RNI No. MAHBIL /2009/35530

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग चार

वर्ष ८, अंक ३१] शुक्रवार, डिसेंबर २, २०२२/अग्रहायण ११, शके १९४४ [पृष्ठे ४, किंमत : रुपये २३.००

असाधारण क्रमांक ६३

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र विधानमंडळाचे अधिनियम व राज्यपालांनी प्रख्यापित केलेले अध्यादेश व केलेले विनियम.

अनुक्रमणिका

	पृष्ठे
सन २०२२ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ४८.— महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास अधिनियम, १९७६ यात आणखी सुधारणा करण्यासाठी अधिनियम.	१-४

दिनांक २२ नोव्हेंबर २०२२ रोजी माननीय राष्ट्रपतींनी संमती दिलेला महाराष्ट्र विधानमंडळाचा पुढील अधिनियम माहितीसाठी, याद्वारे, प्रसिद्ध करण्यात येत आहे.

सतिश वाघोले,
प्रभारी सचिव (विधि विधान),
महाराष्ट्र शासन,
विधि व न्याय विभाग.

सन २०२२ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ४८.

(माननीय राष्ट्रपतींची संमती मिळाल्यानंतर “ **महाराष्ट्र शासन राजपत्रात** ” दिनांक २ डिसेंबर २०२२ रोजी प्रथम प्रसिद्ध केलेला अधिनियम).

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास अधिनियम, १९७६ यात आणखी सुधारणा करण्यासाठी अधिनियम.

१९७७ चा महा.२८. **ज्याअर्थी,** यात यापुढे दिलेल्या प्रयोजनांसाठी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास अधिनियम, १९७६ यात आणखी सुधारणा करणे इष्ट आहे ; **त्याअर्थी,** आता, याद्वारे, भारतीय गणराज्याच्या एकाहत्तराव्या वर्षी, पुढील अधिनियम करण्यात येत आहे :—

१. या अधिनियमास, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास (सुधारणा) अधिनियम, २०२०, असे म्हणावे. संक्षिप्त नाव.

सन १९७७ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २८ याच्या कलम ७७ ची सुधारणा.

२. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास अधिनियम, १९७६ (यात यापुढे ज्याचा निर्देश, "मुख्य अधिनियम" असा केला आहे) याच्या कलम ७७ मध्ये, खंड (अ) नंतर, पुढील खंड समाविष्ट करण्यात येईल :— १९७७ चा महा.२८.

"(अ-१) कलम ९१-अ मध्ये तरतूद केलेले पुनर्विकास प्रकल्प हाती घेणे ;".

सन १९७७ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २८ यात नवीन कलम ७९-अ समाविष्ट करणे.

३. मुख्य अधिनियमाच्या कलम ७९ नंतर, पुढील कलम समाविष्ट करण्यात येईल :—

मुंबई महानगरपालिकेने किंवा सक्षम प्राधिकाऱ्यांनी धोकादायक म्हणून घोषित केलेल्या इमारतीच्या बाबतीतील पुनर्विकासाची कार्यपद्धती.

"**७९-अ.** (१) या अधिनियमाच्या कलम ८८ चे पोट-कलम (३) व कलम ९२ आणि मुंबई महानगरपालिका अधिनियमाची कलमे ३५४ व ४९९ यांमध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, कलम ८२ च्या पोट-कलम (१) च्या तरतुदी लागू असलेल्या ज्या इमारतीस मुंबई महानगरपालिका अधिनियमाच्या कलम ३५४ अन्वये, मुंबई महानगरपालिकेने किंवा सक्षम प्राधिकाऱ्याने धोकादायक म्हणून घोषित केलेले आहे, अशा इमारतीच्या (यात यापुढे या अधिनियमात, जिचा निर्देश, "उपकरप्राप्त इमारत"असा केला आहे) बाबतीत, जर अशा उपकरप्राप्त इमारतीच्या मालकाने किंवा भूस्वामीने, मुंबई महानगरपालिका अधिनियमाच्या कलम ३५४ अन्वये मुंबई महानगरपालिकेने किंवा सक्षम प्राधिकाऱ्याने नोटीस दिल्याच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत, अशा इमारतीचा पुनर्विकास हाती घेतला नाही तर, मंडळास पुढील कार्यपद्धतीचा अवलंब करता येईल :— १८८८ चा ३. १८८८ चा ३. १८८८ चा ३.

(अ) नोटीस दिल्याच्या दिनांकापासून सहा महिन्यांच्या आत, पुनर्विकासाचा प्रस्ताव सादर करण्यासाठी उपकरप्राप्त इमारतीच्या मालकास किंवा भूस्वामीला नोटीस देण्यात येईल. त्या प्रस्तावासोबत उक्त इमारतीच्या एकावन्न टक्के इतक्या भोगवटादारांची किंवा भाडेकरूंची संमती जोडण्यात येईल ;

(ब) जर मालक किंवा भूस्वामी, खंड (अ) मध्ये तरतूद केलेल्या कालावधीत व रीतीने प्रस्ताव सादर करण्यास निष्फळ ठरला तर, अशा इमारतीच्या भोगवटादारांच्या किंवा भाडेकरूंच्या नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस, बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली,२०३४ याच्या संबंधित तरतुदींअन्वये अशा इमारतीचा पुनर्विकास करण्यासाठी, मंडळाकडून सूचना मिळाल्याच्या दिनांकापासून सहा महिन्यांच्या आत, मंडळाकडे प्रस्ताव सादर करता येईल. प्रस्तावासोबत किमान एकावन्न टक्के इतक्या भोगवटादारांची किंवा भाडेकरूंची संमती जोडण्यात येईल :

परंतु, जेव्हा इमारतीचा पुनर्विकास नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेद्वारे केला जातो तेव्हा, पोट-कलम (२) च्या तरतुदींनुसार संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेकडून मालकाला किंवा भूस्वामीला नुकसानभरपाई प्रदान करण्यात येईल :

(क) जर खंड (अ) व (ब) मध्ये तरतूद केलेल्या कालावधीत आणि रीतीने पुनर्विकास सुरू केला नाही तर, मंडळ, उक्त इमारतीच्या किमान एकावन्न टक्के इतक्या भोगवटादारांच्या किंवा भाडेकरूंच्या संमतीचा आग्रह न धरता, अशा इमारतींचे संपादन करून इमारतीचे पुनर्बांधकाम करील.

(२) जेव्हा पोट-कलम (१) च्या खंड (ब) व (क) च्या तरतुदींअन्वये इमारतीचा पुनर्विकास केला जात असेल तेव्हा, मालकाला किंवा भूस्वामीला, महाराष्ट्र मुद्रांक (मालमत्तेच्या वास्तविक मूल्याचे निर्धारण करणे) नियम, १९९५ अन्वये निर्धारित केलेल्या अशा इमारतीच्या मोकळ्या जमिनीच्या सिद्ध गणक दराच्या रकमेच्या पंचवीस टक्के दराने किंवा सिद्ध गणक दरानुसार निर्धारित केलेल्या विक्री घटकाच्या बांधीव क्षेत्रफळाच्या मुल्याच्या पंधरा टक्के दराने, यापैकी जो अधिक असेल त्या दराने, नुकसानभरपाई प्रदान करण्यात येईल.

स्पष्टीकरण.—या पोट-कलमाच्या प्रयोजनार्थ, "विक्री घटक" याचा अर्थ, बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०३४ याच्या संबंधित तरतुदींनुसार अनुज्ञेय असलेल्या परवानगीयोग्य बांधीव क्षेत्रफळामधून पुनर्वसन बांधीव क्षेत्रफळ वजा केल्यानंतर राहिलेले बांधीव क्षेत्रफळ, असा आहे.

(३) जर पोट-कलम (१) च्या खंड (क) अन्वये मंडळाद्वारे, इमारतीचा पुनर्विकास केला जात असेल तर, नुकसानभरपाई प्रदानाबाबतच्या पोट-कलम (२) च्या तरतुदींना अधीन राहून, अशा इमारतीचे संपादन करण्यासाठी कलमे ९२ व ९३ च्या तरतुदी, योग्य त्या फेरफारांसह लागू असतील. ".

सन १९७७ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २८ यांमध्ये नवीन कलम ९१-अ समाविष्ट करणे.

४. मुख्य अधिनियमाच्या कलम ९१ नंतर, पुढील कलम समाविष्ट करण्यात येईल :—

अपूर्ण किंवा रखडलेल्या प्रकल्पांच्या बाबतीतील कार्यपद्धती.

" ९१-अ. प्रकरण आठच्या किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याच्या तरतुदींमध्ये अथवा कोणत्याही करारनाम्यात, करारात, न्यायालयाच्या किंवा न्यायाधिकरणाच्या न्यायनिर्णयामध्ये, हुकूमनाम्यामध्ये किंवा आदेशामध्ये एतद्‌विरुद्ध काहीही अंतर्भूत असले तरीही, जेव्हा बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०३४ किंवा त्यासाठीचे त्यापुर्वीचे इतर कोणतेही विकास नियंत्रण विनियम यानुसार, जुन्या उपकरप्राप्त इमारतींचा पुनर्विकास करण्यासाठी ना-हरकत प्रमाणपत्र मिळवण्यात आल्यानंतर, इमारत पाडून टाकण्यात आली असेल आणि,—

(अ) ना-हरकत प्रमाणपत्र दिल्याच्या दिनांकापासून, तीन वर्षांच्या आत बांधकाम अपूर्ण स्थितीत सोडले असेल, त्यास विलंब करण्यात आला असेल किंवा ते सुरू करण्यात आले नसेल ; किंवा

(ब) मुंबई महानगरपालिकेने किंवा नियोजन प्राधिकरणाने बांधकाम सुरू करण्याचे प्रमाणपत्र दिल्याच्या दिनांकापासून दोन वर्षांपेक्षा अधिक काळ जुन्या उपकरप्राप्त इमारतीच्या पुर्नविकासाचे काम रखडलेले असेल ; किंवा

(क) ना-हरकत प्रमाणपत्र धारकाने, ना-हरकत प्रमाणपत्राच्या अटी व शर्तींचे उल्लंघन केले असेल किंवा अशा इमारतीच्या भाडेकरूंना किंवा भोगवटादारांना तात्पुरत्या पर्यायी निवासस्थानाचे भाडे प्रदान केलेले नसेल,

तेव्हा अशा प्रकरणी, मंडळास, राज्य शासनाची पूर्व मान्यता घेतल्यानंतर, अधिनियमाच्या तरतुदींन्वये अशा इमारतीच्या संपादनाची कारवाई सुरू करता येईल आणि ते, पुनर्विकासाचे काम पूर्ण करील. ".

सन १९७७ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २८ याच्या कलम ९५-अ ची सुधारणा.

५. मुख्य अधिनियमाच्या कलम ९५-अ मधील,—

(१) पोट-कलम (१) मध्ये,—

(क) "७० टक्क्यांपेक्षा कमी नसतील एवढ्या" या मजकुराऐवजी, "५१ टक्क्यांपेक्षा कमी नसतील इतक्या" हा मजकूर दाखल करण्यात येईल ;

(ख) परंतुकामध्ये, "तात्पुरती निवास व्यवस्था उपलब्ध करून देणे" या मजकुरानंतर, "किंवा त्याऐवजी भाडे प्रदान करणे" हा मजकूर जादा दाखल करण्यात येईल ;

(२) पोट-कलम (३) मध्ये, "तडकाफडकी काढून टाकली जाण्यास" या मजकुरानंतर, "किंवा जेथे उपलब्ध असेल तेथे मंडळाच्या संक्रमण शिबिरामध्ये स्थानांतरण केली जाण्यास" हा मजकूर जादा दाखल करण्यात येईल.

ON BEHALF OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, PRINTED AND PUBLISHED BY DIRECTOR, RUPENDRA DINESH MORE, PRINTED AT GOVERNMENT CENTRAL PRESS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004 AND PUBLISHED AT DIRECTORATE OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATIONS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004. EDITOR : DIRECTOR, RUPENDRA DINESH MORE.