स्वातंत्र्याचा अमृत महोत्सव

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र,पुणे.

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

जा.क्र.: झोपुप्रा/ताबा विभाग /२०६८/२०२३
दिनांक: ८ डिसेंबर,२०२३
१२

परिपत्रक क्र. १०/२०२३

विषय:- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,पुणे अंतर्गत संक्रमण शिबीरासंदर्भातील व्यवस्थापन, भाडे निर्धारणा व वसुली यासंदर्भातील मार्गदर्शक सूचना.

संदर्भ:- (१) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील परिपत्रक दि.२७.११.२०१८, दि.६.३.२०१८.
(२) राज्य शासनाच्या सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील परिपत्रक दि. २८.११.२०१७, दि. १८.१०.२०१७.
(३) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे संदर्भात मंजूर नियमावली २०२२.

झो.पु.प्राधिकरणामार्फत राजेंद्रनगर, कात्रज लेकटाऊन व मंजुळाबाई चाळ या ३ ठिकाणी मुख्यत्वे संक्रमण शिबीर व्यवस्था उपलब्ध असून त्याशिवाय प्राधिकरणाच्या अन्य पुनर्वसन ईमारतींमधील उपलब्ध अतिरिक्त सदनिकांमध्ये संक्रमण व्यवस्था अनुज्ञेय करण्यात आली आहे. प्राधिकरणाच्या सदनिका निरनिराळया योजनांसाठी संक्रमण व्यवस्था म्हणून झोपडीधारकांसाठी वापरण्यात येत आहेत. संक्रमण शिबीर म्हणून वापरात असलेल्या इमारतींच्या देखभाल-दुरुस्ती आणि व्यवस्थापन संदर्भातील बाबींमध्ये खालीलप्रमाणे सूचना देण्यात येत आहेत.

१) प्राधिकरणाच्या ताबा विभागातर्फे संक्रमण शिबीरातील रिक्त सदनिकांची उपलब्धता प्राधिकरणाच्या website वर दर्शवण्यात येईल.उपलब्ध असलेल्या सदनिका "जशा आहेत तशा व जेथे आहेत तेथे" या तत्त्वावर भाडयाने उपलब्ध होतील हे विचारात घेऊन संबंधित विकसकांनी त्यांची मागणी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या ताबा विभागाकडे कळवावी.

२) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत विकसकांच्या योजनांच्या प्रगतीबाबत तपशील विचारात घेतल्यानंतर संक्रमण शिबीरासाठी सदनिका उपलब्ध करण्याची बाब मंजूर करण्यात येईल.प्राधिकरणामार्फत अशा सदनिकांसंदर्भात संबंधित विकसकासोबत ज्या झो.पु.योजनेसंदर्भात संक्रमण आहे तेथील अनुज्ञेय विकास कालावधी विचारात घेऊन त्या कालावधीचा भाडे करारनामा करण्यात येईल व त्यानंतर संबंधित विकसकांमार्फत ज्यांचे संक्रमण शिबीरात वास्तव्य होणार असेल अशा पात्र झोपडीधारकांसंदर्भात परवाना करारनामा करण्यात येईल.

३) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत सदनिकानिहाय निर्धारित केलेले भाडे विचारात घेता भाडयाने घेतलेल्या एकुण सदनिकांची संख्या विचारात घेऊन विकसकाला झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयात दर तिमाहीच्या स्वरुपातील आगावू स्वरुपात १० तारखेपर्यंत देय भाडे भरावे लागेल. मात्र, विकसक झोपडीधारकांकडून कोणत्याही स्वरुपात भाडे किंवा अन्य शुल्क वसूल करु शकणार नाही. प्राधिकरणामार्फत दर तिमाहीच्या सुरवातीस विकसकाला प्रलंबित भाडे व अन्य देय रक्कमांचे विवरणपत्र दिले जाईल.

४) पुनर्वसन इमारतींशी संबंधित उद्वाहन, पाणीपुरवठा व्यवस्था, सांडपाणी व्यवस्था, या संदर्भातील देखभाल दुरुस्ती व्यवस्था तसेच सामायिक पॅसेज, पार्किंग व टेरेसवरील दिवाबत्ती व्यवस्था या बाबींची व्यवस्था ही झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत नियुक्त होणा-या एजन्सीमार्फत पार पाडण्यात येईल व त्यापोटी होणा-या खर्चाची परिगणना करण्यात येईल. विकसकाला त्यांनी अशा ठिकाणी भाडयाने घेतलेल्या सदनिकांच्या संख्येच्या प्रमाणात अशा प्रकरणी होणारा खर्च प्रो-राटा पध्दतीने परिगणीत करुन तो दर तिमाहीच्या १० तारखेपूर्वी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे जमा करणे अनिवार्य असेल.

५) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत ज्या ईमारतीसंदर्भात अशी देखभाल-दुरुस्ती एजन्सी कार्यरत नसेल त्यावेळी विकसकाने संक्रमण शिबीर म्हणून वापरल्या जाणा-या इमारतींच्या सामायिक देखभालीची जबाबदारी त्यांच्या खर्चाने पार पाडणे अनिवार्य राहील. जर अशा ठिकाणी नियमित वास्तव्य करणा-या व्यक्तिंची सहकारी संस्था अस्तित्वात असेल तर त्यांच्या मागणीप्रमाणे इतर सभासदांइतकी वर्गणी देणे बंधनकारक असेल. मनपा अथवा अन्य शासकीय/ निमशासकीय विभागाच्या जागा संक्रमण शिबिरासाठी वापरल्यास त्याबाबत अशा संस्थांकडील सर्व आदेश /निर्देशाचे पालन करुन देखभाल दुरुस्ती संदर्भात सर्व व्यवस्था विकसकाने पार पाडणे अनिवार्य असेल.

६) सदनिकांच्या अंतर्गत भागातील दैनंदिन स्वच्छता तसेच सदनिकांच्या अंतर्गत वापरासंदर्भातील विद्यूत देयक या संदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचा अथवा विकसकाचा कोणताही संबंध नसेल. विकसकाने प्रत्येक सदनिकेसाठी विद्यूत मिटर बसवले असल्याची खात्री करुन त्यापोटीच्या देयकाची रक्कम वापरकर्त्या झोपडीधारकाकडून महावितरणकडे जमा होईल यासाठी दक्षता घ्यावी.

७) संक्रमण शिबिरांतील ईमारती व परिसराच्या जागेमध्ये सर्व नागरी सुविधा उपलब्ध राहतील व तेथे स्वच्छता राहील यासाठी सर्व उपाययोजना विकसकांनी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या समन्वयाने करावयाची आहे. झो.पु.प्राधिकरणाच्या मालकीच्या ईमारतीमधील सदनिकांबाबत भांडवली स्वरुपाची स्थापत्य/विद्यूत कामे करणे अनिवार्य असल्यास ती प्राधिकरणामार्फत करण्यात येतील आणि प्राधिकरणाच्या मार्फत नियुक्त

असलेल्या एजन्सीने त्यांचे स्तरावर देखभाल दुरुस्ती संदर्भातील किरकोळ कामे पार पाडावीत. संक्रमण व्यवस्था देखभाल- दुरुस्तीसंदर्भात एजन्सी नेमली नसल्यास तेथे प्राधिकरणाच्या उपअभियंता यांचे पर्यवेक्षणखाली विकसकांनी देखभाल दुरुस्ती करणे अपेक्षित आहे. विकसकांनी पूर्व सूचनेशिवाय कामे केल्यास त्याबाबत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून कोणतीही खर्च प्रतिपूर्ती केली जाणार नाही.

८) कात्रज लेकटाऊन व मंजुळाबाई चाळ संक्रमण शिबिरात BVG India Ltd. संस्थेची नियुक्ती केली असून त्यासंदर्भातील महत्त्वाचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे.

- Contract duration: - The tenure of the contract would be for 2 years commencing 01/01/2024 up to 31/12/2025. The contract may be further extended for a period of 4 years based on the performance.

- Indicative Manpower Deployment: -

Sr. No.	Particulars	Indicative Manpower At Katraj Lake Town location	Indicative Manpower At Manjulabai Chawl–BhawaniPeth location
1	Housekeepers	14	07
2	Housekeeping Supervisor	02	01
3	Attendant	11	00
4	Attendant Supervisor	01	00
5	Water Pump Operator	01	01
6	Multi-Skilled Technician	01	01
7	Multi-Skilled Technician	01	01
8	Facility Manager	01	

- Indicative Machinery & Tools/ Tackles List:

Sr. No.	Particulars	Qty. At Katraj Lake Town	Qty. At Manjulabai – BhawaniPeth
1	High Pressure Jet	4	1
2	Winger Trolley	5	4
3	Telescopic poles	2	1
4	Garbage Trolleys	5	4

– Service Provider's Responsibilities:

संक्रमण शिबिरातील इमारती व सदनिका यांचे देखभाल दुरुस्ती, स्वच्छता, लिफ्ट परिचलनासंदर्भात वार्षिक देखभाल करारधारकाच्या समन्वयाने (AMC) कार्यवाही पार पाडणे, विद्युत व्यवस्था, पाण्याचे पंप यांचे देखभाल दुरुस्ती तसेच प्रत्येक कुटुंबाकडुन कचरा गोळा करुन, ओल्या व सुक्या कचऱ्याचे वर्गीकरण करणे व पुणे महानगरपालिकेच्या नियमानुसार त्याची विल्हेवाट लावणे. तसेच जीने, पॅसेज, पार्किंग व इमारतीच्या सर्व परिसराची दैनंदिन स्वच्छता ठेवणे, या सर्व परिसराची सुरक्षा व्यवस्था पाहणे. संक्रमण शिबीराशी संबंधित भांडवली स्वरुपाची कामे झोपुप्रा मार्फत पार पाडली जातील तर देखभाल दुरुस्ती संदर्भातील महसुली कामे सेवा पुरवठा संस्थेकडून पार पाडण्यात येतील. अशी देखभाल दुरुस्तीची कामे करतेवेळी संबंधित

तंत्रज्ञांच्या सेवापोटीचा खर्च सेवापुरवठादाराने करावयाचा आहे, तर त्या संदर्भात लागणाऱ्या सामुग्रीचा खर्च झोपुप्राने करावयाचा आहे.

- Penalty:
  a) In case of failure to perform daily service or if the quality of service is not satisfactory, no payment shall be made for such work of the said duration. It may include imposing penalty of maximum of 3% of the daily approved rate.
  b) For failure to perform the activities, the penalty @ 1% of the monthly final bill amount (arrived at after all deductions pertaining to the work) may be imposed.
  c) If Service provider fails to perform any of the activities as per the Agreement, then without prejudice to any penalty and recovery imposed, SRA, Pune may carry out such part of the work at the risk and cost of the Agency. The amount incurred in such cases shall be adjusted against the bills of the service provider.
  d) Decision of SRA, Pune for this purpose shall be final and binding upon Service provider.
  e) In case of non-availability of basic amenities like water, electricity from the Govt. utility, the penalty during such particular period shall not be applicable.
  f) In case of completion of minimum frequencies of the services and up on due submission of the completion certificates for the same, no penalty shall be leviable for such work.

९) विकसकाने संक्रमण शिबीरांशी संबंधित देय स्वरुपांची पूर्तता न केल्यास प्राधिकरणाकडून त्यांच्या योजनांसंदर्भात देय असलेला TDR तसेच अन्य सांविधानिक परवानग्या व आनुषंगीक बाबीं विकसकाच्या जबाबदारीवर तहकूब ठेवण्यात येतील आणि त्याशिवाय विकसकास देय बाबींमधून प्राधिकरणास देय असलेल्या रक्कमेची परस्पर वजावट करण्यात येईल.

१०) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत सदनिकांचे भाडे निर्धारण करण्यासाठी खालीलप्रमाणे सूत्र वापरण्यात येईल. व त्यामध्ये शासनाच्या/ प्राधिकरणाच्या धोरणाप्रमाणे वेळोवेळी बदल करण्यात येतील.

(A) प्राधिकरणाच्या/ शासनाच्या/ मनपाच्या ईमारतीमधील सदनिकांचे चटई क्षेत्र मंजूर बांधकाम आराखडयाप्रमाणे विचारात घेतले जाईल. ज्यावेळी झोपडीधारक संक्रमण व्यवस्था म्हणून त्यांचे स्तरावर भाडयाचे घर घेणार असतील अशा वेळी निवासी सदनिकेसाठी १८० चौफूट तर वाणिज्य भाडयासाठी १२० चौफूट इतके क्षेत्र सरसकटपणे विचारात घेतले जाईल.

(B) संक्रमण शिबिराच्या इमारतीखालील जागेचे/जमिनीचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य तक्त्याप्रमाणे विचारात घेतले जाईल आणि झोपडयांशी संबंधित जमीन असल्यामुळे मूल्यांकनात मुद्रांक शुल्क विभागाकडील दि.८.८.२००६ रोजीच्या परिपत्रकात नमूद केल्याप्रमाणे वजावट विचारात घेतली जाईल.

(C) अशा प्रकरणी वार्षिक बाजारमूल्य तक्त्यातील सूचनांप्रमाणे इमारतीचे बांधकाम ज्या वर्षी पूर्ण झाले आहे, त्यानुसार घसारा विचारात घेता इमारतीचे मूल्यांकन विचारात घेतले जाईल. बांधकामाचे एकूण क्षेत्र निर्धारित करताना सदनिकांचे चटई क्षेत्रावर ३५% अतिरिक्त क्षेत्र विचारात घेतले जाईल.

(D) जमिनीच्या मूल्यांकनाच्या ६% आणि आवश्यक वजावट केल्यानंतर निर्धारित होणा-या बांधकाम मूल्यांकनाच्या ८% याप्रमाणे वार्षिक परतावा विचारात घेऊन त्यानुसार ईमारतीचे भाडे निर्धारण करण्यात येईल. ईमारतीमधील सदनिकांची संख्या विचारात घेता एकूण भाडे रक्कमेची विभागणी करुन सदनिकानिहाय भाडे निर्धारित केले जाईल. मात्र सदनिकांची स्थिती व परिसरातील भाडे याबाबत विचार करुन परिस्थितीनुसार कारणे नमूद करुन संक्रमण व्यवस्थेसाठी रास्त व वाजवी भाडेदर ठरवणेचे अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांना राहतील.

(E) भाडे करारनामा कालावधीमध्ये वार्षिक मूल्य तक्त्यामधील बदलाप्रमाणे भाडे दर बदलले जातील, तसेच १२ महिन्यांचे आगावू भाडे आणि ३ महिन्यांच्या भाडयाची रक्कम ही भाडे सुरक्षा अनामत रक्कम म्हणून निश्चित केली जाईल.

(F) देय भाडे दर तिमाहीच्या सुरुवातीच्या महिन्याच्या १० तारखेपर्यंत (जानेवारी, एप्रील, जुलै, ऑक्टोबर या महिन्याच्या) त्या तिमाहीचे आगाऊ भरणा करणे आवश्यक राहील. प्राधिकरणामार्फत दर तिमाहीस प्रलंबित मुद्दल व व्याजाच्या रक्कमांचे विवरणपत्र उपलब्ध केले जाईल.

(G) देय दिनांकास भाडे रक्कम व अन्य आनुषंगीक रकमा अदा करण्यात विकसक कसूरदार ठरल्यास अशा देय रकमेवर कसुर झालेल्या दिनांकापासून RBI चा PLR + २% प्रशासकीय खर्च अशा दराने चक्रवाढ व्याजाची तिमाही आकारणी करुन वसुली करण्यात येईल.

(H) ईमारतीसंदर्भात गृहनिर्माण सहकारी संस्था अस्तित्वात असल्यास त्यांना देय असलेली रक्कम किंवा प्राधिकरणामार्फत देखभालीसंदर्भात स्वतंत्र एजन्सी नियुक्त केली असल्यास त्यांना देय असलेली सदनिकानिहाय देखभाल दुरुस्तीची रक्कम ही विकसकांनी अशा सहकारी संस्थेकडे/प्राधिकरणाकडे सदनिका भाडयाव्यतिरिक्त निर्देशीत दिनांकास भरणा करावी. विलंबासंदर्भात सदर व्यवस्थापनामार्फत निर्धारित व्याजाची तरतूद लागू राहील. अन्यत्र, अशा ठिकाणच्या व्यवस्थापन संस्थेकडे, त्यांच्या नियमाप्रमाणे भाडे रक्कमा व आनुषंगीक खर्च विकसकांनी जमा करावा.

(I) भाडे रक्कम ज्या झोपडपट्टी क्षेत्रात योजना राबवायची आहे तेथील जमिनीचे बाजार मूल्य विचारात घेऊन निर्धारित केली जाईल.ज्या वेळी खाजगी संक्रमण व्यवस्था केली जाईल अशा प्रकरणी विकसक व झोपडीधारक यांना परस्पर संमतीने रास्त व वाजवी भाडे ठरवण्याचा अधिकार असेल, मात्र अशी रक्कम प्राधिकरणाने ठरवलेल्या किमान

दरांपेक्षा जास्त असावी. झोपडपट्टी निष्कासनापूर्वी संबंधित विकसकाने अशा झोपडीधारकास एक वर्षाचे भाडे आगावू स्वरुपात द्यावे व त्यानंतरच्या कालावधीसाठी प्रत्येक वर्षाच्या सुरुवातीस एक वर्षाचे आगावू भाडे द्यावे.

११) विकसकांनी विहीत मुदतीत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना पूर्ण करावी व संक्रमण व्यवस्थेमध्ये वास्तव्य करणा-या पात्र झोपडीधारकांना मूळ ठिकाणी स्थलांतरित करण्याचे कालबध्द नियोजन करावे आणि संक्रमण व्यवस्थेचा ठराविक व किमान कालावधीपूरताच वापर करावा. संक्रमण व्यवस्थे दरम्यान इमारतींची, सदनिकांची व प्राधिकरणाच्या सामग्रीची सुरक्षा ठेवण्याची जबाबदारी संबंधित विकसकांवर राहील व तेथील क्षतिसंदर्भात विकसकांनी भरपाई करणे आवश्यक राहील. संक्रमण शिबीरासंदर्भात सर्व प्रकारची जबाबदारी ही विकसकाची असल्यामुळे तेथे कोणत्याही प्रकारचे गैरव्यवस्थापन झाल्यास त्याची जबाबदारी विकसकावर राहील.

१२) विकसकांनी रिक्त सदनिका ज्या स्थितीत त्यांना ताब्यात मिळाल्या होत्या त्याच अवस्थेत प्राधिकरणाकडे परत कराव्यात आणि प्राधिकरणाच्या अनुमतीशिवाय संक्रमण व्यवस्थेमध्ये कोणाचाही अनधिकृत ताबा किंवा वास्तव्य राहणार नाही याबाबतच्या उपाययोजना विकसकांनी पार पाडाव्यात. संक्रमण शिबीराबाबत तसेच सदनिकांचे नुकसान झाल्यास विकसकाने प्राधिकरणाकडे नुकसान भरपाई जमा करावी, अन्यथा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत नुकसान भरपाई वसूल केली जाईल.

१३) झो.पु.प्राधिकरणाने BVG India Ltd. यांना कात्रज लेकटाऊन आणि मंजुळाबाई चाळ या संक्रणम शिबिराच्या देखभाल दुरुस्तीसाठी दि. १ जानेवारी २०२४ पासून नियुक्त केले आहे. त्यांचे संदर्भातील कार्यारंभ आदेशामधील कामाचे स्वरुप विचारात घेऊन विकसकांनी त्यांचे मार्फत देखभाल दुरुस्ती संदर्भातील त्यांची व्यवस्था दिनांक १ जानेवारी २०२४ पासून संपुष्टात आणावी. त्यामुळे दि. १ जानेवारी, २०२४ पासून सुरु होणा-या कालावधीसाठी कात्रज लेकटाऊन येथील संक्रमणापोटी भाडे रक्कमेव्यतिरिक्त देखभाल दुरुस्ती रक्कमेची प्रति सदनिका रु.११३३ + देखभाल दुरस्ती एजन्सीसाठीचे ५% शुल्क + ५% प्रशासकीय खर्च + १०% साधन सामुग्रीचा खर्च अशा प्रकारे एकुण १३६० रु. + १८% GST असे एकुण १६०५ रु. प्रतिमाह प्रमाणे आकारणी करण्यात येईल. मंजुळाबाई चाळ येथील संक्रमणापोटी भाडे रक्कमेव्यतिरिक्त देखभाल दुरुस्ती रक्कमेची प्रति सदनिका रु.११८१ + वरीलप्रमाणे २०% खर्च एकूण १४१७ + १८% GST असे एकुण १६७२ रु. प्रतिमाह प्रमाणे आकारणी करण्यात येईल.

१४) BVG India Ltd. या सेवापुरवठा दारामार्फत कात्रज लेकटाऊन संदर्भात श्री. गणेश डुबल, मो.क्र. ९८५०११४६८१, ९५५२५५११०९ हे व्यवस्थापक म्हणून असतील व मंजुळाबाई चाळ येथील संपुर्ण कामाचे पर्यवेक्षण करण्यासाठी श्री. गणेश डुबल,मो.क्र. ९८५०११४६८१, ९५५२५५११०९ यांची नेमणुक करण्यात येईल.

१५) संक्रमण शिबीरांसंदर्भातील सर्व व्यवस्थापन, भाडे रक्कम व आनुषंगीक रक्कमांची वसूली, देखभाल दुरुस्तीशी संबंधित सर्व बाबींची पूर्तता यावर प्राधिकरणाच्या तहसीलदार ताबा यांचे पर्यवेक्षण आणि संनियंत्रण राहील. त्याचप्रमाणे स्थापत्य, विद्युत संबंधित देखभाल दुरुस्तीच तांत्रीक बाबींवर शाखा / उपअभियंता यांचे पर्यवेक्षण राहील. ताबा विभागाने प्रत्येक तिमाही अखेर यासंदर्भातील बाबींवर लेखा विभाग-नगररचना विभाग आणि विधी विभाग यांचेसोबत सदनिकांचा वापर आणि थकबाकी याबाबत पडताळणी करावी आणि सर्व संबंधितांसोबत आढावा बैठक आयोजित करावी.

वरील परिपत्रकातील तरतूदींचे अचूक पालन करावे,आणि त्यासंदर्भात त्रैमासिक आढावा घ्यावा.

सोबत:- प्राधिकरण व विकसक यांचेमध्ये संक्रमण शिबिरासंदर्भात करावयाच्या भाडे करारनामाचा नमुना तसेच विकसक व प्रत्यक्ष वापरकर्ता यांच्यामधील वास्तव्याच्या प्राधिकार पत्राचा नमुना.

12.12.2023

नीलेश र.गटणे, (भा.प्र.से.)
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,पुणे.

प्रति,

१. सर्व विभाग प्रमुख, झो.पु.प्रा.
२. सर्व विकसक (झो.पु.नोंदणीकृत)