकेत खाते उघडलेल्या चलनाची प्रत.

व. सहकारी संस्थेच्या नाव आरक्षणाच्या पत्राची प्रत.

३. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या मिळकतीचे अभिहस्तांतरण करून मिळणेबाबत .

अ. अभिहस्तांतरण शाखेकडून सहकारी संस्थेस अभिहस्तांतरण करून घेणेकामीचे आवाहन पत्र.

ब.सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या सचिव / अध्यक्षांचा अभिहस्तांतरण करून मिळणेबाबतचा विनंती अर्ज.

क. कार्यकारी अभियंता यांचेकडून विक्रीखत व भुभाडेपट्टा विलेखात भरावयाची मिळकतीची माहीती जसे सदनिकेची अंतिम विक्री किंमत,सदनिकेचे जोता / चटई क्षेत्र,सदनिका वितरण दिनांक इत्यादी.मागविणेकामीचे पत्र.

ड.वास्तुशास्त्रज्ञ यांचेकडून जसे मिळकतीचा नगर भूमापन क्रमांक,मिळकतीचा ७/१२ नुसार माहीती, मिळकतीच्या करारात नमुद करावयाच्या चर्तूसीमा,क्षेत्रफळ.

इ. सहकारी संस्थेने विशेष सर्वसाधारण सभा बोलवून विक्रीखत व भुभाडे विलेखाचे मसुद्यास मान्यता देणेकामीच्या पत्राचा नमुना .

ई. सहकारी संस्थेने विशेष सर्वसाधारण सभा घेऊन मसुद्यास मान्यता दिलेबाबत तसेच करारनाम्यावर स्वाक्षरी करणेकामी अधिकार प्रदान केलेबाबतचे पत्र.

ई. मिळकतीचे अभिहस्तांतरणकामीचे नाा हरकत / ना देय प्रमाणपत्र.

र. पात्र / अधिकृत सदनिकाधारकांची यादी.

ल. विक्रीखत व भुभाडे विलेख करारनाम्यास मुख्य अधिकारी यांची मान्यता घेणेकामीची कार्यालयीन टिपणी. (छाननी यादीसह)

व. मुद्रांक शुल्क भरणेसाठी सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस अभिहस्तांतरण शाखेने द्यायचे पत्र.

श. अभिहस्तांतरण पूर्ण झाल्याचे सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस द्यावयाचे पत्र.

जा.क्र.पुमं/उसविअ/अभि/ /२०१०
पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ,
दिनांक :- / / २०१०

प्रति,

श्री. /श्रीम.-----

इमारत क्र. -----/सदनिका क्र.-----

-----सहकारी गृहनिर्माण संस्था

पुणे- ४११,०-- .

विषय :- सदनिकाधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करुन तीची नोंदणी करणेबाबत.

महोदय / महोदया ,

उपरोक्त विषयास अनुसरुन आपणास कळविण्यात येते की, आपल्या इमारत / सदनिका /भुखंडाचे वाटप भाडेखरेदी हप्ता / एक रकमी खरेदी योजना पध्दतीने करण्यात आलेले असून गाळे वाटप पत्रातील अटी व शर्ती व गाळे वाटप नियमातील शर्ती क्र. २६ (३) नुसार गाळेधारकानी एकत्रीत येऊन सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करुन ती पंजीकृत करुन घेणे आपणावर बंधनकारक आहे. आपल्या इमारतीतील ६० टक्के गाळेधारक अधिकृत असल्यास आपणास सहकारी गृहनिर्माण संस्था पंजीकृत करुन घेतल्याशिवाय व इमारतीचे विक्रीखत व अनुलग्न जमिनीचा भाडेपट्टा (मिळकतीचे अभिहस्तांतरण) संस्थेस करता येत नाही. सबब आपणास आवाहन करण्यात येते की, आपल्या इमारतीतील सर्व गाळेधारकानी एकत्रित येऊन सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करुन ती पंजीकृत करुन घ्यावी.

सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नोंदणीसाठी आवश्यक गाळेधारकांची यादी,ना हरकत प्रमाणपत्र व इमारतीचे आवश्यक त्या सर्व तांत्रिक माहीतीसह प्रमाणित नकाशे तसेच नोंदणीबाबतच्या कार्यप्रणालीबाबतचे मार्गदर्शन या सर्व बाबी आपणास या कार्यालयामार्फत उपलब्ध करुन देण्यात येतील.

अनधिकृत गाळेधारकाना प्राधिकरणाने निर्धारित केलेल्या धोरणानुसार नियमित करता येईल. सबब आपण जर अनधिकृत गाळेधारक असाल तर आपण मुळ गाळेधारकाकडून गाळा खरेदी केलेबाबतचे कागदोपत्री पुरावे घेऊन या पत्राच्या दिनांकापासून ७ दिवसात या कार्यालयाशी संपर्क साधून आपला गाळा आपल्या नावे नियमित करुन घेण्याची कार्यवाही पूर्ण करुन घ्यावी. असे न केल्यास .महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापन, गाळे विक्री, हस्तांतरण अदलाबदल) अधिनियम - १९८१अधिनियम - ६६ मधील तरतुदीनुसार मूळ गाळेधारक व अनधिकृत गाळेधारक या दोघाना निष्कसित करण्याची कार्यवाही करण्यात येईल याची सर्व अनधिकृत गाळेधारकानी नोंद घ्यावी.

आपला विश्वासू

उप समाज विकास अधिकारी

पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ

प्रति,

उपसमाज विकास अधिकारी

पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ

गृहनिर्माण भवन आगरकर नगर

पुणे - ४११,००१

विषय :- नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे नाव आरक्षण करणेबाबत.

महोदय,

आम्ही आपल्या गृहनिर्माण मंडळाच्या -----वसाहतीतील इमारत क्र. ----चे गाळेधारक/सदनिकाधारकानी सर्व सदनिकाधारकांची सहकारी संस्था स्थापन केली असुन त्यानुसार आवश्यक ती सर्व कार्यवाही केली आहे, व संस्था नाव आरक्षण प्रस्तावास आवश्यक असणा-या विहित नमुनयातील कागदपत्रे सोबत सलग्न केली आहेत.

आपल्या कार्यालयकडून सदरचा नाव आरक्षणाचा प्रस्ताव उपनिबंधक सहकारी संस्था यांच्या कार्यालयाकडे पुढील कार्यवाहीसाठी पाठविण्यात यावा, ही विनंती.

आपला विश्वासू

मुख्य प्रवर्तक

----- सहकारी गृहनिर्माण संस्था (नियोजित)

सहकारी गृहनिर्माण सोसायटी (नियोजित)

गाळेधारकांच्या पहिल्या सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त

आज दिनांक ----- रोजी -----येथे ठिक -----
----- वाजता इमारत क्रमांक ----- मधील गाळेधारकांची सर्वसाधारण सभा
आयोजित करण्यात आलेली होती. सदरह सभेचे अध्यक्षस्थान -----
----- यांनी स्विकारत पुढील कामकाज सुरु करावेअसा ठराव श्री.-----
----- यांनी मांडला व त्यानंतर श्री. -----
यांनी अनुमोदन दिले. त्यानंतर

ठराव एकमताने मंजूर होऊन सभा श्री.----- यांच्या
अध्यक्षतेखाली सुरु झाली. सदर सभेत खालील विषयांवर चर्चा होऊन सर्वानुमते ठराव पास
करण्यात आले.

ठराव क्र. १सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या (नियोजित) मुख्य प्रवर्तकाची निवड करणे.

ठराव सर्वानुमते मंजूर करण्यात आला.

मुख्य प्रवर्तकाची म्हणून श्री.*----- यांचे नांव -----

-----यांनी सुचविलेव त्यास-----

यांनी अनुमोदन दिले. हाठराव सर्वानुमते मंजूर करण्यात आला.

ठराव क्र. २इतर नऊ प्रवर्तकांची निवड करणे.

श्री.----- यांनी इतर नऊ प्रवर्तकांची नांवे

सुचविली त्यास ----- यांनी अनुमोदन दिले. हाठराव सर्वानुमते

मंजूर करण्यात आला. निवडलेल्या नऊ प्रवर्तकांची नांवे खालीलप्रमाणे -

१

२

३

४

५

६

७

८

९

ठराव क्र. ३सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे नांव निश्चित करणे.

श्री. ----- यांनी संस्थेचे -----

----- सहकारी गृहनिर्माण सोसायटीने असे सूचित केले की, तसेच

पर्यायी चार नांवे

१

२

३

४

ही नावे सुचविली त्यांस श्री.----- यांचे
अनुमोदन दिले. हा ठराव सर्वानुमते मान्य करण्यात आला.

ठराव क्र.४ संस्थेच्या नावे बँकेत खाते उघडण्याचे आणि भाग भांडवल प्रवेश फी व प्राथमिक
खर्चाकरिता आवश्यक ती रक्कम जमा करण्याचे सर्व अधिकार मुख्य प्रवर्तकास देण्याचे -----
----- यांनी सुचविले त्यास ----- यांनी अनुमोदन
दिले. हा ठराव सर्वानुमते मंजूर करण्यात आला.

ठराव क्र.५ संस्था रजिस्टर करणे व मुंबई गृहनिर्माण मंडळाकडून इमारतीचे अभिहस्तांतरण
करण्याचे सर्व अधिकार मुख्य प्रवर्तकास देण्याचे ----- यांनी सुचविले
त्यास ----- यांनी अनुमोदन दिले. हा ठराव सर्वानुमते मंजूर
करण्यात आला.

-----को. ऑप. हौ. सोसायटीमध्ये रहाणा-या
गाळेधारकांचे उपरोक्त बैठक वरीलप्रमाणे निर्णय घेऊन संपली.

सही/-
मुख्य प्रवर्तक

सही/-
सभेचे अध्यक्ष

सही/शिक्का
विशेष कार्यकारी दंडाधिकारी.

जा.क्र.पुमं/उसविअ/अभि/ /२०१०
पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ,
दिनांक :- / / २०१०

प्रति,
वास्तुशास्त्रज्ञ,
पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ,
पुणे -४११,००१.

विषय :- -----सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे इमारतीचे / मिळकतीचे

सर्व तांत्रिक शे-यासह नकाश्याच्या सहा प्रती या विभागास
पाठविण्याबाबत.

महोदय,

पुणे गृहनिर्माण मंडळाच्या -----पुणे या वसाहतीतील -----उत्पन्न गट
योजने अंतर्गत वितरीत करण्यात आलेल्या इमारत क्रमांक ----- सदनिका क्रमांक -----ते-----या
सदनिकाधारकांच्या संस्थेचे नाव आरक्षण / संस्थेचे पंजीकरण / संस्थेस इमारतीचे विक्रीखत व

इमारतीखालील व अनुलग्न जमीनीचा भुभाडेपट्टा विलेख करण्याची कार्यवाही या विभागाकडून करण्यात येत आहे. तरी सदर इमारतीचे / मिळकतीचे सर्व तांत्रिक शे-यासह (मिळकतीचा भुकर क्रमांक, शहर भुमान क्रमांक, भुभाडेपट्टा विलेखात नमुद करवयाचे भूखंडाचे क्षेत्रफळ, इमारतीच्या बांधकामाचे क्षेत्रफळ चटई क्षेत्रफळ व जोते क्षेत्रफळ भूखंडाच्या चर्तुसीमा) विहित रंगाने दर्शविलेल्या नकाश्याच्या सहा प्रती त्वरीत या विभागास पाठविण्यात याव्यात, जेणेकरून त्यानुसार पुढील कार्यवाही करणे या विभागास सुलभ होईल. सदर बाबीस प्रथम प्राधान्य द्यावे ही विनंती.

आपला विश्वासू

उपसमाज विकास अधिकारी
पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
पुणे - १



पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
(म्हाडाचा विभागीय घटक)

गृहनिर्माण भवन, आगरकरनगर, पुणे - ४११००१.

दुरध्वनी : (०२०) २६१२८८६८, फॅक्स क्र. (०२०) २६१२३६१४

जा.क्र. पु.म./मि.व्य./संस्था नोंदणी ना हरकत / / १०.

दिनांक :-

ना हरकत प्रमाणपत्र

पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाच्या -----या वसाहतीतील -----उत्पन्न गट योजने अंतर्गत वितरीत करण्यात आलेल्या इमारत क्र. --- मधील गाळा क्र. -----ते गाळा क्र. या गाळेधारकानी स्थापन केलेल्या ----- सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नोंदणीसाठी या कार्यालयाची काही हरकत नाही. सोबत एकुण ----- गाळेधारकापैकी ---- गाळेधारकांची यादी देण्यात येत आहे. त्यापैकी ---- गाळेधारक बाहेरगावी गेल्यामुळे व -----गाळ्यात मुळ गाळेधारकांचे वास्तव्य नसल्यामुळे त्यांना संस्थेचे सभासदत्व देण्यात येऊ नये. वरील गाळ्यात सध्या राहणा-या गाळेधारकांचे नावे मंडळाकडून गाळा नियमित केल्यानंतर त्यांना संस्थेचे सभासदत्व देणे बंधनकारक राहिल.

संस्था नोंदणीनंतर इमारतीची पूर्ण किंमत व इतर देय्य रक्कम संस्थेने / गाळेधारकानी मंडळाकडे जमा केलेनंतरच पंजीकृत संस्थेस इमारतीचे विक्रीखत व इमारतीखालील व अनुलग्न जमीनीचा भुभाडेपट्टा विलेखा करून मिळकतीचे अभिहस्तांतरण करण्याची कार्यवाही मंडळाकडून करण्यात येईल.

मिळकत व्यवस्थापक

पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ

जा.क्र. मि.व्य./पु.मं./ /२०१०
पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ,
गृहनिर्माण भवन,आगरकर नगर पुणे, - ०१.
दिनांक

प्रति,
उपनिबंधक,
सहकारीसंस्था, सहकार मंडळ,
पुणे- ०१.

विषय - -----नांव आरक्षण करणेबाबत.

महोदय,

----- या वसाहतीतील इमारत
क्रमांक -----मधील गाळेधारकांनी उपरोक्त सहकारी

गृहनिर्माण संस्थेचा नाव आरक्षणाचा प्रस्ताव योग्य त्या कागदपत्रांसह सादर केलेला आहे. सादर प्रस्ताव खालील कागदपत्रांसह पुढील कार्यवाहीसाठी पाठविण्यात येत आहे.

१. मुख्य प्रवर्तकाचा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा नाव आरक्षण करण्यासंबंधी विनंतीअर्ज.
२. नाव आरक्षण करणेसंबंधीचा छापील अर्ज.
३. मुख्य प्रवर्तक निवडीबाबत संस्थेच्या सभेचे इतिवृत्त.
४. मुंबई मंडळाच्या नाहरकत प्रमाणपत्राची प्रत.
५. संस्थेच्या सभासदांच्या यादीची प्रमाणिक प्रत.
६. इमारतीचा अभियांत्रिकी नकाशा.

आपला विश्वासु,

मिळकत व्यवस्थापक
पुणे मंडळ, पुणे.

प्रति,

उपसमाज विकास अधिकारी

पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ

गृहनिर्माण भवन आगरकर नगर

पुणे - ४११,००१

विषय :- -----सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे पंजीकरण
करणेबाबत.

महोदय,

आम्ही आपल्या पुणे गृहनिर्माण मंडळाच्या -----पुणे या वसाहतीतील -----
-उत्पन्न गट योजने अंतर्गत वितरीत करण्यात आलेल्या इमारत क्रमांक ----- सदनिका क्रमांक -----
-ते----- या सदनिकाधारकांच्या संस्थेचे नाव आरक्षण करण्यासाठी सादर केलेल्या प्रस्तावानुसार
उपनिबंधक / सहकारी संस्था कार्यालयाच्या पत्र क्र. -----नुसार -----सहकारी

गृहनिर्माण संस्था असे नाव मिळाले आहे. आता संस्थेने संस्था पंजीकरणाचा प्रस्ताव योग्य त्या सर्व विहित नमुन्यातील कागदपत्रे सोबत सलग्न करून आपल्या कार्यालयास सादर केला आहे, सदरचा प्रस्ताव संस्थेचे पंजीकरण करणेबाबत उपनिबंधक सहकारी संस्था यांच्या कार्यालयाकडे पुढील कार्यवाहीसाठी पाठविण्यात यावा, ही विनंती.

आपला विश्वासू

मुख्य प्रवर्तक

-----सहकारी गृहनिर्माण संस्था (नियोजित)

जा.क्र.पुमं/उसविअ/अभि/ /२०१०
पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ,
दिनांक :- / / २०१०

प्रति,

उपनिबंधक / सहकारी संस्था ,

पुणे -

विषय :- -----सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे पंजीकरण करणेबाबत.

महोदय,

पुणे गृहनिर्माण मंडळाच्या -----पुणे या वसाहतीतील इमारत क्रमांक -----
सदनिका क्रमांक -----ते----- या सदनिकाधारकांच्या संस्थेचे नाव आरक्षण करण्यासाठी सादर
केलेल्या प्रस्तावानुसार आपल्या कार्यालयाच्या पत्र क्र. -----नुसार -----
सहकारी गृहनिर्माण संस्था असे नाव मिळाले आहे. सदर संस्थेने संस्था पंजीकरणाचा प्रस्ताव योग्य

त्या सर्व कागदपत्रासह या कार्यालयास सादर केला आहे,सदरचा प्रस्ताव संस्था पंजीकरणाच्या पुढील योग्य त्या कार्यवाहीस्तव आपणाकडे पाठविण्यात येत आहे.

सोबत :-

- १) मुख्य प्रवर्तकांचा संस्था पंजीकरण करणेकामीचा विनंती अर्ज.
२. स्टेटमेंट सी प्रत - १.
३. फॉर्म -ए .
४. फॉर्म - ए-बी.
५. फॉर्म - एक्स.
६. फॉर्म - वाय .
७. उपविधीच्या प्रती - ४
८. रिझर्व बँक चलनाची मुळ प्रत.
९. संस्थेच्या पात्र सभासदांची यादी.
१०. संस्था नोंदणीकामीचे मंडळाचे ना हरकत प्रमाणपत्र.
११. संस्थेच्या जमा खर्चाचा तपशिल.
१२. बँक ताळमेळ प्रमाणपत्र.
१३. संस्थेचा सिमादर्शक प्रमाणित नकाशा.
१४. संस्थेच्या कामकाजाची योजना.
१५. संस्थेच्या नाव आरक्षणाच्या प्रमाणपत्राची छायाप्रत.
१६. मुख्य प्रवर्तकाचे अभिवचन.

आपला विश्वासू

उपसमाज विकास अधिकारी
पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
पुणे ङ १

प्रति,

उपसमाज विकास अधिकारी
पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
गृहनिर्माण भवन आगरकर नगर
पुणे - ४११,००१

विषय :- -----सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या मिळकतीचे
अभिहस्तांतरण करून मिळणेबाबत. करणेबाबत.

महोदय,

आम्ही आपल्या पुणे गृहनिर्माण मंडळाच्या -----पुणे या वसाहतीतील -----
उत्पन्न गट योजने अंतर्गत वितरीत करण्यात आलेल्या इमारत क्रमांक ----- सदनिका क्रमांक -----
ते----- या सदनिकाधारकांच्या संस्थेचे अध्यक्ष / सचिव या विनंती अर्जाद्वारे विनंती करतो की

आमच्या -----सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची दि. / / रोजी नोंदणी झाली असून त्यानुसार आमच्या संस्थेस मिळकतीचे अभिहस्तांतरण करून मिळावे ही विनंती.

आपला विश्वासू

अध्यक्ष / सचिव

----- सहकारी गृहनिर्माण संस्था (मर्यादित)

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळातील मिळकतीचे अभिहस्तांतरण कार्यक्रम एक चिकीत्सक

अभ्यास सन २००० ते २०१०

मुलाखत सुची

विभाग - अ

१)उत्तरदात्याचे नाव:- श्री./श्रीमती.

२) उत्तरदात्याचे वय:- १)१८ ते २५ { } २) २५ ते ३५ { }

३) ३५ ते ४५ { } ४) ४५ चे वर { }

३) लिंग:- १)स्त्री { } २) पुरुष { }

४)वैवाहिक दर्जा :- १)अविवाहित { } २)विवाहित { }

५) धर्म :- १) हिंदु { } २) मुस्लिम { }

३) शिख { } ४) ईसाई { }

६) महाराष्ट्रात वास्तव्याचा कालावधी:- १) ० ते ०५ वर्ष { } २) ०५ ते १० वर्ष { }

३) १० ते १५ वर्ष { } ४) १५ वर्षाचे वर { }

७) वार्षिक उत्पन्न :-

१) रु. २००० ते ६००० { }

२) रु. ६००० ते १०००० { }

३) रु. १०००० ते १५००० { }

४) रु. १५००० चे वर { }

८) शैक्षणिक माहिती :- १) माध्यमीक { } २) उच्चमाध्यमीक { }

३) पदवी { } ४) पदव्युत्तर पदवी { }

९) शिक्षणाचे माध्यम १) मराठी { } २) इंग्लिश { } ३) हिंदी { } ४) इतर { }

१०) शिक्षण कोठे पुर्ण केले? १) महाराष्ट्रात { } २) महाराष्ट्राबाहेर { }

११) कुटुंबाचा प्रकार :- १) संयुक्त { } २) विभक्त { }

१२) कौटुंबीक माहिती :-

अ. क्र.	नांव	लिंग	उत्तरदात्याशी नाते	वय	शिक्षण	व्यवसाय	वैवाहीक दर्जा
१							
२							
३							
४							
५							
६							

विभाग - ब

व्यवसाय संबंधी माहिती

- १३) सध्या जेथे नौकरी / व्यवसाय करत आहेत तेथील कालावधी १) ० ते ०५ वर्ष { }
२) ०५ ते १० वर्ष { }
३) १० ते १५ वर्ष { }
४) १५ वर्षांचे वर { }
- १४) नौकरी / व्यवसाय कायम स्वरुपी आहे काय ? १) होय { } २) नाही { }
- १५) नौकरी करीत असलेस १)सरकारी { } २)खाजगी उद्योग { }
- १६) सदनिकेपासुन नौकरीचे ठिकाणचे अंतर १) ० ते ०५ कि.मी. { }
२) ०५ ते १० कि.मी { }
३) १० ते १५ कि.मी { }
४) १५ कि.मी.चे वर { }

विभाग - क

सदनिकेसंबंधी माहिती

- १७) आपले मुळ गाव :- १)महाराष्ट्रात { } २)महाराष्ट्राबाहेरील { }
- १८) सदनिकेबाबत माहिती कशी मिळाली - १) वृत्तपत्र { } २) कार्यालय { }
३) लोकांकडुन { }
- १९) सध्याच्या सदनिकेत वास्तव्याचा कालावधी १) ० ते ०५ वर्ष { }
२) ०५ ते १० वर्ष { }
३) १० ते १५ वर्ष { }
४) १५ वर्षांचे वर { }
- २०) सदनिका स्वतःस मिळाली आहे काय ? १) होय { } २) नाही { }
- २१) सदनिकेचा प्रवर्ग १) ई.डब्ल्यु एस, { } २)एस आय एच एस { }

३)एल आय जी { } ४)एम आय जी { }

५)एच आय जी { }

२२) सदनिका विक्रत घेतली असल्यास

किती कालावधीपुर्वी

१) ० ते ०५ वर्ष { }

२) ०५ ते १० वर्ष { }

३) १० ते १५ वर्ष { }

४) १५ वर्षांचे वर { }

२३) सदनिका नावावर केली आहे काय?

१)होय { } २)नाही { }

२४) सदनिका ताब्यात घेताना

मंडळाच्या अधिकारी/कर्मचारी यांचे सहकार्य

१)समाधानी { }

२) असमाधानी { }

ब) सदनिका ताब्यात घेताना

आवश्यक कागदपत्रे जमा करताना

इतर कार्यालयीन अधिकारी / कर्मचारी

यांचे सहकार्य

१)समाधानी{ }

२) असमाधानी{ }

क) सदनिकेची किंमत भरताना वित्तीय

संस्थेचे सहाय्य कर्ज

घेतले होते काय ?

१) होय { }

२) नाही { }

ड) कर्ज घेतले असल्यास

कोणत्या संस्थेकडून

१) राष्ट्रीयकृत { }

२) सहकारी { }

- ३) म्हाडाचे वित्तीय सहाय { }
- ४) इतर { }
- २५) साधारण व्याजाचा दर १) कमी { } २) वाजवी { }
३) जास्त { }
- २६) कर्जप्रकरण करताना वित्तीय १) समाधानी { } २) असमाधानी { }
संस्थेबाबत आपले मत
- २७) सदनिकेचा प्रकार :- १) बैठा गाळा, { } २) बहुमजली इमारत { }
३) भुखंड { } ४) द्विबंगला प्रकार { }
- २८) सदनिका बहुमजली इमारतीत/ चाळीत असल्यास सहकारी संस्था
स्थापन झाली आहे काय ? १) होय { } २) नाही { }
- २९) सहकारी संस्था स्थापन झाली
असल्यास त्याबाबत आपले मत काय ? १) समाधानी { } २) असमाधानी { }
- ३०) असमाधानी असल्याची कारणे कोणती ? १) संस्थेची उपयुक्तता { }
२) संस्था स्थापन करणेबाबत
झालेल्या कार्यवाहीबाबत { }
३) संस्था नोंदणी करताना आलेल्या
अनुभवाबाबत { }
- ३१) संस्था नोंदणी करताना म्हाडाकडून करण्यात
आलेल्या कार्यवाहीबाबत आपले मत १) समाधानी { } २) असमाधानी { }
- ३२) संस्था नोंदणी करताना इतर शासकिय
कार्यालयात झालेल्या कार्यवाहीबाबत
आपले मत ? १) समाधानी { } २) असमाधानी { }

- ३३) सदनिका वितरण १)एकरकमी { } २)भाडे खरेदी हप्ता{ }
- ३४) भाडेखरेदी कालावधी समाप्त झाला काय ? १) होय { } २) नाही { }
- ३५) हप्ते भरताना आलेला अनुभव :- १)चांगला { } २) बरा { } ३) वाईट { }

विभाग ड

- ३६) तुम्हाला कोणत्या स्वरूपाची सवलत मिळते काय ? १) होय { } २) नाही { }
- ३७) मिळत असल्यास कशा प्रकारे ? १) आरक्षण { } २) किंमतीत { }
- ३८)तुम्ही सदनिकेच्या व्यवहाराबाबत दर्जा कसा वाटतो ? १)समाधानी { } २) असमाधानी { }
- ३९) असमाधानकारक असल्याची कारणे ? १)बांधकामाचा दर्जा { }
२) सदनिकेची किंमत { }
३) योजनेतील सेवा सुविधा { }
४) कार्यालयातील अनुभव { }
- ४०) मिळकतीचे अभिहस्तांतरण झाले आहे काय ? १) होय { } २) नाही { }
- ४१) झाले असल्यास त्याबाबत आपले मत १)समाधानी { } २) असमाधानी { }
- ४२) असमाधानी असल्यास कारणे ? १) अभिहस्तांतरणाची अपयुक्तता { }
२) अभिहस्तांतरण कार्यवाहीकामी झालेला त्रास { }
३) अभिहस्तांतरणबाबत अपुर्ण माहिती { }
- ४३) अभिहस्तांतरण झाले नसल्यास त्याबाबत आपले मत ? १) कार्यालयीन कार्यपध्दती सुटसुटीत{ }
२) कार्यपध्दती किचकट { }
३) कार्यालयीन कर्मचा-यांकडून सहकार / असहकार
४)उपयुक्तता आहे / नाही { }

४४) अभिहस्तांतरणकामी खालीलपैकी कोणते घटक त्रासदायक ठरले वा ठरतात काय ?

१) म्हाडाचे कार्यालयातील अधिकारी / कर्मचारी { }

२) इतर संबंधीत सरकारी कार्यालये { }

३) सहकारी संस्था { }

४) अभिहस्तांतरण संबंधी अस्तित्वात असलेले कायदे / नियम { }

४५) अभिहस्तांतरण कार्यवाहीत सुधारणा करणेकामी आपले सुचना / अपेक्षा

१) म्हाडाकडून { }

२) इतर संबंधीत सरकारी कार्यालये { }

३) संस्थांकडून { }

४) इतर { }

THIS SALE DEED executed on the day ----- (Two Thousand -----) between the Maharashtra Housing And Area Development Authority a statutory Corporation constituted under the Maharashtra Housing And Area Development Act,1976 (Mah.XXVIII OF 1977) (hereinafter referred to as "the said Act") having its office at Griha Nirman Bhavan, Kala Nagar, Bandra (East), Mumbai – 400 051 the Vendor hereinafter to as "the Authority" (which expression shall unless the context requires otherwise include its successors and assignees) of the One Part.

AND

The ----- a registered co-operative housing society duly registered under the Maharashtra co-operative societies Act 1960 vide registration Number ----- dt- ----- having its office at ----- hereinafter referred to as "THE SOCIETY" (which expression shall unless the context requires otherwise include his successors, administrators and assignees of the Other Part.

Contd.2.

- : 2 : -

WHEREAS, the ----- Housing and Area Development Board, a regional unit of the Authority having its office at Griha Nirman Bhavan, ----- (Hereinafter referred to as the Board) had built a multi storied building bearing No. . ____ tenement Number ----- to tenement number ----- UNDER ____ **SCHEME AT _____, ----- at S.NO. _____ & corresponding C.T.S.NO.----- at MOUZA : _____, -----**, (Hereinafter referred to "the said SOCIETY") and more particularly described in schedule I hereto for the bonafide residential / non residential use.

AND WHEREAS, the said Board allotted the tenements in the said building to the individual allottees , for the purpose of bonafied residential / non-residential use.

AND WHEREAS, the said allottees formed and registered the co-operative housing society under the style "-----" the Lessee herein.

AND WHEREAS, the Authority has at the request of the Society decided to convey the said tenement by way of Sale and to grant the land underneath and appurtenant thereto by way of lease to him/ her subject to the terms, conditions and covenants reflected therein.

AND WHEREAS, in pursuance of such a decision the land underneath and appurtenant to the said tenement as per the provisions of Rules & Regulations of MHAD Act'1976 is being granted by the Authority to the Society on a lease for a period of 30 / 90 **(THIRTY / NINETY) YEARS** by a separate lease deed of even date between the Authority and the Society;

AND WHEREAS, the said Building is intended to be sold to the Society at the price of **RS. _____=00 (RUPEES _____ ONLY)** being the price of the said building and the said amount of **RS. _____=00 (RUPEES _____ ONLY)** has been received by the Authority in full from time to time, from the allottees / Society (the receipt of which the Authority both hereby admit and acknowledge);

AND WHEREAS, it is expedient and necessary to convey the right, title and interest of the Authority in the said building to the Society and the Authority hereby agrees to convey and the Society hereby agrees to accept such conveyance by way of sale, the right, title and interest of the Authority in the said building on the terms, conditions and covenants as are contained hereinafter.

Contd.3.

- : 3 : -

NOW THIS DEED OF SALE WITNESSETH AS FOLLOWS :

1. In consideration of the payment of **RS. _____=00 (RUPEES _____ ONLY)** paid by the Society to the Authority on or before the execution of these presents (the receipt of which sum of **RS. _____=00 (RUPEES _____ ONLY)** the Authority both hereby admit and acknowledge) being the full consideration amount payable to the Authority, the Authority as the absolute owner hereby conveys, grants and assures unto the Society by way of sale, particularly described in the first schedule hereto and for clarify delineated on the plan hereto annexed and thereon shown with its boundaries coloured in ----- together with all its appurtenances (such appurtenance not being land) and all the estate, rights, title, interest, use, property, inheritance possession, benefit, claim and demand of the Authority onto cut of and upon the same as against any other person whatsoever **TO HAVE & TO HOLD** the said building as owner subject to the terms, conditions and covenants hereinafter appearing.
2. The said building till the time of execution of these presents has been in possession of the Society and the Authority hereby covenants that the Society shall from the time of execution of these presents, continue to be in possession of the said building and hold and enjoy the same owner there of without any interruption or disturbance by the Authority or any person claiming through or under the Authority subject, however to the terms and condition and covenants incorporated in these presents.
3. The Authority hereby covenants with the Society that the said building hereby sold is free from all encumbrances whatsoever except as stated herein and the Authority is entitled to sell and convey the same to the Society in the manner aforesaid.

4. The Authority hereby agrees to do and execute and cause to be done and executed all such further and other acts, deeds, things, conveyances and assurances for better and more perfectly conveying and transferring the said building and every part thereof unto the Society as may be reasonably required by the Society.
5. The Society hereby expressly agrees that the land underneath and appurtenant to the said building is and continues to be the property of the Authority and that the Society has no rights, title or interest in the said land except the rights reserved under a separate lease in respect of such land to be executed between the Authority and the Society simultaneously with these presents.
6. The Society hereby agreed that if the wall separating the adjacent building shall be held in common ownership.

Contd.4.

- : 4 : -

7. The Society further agreed in case before carrying out structural repairs, reconstruction, redevelopment of any nature, the Society have to take necessary permission of the local authority including ----- Housing And Area Development Board, a unit of MHADA and ----- **Municipal Corporation.**
8. The Society shall bear, pay and discharges all existing and future rates, taxes, assessments, duties, impositions and outgoing whatsoever assessed, imposed and charged upon the said tenement provided that all such taxes, rates, assessments, duties, impositions and outgoing shall, till the date of conveyance of the said building be borne by the Authority. If there remains any arrears to this effect and any claims made in respect thereof on the Society by the Government, local Authority or any other authority under any law for the time being in force in the State of Maharashtra, the Society shall be entitled to call upon; the Authority to pay all such arrears and the Authority agrees that it shall pay the same after due verification.
9. The Society shall extend reasonable facilities and co-operation and shall permit the occupants of adjoining building, their servants, agents or any other persons on their behalf to enter into his premises and to inspect or to execute any work as of repairs or reconstruction necessary for proper maintenance of the supply lines, drainage lines, sewerages and all other common facilities of whatsoever nature.
10. It is hereby further agreed and declared that the Society shall not by virtue of this sale deed acquire any right of light or air which would prejudice the free use and enjoyment of any adjoining land of the Authority for constructing building or for any other purposes and that any enjoyment of light or air by the Society or his successors in title from or over any adjoining land of the Authority shall be deemed to be had with the consent of the Authority.
11. All the costs including the stamp duty and registration charges of this deed of sale shall be borne by the Society.

12. The Authority is exempted from payment of income tax under Sub-Section (20-A) of Section 10 of the income Tax Act,1961 read with Section-4 of the finance Act,1970.

IN WITNESS WHEREOF the signature of **SHRI** -----, Chief Officer of ----- Housing And Area Development Board, ----- for and on behalf of the Authority and attestation of the seal of the Authority has been set hereunder the Chairman Mr./ Smt. ----- and the Secretary Mr / Smt. . ----- of the said Society has been set hereunto the day and year first above written on the basis of authority in its General Body Meeting vide resolution number ----- dt. ----- and the seal of the Society has been affixed in the presence of the Secretary Mr. / Smt. ----- .

Contd.5.

- : 5 : -

SCHEDULE - I

MOUZA : _____

S.NO. : _____

DESCRIPTION OF PROPERTY

All that the **BUILDING NO.** _____ admeasuring _____ **Sqm. Carpet area sq.mtr.** ----- plinth area situated at **City Survey NO.** _____ of **MOUZA :** _____ in the registration Sub-District and District -- ----- and bounded as follows:

On or towards the North by : _____

On or towards the South by : _____

On or towards the East by : _____

On or towards the West by : _____

Signed and Delivered

CHIEF OFFICER,

By **SHRI** -----,

----- **HOUSING AND AREA**

Chief Officer, ----- Housing And Area
Development Board, ----- in the presence of

DEVELOPMENT BOARD, -----.

The common seal of the Maharashtra Housing
& Area Development Authority is affixed in the
presence of Shri ----- Chief Officer, ,
----- Housing And Area Development
Board, -----

WITNESS :

1. **SHRI** _____
2. **SHRI** _____

**SHRI _____, CHAIRMAN AND
SHRI _____, SECRETARY
ON BEHALF OF THE SAID SOCIETY SIGNED
IN PRESENCE OF**

1. **SHRI** _____.

(CHAIRMAN)

Rubber stamp

(SECRETARY)

Rubber stamp

2. **SHRI** _____.

THE COMMON SEAL OF THE ----- SOCIETY

(COMMON SEAL)

HAS BEEN AFFIXED IN THE PRESENCE OF

(SECRETARY)

MR. ----- SECRETARY OF THE SAID SOCIETY Rubber stamp

IN THE PRESENCE OF

1. SHRI _____.

2. SHRI _____.

THIS LEASE DEED executed on the day ----- (Two Thousand -----) between the Maharashtra Housing And Area Development Authority a statutory Corporation constituted under the Maharashtra Housing And Area Development Act, 1976 (Mah.XXVIII OF 1977) (hereinafter referred to as "the said Act") having its office at Griha Nirman Bhavan, Kala Nagar, Bandra (East), Mumbai – 400 051 the Vendor hereinafter to as "the Authority" (which expression shall unless the context requires otherwise include its successors and assignees) of the One Part.

AND

The ----- a registered co-operative housing society duly registered under the Maharashtra co-operative societies Act 1960 vide registration Number ----- dt- ----- having its office at ----- hereinafter referred to as "THE SOCIETY" (which expression shall unless the context requires otherwise include his successors, administrators and assignees of the Other Part.

Contd.2.

- : 2 : -

WHEREAS, the ----- Housing and Area Development Board, a regional unit of the Authority having its office at Griha Nirman Bhavan, ----- (Hereinafter referred to as the Board) had built a multi storied building bearing No. . _____ tenement Number ----- to tenement number ----- UNDER _____ **SCHEME AT _____, ----- at S.NO. _____ & corresponding C.T.S.NO.----- at MOUZA : _____, -----.** (Hereinafter referred to "the said SOCIETY") and more particularly described in schedule I hereto for the bonafide residential / non residential use.

AND WHEREAS, the said Board allotted the tenements in the said building to the individual allottees , for the purpose of bonafied residential / non-residential use.

AND WHEREAS, the said allottees formed and registered the co-operative housing society under the style "-----" the Society herein.

AND WHEREAS, the Authority has at the request of the Society decided to convey the said building by way of Sale and to grant the land underneath and appurtenant thereto by way of lease to him/ her subject to the terms, conditions and covenants reflected therein.

AND WHEREAS, in pursuance of such a decision the land underneath and appurtenant to the said building as per the provisions of Rules & Regulations of MHAD Act'1976 is being granted by the Authority to the Society on a lease for a period of 30 / 90 **(THIRTY / NINETY) YEARS** by a separate lease deed of even date between the Authority and the Society;

AND WHEREAS the Authority have received the lease premium to the tune of Rs. ----- **(RUPEES _____ ONLY)** has been received by the Authority in full from time to time, from the allottees / Society (the receipt of which the Authority doth hereby admit and acknowledge);

AND WHEREAS, it is expedient and necessary to convey the right, title and interest of the Authority in the said building to the Society and the Authority hereby agrees to convey and the Society hereby agrees to accept such conveyance by way of lease, the right, title and interest of the Authority in the land underneath and appurtenant to the said building on the terms, conditions and covenants as are contained hereinafter.

Contd.3.

- : 3 : -

AND WHEREAS, before the execution of these presents the Society has paid a sum of **RUPEES _____=00 (RUPEES _____ ONLY)** towards premium and **RUPEES _____=00 (RUPEES _____ ONLY)** towards lease rent for the period from ----- to ----- (the receipt of which the Authority doth hereby admit and acknowledge).

AND WHEREAS, the Authority has agreed to lease the said land and the Society has agreed to accept such lease for period of **30 / 90 (THIRTY / NINETY) YEARS** w.e.f. / / on the terms, conditions, rents and covenants hereinafter appearing.

AND WHEREAS, it is expedient and necessary to execute this indenture of lease in favour of the Society in pursuance of the above mentioned agreement;

NOW THIS INDENTURE OF LEASE WITNESSETH AS UNDER:

1. In consideration of the aforesaid sum of **RUPEES _____=00 (RUPEES _____ ONLY)** being the premium **RUPEES _____=00 (RUPEES _____ ONLY)** being the lease rent for the period from ----- to ----- paid to the Authority before the execution of these present (the receipt of which the Authority doth hereby admit and acknowledge) and in consideration of the rent and covenants hereinafter reserved and continued the Authority Premises and shown on the plan annexed hereto and thereon bounded in red colour **TO HAVE AND TO HOLD** the said land for a term of **30 / 90 (THIRTY / NINETY) YEARS** commencing on the ST ' (hereinafter referred to as "the commencement date") for bonafide residential / non-residential use subject to the terms and conditions hereinafter mentioned yielding and paying therefore during the said term sum of **RUPEES _____=00 (RUPEES _____ ONLY)** per annum as lease rent without any deduction to be paid in advance every year on or before the 5th day from the date on which the yearly term begins every year at the office of the Authority or such other place as the Authority may from time to time specify in this behalf and intimate to the Society.
2. The Society doth hereby covenant with the Authority in the following manner that is to say :-
 - (a) to pay as aforesaid the lease rent of **RUPEES _____=00 (RUPEES _____ ONLY)** in advance every year on or before the fifth day of the

commencement of each year for which the same is payable in the manner aforesaid without any deduction or abetment whatsoever;

OR

To pay lease rent capitalized for 30 years amounting to Rs. (Rs. Lease rent per year) x 100 / 8 as per Authority's Resolution No. 3094 dt. 16/11/1992.

Contd.4.

- : 4 : -

- (b) It is agreed that in case the issue of enhancement of compensation by virtue of acquisition of the land is pending, the Society shall be liable to pay proportionate additional compensation in the form of additional lease premium if it is ordered to be payable to the owner by the Court / Government.
- (c) to pay interest on such amount or lease rent or any part thereof or any other dues to be paid by the Society to the Authority as shall remain unpaid (whether formally demanded or not) for thirty days after the date on which the said amount or any part thereof or any other dues has or have become payable as aforesaid at the rate of 13.5% per annum until the whole of such amount or dues has or have been paid;
- (d) to peacefully vacate the said land on the expiry of the term of the lease hereby agreed to be granted or the extended term or earlier determination of the lease as the case may be and hand over the possession of the same to the Authority in its then existing condition.
- (e) to abide by all rules, regulations, bye-laws and conditions now or at any time hereafter duly prescribed by the Government, **Municipal Corporation** of -----or the Authority in so far as they relate to the said land;
- (f) to abide by and be bound by the provisions of the said Act and the rules and regulations and bye-laws made under the said Act or under any law for the time being in force in so far as they relate to the said land;
- (g) to bear, pay and discharge all the present and future rates, taxes, cesses, assessments, duties, impositions and outgoing whatsoever assessed imposed, and charged upon the said land by the Government or the **Municipal Corporation** of -----or any other local authority or statutory body under any law for the time being in force including all sanitary and water cesses of any kind whatsoever whether payable by the Authority or the Society and all expenses relating thereto if any, and save and keep harmless and indemnified the Authority in respect thereof;
- (h) The Authority at present is paying taxes towards the land amounting to **RS. _____=00 (RUPEES _____ ONLY)** per annum;
- (i) to permit the Authority and its authorized agents at all reasonable times to enter upon the said land and the tenement erected thereon for the purposes of collection of rent or any other dues or for any other lawful purposes;

- (j) not to assign, sublet, underlet or other-wise transfer in any other manner whatsoever including parting with the possession of the whole or any part of said land or its interest there under or benefit of this lease to any person or person or change the user of the said land or any part thereof without the previous written permission of the Authority;

Contd.5.

- : 5 : -

- (k) To use the tenement / plot as well as building standing thereon only for the residential / non-residential purpose and not for any other use.
 - (l) to keep and maintain the open space of the said land in a clean, neat and hygienic condition;
 - (m) not to do or suffer anything to be done on the said land which may cause damage, nuisance, annoyance or inconvenience to the occupiers of the adjacent premises or to the Authority or to the neighborhood;
 - (n) to pay full compensation to the Authority for any loss, damage or injury that may be caused to the said land or any part thereof by reason of the excessive user or any act of omission or commission on the part of the Society his servants or others in his employment or of the visitors or any other persons coming to or on the said land or to the tenement and to indemnify the Authority on all such accounts;
 - (o) It is agreed that the Society is entitled only to the **F.S.I.** (floor space index) consumed under the tenement conveyed to him/her.
 - (p) It is agreed that If as on the date of execution of the scheme wherein the plot under consideration is part and parcel of such scheme at the prevailing DC regulations, any unutilised **F.S.I.** for the said land in excess of the said tenement at any point of time shall be the property of the Authority and have full liberty and right to utilize the same.
 - (q) If Society along with other Societys contingent to each other in the said scheme form a co-operative housing society, duly registered and request the Authority for utilization of such balance **F.S.I.**, the Authority may consider such request on merits, on payment of additional premium & additional lease rent and additional terms & conditions as determined by the Authority from time to time. It is further made clear that to accept the request of such co-operative society is entirely at the discretion of the Authority.
 - (r) If additional FSI as would be available due to change of DC regulations and in case the Authority decide to revise the layout as per the Development Control Rules / Regulations duly modified from time to time by Government in Urban Development Department, Maharashtra under the provisions of Maharashtra Regional & Town Planning Act 1966 sub-section (1AA) of section 37 or by way of any other alike enactment, in that case the terms and conditions vis-s-vis development permission as well as policies and guidelines prescribed by the Authority in this connection shall be binding on the Society.
3. The Authority hereby covenants with the Society that on the Society paying the rents hereby reserved and observing and complying with the duties and obligations of the Society herein contained the Society shall peacefully hold and enjoy the said land during the said term without any unlawful interruption by the Authority or any person claiming through or under the Authority;
4. It is hereby agreed that the Society shall so hold the said land **TOGETHER WITH** the right in common with the Authority and the occupiers of the adjoining premises of the Authority to use for all purpose the roads

and passages made or hereafter to be made by or for the accommodation of the Authority the free passage and running of water and soil coming from any other buildings and land of the Authority and any other Society of the Authority on the adjoining premises by in or through the channels, water courses made or to be made upon or under the said land or any of them or any part thereof.

Contd.6.

- : 6 : -

5. The Authority shall at all times have power without obtaining any consent of or making compensation to the Society to deal as the Authority may think fit with any of the lands and premises adjoining or opposite or adjacent to the said land and have power to erect or permit to be erected on such adjoining opposite or adjacent lands or premises any building whatsoever whether such building shall or shall not affect or diminish the light or air which may now or any time during the term hereby granted be enjoyed by the Society or the occupants of the said land or any part thereof and also have power to permit any such building to be used for any purpose which the Authority may approve.
6. It is hereby agreed and declared that all moneys, sums, dues and other charges payable by the Society under these presents shall be deemed to be arrears of rent payable in respect of the said land shall be recoverable from the Society in the same manner as arrears of land revenue as provided in the Section 67 and 180 of the said Act as amended from time to time provided always that this clause shall not effect other rights, powers and remedies of the Authority in this behalf.
7. It is hereby also agreed that if the lease rent hereby reserved or any part thereof or other dues, if any together with interest thereon if any to be paid by the Society shall be in arrears for ninety days after becoming payable whether formally demanded or not or if the Society failed to observe any of the terms, conditions or covenants stipulated herein then and in any of the said events it shall be lawful for the Authority at any time thereafter by giving ninety days notice to terminate the lease forthwith and re-enter upon and take possession of the said land and the building and other erections, fixtures, materials, plants, chattels and effects thereupon and to hold and dispose of the same as the property of the Authority as if this lease had not been entered into and without making to the Society any compensation or allowances from the same. It is hereby further agreed that the rights given by this clause shall be without prejudice to any other rights of action of the Authority in respect of any breach of the covenants herein contained by the Society and it shall be lawful for the Authority to remove the Society and all other persons in or upon the said land or any part thereof and its effects therefrom without in any way being liable to any suit, action, indictment or other proceedings for free space, damage or otherwise provided that if the Society complies with the requirements of the aforesaid notice within the period stipulated in such notice or within such extended period as the Authority may permit in writing the Authority shall not exercise the said right of re-entry.

- : 7 : -

8. The Authority and the Society further agree that on expiry of the lease period of **30 / 90 YEARS** the renewal of the lease shall be at the option of the Authority and if renewed shall be for such period and on such terms and conditions as the Authority may deem fit.

9. The Society shall bear and pay all costs, charges and expenses and professional charges of and incidental to the correspondence, preparation, execution and completion of this lease in duplicate thereof incurred by the Authority including stamp duty, registration charges out of pocket expenses and other outgoing in relations thereto and those occasioned to the Authority by reasons of any breach of terms, conditions and covenants, contained in these presents and for enforcing any right of the Authority under these presents.

10. Any notice intimation or demand required to be given or made by the Authority on the Society under this deed of lease shall be deemed to be duly and properly given or made if given by the Officer duly authorized by the Authority in that behalf and shall be deemed to be duly served if addressed to the Society and delivered or affixed at the said land or at the address of the Society as stated here in above and notice to be given to the Authority will be sufficiently served if addressed to the Chief Executive Officer of the Authority and delivered at his office.

IN WITNESS WHEREOF the signature of **SHRI** -----, Chief Officer of ----- Housing And Area Development Board, ----- for and on behalf of the Authority and attestation of the seal of the Authority has been set hereunder the Chairman Mr./ Smt. ----- and the Secretary Mr / Smt. . ----- of the said Society has been set hereunto the day and year first above written on the basis of authority in its General Body Meeting vide resolution number ----- dt. ----- and the seal of the Society has been affixed in the presence of the Secretary Mr. / Smt. -----

- : 8 : -

6 - SCHEDULE - I

MOUZA : _____

S. No. : _____

All that piece or parcel of land situated and lying underneath and appurtenant to the said plot at _____ T/S.
UNDER _____ SCHEME AT _____, -----the Registration District of -----
--admeasuring _____ **Sqm.** or there about and bounded as follows that is to say :-

On or towards the North by : _____

On or towards the South by : _____

On or towards the East by : _____

On or towards the West by : _____

SCHEDULE - II

List of bonafide members of ----- co-operative housing society limited.

Srl No.	Tenement No.	Name of Tenant	Carpet of area of each t/s	land premium of each t/s
---------	--------------	----------------	----------------------------	--------------------------

1.

2.

3.

Signed and Delivered

By SHRI _____,

Chief Officer, _____ Housing And Area

_____.

CHIEF OFFICER,

_____ HOUSING AND AREA

DEVELOPMENT BOARD.

Development Board, _____ in the presence of

The common seal of the Maharashtra Housing

& Area Development Authority is affixed in the

presence of Shri _____ Chief Officer, ,

_____ Housing And Area Development

Board, _____

WITNESS :

1. SHRI _____

2. SHRI _____

SHRI _____, CHAIRMAN AND

SHRI _____, SECRETARY

ON BEHALF OF THE SAID SOCIETY SIGNED

IN PRESENCE OF

1. SHRI _____.

(CHAIRMAN)

Rubber stamp

(SECRETARY)

2. SHRI _____.

Rubber stamp

THE COMMON SEAL OF THE ----- SOCIETY

(COMMON SEAL)

HAS BEEN AFFIXED IN THE PRESENCE OF

(SECRETARY)

MR. ----- SECRETARY OF THE SAID SOCIETY

Rubber stamp

IN THE PRESENCE OF

3. SHRI _____.

4. SHRI _____.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाचे मुख्यालय



म्हाडाच्या अभिहस्तांतरण पात्र मिळकती



म्हाडाच्या अभिहस्तांतरण पात्र मिळकती



म्हाडाच्या मिळकतीच्या अभिहस्तांतरणानंतर भविष्यात निर्माण
होणा-या पुनर्विकासित इमारती

