(483)

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.
(गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन)
चौथा मजला, काकडे बीझ् आयकॉन, ई-स्क्वेअरजवळ,
अशोकनगर, गणेशखिंड रोड, शिवाजी नगर, पुणे-४११०१६.
दूरध्वनी क्रमांक : (O) : ०२०-२५५७७९९९
ईमेल : srapune@yahoo.in वेबसाईट : www.srapune.gov.in

स्वातंत्र्याचा अमृत महोत्सव

जा.क्र./झोपुप्रा/सनि/१५७८/२०२४
दिनांक २०/०६/२०२४

कार्यालयीन परिपत्रक क्र.०४/२०२४

विषय : पुनर्वसन योजनेमधील सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे लाभासाठी मंजूर केलेले कन्व्हेनियन्स शॉप (सुविधा व्यापारी गाळे) भाडे तत्वावर वितरीत करण्यासंदर्भात निर्देश.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून पुनर्वसन घटक म्हणून मंजूर केलेल्या योजनांमधील कन्व्हेनियन्स शॉपचा वापर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या लाभात होणे अपेक्षित असल्याने या संदर्भात सर्वसमावेशक प्रक्रिया ठरवणे आवश्यक आहे. अशा प्रकरणी एकसमानता व पारदर्शकता रहावी या दृष्टीने खालीलप्रमाणे कार्यपध्दती निर्धारित करण्यात येत आहे.

१) सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने विकासकाकडून अशा युनिटचा अन्य सर्व सामायीक बाबींसह ताबा घ्यावा. संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेने ठराव करून सुविधा व्यापारी गाळयांचा विनीयोग करण्याबाबत आवश्यक त्या कागदपत्रांसह प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव सादर करावा.

२) प्राधिकरणाचे सहकार विभागाकडून प्रचलित अधिनियम, नियम तसेच मार्गदर्शक सूचनांनुसार अशा प्रस्तावाची छाननी करण्यात येईल. त्यानंतर सदर जागांच्या वापराबाबतचे प्रयोजन, वापरकर्त्या भाडेकरुबाबतची अर्हता, किमान भाडे, अनामत रक्कम, करारनामा कालावधी, भाडेदरातील वार्षिक वाढ, कालावधी संपल्यानंतरच्या मुदतवाढी संदर्भातील तरतूद पोटभाडेकरूची अनुज्ञेयता, नागरी सुविधा व त्यापोटीचे

शुल्क, देखभाल-दुरुस्ती इत्यादी सर्व बाबी नमूद करून सहकारी संस्था झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव सादर करेल.

३) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून प्रस्तावाची छाननी होऊन मान्यता देण्यात येईल. प्राधिकरणाच्या मान्यतेनुसार गाळे वितरण करण्यासंदर्भातील सर्व बाबी नमूद करून निविदा प्रसिध्दीची कार्यवाही सहकारी गृहनिर्माण संस्थेमार्फत करण्यात येईल. अशी निविदा सहकारी संस्थेमार्फत संस्थेचे कार्यालय, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालय, प्राधिकरण निर्देशीत संकेतस्थळ तसेच सर्वाधिक खपाच्या दैनिक वृत्तपत्रात प्रसिध्दी देण्यात येईल.

४) संस्थेचे लाभासाठी बांधलेले व्यापारी गाळे सामान्यत: ३ वर्षाकरीता नोंदणीकृत भाडेकराराने सर्वाधिक देकाराच्या व अर्हताप्राप्त अशा भाडेकरूस उपलब्ध करुन देण्यात येतील. भाडेदरामध्ये दरवर्षी ५ टक्के रक्कमेची वाढ करण्यात येईल. संस्थेच्या व भाडेकरुंच्या सहमतीने भाडेकराराचा पुढील कालावधी वाढविण्याबाबत सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्तरावर निर्णय घेण्यात येईल.

५) व्यापारी गाळयांच्या वापराबाबत संबंधित भाडेकरु यांना आवश्यक ते संविधानिक परवाने मिळवावे लागतील व तेथे केवळ अनुज्ञेय वापर करता येईल. अशा जागेमध्ये कोणताही अवैध व्यवसाय होत असल्याचे निदर्शनास आल्यास किंवा करारातील अटी व शर्तीचा भंग झाल्यास असा करार संपुष्टात आणून व्यापारी गाळा परत आपल्या ताब्यात घेण्याची कार्यवाही संबंधीत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेमार्फत करण्यात येईल.

६) भाडेकरु यांनी भाडेकरारासंदर्भात किमान ३ महिन्याचे भाडे किंवा रू २५,०००/- यापैकी जी रक्कम जास्त असेल तितकी रक्कम अनामत रक्कम म्हणून बिनव्याजी स्वरुपात ठेव म्हणून ठेवावी. संस्थेकडे जमा होणारी भाडयापोटीची अनामत रक्कम संस्थेमार्फत स्वतंत्र मुदत ठेव खात्यात ठेवणे व अशा रक्कमेचा कोणताही विनियोग न करणे बंधनकारक असेल.

७) वापरकर्त्यांनी शासकीय जी.एस.टी.तसेच इतर सर्व प्रकारचे कर/शुल्क यापोटी येणारा सर्व खर्च संबंधित विभागांकडे भरणा करणे आवश्यक राहील.

८) व्यापारी गाळयाचे भाडे दरमहा ५ तारखेपूर्वी सहकारी गृहनिर्माण संस्थेकडे जमा करणे आवश्यक राहील व त्यासंदर्भात विलंब झाल्यास स्टेट बँकेच्या पीएलआर दरानुसार व्याज आकरणी करण्यात येईल. भाडे रक्कमेमध्ये दर वर्षी ५ टक्के वाढ करण्यात येईल.

९) प्राधिकरणाच्या सहकार विभागाचे प्रतिनिधी यांचे उपस्थितीत संस्थेचे गाळे भाडयाने देण्यासाठीची जाहीर निविदा उघडणे व मंजूर करणे यासंदर्भातील प्रक्रिया पार पाडावी.

१०) भाडेकरार संपुष्टात आल्यानंतर जर भाडेकरुने गाळयाचा ताबा न सोडल्यास संबंधीत गृहनिर्माण संस्थेने संबंधीतांचे निष्कासन करण्याचा प्रस्ताव झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे सादर करावा आणि प्राधिकरणाने सक्षम प्राधिकाऱ्यांच्या निर्देशानुसार निष्कासनाची कार्यवाही पार पाडावी.

११) भाडेकरुस व्यापारी गाळयामध्ये कोणताही संरचनात्मक बदल करता येणार नाही व तसे केल्यास स्वखर्चाने पूर्ववत करुन देणे बंधनकारक असेल.

१२) गृहनिर्माण सहकारी संस्थेला व्यापारी गाळे भाडे कराराने देण्यासंबधीच्या अटी व शर्ती मध्ये झोपुप्राच्या पूर्व परवानगीने परिस्थीती नुसार बदल करता येईल.

१३) निविदा प्रक्रिया राबविण्याची जबाबदारी संबंधीत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची असुन अशा प्रकरणी सहकार कायदयांनुसार कार्यबाही करण्याचे अधिकार सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था (झो.पु.प्रा.) पुणे यांना असतील.

१४) सहकारी गृहनिर्माण संस्था व व्यापारी गाळेधारक यांच्यामध्ये काही वाद उदभवल्यास महाराष्ट्र सहकारी संस्था १९६० व त्याखालील नियम १९६१ नुसार कार्यवाही करण्यात यावी.

१५) सोबतच्या भाडे करारनाम्याच्या विहीत नमुन्यामध्ये भाडेकरारनामा निष्पादित करुन त्याबाबतची नोंदणी भाडेकरुच्या खर्चाने करणे अनिवार्य असेल. करारनामा नोंदणीनंतरच गाळयाचा ताबा गृहनिर्माण संस्थेकडून सबंधित भाडेकरुस देण्यात येईल.

१६) गृहनिर्माण सहकारी संस्थेने संबंधित भाडेकरुकडून प्राप्त होणाऱ्या भाडयाचा विनियोग संस्थेच्या देखभाल-दुरुस्ती व्यतिरिक्त अन्य कोणत्याही प्रयोजनासाठी करु नये.

१७)गृहनिर्माण संस्थेने भाडेकरुस सर्व मूलभूत नागरी सुविधा सशुल्क उपलब्ध करुन द्याव्यात व

भाडेकरुने गाळयाचा वापर गृहनिर्माण संस्थेच्या निर्देशानुसार तसेच संस्थांच्या अन्य सभासदांना अडथळा होणार नाही या दृष्टीने करावा.

१८) गाळा वापरासंबंधी शासनाचे तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे सर्व आदेश / निर्देश यांचे अनुपालन करणे सर्व संबंधितांवर बंधनकारक राहील.

१९) सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी असे गाळे विनाकारण रिकामे राहणार नाहीत व त्याचा गैरवापर होणार नाही यासाठीच्या सर्व उपाययोजना आखाव्यात.

सोबत : करारनामा मसूदा

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झो.पु.प्रा.पुणे
18.6.24

प्रत-

१. सचिव, झोपडपटटी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे
२. सर्व विभागप्रमुख, झोपडपटटी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे

भाडे करारनामा
(मसुदा)

------------- सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित (एसआरए)-----------पुणे यांचेकडील --------
---------- या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील कन्व्हेनिअन्स शॉप (सुविधा व्यापारी गाळे) भाडेकराराने उपलब्ध करण्याच्या संस्थेच्या ठराव क्र ---- दिनांक ----------- रोजी सादर केलेल्या प्रस्तावास सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था, (झोपुप्रा) पुणे यांचेकडील परवानगी जा.क्र. दिनांक / /२० नुसार गाळा क्र.-----चा दिनांक / /२० नुसार मे. /श्री.------------यांना भाडेकराराने उपलब्ध करण्यास मंजूरी देण्यात आली आहे. त्या बाबतच्या आदेशातील शर्ती व अटींनुसार करारनामा खालीलप्रमाणे आहे.

करारनामा लिहून घेणार

चेअरमन / सचिव

--------------------सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित (एसआरए)-----पुणे

तर्फे

१) --------चेअरमन
पत्ता---------------

२) -- -------सचिव

पत्ता---------------

करारनामा लिहून देणार श्री. मे. -------------------

पत्ता--------------------

१) मिळकतीचे वर्णन

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कडून मंजूर पुनर्वसन योजना सर्व्हे नं/सि.स.नं-------- फा प्लॉट क्र.-----वर बांधकाम करण्यात आलेल्या पुनर्वसन इमारती मधील कन्व्हेनिअन्स शॉप (सुविधा व्यापारी गाळे) क्र.-----आर.सी.सी बांधकाम क्षेत्रफळ-----चौ. मी. चतु:सिमा खालीलप्रमाणे आहे.

पूर्वेस -

दक्षिणेस -

पश्चिमेस -

उत्तरेस -

२)वर कलम नं. १ यात वर्णन केलेली मिळकत ही लिहून घेणार यांच्या लाभात दीर्घ मुदतीच्या भाडेपट्टयाने प्राप्त झाली आहे. सदरची मिळकत व्यावसायिक वापरासाठी भाडयाने देण्यासंदर्भात लिहून देणार व लिहून घेणार यांचेमध्ये बोलणी होवून लिहून देणार यांना वापरास देण्यास संमती दिली आहे.

वरील वर्णनाचा व्यापारी गाळा क्र.----तीन वर्षे (३ वर्षे) म्हणजेच दिनांक --------ते--------या कालावधीसाठी खालील शर्ती- अटींनुसार भाडयाने देण्यात येत आहे. सदर कालावधी झो.पु.प्रा. यांनी सहकारी संस्थांच्या लाभात केलेल्या दीर्घ मुदतीच्या भाडेपट्याच्या कालावधीपेक्षा जास्त कालावधीसाठी असणार नाही.

१) वरील मिळकतीचा दीर्घ मुदतीचा भाडेपट्टा हा लिहून घेणार यांचे नाव असून निविदा अटी शर्ती प्रमाणे गाळा व्यावसायिक वापरण्याकरीता दिलेला असून लिहून देणार यांचा भाडेकराराव्यतिरिक्त कोणताही इतर हक्क राहणार नाही. या संदर्भात दरमहा भाडे रक्कम रु.------------ निर्धारित करण्यात येत असून त्यामध्ये प्रत्येक वर्षी ५% वाढ करण्यात येईल.
२) सदरील मिळकतीसाठी दरमहा भाडे रू.-------(अक्षरी-------- ---------)रुपये ठरविण्यात आले असून भाडयाची रक्कम दर महिन्याचे ५ तारखेपूर्वी लिहून घेणार यांचेकडे जमा करुन पावती देण्यात येईल. थकविण्यात आलेला भाडयाची संस्थेच्या पोटनियमानुसार दंडासह वसूली करण्यात येईल आणि सहा महिन्यापेक्षा जास्त कालावधी करीता भाडे थकविल्यास गाळ्याचा एकतर्फी ताबा घेण्याचे अधिकार लिहून घेणार यांना राहील.
३) सदर मिळकती करीता किमान तीन महिन्याचे भाडे किंवा रु.२५,०००/- यापैकी जी जास्त रक्कम असेल ती रक्कम अनामत म्हणून बिनव्याजी लिहून घेणार यांचेकडे जमा केल्या शिवाय गाळ्याचा ताबा लिहून देणार यांना दिला जाणार नाही.
४) लिहून घेणार यांचेकडे जमा करण्यात आलेल्या अनामत रक्कमेवर कोणतेही व्याज दिले जाणार नाही व करार समाप्ती नंतर सदर रक्कम बिनव्याजी परत केली जाईल.
५) भाडेपट्टा धारकाने मुदत संपल्यावर लिहून घेणार यांना गाळा हस्तांतरीत न केल्यास लिहून घेणार यांना गाळा ताब्यात घेण्याचा अधिकार राहील.
६) सदर मिळकतीच्या बाबतीत तर हा भाडेकरार पुढील कालावधीसाठी वाढवावयचा ~~असल्यास त्यामध्ये लिहून देणार हे प्रती वर्षी भाडयाच्या रक्कमेत ५ टक्के वाढ करु~~ शकतात.
७) सदर मिळकतीमध्ये करण्यात येणाऱ्या व्यवसायासंबंधीच्या आवश्यकत्या परवानग्या लिहून देणार हे स्वखर्चाने संबंधीत शासकीय निमशासकीय विभागाकडून घेतील. गाळयामध्ये

कोणत्याही प्रकारचा अवैध धोकादायक अथवा बेकायदेशीर व्यवसाय केला जाणार नाही. व असे निदर्शनास आल्यास लिहून घेणार यांना गाळा ताब्यात घेण्याची एकतर्फी कार्यवाही करण्याचे अधिकार असतील. सदर गाळयामध्ये खालीलप्रकारचा कोणताही वापर अनुज्ञेय असेल. उदा. भाजी मार्केट, मीट मार्केट, फिश मार्केट, केश कर्तनालय, किराणा दुकान, दुध विक्री केंद्र, फोन बुथ, वर्तमानपत्रे व बुक स्टॉल, स्टेशनरी शॉप,वेअर शॉप,चहाचे कॅन्टीन इत्यादी, मात्र त्यामुळे सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या अन्य सभासदांना कोणताही त्रास होणार नाही याची दक्षता लिहून देणार भाडेकरु यांनी घ्यावी.

८) गाळा ताब्यात देताना व्यवस्थीत रंगरंगोटी करुन सुव्यवस्थित ताब्यात देण्यात आला असून "आहे त्याच स्थितीत व आहे तसा" या तत्वावर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेकडे परत करण्याची जबाबदारी लिहून देणार यांचे वर राहील.

९) भाडेपट्टयाने दिलेल्या गाळयामध्ये लिहून देणार यांना पोटभाडेकरु ठेवता येणार नाही तसेच वित्तीय संस्थेकडे किंवा अन्य प्रकारे गहाण अथवा तारण ठेवता येणार नाही. गाळ्यावर प्रत्यक्ष / अप्रत्यक्ष कोणताही बोजा / हक्क निर्माण करण्याचा अधिकार लिहून देणार यांना असणार नाही.

१०) लिहून घेणार सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे पदाधिकारी अथवा त्यांनी प्राधिकृत केलेली अधिकृत व्यक्ती/संस्था यांना गाळे तपासणीचा व गाळयाचा वापर सुस्थितीत होत असल्याची खात्री करण्याचा अधिकार असेल.

११) भाडेकरारच्या अनुषंगाने जी.एस.टी.तसेच इतर कर यापोटी येणारा सर्व खर्च भाडेकरु यांना भरणा करावा लागेल.

१२) गाळयाच्या वापराच्या अनुषंगाने देय होणारी पाणीपट्टी, लाईट बिल आणि सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नियमानुसार अन्य खर्च भाडेकरारा लिहून देणार यांनी करावयाचा आहे.

१३) सदर भाडेपट्टयाच्या अनुषंगाने वेळोवेळी लागू होणारे शासकीय नियम लागू राहतील संबंधीत शासकीय संस्था त्यास अनुसरुन जे निदेश भविष्यकाळात देईन, त्याचे पालन भाडेकरुने करणेचे असून त्याबद्दल तक्रार करता येणार नाही. यास करारनामा करुन देणार यांची संमती आहे.

१४) सदरचा करारनामा राजी खुशीने नोंदविला असून त्यामध्ये कोणताही बदल करावयाचा असल्यास दोन्ही पक्षांच्या संमतीने करता येईल.

सदरचा भाडेकरारनामा लिहून देणार यांनी राजीखुषीने अक्कलहुशारीने स्वेच्छेने व मुक्त संमतीने लिहून दिला असून त्यास सहकारी संस्थेने ठराव करुन मान्यता दिली आहे व संस्थेच्या वतीने स्वाक्षरी करण्यास संस्थेच्या चेअरमन व सचिव

यांना स्वाक्षरी करण्यास संयुक्तपणे प्राधिकृत केले आहे. सदरचा करारनामा वाचून त्यातील अटी, समजल्यानंतर लिहून देणार यांनी साक्षीदारांचे समोर सदरचे करारनाम्यावर सह्या व अंगठे देवून नोंदवून दिलेला आहे. येणेप्रमाणे सदरचा करारनामा लिहून देणार यांचेवर व त्यांचे वालीवारसांवर तसेच हितसंबंधीतांवर बंधनकारक आहे व राहील.

१)अध्यक्ष/चेअरमन		
फोटो	सही	अंगठा
लिहून घेणार		

१)सचिव		
फोटो	सही	अंगठा
लिहून घेणार		

श्री / श्रीमती ---------------- पत्ता ---------------------------------		
फोटो	सही	अंगठा

लिहून देणार	
साक्षीदार :	
१.सही : नाव : --------------- पत्ता : ----------------	२.सही : नाव : --------------- पत्ता : ----------------

स्थळ :-

दिनांक :-