

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना जमीन
देण्याच्या संबंधातील धोरण
सर्वसमावेशक आदेश.

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन निर्णय क्रमांक एलसीएस ०६०६/प्र.क्र.५४/ज-१
मंत्रालय, मुंबई-४०००३२,
दिनांक : २५.५.२००७.

- पहा : १) शासन निर्णय महसूल व वन विभाग क्र. एलएनडी ४८५७/१६९१४६-ए-१,
दि. २१ नोव्हेंबर, १९५७.
२) शासन निर्णय महसूल व वन विभाग क्र. एलसीएस १०९५/प्र.क्र.३७/९५/ज-१,
दि. ९ जुलै, १९९९.
३) शासन पूरक पत्र महसूल व वन विभाग क्र. एलसीएस १०९५/प्र.क्र.३७/९५/ज-१,
दि. ८ जानेवारी, २००१.
४) शासन पूरक पत्र महसूल व वन विभाग क्र. एलसीएस १०९५/प्र.क्र.३७/९५/ज-१,
दि. १० फेब्रुवारी, २००१.
५) शासन निर्णय महसूल व वन विभाग क्र. एलबीआर २५२०००/१७५७५६/प्र.क्र.
९६३/ज-२, दि. २३ नोव्हेंबर, २००१.
६) शासन पत्र महसूल व वन विभाग क्र. एलसीएस १०/२००२/प्र.क्र.३४४/ज-१,
दि. २३ ऑक्टोबर, २००२.
७) शासन परिपत्रक महसूल व वन विभाग क्र. एलसीएस १०/२००२/प्र.क्र.३४४/ज-१
दि. ३ जुलै, २००३.
८) शासन परिपत्रक महसूल व वन विभाग क्र. एलसीएस ०४/प्र.क्र.१५/ज-१,
दि. ८ जुलै, २००४.
९) शासन निर्णय महसूल व वन विभाग क्र. एलबीएल १००२//प्र.क्र.१५४//ज-२,
दि. २४ ऑगस्ट, २००४
१०) शासन निर्णय महसूल व वन विभाग क्र. एलसीएस १०/०३/प्र.क्र.४७८/ज-१,
दि. १५ फेब्रुवारी, २००५.
११) शासन परिपत्रक महसूल व वन विभाग क्र. एलसीएस १०/०३/प्र.क्र.४७८/ज-१,
दि. २४ ऑक्टोबर, २००५.

शासन निर्णय :

महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम, १९६६ च्या कलम-४० तथा महाराष्ट्र जमीन
महसूल (सरकारी जमिनीचे वितरण) नियम १९७१ मधील तरतुदीनुसार सरकारी गृहनिर्माण

ROTA/H-673(1,200-5-2007)-1.

१०/०३/१५
५०-१५/६
३०/६/०७

संस्थांना शासकीय जमिनी मंजूर करण्यात येतात. या संबंधातील धोरण दिनांक १.७.१९९९ च्या शासन निर्णयान्वये निश्चित करण्यात आले आहे. त्यानंतर वर उल्लेख केलेल्या शासन आदेशान्वये दि.१.७.१९९९ च्या धोरणात आवश्यकतेनुसार वेळोवेळी बदल / सुधारणा करण्यात आल्या आहेत अथवा स्पष्टीकरण देण्यात आले आहे. याबाबत शासनाने आता असा निर्णय घेतला आहे की, वर नमूद केलेल्या आदेशातील तरतुदी एकत्रित करून महाराष्ट्र राज्यात सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना शासकीय जमीन मंजूर करण्याविषयीचे सुधारित सर्वसमावेशक आदेश निर्गमित करणे आवश्यक आहे. त्यानुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना शासकीय जमिनी प्रदान करण्याबाबतच्या यापूर्वीच्या उपोद्घातात नमूद केलेल्या सर्व शासन आदेशांचे एकत्रिकरण करून खालीलप्रमाणे सुधारीत एकत्रित आदेश निर्गमित करण्यात येत आहेत.

२. शासकीय भूखंड सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना प्रदान करताना सदर संस्थेचे सदस्यत्व प्राप्त होणाऱ्या व्यक्तीच्या पती / पत्नीस "संयुक्त सभासद" (Joint Member) म्हणून घेण्यात यावे. संस्थेचे समभाग संयुक्तरित्या दोन्ही सभासदांचे नावे द्यावेत.

३. सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना निवाससासाठी जमीन मंजूर करताना सदस्यांच्या कुटुंबाचे "एकूण मासिक उत्पन्न" व सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे (जिचा यापुढे "संस्था" असा उल्लेख करण्यात आला आहे) "कार्यक्षेत्र" या संज्ञेची पुढीलप्रमाणे व्याख्या देण्यात येत आहे.

कुटुंबाचे एकूण मासिक उत्पन्न म्हणजे व्यक्तीस सर्व मार्गाने मिळणारे मासिक उत्पन्न व त्यात त्याच्या पत्नीच्या वा तिच्या पतीच्या उत्पन्नाचा समावेश होतो. कोणत्याही संस्थेचे कार्यक्षेत्र म्हणजे ती संस्था ज्या शहरात असेल ते शहर म्हणजे खेडे किंवा नगरपालिका किंवा महानगरपालिकेचे नागरी क्षेत्र.

४. शासकीय जमीन विविध प्रयोजनासाठी कब्जेहक्काने अथवा भाडेपट्ट्याने देताना तसेच शासकीय जमिनीच्या मुल्यांकनाचा अंतर्भाव असलेल्या सर्व प्रकरणात शीघ्र सिध्दगणकानुसार वापरून मुल्यांकन करण्यात यावे, अशा प्रकारचे आदेश महसूल व वन विभाग शासन निर्णय क्रमांक जमीन १०/२००२/प्र.क्र.३८७/ज-१, दि. २९ मे, २००६ अन्वये पारित करण्यात आले आहेत. त्यानुसार खाली उल्लेख केलेल्या विविध उत्पन्न गटातील सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील सदस्यांच्या उत्पन्नाची मर्यादा व त्याप्रमाणे सदनिकेचे अनुज्ञेय चटईक्षेत्र व आकारावयाची कब्जेहक्काची/भुईभाड्याची किंमत खालीलप्रमाणे राहिल:-

अ. क्र.	अनुज्ञेय चटईक्षेत्र	शासकीय कर्मचारी नसलेल्या लाभार्थी करीता उत्पन्नाची मर्यादा	शासकीय कर्मचा-यांचा गट -(५व्या वेतन आयोगा प्रमाणे)	कब्जेहक्काची किंमत : ज्यावर्षी जमीन प्रदानाचे प्रत्यक्ष आदेश निर्गमित होतील त्यावर्षीच्या शिघ्रसिध्दगणकानुसार परिगणित होणाऱ्या बाजार किंमतीच्या	भाडेपट्ट्याने देण्याची असल्यास

१	२	३	४	५	६
१	३०० चौ.फूट	रु.८,०००/- पर्यंत	ड	५ टक्के	रकाना क्रमांक ५ प्रमाणे कब्जेहक्काच्या सवलतीच्या किंमतीवर त्यावर्षी लागू असलेल्या भुईभाड्याच्या दराप्रमाणे
२	४५० चौ.फूट	रु.८,००१/- रु.१२,०००/-	क	१० टक्के	वरीलप्रमाणे.
३	६५० चौ.फूट	रु.१२,००१/- ते रु.२०,०००/-	ब	१५ टक्के	वरीलप्रमाणे
४	१०७६ चौ.फूट	अनुज्ञेय नाही.	अ	२० टक्के	वरीलप्रमाणे

अ) जिल्हापरिषदेचे कर्मचारी, सार्वजनिक क्षेत्रातील महामंडळाचे कर्मचारी यांचेकरीता उत्पन्नाची मर्यादा व त्याप्रमाणे सदनिकेचे अनुज्ञेय चटईक्षेत्र व आकारावयाची कब्जेहक्काची/भाडेपट्ट्याची किंमत वरील तक्त्यातील रकाना क्र.४ प्रमाणे राहिल.

ब) महाराष्ट्र राज्यातील संसद व राज्य विधानमंडळ सदस्य व मुंबई महानगरपालिकेचे विद्यमान सदस्य तसेच महाराष्ट्रातील आजी/माजी सैनिक व सेवानिवृत्त शासकीय कर्मचारी यांचेकरीता उत्पन्नाची मर्यादा व त्याप्रमाणे सदनिकेचे अनुज्ञेय चटईक्षेत्र व आकारावयाची कब्जेहक्काची/भाडेपट्ट्याची किंमत वरील तक्त्यातील अ.क्र.४ प्रमाणे राहिल. तसेच जिल्हापरिषद, नगरपालिका व नगरपरिषद यांचे सदस्य यांचेकरीता उत्पन्नाची मर्यादा व त्याप्रमाणे सदनिकेचे अनुज्ञेय चटई क्षेत्र व आकारावयाची कब्जेहक्काची/भाडेपट्ट्याची किंमत वरील तक्त्यातील अ.क्र.१ ते ३ याप्रमाणे राहिल.

क) विविध उत्पन्न गटातील सदस्यांना परस्परात मिसळू द्यावे. विविध सदस्य ज्या उत्पन्न गटातील असतील त्या प्रवर्गानुसार संस्था प्रमाणशीर सवलतीचे भोगवटामूल्य/भुईभाडे देईल. तथापि, अशा सदस्यांसाठी असलेले चटईक्षेत्रासंबंधीचे निर्बंध हे सदस्यांच्या उत्पन्न गटाच्या प्रवर्गानुसार त्यास स्वतंत्रपणे लागू होतील.

ड) मुंबई शहर जिल्हयामध्ये शासकीय जमिनी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना केवळ भाडेपट्टीने दिल्या जातात. त्या आता कब्जेहक्काने देण्याबाबतचा विकल्प अनुज्ञेय असेल व त्यासाठी वरील विहित दरानुसार कब्जेहक्काची किंमत आकारण्यात यावी.

५. वरीलप्रमाणे भोगवटामूल्य/भुईभाडे भरून सरकारी जमिनीची मागणी करणा-या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या सदस्यांची पात्रता जोडपत्र "अ" मध्ये विहित केलेल्या अर्हताकारी शर्तीच्या अनुषंगाने तपासण्यात यावी व त्यानुसार जे सदस्यत्वास पात्र ठरतील

त्यांना मान्यता देण्यात यावी. संस्थेस जमिन मंजूर करताना जोडपत्र-ब मधील अटी लागू करण्यात याव्यात. तसेच सदनािकांचे हस्तांतरण / विक्री / भाडेपट्ट्याने देताना जोडपत्र - क मधील अटी लागू करण्यात याव्यात.

६. मागासवर्गातील व्यक्तींनी स्थापन केलेल्या गृहनिर्माण संस्थांना मागासवर्ग सहकारी गृहनिर्माण योजनेखालील पी.डब्ल्यू.आर. २१९ योजनेअंतर्गत काही विवक्षित शर्तीच्या अधीनतेने शासकीय जमिनी विनामुल्य देण्यात येतात. या शासन निर्णयान्वये काढलेले आदेश हे मागासवर्गीय सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना उक्त योजनेखाली दिलेल्या जमिनींना लागू होत नाहीत. मागासवर्गीय गृहनिर्माण योजना ही सामाजिक न्याय विभागाकडून राबविण्यात येते व त्याबाबतचे धोरणात्मक आदेश त्या विभागाकडून काढण्यात येतात.

७. नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा मुख्य प्रवर्तक शासकीय जमिनीसाठी अर्ज करतो तेव्हा सदर अर्जासोबत संस्थेला पाहिजे असलेल्या जमिनीची माहिती जमिनीच्या तपशिलासह उदा.नगर भूमापन क्रमांक,सिटी सर्व्हे क्रमांक, क्षेत्र, ठिकाण दर्शविणारा १:४००० या प्रमाणातील नकाशा,प्रॉपर्टी कार्ड, ७/१२ चा उतारा, सभासदाची यादी (नोकरीचा व राहण्याचा पत्ता,मासिक उत्पन्न,महाराष्ट्रातील वास्तव्य, सभासद मागासवर्गीय आहे काय,इ.माहितीसह) सादर करणे आवश्यक राहिल.

८. नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने नोंदणी प्राधिकरणाला शासनाने त्या संस्थेस जमिन मंजूर केलेल्या आदेशाची प्रत सादर केली तर तसेच शासकीय परिपत्रक,कृषि व सहकार विभाग क्रमांक सीएसएच १०७९/२५८३१/१४ क दिनांक २ मे,१९८० अन्वये विहित केलेल्या आवश्यक बाबींची पूर्तता केली असल्यास महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० अन्वये नोंदणी करण्यात यावी. तसेच सहकारी गृहनिर्माण संस्थाच्या कारभाराचे व्यवस्थापन महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम,१९६०, व त्याखाली तयार केलेले नियम व त्यांनी स्विकारलेले उपविधी यांच्या उपबंधानुसार तसेच जमिन देण्यासंबंधीच्या आदेशात शासनाने विहित केलेल्या अटी/शर्तीवर होणे आवश्यक व बंधनकारक आहे. तसेच जिल्हाधिकाऱ्यांनी संस्थांना मंजूर केलेल्या जमिनीचा ताबा महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम,१९६० अन्वये नोंदणी झाल्यानंतरच देण्यात यावा.

९. १ लाखपेक्षा कमी लोकसंख्या असलेल्या ठिकाणी बहुमजली इमारती बांधण्याचे बंधन असू नये. म्हणजेच "रो-हाऊसिंग" किंवा एका भूखंडावर एका व्यक्तीचे घर बांधता येईल व त्याकरीता योग्य ते रेखांकन मंजूर करावे लागेल.

१०. निवासी सदनािका/घरे बांधण्यासाठी ज्या संस्थेला शासकीय जमिन देण्यात आलेली आहे. अशा प्रत्येक संस्थेने आपल्या सदस्यांच्या एकूण संख्येच्या २० टक्के सदस्य अनुसूचित जाती,अनुसूचित जमाती व भटक्या जमातीमधून नोंदविलेले असावे.ज्या संस्थांना यापूर्वीच जमिन देण्यात आलेली आहे अशा संस्थेत मागासवर्गाच्या सदस्यांची एकूण टक्केवारी २० टक्क्यापेक्षा कमी असेल तर अशा संस्थांनी सदस्यांच्या संख्येच्या २० टक्के रिकाम्या जागा

अनुसूचित जाती, जमाती व भटक्या जमातीमधील सदस्यांची नोंदणी करून ती टक्केवारी पूर्ण करावी. सबर अट शासन निर्णयाचा मूळ गाभा असल्याने तिची पूर्तता करणे आवश्यक आहे.

११. शासनाने विविध प्रयोजनासाठी मंजूर केलेल्या भूखंडावरील इमारतीमधील एकूण बांधकामाच्या १५ टक्के क्षेत्र निवासी प्रयोजनाव्यतिरिक्त इतर अधिक किफायतशीर प्रयोजनासाठी वापर करण्याची परवानगी महानगरपालिका क्षेत्रात, शासन व इतर क्षेत्रात जिल्हाधिकारी, शासनाने विहित केलेल्या शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग, क्रमांक एलबीएल १०८६/२६४४/प्र.क्र.१९६/ग-८, दिनांक १४ जून १९८८ मधील तसेच वेळोवेळी सुधारणा केलेल्या धोरणानुसार व विहित केलेल्या अटी व शर्तीवर देऊ शकतील. मात्र अशा परवानगीची अंमलबजावणी महानगरपालिकेने/ नगरपालिकेने किंवा संबंधित प्राधिकरणाने इमारत बांधण्यास परवानगी दिल्यापासून दोन वर्षात न केल्यास परवानगी आपोआपच रद्द होईल. त्यानंतर अशा परवानगीचे नुतनीकरण करण्याकरीता पुन्हा अर्ज केल्यास शासन / जिल्हाधिकारी नव्याने विचार करू शकेल.

१२. शासकीय जमिन वाटपासाठी उपलब्ध आहे याची माहिती मिळालेल्या जनतेमधील व्यक्ती, त्या जमिनीसाठी अर्ज करतात व केवळ असेच अर्ज विचारात घेतले जातात व त्यानंतर कार्यवाही केली जाते. माहितीच्या अभावी गरजू व्यक्ती तशाच राहू नये म्हणून शासन असे निदेश देत आहे की, जेथे वाटपासाठी फक्त एक किंवा दोन भूखंड स्वतंत्रपणे उपलब्ध असतील त्याखेरीज, इतर ठिकाणी जिल्हाधिकारी यांनी स्थानिक वर्तमानपत्रात प्रसिध्दीपत्रक देऊन असे भूखंड उपलब्ध असल्याची माहिती जनतेला द्यावी व अशा प्रसिध्दीपत्रकामध्ये विनिर्दिष्ट करण्यात येईल त्या कालावधीत जमिनीच्या विल्हेवाटीसंबंधात जनतेकडून अर्ज मागवावे. जेणेकरून स्वारस्य असलेल्या व्यक्ती संस्था स्थापन करू शकतील व अशा विनिर्दिष्ट कालावधीत जमिन मिळण्यासाठी अर्ज करू शकतील. यानुसार आलेल्या अर्जांची छाननी करून सक्षम प्राधिकरणाच्या मान्यतेसाठी प्रस्ताव सादर करण्यात यावेत.

१३. वरील तरतुदीनुसार एखाद्या अभिन्यासात दोन पेक्षा अधिक भूखंड असल्यास व उपलब्ध भूखंडासाठी एखाद्या अथवा काही सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर वर्तमानपत्रात प्रसिध्दीपत्रक देऊन जनतेकडून अर्ज मागवावेत अशी तरतूद असली तरी अशा रितीने प्राप्त झालेल्या अर्जातून ज्यांना जमिन प्रदान करावयाची त्या संस्थांची निवड कशी करावी याबद्दल कोणतेही निकष अथवा मार्गदर्शक तत्वे त्यात नमूद करण्यात आलेली नाहीत. म्हणून शासन आता असे निदेश देत आहे की, जेव्हा वर्तमानपत्रात प्रसिध्दीपत्रक देऊन भूखंडाचे वितरण केले जाईल तेव्हा ते पुढील मार्गदर्शक तत्वानुसार करण्यात यावे :-

एक) शासकीय जमिनीचे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना वाटप करताना प्रसिध्दीपत्रकामध्ये (प्रेस नोटमध्ये) नमूद केलेल्या अखेरच्या तारखेपर्यंत, म्हणजेच विहित मुदतीत, प्राप्त झालेल्या अर्जांचाच विचार करण्यात यावा.

दोन) शासकीय जमिनीचे वाटप करताना एखाद्या अभिन्यासात (ले आऊट) १० पेक्षा जास्त भूखंड उपलब्ध झाल्यास समाजातील खालील गटातील व्यक्तींनी स्थापन केलेल्या

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना त्यांच्यापुढे नमूद करण्यात आलेल्या प्रमाणात भूखंडाचे वितरण करण्यात यावे.

अ.क्र.	सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा गट	वितरणाकरीता उपलब्ध असलेल्या भूखंडापैकी द्यावयाच्या भूखंडाचे प्रमाण
१	२	३
१	केवळ स्वातंत्र्य सैनिक सदस्य असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था	५ टक्के
२ (अ)	केवळ सेवेत असलेले राज्य शासकीय अधिकारी/कर्मचारी, स्थानिक स्वराज्य संस्था/ सार्वजनिक क्षेत्रातील महामंडळाचे कर्मचारी सदस्य असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था	१५ टक्के
२ (ब)	भूखंडाच्या सोडतीबाबत प्रसिध्दी पत्रकामध्ये नमूद केलेल्या अखेरच्या दिनांकापासून पुढील ५ वर्षात जे राज्य शासकीय अधिकारी/कर्मचारी नियतव्योमानानुसार निवृत्त होणारे आहेत त्यांच्यासाठी	५ टक्के
३	केवळ सेवेत असलेले केंद्र शासनाचे अधिकारी/कर्मचारी (मात्र यात सशस्त्र दलातील आजी तसेच माजी अधिकारी/कर्मचारी यांचाही समावेश असेल) सदस्य असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था	५ टक्के
४	अनुसूचित जाती/जमाती, विमुक्त जाती भटक्या जमाती व नवबौद्ध या मागासवर्गातील व्यक्ती १० टक्के सदस्य असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था (उरलेले १० टक्के सभासद इतर जाती जमातीचे असावेत)	१० टक्के
५	राज्यपातळीवर प्राविण्य मिळविलेले अथवा मान्यता प्राप्त झालेले साहित्यिक, कलाकार व क्रिडापटू आणि पत्रकार यांची संख्या ज्या संस्थांत किमान ५० टक्के आहे अशा गृहनिर्माण संस्था (एखाद्या सभासदाने राज्य पातळीवर साहित्यिक, कलाकार किंवा क्रिडापटू म्हणून प्राविण्य मिळविलेले आहे किंवा नाही हे प्रमाणित करण्याचा अंतिम अधिकार संबंधित मंत्रालयीन विभागाचा राहिल)	१० टक्के

६	लोकप्रतिनिधी (म्हणजे विद्यमान खासदार, आमदार व माजी खासदार व आमदार) सदस्य असलेल्या गृहनिर्माण संस्था	५ टक्के
७	इतरेजन सदस्य असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था	४० टक्के
८	शासनाच्या स्वेच्छा निर्णयाकरीता राखीव	५ टक्के

तीन) वरीलपैकी एखाद्या गटातील संस्थांकडून मुळीच अर्ज प्राप्त झाले नाही तर त्या गटातील सर्व भूखंड आणि त्या गटाकरीता उपलब्ध असलेल्या भूखंडापेक्षा कमी अर्ज प्राप्त झाले तर, त्या गटातील उर्वरित भूखंड हे इतरेजन सदस्य असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांकरीता उपलब्ध होणा-या भूखंडात समाविष्ट करण्यात यावेत.

चार) त्या त्या गटातील पात्र अर्जदार सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची संख्या त्या गटाला उपलब्ध असलेल्या भूखंडापेक्षा जास्त असल्यास जाहिररित्या चिड्ड्या टाकून कोणत्या संस्थांना भूखंड द्यावयाचे हे ठरविण्यात यावे.

पाच) अभिन्यासातील भूखंडाची संख्या १० पेक्षा कमी असल्यास त्यापैकी २ भूखंड शासनाच्या स्वेच्छा निर्णयासाठी राखून ठेवून बाकी भूखंडाची वर (दोन) मध्ये निर्देशित केल्याप्रमाणे वर्गवारी न करता प्राप्त झालेल्या अर्जातून वरील (चार) मध्ये निर्देशित केल्याप्रमाणे सरळ चिड्ड्या टाकून कोणत्या संस्थांना भूखंड द्यावयाचे हे ठरविण्यात यावे.

सहा) अभिन्यासातील भूखंडाची संख्या १० पेक्षा जास्त व १० च्या पटीत नसल्यास स्वाभाविकपणे वरील (दोन) मध्ये म्हटल्याप्रमाणे वर्गवारी केल्यानंतर काही भूखंड शिल्लक राहतील. प्रत्येक गटातील अर्जदारांची संख्या लक्षात घेऊन असे शिल्लक राहिलेले भूखंड एका किंवा अधिक गटात समाविष्ट करण्याचे स्वातंत्र्य शासनाला राहिल.

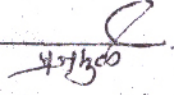
सात) वरीलप्रमाणे भूखंडाची वर्गवारी करताना जर एखाद्या गटाकरीता उपलब्ध होणा-या भूखंडाची संख्या ही पूर्णांकांत नसेल तर, त्या प्रत्येक गटाकरीता कोणता जवळचा पूर्णांक निवडावा हे शासनाने, प्रत्येक गटात प्राप्त झालेल्या अर्जांच्या संख्येचा व शासनाला योग्य वाटतील अशा अन्य बाबींचा विचार करून ठरवावे.

आठ) वर क्र.(दोन) मधील बाब क्र.(८) तसेच क्रमांक (पाच) येथे म्हटल्याप्रमाणे ज्यावेळी भूखंडाचे वाटप शासनाच्या स्वेच्छा निर्णयानुसार केले जाईल तेव्हा ते भूखंड विशिष्ट संस्थांना वितरित करण्यासंबंधीची कारणे लेखी नमूद करणे आवश्यक राहिल.

१४. शासन आता असाही निदेश देत आहे की, यापुढे शासन मंजूर करील ती प्रकरणे तसेच ज्या प्रकरणात अंतिम आदेश काढलेले आहेत किंवा भाडेपट्टा/सनद निष्पादीत झाली आहे किंवा यापूर्वी शासनाने मंजूर केलेल्या सर्व प्रकरणात (जमिनीचा ताबा दिलेला असो किंवा नसो) सदनिका हस्तांतर करणे किंवा भाड्याने देणे याबद्दल जोडपत्र-क मधील अटी लागू होतील. तसेच सदनिका हस्तांतरीत झाली असल्यास नवीन धोरणाप्रमाणे नियमित करण्यात येतील.

१५. हा शासन निर्णय संदर्भाधीन शासन निर्णयामध्ये वित्त विभागाच्या आवश्यकतेनुसार घेतलेल्या सहमतीनुसार निर्गमित करण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,



(प्र. ज. मुळे)

कार्यासन अधिकारी
महसूल व वन विभाग.

सहपत्रे-जोडपत्र "अ", "ब", "क", "ड" व "इ".

प्रति,

सर्व विभागीय आयुक्त,
प्रधान मुख्य वनसंरक्षक, महाराष्ट्र राज्य, नागपूर
संचालक, सामाजिक वनीकरण, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
जमाबंदी आयुक्त, व संचालक भूमि अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
सर्व जिल्हाधिकारी,
सर्व उपविभागीय अधिकारी,
सर्व जिल्हानिरिक्षक भूमि अभिलेख,
संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
आयुक्त, सहकार व निबंधक, सहकारी संस्था, पुणे,
विभागीय उपसंचालक नगररचना आणि इतर,
महालेखापाल, महाराष्ट्र राज्य, (१) मुंबई
महालेखापाल, महाराष्ट्र राज्य, (२) नागपूर
सर्व मंत्रालयीन विभाग,
वित्त विभाग-व्यय-९, मंत्रालय, मुंबई,
मंत्री (महसूल) यांचे स्वीय सहायक,
राज्यमंत्री (महसूल) यांचे स्वीय सहायक,
अप्पर मुख्य सचिव (महसूल) यांचे स्वीय सहायक,
प्रधान सचिव (वने) यांचे स्वीय सहायक,
महसूल व वन विभागातील सर्व सहसचिव/उपसचिव व नियंत्रण अधिकारी,
महसूल व वन विभागातील सर्व कार्यासने.
"ज-१" कार्यासन, महसूल व वन विभाग. (निवडनस्ती).

(शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्रमांक एलसीएस ०६०६/प्र.क्र.५४/ज-१, दिनांक २५.५.२००७ ची सहपत्रे)

जोडपत्र "अ"

सवलतीचे भोवगटामूल्य/पट्टेभाडे देऊन शासकीय जमिन मिळवू पाहणा-या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील सदस्यांच्या मान्यतेसाठी अर्हता :-

१. संस्थेचे सदस्य हे निदान १५ वर्षे महाराष्ट्राचे रहिवासी असले पाहिजेत. तथापि, महाराष्ट्र राज्यास नेमून दिलेले सरकारी कर्मचारी महाराष्ट्र राज्यातून निवडलेले संसद सदस्य, महाराष्ट्र विधानसभा/विधानपरिषद सदस्य आणि महाराष्ट्रातील आजी किंवा माजी सैनिक, महाराष्ट्रातील सेवानिवृत्त शासकीय कर्मचारी इत्यादींच्या बाबतीत कालावधी विनिर्दिष्ट कालावधीपेक्षा कमी असेल त्यांना ही अर्हता लागू होणार नाही.

२. ज्या कोणत्याही सदस्याला नोकरी व्यवसाय किंवा उत्पन्न मिळविण्याचा इतर कोणताही स्वतंत्र मार्ग नसेल अशा सदस्यांच्या सदस्यत्वासाठी विचार करण्यात येऊ नये.

३. कोणत्याही व्यक्तीचा उत्पन्न गट निश्चित करण्याच्या प्रयोजनासाठी त्या सदस्यांच्या कुटुंबाचे मागील ३६ महिन्यांचे एकूण मासिक उत्पन्न विचारात घेतले पाहिजे.

४. संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या कार्यक्षेत्रात एका व्यक्तीस स्वतःचे स्वतंत्र घर किंवा गृहनिर्माण संस्थेत केवळ एकच घर/सदनिका घेता येईल.

५. सदस्याने किंवा त्याच्या पत्नीने/तिच्या पतीने किंवा त्याच्या/तिच्या कोणत्याही अज्ञान मुलाने किंवा सदस्यांवर अवलंबून असलेल्या कोणत्याही व्यक्तीने तो ज्या संस्थेचा सदस्य होऊ इच्छित असेल त्या संस्थेच्या कार्यक्षेत्रातील कोणत्याही सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा सदस्य होता कामा नये.

६. सदस्याला किंवा त्याच्या पत्नीला/तिच्या पतीला सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या कार्यक्षेत्रात, सरकारकडून एखादा भूखंड किंवा अधिग्रहणातून मुक्त केलेल्या जागेसह जागा सवलतीच्या दराने मिळालेली असता कामा नये.

७. एखाद्या शासकीय कर्मचा-याचा सेवेत असताना मृत्यू झाला तर त्याच्या/तिच्या पती/पत्नीला त्या कर्मचा-याच्या निवृत्तीच्या नियत वयोमानाच्या दिनांकापर्यंत संस्थेचे सदस्यत्व मिळण्यास पात्र समजण्यात यावे त्याकरीता हेतूपत्राच्या दिवशी सरकारी कर्मचारी शासनसेवेत असला पाहिजे ही अट याबाबतीत शिथिल करण्यात यावी. मात्र सभासदत्वाच्या विहित केलेल्या इतर अटी व शर्ती तशाच लागू राहतील.

८. शासकीय कर्मचा-याच्या बाबतीत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला ज्या दिनांकास हेतूपत्र देण्यात येईल त्या दिनांकास शासकीय कर्मचारी सेवेत असला पाहिजे तरच असा कर्मचारी सदस्यत्वास पात्र समजण्यात येईल.

९. दिनांक १/१/२००२ नंतरच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील सभासदांना दोन पेक्षा अधिक अपत्ये असतील असे सभासद शासकीय गृहनिर्माण संस्थांना शासकीय जमिन मंजूर करण्याच्या प्रकरणात सभासद म्हणून राहण्यास अपात्र ठरतील. संस्थेचे आजीव सभासदांनाही ही अट लागू राहिल.

(शासन निर्णय, महाराष्ट्र वन विभाग क्रमांक एलएनसीएस ०६०६/प्र.क्र.५४/ज.१, दिनांक २५.५.२००७ ची सहपत्रे)

जोडपत्र "ब"

शासकीय जमिनी सहकारी-गृहनिर्माण संस्थांना देण्याबाबतच्या अटी व शर्ती :-

१. जमिनीचा ताबा संस्थेला देण्यापूर्वी संस्थेने स्वतःची नोंदणी करून घेतली पाहिजे.
२. जमिनीचा विकास व त्या प्रयोजनाखाली आवश्यक असलेल्या इतर सर्व मुखसोयी व सेवा संस्था स्वतःच्या खर्चाने करून घेईल.
३. जमिनीवर कोणतेही बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी संस्था महानगरपालिका/नगरपालिका किंवा यथास्थित अशाच इतर कोणत्यातरी स्थानिक प्राधिकरणाकडून इमारतीचे नकाशे संमत करून घेईल.
४. कब्जेहक्काने जमिन दिल्यास महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम, १९६६ अन्वये संस्था अनन्य संक्राम्य व अविभाज्य भोगवटदार वर्ग-२ म्हणून जमिन धारण करील.
५. संस्था जमिन ताब्यात घेतल्याच्या तारखेपासून दोन वर्षांच्या आत त्यावर निवासी इमारती/घरे बांधील.
६. विहित मुदतीत बांधकाम न करता आल्यास संस्थांना अकृषिक प्रयोजनासाठी मंजूर केलेल्या जमिनीवर विहित केलेल्या कालावधीत इमारतीचे बांधकाम पूर्ण न केल्यामुळे झालेल्या शर्तभंग क्षमापित करून प्रतिग्राहित्यास बांधकामाची मुदतवाढ देण्याबाबत शासनाने क्रमांक एलएनडी ४८५७/१६९१४६/ए-१, दि. २१.११.१९५७ अन्वये धोरणात्मक निर्णय घेतला असून त्यातील परिच्छेद २ मुद्दा क्रमांक ४ प्रमाणे खालील तत्त्वावर मुदतवाढ देण्याबाबत शासन स्तरावर प्रकरणाच्या गुणवत्तेनुसार निर्णय घेणेत येईल.

अ) नैसर्गिक आपत्ती वा बांधकाम साहित्याच्या पुरवठ्यामुळे अथवा न्यायिक वादामुळे, अशा प्रतिग्राहित्याच्या आवाक्याबाहेरील परिस्थितीमुळे बांधकामास झालेला विलंब नियमानुकूल करण्यासाठी प्रतिग्राहित्याकडून सदर भूखंडाच्या मंजूरीच्या वेळी देय असलेल्या अकृषिक आकारणीच्या दुप्पट इतके अधिमूल्य वसूल करून दोन पेक्षा अधिक नसलेल्या कालावधीसाठी मुदतवाढ देता येईल.

ब) बांधकामास झालेला विलंब प्रतिग्राहित्याच्या आवाक्याबाहेरचे नसल्याचे आढळून येत असेल आणि जर आर्थिक अडचणी असतील आणि या अडचणी एक-दोन वर्षांत सोडविण्यास प्रतिग्राहिता असमर्थ असेल तर अशा प्रकरणात भूखंड परत घेऊन तो प्रतिग्राहित्यात पुन्हा मंजूर करण्यासाठी कार्यवाही करताना त्या भूखंडाची आजच्या बाजारभावाची प्रचलित धोरणानुसार होणारी कब्जेहक्काची किंमत आणि प्रतिग्राहित्याने मूळतः

अदा केलेली कब्जेहक्काची रक्कम यातील फरकाची रक्कम किंवा सदर भूखंड पुन्हा मंजूर करतेवेळी असलेली बाजारभावाची किंमत विचारात घेऊन या किंमतीनुसार आकारण्यात येणाऱ्या साऱ्याच्या १० पट अकृषिक आकारणी यापैकी जी रक्कम अधिक असेल ती वसूल करावी.

क) जर प्रतिग्राहित्याच्या अडचणी वरील बं मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे एक-दोन वर्षांच्या कालावधीत सुट्टू शकणाऱ्या असू शकतील तरी प्रतिग्राहित्यास दोन वर्षांपेक्षा अधिक नसलेल्या कालावधीसाठी मुदतवाढ देता येईल. मात्र त्यासाठी प्रतिग्राहित्याकडून भूखंड मंजूरीच्या वेळी असणाऱ्या अकृषिक आकारणीच्या आठ पट इतके अधिमूल्य वसूल करावे किंवा तेवढी रक्कम दोन वर्षांच्या कालावधीत अदा करण्याचे हमीपत्र देण्याच्या अटीवर सदर जमीन शासनाकडे तारण ठेवून मुदतवाढ देता येईल.

ड) इतर प्रकरणात (१) ज्या प्रकरणात प्रतिग्राहित्याने भूखंडाचा विकास करण्यासाठी ठोस प्रयत्न केल्याचे प्रकरणाच्या परिस्थितीवरून दिसून येत असेल अशा प्रकरणात प्रतिग्राहित्यास प्रत्यक्ष बांधकाम पूर्ण करण्यास लागणारा कालावधी, मात्र हा कालावधी दोन वर्षांपेक्षा अधिक होणार नाही इतकी मुदत देण्यात यावी आणि त्यासाठी भूखंड मंजूरीच्या वेळी अस्तित्वात असलेल्या अकृषिक साऱ्याच्या दहा पट इतके अधिमूल्य प्रतिग्राहित्यास आकारण्यात यावे. (२) ज्या प्रकरणात प्रतिग्राहित्याने विकासासाठी काहीच प्रयत्न केले नसतील किंवा कामाची प्रगती भरीव नसेल तर असा भूखंड शासनाने ताब्यात घेऊन तो पुन्हा मंजूर करताना दहा पट अकृषिक साऱ्याची (ही आकारणी भूखंड मंजूरीच्या वेळी जमिनीची असलेली कब्जेहक्काची किंमत अधिक निम्मी वाढीव किंमत धरून आकारण्यात यावी) किंवा भूखंडाच्या पुन्हा मंजूरीच्या वेळी सदर भूखंडासाठी अस्तित्वात असलेल्या अकृषिक साऱ्याच्या २० पट आकारणीची रक्कम यापैकी जी अधिक असेल तेवढे अधिमूल्य आकारून मुदतवाढ देण्यात यावी.

७. महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम, १९६६ च्या कलम ३६ (४) मध्ये उपबंधित केल्याप्रमाणे असेल त्या व्यतिरिक्त संस्थेस शासनाच्या लेखी पूर्वपरवानगीशिवाय जमीन किंवा तिचा कोणताही भाग गहाण ठेवता येणार नाही.

८. संस्थेच्या उपविधीत काहीही तरतूद असली तरी संस्था जिल्हाधिकारी/आयुक्त/शासन यांच्या लेखी परवानगी शिवाय कोणत्याही नवीन सदस्याचे नाव नोंदवणार नाही किंवा उक्त प्राधिकाऱ्यांनी मान्यता दिलेल्या सदस्याच्या जागी दुसरा सदस्य घेणार नाही आणि उक्त प्राधिकाऱ्यास अशी विनंती मान्य करण्याचा किंवा फेटाळण्याचा किंवा उक्त प्राधिका-याला योग्य वाटतील अशा अटी व शर्तीवर परवानगी देण्याचा अधिकार राहिल.

९. घरे/सदनिका ताब्यात घेण्यासाठी तयार झाल्यानंतर लगेच सदस्यांनी जातीने त्याचा ताबा घेतला पाहिजे.

१०. सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना शासकीय जमीन मंजूर करताना त्या संस्थेतील सदस्याला त्याची सदनिका / घर शासनाला समर्पित करण्याची अट लागू असणार नाही. त्याचप्रमाणे अशा संस्थेतील सदस्याने त्याची सदनिका / घर भाड्याने देण्यासाठी संबंधित जिल्हाधिकारी यांच्याकडे अर्ज केल्यापासून ३ महिन्यांच्या आत त्यावर योग्य ती कार्यवाही न झाल्यास अशा सदस्याला त्याची सदनिका / घर कोणासही भाडेपट्ट्याने / पोटभाडेपट्ट्याने अथवा लिक्व् अॅन्ड लायसन्स अटीवर देण्याची मुभा राहिल. त्याकरीता भरावयाच्या हस्तांतरण फीबाबत जोडपत्र - क मध्ये अधिक स्पष्टीकरण देण्यात आले आहे. सदनिका भाड्याने दिल्यापासून पुढील २ महिन्यांत अधिमूल्याची वार्षिक रक्कम न भरल्यास (भाड्याच्या मुदतीच्या कालावधीत किंवा १ वर्ष जी जास्त असेल ती) अधिमूल्याच्या रकमेच्या दुप्पट रक्कम दंड म्हणून वसूल करण्यात यावी. भाडेकरू / पोटभाडेकरू या संज्ञेत प्रदायी अतिथी (पेईंग गेस्ट) चा अंतर्भाव होत नाही, असे स्पष्ट करण्यात येत आहे.

११. संस्था त्या क्षेत्रात प्रचलित असलेला कृषितर कर वेळोवेळी नियमितपणे भरेल.

१२. जमिनीचे वाटप जमिनीवरील सर्व खाणी, खनिज पदार्थ दगड खाणी यावरील शासनास अधिकार राखून ठेवण्यात येईल या शर्तीस अधीन राहिल. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ मध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे दगड खाणीचे काम करण्यासाठी व त्याचा शोध घेण्यासाठी सर्व वाजवी सोयीसह त्या ठिकाणापर्यंत पोचण्याचे संपूर्ण स्वातंत्र्य शासनास आहे.

१३. भविष्य काळात शासनास एखादी जमीन किंवा तिचा कोणताही भाग कोणत्याही सार्वजनिक प्रयोजनासाठी पाहिजे असल्यास जमिनीचे किंवा तिच्या भागाचे वाटप रद्द करण्यात येईल. आणि प्रस्तुतची जमीन किंवा जो परत घ्यावयाचा असेल असा तिचा भाग यासाठी संस्थेने भरलेल्या जमिनीच्या किंमतीइतकी रक्कम तसेच त्यावर एखादी इमारत किंवा काही बांधकाम असल्यास त्याची किंमत संस्थेला भरपाई म्हणून दिल्यानंतर शासनाकडून परत घेण्यात येईल. एखादी जमीन किंवा तिचा भाग सार्वजनिक प्रयोजनासाठी आवश्यक आहे किंवा कसे त्यासंबंधात तसेच या जमिनीवर जी इमारत किंवा संरचना असेल त्याबाबतीत सार्वजनिक बांधकाम व गृहनिर्माण विभागाच्या कार्यकारी अभियंत्याने ठरविलेली किंमत यासंबंधात शासनाचा निर्णय संस्था अंतिम म्हणून स्विकारेल.

१४. जमीन देण्याच्या शर्तीपैकी एखादया शर्तीचे उल्लंघन झाले असेल त्याबाबतीत आणि असे उल्लंघन झालेले असल्याबद्दल कळविणारी नोटीस जिल्हाधिका-र्याने ज्या तारखेस पाठविली असेल त्या तारखेपासून सहा महिन्यांच्या कालावधीत उक्त संस्थेने उल्लंघन सुधारण्याच्या दृष्टीने कोणतीही उपाययोजना करण्याबाबत संस्थेकडून कसूर झाली असेल तर संस्था बेदखल केली जाण्यास पात्र ठरेल आणि कोणतीही भरपाई न देता ती जमीन त्यावरील इमारतीसह शासन परत घेईल.

१५. जमीन देण्याच्या शर्तीपैकी एखादया शर्तीचे संस्थेच्या एखादया सदस्याकडून उल्लंघन झाले असेल तर उक्त उल्लंघनाच्या बाबतीत ताबडतोब उपाययोजना करण्यास H-673(1,200-5-2007)-7

तिच्या सदस्यास भाग पाडण्यासाठी आवश्यक ती कार्यवाही करणे संस्थेवर बंधनकारक असेल. आणि असे उल्लंघन झाले असल्याबद्दल कळविणारी नोटीस ज्या तारखेस पाठविण्यात आली असेल त्या तारखेपासून सहा महिन्यांच्या कालावधीत उक्त सदस्याने उल्लंघनाच्या बाबतीत उपाययोजना करण्यास कसूर केल्यास असे उल्लंघन खुद्द संस्थेनेच केले आहे असे समजण्यात येईल आणि संस्थावरील शर्त क्रमांक १६ अन्वये कार्यवाही केली जाण्यास पात्र ठरेल.

१६. जमिन ताब्यात मिळाल्याच्या तारखेपासून दोन वर्षांच्या कालावधीत संस्था तिला दिलेल्या जमिनीवर प्रत्येक १०० चौरस मीटरला एक याप्रमाणात योग्य जातीचे झाड लावेल आणि कायम जोपासना करील.

१७. संस्था उपरोक्त अटी व शर्तीचे तसेच प्रकरणांची परिस्थिती आणि महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम, १९६६ व त्याखाली केलेले नियम लक्षात घेऊन जिल्हाधिकारी लाविलेला अशा इतर अटी व शर्ती समाविष्ट असलेला व त्या मान्य ठरणारा करारनामा करून घेईल. सदस्यांनी सादर करावयाचा शपथपत्राचा नमुना प्रपत्र - ड मध्ये व सदस्याची वैयक्तिक माहिती नमूद करणारा नमुना प्रपत्र - इ मध्ये दर्शविलेला आहे. त्याचा संस्थेनी शासनाकडे अर्ज करताना / माहिती देताना वापर करावा.

(शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्रमांक एलसीएस ०६०६/प्र.क्र.५४/ज-१, दिनांक २५.५.२००७ ची सहपत्रे)

जोडपत्र "क"

शासकीय भूखंडावर स्थापन केलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थातील सदनिका हस्तांतरण / विक्री / स्थापना करताना घालावयाच्या अटी व शर्ती

१. अ) शासकीय भूखंडावर खाजगी व्यक्तींनी (आमदार/खासदार/लोकप्रतिनिधीसह) स्थापन केलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील त्यांची सदनिका, सदनिकेच्या पूर्णत्वाचा दाखला मिळालेल्या तारखेपासून ५ वर्षांनंतर/१० वर्षांनंतर/१५ वर्षांनंतर विक्री/हस्तांतर करता येईल. मात्र कोणत्याही सदस्याला त्याची सदनिका ५ वर्षांपर्यंत विक्री/हस्तांतर करता येणार नाही. सदस्याला पुढीलप्रमाणे शासनाकडे विक्री/हस्तांतरण फी प्रती चौरस फूट भरावी लागेल.

अ.क्र.	क्षेत्र	विक्री/हस्तांतरण फी			प्रति चौरस फुटाचा दर (रुपयात)	
		निवासी सदनिका				
		खालील कालावधीनंतर रहिवासी प्रयोजनासाठी			औद्योगिक /वाणिज्यिक वापरात बदल केल्यास	
		५ वर्ष	१० वर्ष	१५ वर्ष	औद्योगिक	वाणिज्यिक
१	मुंबई शहर जिल्हा	५००	३००	२००	१०००	१५००
२	मुंबई उपनगर जिल्हा	२५०	१५०	१००	५००	७५०
३	वरील (१ व २ येथील) क्षेत्राव्यतिरिक्त इतर महानगरपालिका क्षेत्र	२००	१२०	८०	४००	६००
४	वरील १,२ व ३ व्यतिरिक्त इतर नगर पालिका क्षेत्र.	१००	६०	४०	२००	३००
	ग्रामीण क्षेत्रासाठी	२५	१५	१०	५०	७५

ब) हस्तांतरण जर कुटुंबातील सदस्यांकडे होत असेल तर हस्तांतरण फी देण्याची आवश्यकता असणार नाही. हस्तांतरण फी पासून सूट मिळण्यास कुटुंबाची व्याख्या पुढीलप्रमाणे असेल :-

कुटुंब या शब्दप्रयोगाचा अर्थ हा संबंधित व्यक्तीचा विवाहसाथी, त्याचा मुलगा, विवाहित किंवा अविवाहित मुलगी किंवा भाऊ किंवा बहिण किंवा सून किंवा नातू किंवा नात (त्यात मुलीच्या मुलाचा/ मुलीचा देखील समावेश होतो.) किंवा दत्तक मुलगा किंवा मुलगी असा आहे.

२. संस्थेने बांधलेल्या इमारतीमध्ये, संस्था, जिल्हाधिका-यांच्या लेखी पूर्वपरवानगी शिवाय कोणतीही भर घालणार नाही किंवा फेरफारही करणार नाही. तसेच रस्ते, इमारती इत्यादीचे बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी संस्थेला सदस्य संख्येत घट झाली असल्यास ती तसे जिल्हाधिका-यास कळविले आणि सदस्य संख्येत अशी घट झाल्याच्या परिणामी संस्थेच्या वाजवी आवश्यकतेच्या मानाने कोणतीही जमिन अतिरिक्त ठरली असेल तर अशी जमिन पुन्हा परत घेण्याचा जिल्हाधिका-यास अधिकार असेल.
३. औद्योगिक, वाणिज्यिक व निवासी प्रयोजनासाठी मंजूर केलेल्या शासकीय भूखंडावर खाजगी व्यक्तींनी / संस्थांनी / तसेच निवासी संस्थांनी अथवा विकासकांनी बांधलेल्या इमारतींचा पूर्णत्वाचा दाखला मिळाल्यानंतर इमारतीतील जागेची विक्री / हस्तांतरण करण्यास हरकत नसावी.
४. इमारतीतील जागेची विक्री / हस्तांतरणास परवानगी देताना परिच्छेद १(अ) मध्ये दर्शविल्यानुसार हस्तांतरण फी / अनुज्ञप्ती फी आकारण्यात यावी. सदर जागा भाड्याने / पोटभाड्याने देताना औद्योगिक वापराच्या जागेसाठी परिच्छेद १(अ) मध्ये दर्शविल्यानुसार होणाऱ्या हस्तांतर फीच्या १०% प्रमाणे आणि वाणिज्यिक वापरासाठी भाड्याने देताना हस्तांतर फीच्या १२.५% दराने प्रतिवर्षी अनुज्ञप्ती फी आकारण्यात यावी. ज्या प्रकरणी हस्तांतरण फी / अनुज्ञप्ती फी अद्याप भरलेली नाही अशा अनिर्णित प्रकरणामध्ये दि. २३.११.२००१ चे आदेश तसेच या संदर्भात वेळोवेळी सुधारीत करण्यात येणारे आदेश लागू करण्यात यावेत.
५. अनधिकृत वापरात बदल केल्यास अथवा अनधिकृत विक्री केलेल्या प्रकरणांमध्ये दिनांक २३.११.२००१ च्या आदेशाच्या तारखेपासून ६ महिन्यांच्या आत स्वतःहून संबंधित व्यक्ती / संस्था असे हस्तांतरण / शर्तभंग नियमानुकूल करून घेण्यासाठी पुढे आल्यास त्यांना वरील ४ मध्ये नमूद केलेल्या दराने फी आकारण्यात यावी. मात्र ६ महिन्यांनंतर अशा प्रकरणात दुप्पट दराने दंडनीय फी आकारण्यात यावी.
६. हा निर्णय सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना जमीन देण्याबाबत घेतलेला धोरणात्मक निर्णय दि. ९.७.१९९९ पासून पूर्वलक्षी प्रभावाने लागू करण्यात यावा. तसेच सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतीतील जागा / सदनिका वाणिज्यिक प्रयोजनाच्या वापरातील जागेसाठीदेखी लागू करण्यात यावा.
७. उपरोक्त हस्तांतरण फी ही मोकळ्या जमिनीच्या हस्तांतरणास लागू होणार नाही. मोकळ्या जमिनीकरीता सध्याच्या अनर्जित उत्पन्नाचे धोरण अथवा शासनाने वेळोवेळी ठरविलेले धोरण लागू राहिल.
८. दिनांक ९.७.१९९९ पासून प्रलंबित असलेली अशी प्रकरणे या धोरणानुसार जिल्हाधिकारी यांनी निकाली काढावी.
९. सदनिकांचे हस्तांतरण / विक्रीसाठी विहित करण्यात आलेल्या कालमर्यादेपूर्वी (उदा. अशासकीय (खाजगी) सदस्यांबाबत पूर्णत्वाचा दाखल मिळालेल्या दिनांकापासून ५ वर्ष व

शासकीय सदस्यांच्या बाबतीत ताबा मिळाल्याच्या दिनांकापासून १५ वर्षे अथवा सेवानिवृत्ती यापैकी जे अगोदर घडेल तेथपासून कालावधी गणण्यात यावा) सदनिकांचे हस्तांतरण / विक्रीसाठी विहित करण्यात आलेल्या कालमर्यादेपूर्वी सदनिकांचे हस्तांतरण अथवा विक्री करण्यावर बंधन आहे. त्यामुळे असे व्यवहार बेकायदेशीर ठरतात. अशा प्रकरणी शर्तभंगाची कार्यवाही करण्यास जिल्हाधिकारी सक्षम आहेत.

१०. सदनिका हस्तांतरणासाठी आवश्यक कालावधी व हस्तांतरण फी आणि सदस्याची अर्हता याबाबत जोडपत्र - अ मध्ये दिलेल्या अटी / शर्तीशिवाय सदनिका हस्तांतरणासाठी कोणतेही निर्बंध घालण्यात आलेले नाहीत. फक्त सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील कोणत्याही सदस्यांस सदनिका हस्तांतरीत करावयाची असल्यास संस्थेकडून त्यांनी शासनाने वेळोवेळी विहित केलेल्या टक्केवारीनुसार मागासवर्गीय प्रवर्गातील सदस्यांचा संस्थेत अंतर्भाव केला असल्याचा दाखला देणे आवश्यक राहिल.

११. दिनांक १.७.१९९९ अथवा सदनिका प्रत्यक्ष भाड्याने दिलेली तारीख यापैकी जी नंतर असेल त्या तारखेपासून अधिमूल्याच्या रकमेची गणना करावी. सदनिका ५ वर्षांची विहित मुदत होण्यापूर्वीच भाड्याने दिली असल्यास खाजगी व्यक्तीसाठी ५ वर्षांनंतरच्या पहिल्या टप्प्याच्या दराने (५%) व शासकीय कर्मचारी सदस्यांसाठी पहिल्या टप्प्याच्या दराने ५% अधिमूल्य भरावे लागेल.

१२. शासनाने सवलती दिलेल्या जमिनीवर त्याचा भोगवटा घेणारी संस्था व अशा संस्थेचे सदस्य हे भोगवटादार वर्ग-२ म्हणूनच जमीन / सदनिका धारण करतील. यासाठी प्रत्येक हस्तांतरणाच्या वेळी शासनाने विहित केलेले अधिमूल्य / फी द्यावी लागेल. अधिमूल्याची रक्कम भाडेपट्ट्याच्या दिनांकापासून प्रत्यक्ष भाडेपट्ट्याच्या कालावधीपर्यंत आकारण्यात यावी. सदनिका भाडेतत्वावर / लिक्व लायसन्स तत्वावर देताना सदस्यांनी पूर्ण विचार करून किमान कालावधीसाठी द्यावयाची आहे. अपवादाने असा करार रद्द झाल्यास त्याची जबाबदारी शासनाची असणार नाही. तसेच त्यामुळे अधिमूल्याची रक्कम परत करण्यात येणार नाही.

१३. या शासन निर्णयातील परिच्छेद ४ मध्ये अनुज्ञेय चटई क्षेत्र असा स्पष्ट उल्लेख केलेला आहे. हस्तांतरण फी / अधिमूल्य यामध्ये केंद्रबिंदू सदनिका असून सदनिकेचे क्षेत्र चटईक्षेत्रावरच आधारित आहे. त्यामुळे हस्तांतरण फी चटई क्षेत्रावरच आधारित आहे.

१४. शासकीय भूखंडावर बांधण्यात आलेल्या इमारतीसंदर्भात संबंधित गृहनिर्माण संस्था ही शासनाची भाडेपट्टाधारक असते. त्यामुळे हस्तांतरण शुल्क हे भाडेपट्टाधारक या नात्याने संस्थेकडूनच स्वीकारले जावे. संस्थेने या हस्तांतरण शुल्काची रक्कम सदनिका विक्री करणाऱ्या सदस्याकडून वसूल करावयाची किंवा सदनिका खरेदी करणाऱ्या व्यक्तिकडून वसूल करावयाची ही संस्थेची अंतर्गत बाब असेल. संस्थेने हस्तांतरण शुल्काची रक्कम भरण्यास एखाद्या व्यक्तिस लेखी स्वरूपात प्राधिकृत केल्यास अशा प्राधिकृत व्यक्तिकडूनही हस्तांतरण शुल्क स्वीकारता येईल.

१५. ज्या व्यक्तिस शासकीय भूखंडावर बांधलेल्या इमारतीमधील सदनिका खरेदी करावयाची आहे त्या व्यक्तिला सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा सदस्य म्हणून सामावून घेण्याची पूर्वपरवानगी सक्षम प्राधिकाऱ्याने (जिल्हाधिकाऱ्याने) दिल्यानंतरच हस्तांतरण शुल्काची रक्कम जिल्हाधिकारी यांनी भाडेपट्टाधारक संस्थेकडून स्वीकारावी. हस्तांतरण शुल्काची रक्कम जिल्हाधिकारी कार्यालयातच भरणा करण्यात यावी.

या शासन निर्णयाच्या जोडपत्र - अ मध्ये संस्थेच्या सदस्यत्वासाठी आवश्यक असलेली अर्हता निर्धारित केलेली आहे. त्यामुळे संस्थेचे सदस्य होऊ इच्छिणाऱ्या प्रत्येक व्यक्तीने ही अर्हता पूर्ण करणे अनिवार्य आहे. अर्हता पूर्ण न करणाऱ्या अपात्र व्यक्तीस कोणत्याही वेळी सभासदत्व देता येणार नाही.
