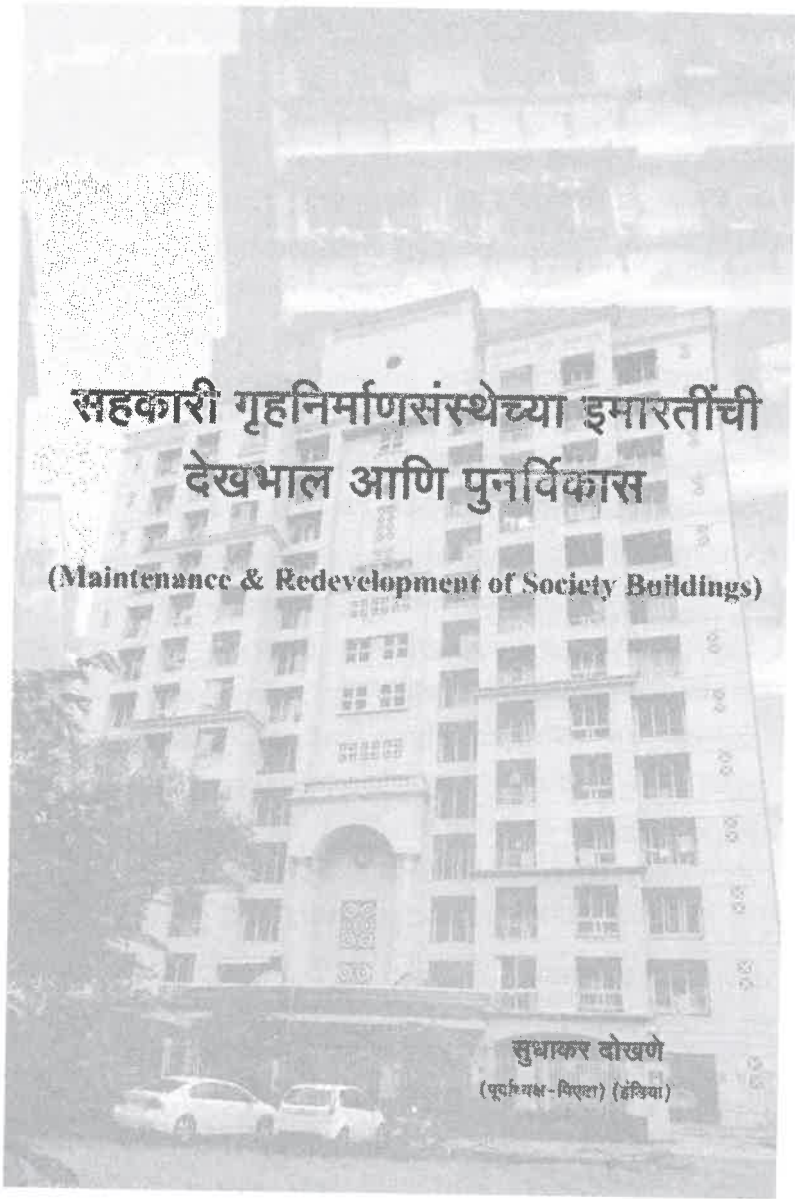


गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारती देखभाल आणि पुनर्विकास



• सुधाकर दोखणे



**सहकारी गृहनिर्माणसंस्थेच्या इमारतींची
देखभाल आणि पुनर्विकास**

(Maintenance & Redevelopment of Society Buildings)

सुभाकर दोखणे
(प्रशासक - विपदा) (हॉडिया)

लेखक

सुधाकर दोखणे ©

०१, तळमजला, 'पर्णकुटी'
हरिश्चंद्र पाटील मार्ग, शिवाजी पार्क,
दादर (पश्चिम), मुंबई ४०००२८
दूरध्वनी : ०२२-२४४७५३३३/५८८८
भ्रमणध्वनी : ९८३३९०३९८८
संकेत स्थळ : sudhakardokhane@gmail.com

प्रकाशक

प्रॅक्टिसिंग इंजिनियर्स, अर्किटेक्ट्स अॅण्ड
टारुन प्लॅनर्स असोसियेशन (इंडिया) PEATA (India)
४, ५ तळमजला, नगरी टेरेस,
सूनावाला अग्यारी लेन, एम.एम. छोटानी मार्ग,
माहिम (पश्चिम), मुंबई-४०००१६.
दूरध्वनी : ०२२- २४४४५९९८/२८९७
संकेत स्थळ : peataindia@rediffmail.com
www.peataindia.org

मुद्रक

कलायडो ग्राफिक्स

E'mail : info@kaleidographics.com

संगणकीय अक्षर जुळणी

सौ. स्नेहल पटवर्धन

प्रथमावृत्ती : २०१२

मूल्य : ₹ १५०/-

मनोगत

मानवी शरीराप्रमाणे इमारतींनादेखील स्वतःची आयुर्मर्यादा असते. जीवनकालखंडात सुदृढ राहण्यासाठी ज्या पोटतिडकीने आपण आपल्या शरीराची काळजी घेतो किंबहुना तितकीच काळजी इमारतींची घेणे आवश्यक आहे.

वेळचेवेळी दुरुस्त्या करून योग्यती देखभाल केली गेल्यास आर.सी.सी. तत्वावर बांधल्या गेलेल्या नवीन इमारतींचे आयुर्मान अंदाजे ६५ ते ७५ वर्षे इतके असू शकते. तथापि हे खर्चिक उपचार वेळचेवेळी झाले नाहीत तर ३०/४० वर्षांतच इमारती कमकुवत होवून मोडकळीस येतात ही वस्तुस्थिती नजरेआड करून चालणार नाही.

बऱ्याचवेळा गृहनिर्माणसंस्थेतील सभासदांचे आपापसातील मतभेद, वादासाठी वाद, पदाधिकारी-कार्यकारी मंडळावर अविश्वास, आर्थिक हातभार आणि सहकार्य देण्यास टाळाटाळ या व अशा अन्य कारणांमुळे इमारतीच्या अत्यावश्यक दुरुस्त्यांकडे-देखभालीकडे अक्षम्य दुर्लक्ष होवून आयुर्मानाच्या अर्ध्यावरच इमारती विद्रुप होताना दिसतात. एकवेळ अशी येते की अमर्याद दुरुस्तीचा खर्च नवीन इमारतीपेक्षा जास्त होवू शकतो. इथेही सोसायटीचे घोडे अडते. जमा होणारा दुरुस्ती-देखभाल निधी इतका अपुरा आणि नाममात्र असतो की त्याच्या आधारे छोट्या दुरुस्त्या करणे देखील शक्य होत नाही. खरेतर दिवसेंदिवस वाढणाऱ्या महागाईमुळे दुरुस्ती-देखभालीचाही खर्च वाढत जाणार हा विचार करून सोसायटीने अशा खर्चासाठी दरमहा ठराविक वेगळी रक्कम सभासदांकडून वसूल केली तर आयत्यावेळेला मोठ्या खर्चाचा बोजा सभासदांवर पडणार नाही.

मुंबई शहर परिसीमेतील भाडेकरूतत्वावर असलेल्या जुन्या इमारतींना १९९१ साली बृहन्मुंबईच्या विकास नियमावलीत लाभदायक तरतुदींचा समावेश केल्यामुळे अशा इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी

२.५/३.० इतपत मोफत चटईक्षेत्र निर्देशांक वापरण्याची परवानगी मिळाल्याने पुनर्विकास योजनांना मोठे यश मिळाले आहे-मिळत आहे.

तथापि उपनगरातील गृहनिर्माणसंस्थेच्या जुन्या इमारती मालकीतत्वावर असल्यामुळे या लाभदायक सवलती त्यांना मिळत नाहीत. सबब अशा पुनर्विकासाला आजतरी फारशी गती मिळालेली दिसून येत नाही.

शासनाने ही अडचण लक्षात घेवून बृहन्मुंबई विकास नियमावलीत नुकत्याच लाभदायक तरतुदींचा समावेश झाल्यामुळे अतिरिक्त क्षेत्रफळ, (Additional F.S.I.) विकासहक्क हस्तांतर प्रकरणी मिळणारे जादाचे क्षेत्रफळ (Use of T.D.R.) आणि परजीवी भरपाईक्षेत्र निर्देशांक (Fungible Compensatory F.S.I.) या सर्वांचा एकत्रित वापर करून उपनगरात जास्तीत जास्त २.२५ (१.००+०.३३+०.६७+०.३५) एवढा चटईक्षेत्र निर्देशांक वापरण्याची मुभा मिळाली आहे. तथापि असे अतिरिक्त क्षेत्रफळ हे पैसे मोजूनच (Against the payment of premium) प्राप्त होवू शकते. यापुढेही शासनाकडून या बाबतीत अधिक लाभदायक तरतुदींचा फायदा मिळाला तर उपनगरातील गृहनिर्माणसंस्थेच्या जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकास प्रकल्पाला आज ना उद्या गती मिळेल अशी आशा बाळगण्यास हरकत नाही.

या पार्श्वभूमीवर प्रस्तुत पुस्तकाचे लिखाण दोन विभागात केलेले आहे. पहिल्या भागात “इमारतींची दुरुस्ती आणि देखभाल” आणि दुसऱ्या भागात “पुनर्विकास योजना” यांचा उहापोह केला आहे. या दोन्ही कार्यात सभासद, पदाधिकारी आणि कार्यकारी मंडळाला कोणकोणत्या आव्हानांचा सामना करावा लागतो, त्याचबरोबर त्यांचे हक्क आणि जबाबदाऱ्या काय असतात याची पूर्ण माहिती देण्याचा प्रयत्न केला आहे. त्याचा सर्व संबंधितांनी योग्य आणि वेळेवर विचार करून कार्यवाही केली तर भविष्यात पश्चाताप करण्याची वेळ येणार नाही. विषयाचे गांभीर्य लक्षात घेऊन गृहनिर्माणसंस्थानी वेळच्यावेळी योग्य ती पावले उचलली तर या लिखाणाचा प्रयास सार्थकी लागला असे मी समजेन.

नेहमीचे काम सांभाळून माझी कार्यालयीन सहाय्यिका सौ. स्नेहल पटवर्धन यांनी सदर पुस्तकाच्या संगणकीय अक्षरजुळणीचे किचकट काम अत्यंत मेहनत घेवून पूर्ण केले त्यासाठी त्यांचे मनःपूर्वक आभार.

माझे जुने स्नेही आणि ज्येष्ठ वास्तूविशारद श्री. अशोक गांधी यांच्या सहकार्याचा या ठिकाणी आवर्जून उल्लेख होणे अनिवार्य आहे. स्वतःच्याघरचे कार्य समजून या पुस्तकासाठी त्यांनी खूप मेहनत घेतली. त्यांच्यामुळेच मे. शुभजीवन बिल्डर्स प्रा. लि. या विकासक प्रायोजकाचे या पुस्तकासाठी आर्थिक योगदान लाभले त्याबद्दल त्यांचे आभार मानणे माझे कर्तव्य आहे. व्यवसायाबरोबर सामाजिक बांधिलकी जपणाऱ्या या माझ्या परम मित्राच्या आणि विकासकाच्या सहभागासाठी त्यांचे मनःपूर्वक अभिनंदन.

उचित मुखपृष्ठासह सुरेख छपाईने नटलेल्या या पुस्तकासाठी कलायडो ग्राफिक्सचे श्री. श्री. विरकर अभिनंदनास पात्र आहेत. मुद्रणक्षेत्रात नेत्रदीपक कामगिरी करणाऱ्या या माणसाने जुन्या नातेसंबंधाची बूज राखून मदतीचा हात पुढे केला याबद्दल त्यांचे आभार मानावे तेवढे थोडेच आहेत.

सामाजिक बांधिलकी जाणून बांधकाम व्यवसायाशी निगडीत असलेल्या व्यावसाईसंघटनेने 'Practising Engineers, Architects & Town Planners Association (India) (PEATA)' हे पुस्तक प्रकाशित करण्याची जबाबदारी स्वीकारली यासाठी संघटनेचे अध्यक्ष श्री. प्रवीण कणेकर आणि त्यांचे कार्यकारी मंडळ अभिनंदनासाठी पात्र आहे.

'हे पुस्तक PEATA च प्रकाशित करणार आहे' हे अर्कि. श्री. प्रवीण कणेकर यांनी दिलेले आश्वासन आणि प्रोत्साहन निश्चितच प्रशंसनीय आहे. विषयाचे महत्व जाणून श्री. प्रवीण कणेकर यांनी या पुस्तकासाठी समर्पक अभिप्राय दिल्याबद्दल सर्वांचे मनःपूर्वक आभार.

मुंबई

२०१२

___ सुधाकर दोखणे

घरकुल ... पुनर्विकासातून

“असावे घरकुल आपुले छान!” प्रत्येकाचे एक स्वप्न असते. दिवसभर उन्हातान्हात काबाडकष्ट करून विसावण्यासाठी, पथारी पसरण्यासाठी, कुटुंबासमवेत हितगुज करण्यासाठी, तापल्या तव्यावरील गरमागरम भाकर सुखांतपणे खाण्यासाठी प्रत्येकाला हवा असतो एक निवारा. आपल्या हक्काचा हवाहवासा वाटणारा निवारा, मग ती व्यक्ती कोणत्याही वर्गातील असो. कनिष्ठ, मध्यम आणि उच्च. ती व्यक्ती गरजवंत असते आणि गरजवंताला अक्कल नसते असे म्हणतात. असा हक्काचा निवारा सहजासहजी प्राप्त होतो का?

सध्या मुंबई शहरांत आणि उपनगरांमध्ये जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास (Redevelopment) हा परवलीचा शब्द झाला आहे. F.S.L., T.D.R., CORPUS आणि अलिकडेच FUNGIBLE ह्या सारखे शब्द कोणत्याही क्षणी, कोणत्याही ठिकाणी आणि कोणाकडूनही ऐकू येऊ शकतात. नाक्यानाक्यावर, गल्लीबोळात, सभामध्ये आम आदमी तावातावाने बोलत असतो. क्रिकेट, राजकारण ह्याहीपेक्षा ‘पुनर्विकास’ हा विषय सध्या जास्त चघळला जातो.

सहकारी गृहनिर्माणसंस्थांचे पदाधिकारी जेव्हा व्यावसायिक म्हणून आम्हाला भेटावयास येतात तेव्हा एक गोष्ट प्रकर्षाने जाणवते की, ह्या सर्वांसाठी ‘कार्यशाळा’ घेणे अत्यंत आवश्यक आहे. एखादी गृहनिर्माणसंस्था अशा प्रकारचा प्रकल्प हाती घेण्याचे ठरवते त्यावेळी सभासदांना तसेच पदाधिकार्यांना पुनर्विकास ह्या विषयावरील किमान माहिती असणे आवश्यक आहे. प्रकल्पातील खाचखळगे, विकास नियमावली, सर्व साधारणपणे बांधकामक्षेत्रात वापरात असणाऱ्या संज्ञा या आधीच उमगल्या तर पुनर्विकासाच्या दृष्टीने त्यांचा प्रवास अधिक सुकर आणि सुखकर होईल.

सदर विचार मनात रेंगाळत असतानाच आमचे वरीष्ठ स्नेही श्री. सुधाकर दोखणे ह्यांनी लिहिलेली 'सहकारी गृहनिर्माणसंस्थेच्या इमारती : देखभाल आणि पुनर्विकास' ह्या विषयावर मराठीत लिहिलेल्या छोटेखानी पुस्तकाची प्रसिध्दीपूर्व प्रत अभिप्रायासाठी माझ्या हातात पडली.

दोन विभाग व सोळा प्रकरणांमध्ये विभागण्यात आलेले हे पुस्तक थोडक्यात पण बरीचकाही उपयुक्त माहिती अगदी सोप्याभाषेत सांगून जाते. इमारतींच्या "देखभाल" संबंधात श्री. सुधाकर दोखणे ह्यांनी त्यांच्या मनोगतात सुरुवातीलाच उद्घृत केलेली दोन वाक्ये फारच बोलकी आहेत. "मानवी शरीराप्रमाणे इमारतींना देखील स्वतःची आयुर्मर्यादा असते. सुदृढ राहाण्यासाठी जितकी आपल्या शरीराची काळजी घेतो, तितकीच काळजी इमारतींची घेणे आवश्यक आहे." परंतु वास्तवात तसे होताना सहसा दिसून येत नाही.

एखाद्या गृहनिर्माणसंस्थेतील सभासद व्यक्तीशः 'श्रीमंत' असले तरी पण अशा 'श्रीमंत' सभासदांची गृहनिर्माणसंस्था कायम 'गरीबच' असते. सदर पुस्तक वाचल्यास सभासदांची, वाचकांची आणि पर्यायाने समाजाची मानसिकताच बदलेल असे आम्हास मनापासून वाटते.

पुस्तकातील प्रकरण १२ ते १५ यातील महत्वपूर्ण माहितीमुळे लोकांच्या मनातील 'किंतु-परंतु' बाहेर पडण्यास निश्चित मदत होईल. महानगरपालिकेच्या नावाने ठणाणा करणाऱ्या कित्येक संस्थाकडे मिळकतीच्या मालकीहक्काचे पुरेसे दस्तावेज नसतात. योग्य दस्तावेजांअभावी अशा संस्थांचे पुनर्विकास प्रकल्प उभारी घेऊ शकत नाहीत. प्रकरण १६मध्ये गृहनिर्माणक्षेत्रात वारंवार वापरात येणाऱ्या संज्ञांची माहिती उपलब्ध करून दिल्याने पदाधिकाऱ्यांना, सभासदांना वास्तुविशारदाबरोबर पुनर्विकास ह्या विषयावर बोलताना, चर्चा करताना, त्यांच्याशी संवाद साधताना त्या उपयोगी पडतील.

ह्या पुस्तकाचे लेखक श्री. सुधाकर दोखणे ह्यांचा वास्तूव्यावसायक्षेत्रात असलेला प्रदीर्घ अनुभव, आणि त्या संबंधीचा गाढा अभ्यास सर्वश्रुत आहे. त्यांना 'आम आदमी' ची नस बरोबर माहित

असून त्यांच्या समस्यांची त्यांना पूर्ण जाण आणि जाणीव आहे आणि त्या परिपाकातून निर्माण झालेले हे पुस्तक आहे. हे पुस्तक सर्वसामान्य वाचकासाठी तर आहेच पण होतकरू स्थापत्यविशारद व त्या क्षेत्रात काम करणाऱ्या व्यक्तींना हे पुस्तक उपयुक्त ठरणारे आहे.

१९६५ साली स्थापन झालेल्या आणि ३ हजाराहून अधिक सभासद असलेल्या आमच्या PRACTISING ENGINEERS, ARCHITECTS & TOWN PLANNERS ASSOCIATION (INDIA) या बांधकाम व्यावसायाशी निगडीत असलेल्या व्यावसायिक संघटनेचा 'अध्यक्ष' ह्या नात्याने, सामाजिक बांधिलकी म्हणून आमच्या संघटनेतर्फे सदर पुस्तक प्रकाशित करित असताना अत्यंत आनंद होत आहे. संघटनेतर्फे श्री. सुधाकर दोखणे यांचे मनःपूर्वक अभिनंदन. 'एक उत्कृष्ट मार्गदर्शक' ह्या नात्याने सदर पुस्तक तळागाळापर्यंत पोहचवावे आणि त्याचा फायदा सर्वांना मिळावा ही मनःपूर्वक शुभेच्छा!

मुंबई
२०१२

अर्कि. प्रवीण कणेकर
अध्यक्ष-पिएटा (इंडिया)

भाग पहिला

सहकारी गृहनिर्माणसंस्थेच्या इमारतींची
दुरुस्ती आणि देखभाल
(Repairs & Maintaince of Society Buildings)

इमारतीची दुरुस्ती आणि देखभाल

- | | |
|--|-------|
| १. गृहनिर्माणसंस्थेच्या इमारती :
दुरुस्ती आणि देखभाल | ११-१३ |
| २. इमारती कमकुवत होणे अथवा
मोडकळीस येण्याची कारणे | १४-१६ |
| ३. इमारती कोसळण्याची कारणमीमांसा | १७-२० |
| ४. तांत्रिक लेखापरीक्षण : शासनाचा कायदा | २१-२४ |
| ५. तांत्रिक लेखापरीक्षण : व्याप्ती,
कार्यपध्दती आणि अहवाल | २५-२८ |
| ६. इमारत दुरुस्तीसाठी परवाने | २९-३१ |
| ७. इमारतीची दुरुस्ती-देखभाल :
काय करावे आणि काय करू नये | ३२-३८ |

सूचना: सामाजिक गरजेनुसार गृहनिर्माणसंस्थेच्या इमारतीची देखभाल आणि पुनर्विकास या संदर्भात बृहन्मुंबई विकास नियमावली आणि राज्यशासनाने केलेल्या, अस्तित्वात असलेल्या कायद्यात आणि अथवा प्रावधानांत सुधारणा प्रक्रिया सतत चालू असतात. त्यामुळे वारंवार होणाऱ्या दुरुस्ती अथवा सुधारणा मसुद्याची अद्ययावत माहिती करून घेणे फार जिकीरीचे असते. आजमितीला उपलब्ध असलेल्या माहितीच्या आधारावर या पुस्तकात शक्यतो बिनचूक माहिती देण्याचा प्रयत्न केला आहे. तथापि, तसे कायदे आणि त्यातील प्रावधाने हेच अंतीम असतात हे लक्षात ठेवले पाहिजे. अनवधानाने या लिखाणात काही त्रुटी राहून गेल्या असतील व त्यावरून कृती केल्यामुळे एखाद्याचे काही नुकसान झाल्यास त्यास लेखक आणि अथवा प्रकाशक जबाबदार असणार नाहीत याची कृपया नोंद घ्यावी.

गृहनिर्माणसंस्थेच्या इमारती : दुरुस्ती आणि देखभाल (Repairs and Maintenance of Society Buildings)

१९ व्या शतकापर्यंत सर्वसाधारणपणे मुंबईमध्ये बहुतांशी भारधारक तत्वावर लाकडी सांगाडे वापरून (Load Bearing Wooden Frame Structure) इमारती बांधल्या जात होत्या. त्यानंतर अशा भारवाहक तत्वावर बांधलेल्या इमारतीमध्ये काही अंशी आर.सी.सी. चा प्रयोग केला जात होता. तथापि शतकाच्या मध्यंतरापासून संपूर्णपणे आर.सी.सी. तत्वावर लोखंडी सांगाडा आणि कॉंक्रीट वापरून (Steel Concrete frame Structure) इमारती बांधल्या गेल्या आणि जात आहेत.

मुंबईला तिन्हीबाजूंनी समुद्राने वेढलेले आहे. दमदार पावसामुळे वर्षभर वातावरण दमट आणि क्षारयुक्त (Saline Climate) असल्याने इमारतीत वापरल्या गेलेल्या लोखंडावर त्याचा परिणाम होतो. त्यावर गंज चढून तडे जातात आणि आणि पर्यायाने खांब-तुळ्या यांना तडे पडतात. इमारतीची धारणक्षमता कमी होवून हळूहळू इमारतीचे आयुर्मान घटत जाते. हे टाळण्यासाठी वेळोवेळी न चुकता दुरुस्त्या करणे, आवश्यक ती निगा राखणे येवढेच पर्याय उरतात. वेळेवर देखभाल-दुरुस्त्या केल्या गेल्या नाहीत तर इमारती मोडकळीस येतात आणि कधी कधी दुर्दैवाने त्या पडतात देखील.

मानवी शरीर आणि आर.सी.सी. तत्वावर बांधलेल्या इमारतीत कमालीचे साधर्म्य असते. शरीर निर्मिती निसर्गाचे वरदान असून आर.सी.सी. इमारत ही मानव निर्मिती आहे. कोणतेही उत्पादन (Product) तयार झाल्यावर त्याची देखभाल (Maintenance) त्वरित चालू होते हे लक्षात ठेवले पाहिजे. त्यामुळेच संपूर्ण आयुर्मर्यादेत इमारतीला सुदृढ ठेवण्यासाठी त्यांची वेळेवर देखभाल करणे दुरुस्ती करणे आवश्यक ठरते. शरीराच्या सुदृढतेबाबतीत आपण कमालीचे

जागरूक असतो तथापि इमारतींच्याबाबतीत नको तितके उदासीन असतो हा नित्याचा अनुभव आहे.

● देखभाल आणि दुरुस्ती : दुर्लक्ष आणि टाळाटाळ :-

इमारतीची वेळच्यावेळी दुरुस्ती आणि देखभाल करणे आवश्यक आहे हे माहित असूनसुद्धा विशेषतः सहकारी गृहनिर्माणसंस्थेकडून त्याकडे कायम दुर्लक्ष आणि कधीकधी जाणूनबुजून टाळाटाळ होते ही वस्तुस्थिती आहे. या बेफिकीरवृत्तीसाठी बरीच कारणे असून त्यातील काही प्रमुख कारणे खाली दिलेली आहेत :-

- १) वैयक्तिक आणि अथवा सांघिक जबाबदारीची उणीव आणि विषयाच्या गांभीर्याचा अभाव
- २) सभासदांचे आपापसात आणि अथवा संस्थेबरोबर असलेले क्षुब्धक मतभेद, वादासाठी वाद आणि कायम असहकार
- ३) नियमित महागाईमुळे वाढती आर्थिक विवंचना आणि असमर्थता
- ४) संस्थेकडे जमा होणारा अत्यंत तुटपुंजा दुरुस्ती निधी (Inadequate Sinking Fund)
- ५) मोठ्या दुरुस्ती-देखभालीवर होणाऱ्या प्रस्तावित खर्चासाठी सभासदांकडून वर्गणी देण्यास नकार आणि अथवा विनाकारण विलंब.
- ६) आर्थिक विवंचनेमुळे तातडीने कारावयाच्या दुरुस्तीबद्दल कमालीची उदासीनता आणि टाळाटाळ.

इमारतीची दुरुस्ती आणि त्याची योग्यती देखभाल या संदर्भात सुशिक्षित समाजातसुद्धा बरेच गैरसमज आढळून येतात. 'आर.सी.सी. तत्वावर बांधलेली इमारत कसलीही देखभाल न करताही शेवटपर्यंत सुदृढ राहते' हा सोईस्कर गैरसमज त्यातलाच एक. वास्तूविशारद अथवा रचना अभियंत्याने नवीन इमारतीचे आयुर्मान प्रमाणपत्र देतानासुद्धा त्यात खास

करून असे नमूद केलेले असते की “वेळेवर दुरुस्ती आणि देखभाल केली गेली तरच इमारतीचे अंदाजे प्रमाणित केलेले आयुर्मान ग्राह्य धरावे.”

कोणत्याही कारणांमुळे इमारतीची वेळेवर योग्य ती देखभाल केली गेली नाही तर इमारतीची धारणक्षमता कमी होत होत एक दिवस ती मोडकळीला येवू शकते. अशावेळी फार मोठ्याप्रमाणात दुरुस्ती करण्याची वेळ आली तर त्यावर अमर्याद रक्कम खर्च करावी लागते. प्रसंगी कधीकधी इमारतीच्या पुनर्रचनेपेक्षा दुरुस्ती खर्च जास्त होवू शकतो हे लक्षात ठेवले पाहिजे.

भविष्यात असे कटू प्रसंग टाळावयाचे असतील, पुढे होणारा मोठा दुरुस्ती खर्च वाचवायचा असेल, आणि इमारत सुदृढ ठेवायची असेल तर संपूर्ण आयुर्मान कालखंडात इमारतीची वेळच्यावेळी दुरुस्ती करणे त्याची योग्यती निगा राखली पाहिजे हे केव्हाही विसरता कामा नये.

वरील माहितीवरून एक गोष्ट स्पष्ट होईल की इमारतीची दुरुस्ती आणि देखभाल याकडे अक्षम्य दुर्लक्ष अथवा हेतुपुरस्सर टाळाटाळ झाली तर इमारत मोडकळीस येवून पडू शकते. यासाठी इमारती कमकुवत होवून मोडकळीस का येतात? का कोसळतात? याची कारणे आणि मीमांसा पुढील प्रकरणात केलेली आहे, आणि त्याचबरोबर इमारत दुरुस्ती आणि देखभाल यासंदर्भात गृहनिर्माणसंस्थेवर नवीन कायद्याप्रमाणे घातली गेलेली बंधने, आणि जुन्या इमारतींची सक्षमता पारखून घेण्यासाठी ठरावीक काळानंतर प्रमाणित रचना अभियंत्याकडून इमारतीचे करून घ्यावयाचे तांत्रिक लेखापरीक्षण याची सविस्तर माहिती स्वतंत्र प्रकरणात दिलेली आहे.

इमारती कमकुवत होणे अथवा मोडकळीस येण्याची कारणे

(Causes of Deterioration of Buildings)

मागील प्रकरणात इमारतींची वेळेवर दुरुस्ती करणे आणि त्यांची कायम योग्यती निगा राखणे किती महत्वाचे असते याची माहिती दिली आहे. तथापि इमारत कमकुवत होवून मोडकळीस येण्याची प्रमुख कारणे कोणकोणती असतात त्याचा त्रोटक गोषद्वारा वाचकांच्या माहितीसाठी खाली आहे :-

● कारणे :-

- १) पिण्याच्या पाण्याचे नळ-पाईप आणि सांडपाण्याचे पाईप फुटल्याने-त्यास तडे गेल्याने इमारतीत पाण्याची सतत गळती घालू राहते.
- २) घरातील अंतर्गत सजावट करताना प्रसाधनकक्षाची (Toilets) जागा बदलणे, स्वयंपाकघरातील ओट्याची जागा बदलणे, जुन्या काढून नव्या लाद्या बसवताना जलाभेद्य (Water Proof) घटकांचा वापर न करणे आणि अथवा तशी कामे अननुभवी कंत्राटदाराकडून करून घेणे यामुळे गळतीचे प्रमाण वाढते ज्याचा त्रास खाली राहणाऱ्या सदनिकाधारकास होतो. ह्या गळतीचा स्लॅब, कॉलम्स आणि बीम्स यातील लोखंडावर परिणाम होवून इमारतीची धारणक्षमता दिवसेंदिवस कमी होत जाते.
- ३) सिमेंट पेन्टमुळे पावसाच्या पाण्यापासून इमारतींना बऱ्याच अंशी संरक्षण मिळते. दर ३/४ वर्षाला इमारतीला बाहेरून रंगरंगोटी

केली नाही तर पावसाची ओल घरात येते आणि बरेच महिने टिकून राहते परिणामी आर.सी.सी. सांगाड्याला हानी पोचून इमारत कमकुवत होते.

- ४) गच्ची वेळच्यावेळी नियमितपणे स्वच्छ ठेवली नाही तर पावसाच्या पाण्याचा निचरा होण्यासाठी बसवलेल्या पाईपच्या मुखाशी कचरा जमा होवून त्या मार्गिका अरुंद अथवा बंद होतात. पर्यायाने पावसाचे पाणी गच्चीवर जमा होवून संपूर्ण इमारतीत गळती सुरु होते, ओल वाढते, ज्याचा इमारतीत वापरल्या गेलेल्या लोखंडावर अनिष्ट परिणाम होवून इमारतीची धारणाक्षमता कमी कमी होत जाते.
- ५) आर.सी.सी. तत्वावर बांधलेल्या इमारतीत कसल्याही प्रकारचे कायमस्वरूपी बदल करणे शक्य नसते. तथापि अंतर्गत सजावट आणि वास्तुसन्नागाराच्या नावाखाली कॉलम्स, बीम्स, प्रसंगी स्लॅब यांची तोडफोड केली जाते. परिणामी इमारतीचा मुख्य सांगाडा कमकुवत होवू शकतो.
- ६) इमारतीत अथवा इमारतीवर अवैधपणे होणारे अनियंत्रित वाढीव बांधकाम, जादा पाणी साठवण्यासाठी अडचणीच्या जागी बांधलेल्या-ठेवलेल्या पाण्याच्या टाक्या या व अशा अतिरिक्त भारामुळे मूळ इमारतीच्या धारणाक्षमतेवर परिणाम होवू शकतो.
- ७) आर.सी.सी. तत्वावर बांधलेला इमारतीचा सांगाडा थोड्याप्रमाणात का होईना सच्छिद्र (Porous) असतो. त्यामुळे नक्की कोणत्या ठिकाणी झालेल्या गळतीमुळे आपल्या घरात-भिंतीना कायम ओल येते हे शोधणे कठीण होवून बसते. अशावेळी प्रसाधनकक्षांची जागा बदलणे, जलभेद्य घटक न वापरता नवीन लाद्या बसवणे आणि फुटलेल्या, गळक्या पाईपांना वेळेवर न बदलणे हे प्रामुख्याने कारणीभूत ठरतात.

- ८) गद्दीवर मातीचा भराव घालून बागबगीचा करणे, त्याला दररोज पाणी घालणे यामुळे इमारतीवर अतिरिक्त भार वाढतो. दररोज दिल्या जाणाऱ्या पाण्यामुळे गळती होवून बऱ्याचवेळा गद्दीच्या छताला तडे जातात आणि घरात सतत ओल राहते, आणि त्याचा इमारतीच्या धारणाशक्तीवर हळूहळू परिणाम होवू शकतो.
- ९) प्रमाणित रचना अभियंत्याकडून ३० वर्षांपेक्षा जास्त आयुर्मान झालेल्या इमारतींची किमान दर ५ ते ६ वर्षांनी तपासणी आणि तांत्रिक लेखापरिक्षण (Inspection & Technical Audit) करून न घेणे आणि अथवा त्यांनी सुचवलेल्या दुरुस्त्या वेळेवर न करणे.
- १०) पेश्याची बचत करण्याच्या उद्देशाने अकुशल कंत्रटदाराकडून दुरुस्त्या करून घेणे.
- ११) दुरुस्ती देखभालीसाठी तज्ञांचा सल्ला न घेणे.

वरील कारणांमुळे इमारतीची धारणाशक्ती कमी होवून हळूहळू त्या मोडकळीस का येतात-येवू शकतात हे स्पष्ट होण्यास हरकत नसावी. वेळेवर दुरुस्त्या आणि कायम देखभाल याशिवाय इमारतीच्या स्वास्थ्यासाठी दुसरा कोणताही पर्याय नाही हे समजून घेतले पाहिजे.

इमारती कोसळण्याची कारणमीमांसा (Causes of Collapse of Buildings)

गेल्या दोन दशकांमध्ये बृहन्मुंबईमध्ये आर.सी.सी. तत्वावर बांधलेल्या अनेक इमारती कोसळल्याने वित्त आणि जीवित हानी झालेली आहे. “लक्ष्मी-छाया टॉवर्स-बोरीबली” ही अलीकडच्या काळातील दुर्घटना सर्वांच्या परिचयाची आहे. अशा दुर्घटना घडू नयेत यासाठी महानगरपालिका आणि शासनाने काही अध्यादेश व निर्देश जारी केले आहेत. त्यातला महत्वाचा निर्देश म्हणजे ३० (तीस) वर्षांहून अधिक आयुर्मान संपलेल्या जुन्या इमारतींची प्रमाणित रचना अभियंत्याकडून (Consulting Registered Structural Engineer) पाहणी-तपासणी करून घेवून त्यांच्याकडून इमारत स्थिरतेचे प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक केले गेले आहे. या नवीन कायद्यामुळे वेळच्यावेळी इमारतीची दुरुस्ती-देखभाल करणे गृहनिर्माणसंस्थेला क्रमप्राप्त झाले आहे.

यापूर्वीच्या प्रकरणात इमारती कमकुवत होण्याची कारणे, दुरुस्ती आणि देखभाल याची माहिती दिलेली आहे. या प्रकरणात इमारती कशा व कोणत्या परिस्थितीत कोसळू शकतात याचा आढावा घेण्यात आला आहे.

● इमारत कोसळण्याची विविध कारणे :-

आजवर आर.सी.सी. तत्वावर बांधलेल्या कोसळलेल्या काही इमारतींची कारणे शोधून त्यांचे विश्लेषण करण्यासाठी महानगरपालिकेने आणि अथवा शासनाने नेमलेल्या वेगवेगळ्या चौकशी समितीने दिलेल्या अभ्यासपूर्ण अहवालांनुसार अशा इमारती कोसळण्याची विशद केलेली विविध कारणे खालीलप्रमाणे आहेत :-

- १) असमान पध्दतीने पाया खचणे.
(Uneven Settlement of Foundation)
- २) निकृष्ट बांधकाम साहित्याचा वापर आणि अथवा निकृष्ट दर्जाचे बांधकाम यामुळे इमारतीच्या स्थिरतेला धोका उत्पन्न होणे.
(Use of inferior quality materials and workmanship endangering the structural stability of the building)
- ३) वयोमानाप्रमाणे इमारतीची आयुर्मर्यादा संपणे.
(Aging or Completing of life span of building)
- ४) भूजल पातळीत नैसर्गिकपणे अचानक वाढ होवून जमिनीची धारणशक्ती कमी होणे.
(Excessive ground water level, leading to erosion of soil bearing capacity)
- ५) जमिनीच्या धारणशक्तीची योग्य तपासणी न करता अथवा चुकीचे प्रमाण गृहित धरून तयार केलेले आर.सी.सी. आराखडे, आणि त्याप्रमाणे बांधकाम सदोष झालेले असणे.
(Structural designing on erroneously judged or assumed soil bearing capacity)
- ६) बांधकाम पूर्ण झालेल्या इमारतीच्या प्रमाणित धारणशक्तीपेक्षा, त्यावर वाढीव बांधकाम अथवा बदल करून इमारतीवर अतिरिक्त भार वाढवणे. (Over loading the structure after occupation, by additions and alterations for which structure is not designed)
- ७) अंतर्गत सजावटीसाठी आर.सी.सी. घटकांना हानी पोचवणे आणि अथवा जागेत प्रतिबंधित फेरबदल करणे.
(Removal and or inflicting damage to structural members for interior design and decoration)

- ८) इमारती नजिक मोठ्याप्रमाणात खोदकाम करणे.
(Large excavation near building)
- ९) बाजूची इमारत कोसळल्याने बाधा पोचणे.
(Effect of collapse of adjoining building)
- १०) भूकंप, भूगर्भात अथवा भूपृष्ठावर झालेल्या स्फोटाने इमारतीला बाधा पोचणे. (Earthquake or any blast giving lateral thrust to the structure)
- ११) वेळचेवेळी आवश्यक दुरुस्ती करण्यात अक्षम्य दुर्लक्ष, देखभालीचा अभाव यामुळे गळती आणि ओलावा यांना प्रोत्साहन मिळते. परिणामी बांधकामात वापरण्यात आलेल्या लोखंडाला गंज चढतो आणि आर.सी.सी. सांगाड्याला इजा पोचून इमारतीची स्थिरता धोक्यात येणे.
(Lack of Maintenance and timely repairs invite excessive leakages and dampness, thereby causes continuous corrosion and deterioration of Steel in R.C.C. frame resulting weakening of structure.)
- १२) अवैध वाढीव बांधकामाचा अतिरिक्त भार आणि मूळ इमारतीच्या आराखड्यात केलेले अवैध फेरबदल.
(Unauthorised additional construction thereby increase of dead load and changes in original plans / structure.)
- १३) प्रसाधनकक्ष व स्वयंपाकघरातील ओट्याच्या मूळ जागेत बदल करणे, सदनिकेतील पोटमाळ्यावर आणि गच्चीवर पाण्याच्या जादा टाक्या बसवल्यामुळे इमारतीवर अतिरिक्त भार वाढवणे आणि त्यामुळे होणाऱ्या गळतीकडे दुर्लक्ष करणे.
(Changes in the original orientation of Toilet blocks, cooking plat-forms, additional water tanks on lofts and terraces thereby resulting additional dead load on building / structure.)

इमारत कोसळण्याच्या वरील निर्देशित विविध कारणांवरून नजर फिरवली तर त्यातील एका अथवा त्यापेक्षा जास्त कारणे इमारत दुर्घटनेसाठी कारणीभूत ठरू शकतात हे सहज लक्षात येवू शकेल. नैसर्गिक आपत्तीमुळे इमारत धोकादायक झाल्यास तो मानवी हलगर्जीपणा ठरत नाही. तथापि केवळ आपल्या सुखसोईसाठी इमारतींच्या घटकांना अजाणता अथवा हेतुपुरस्सर हानी पोचवून इमारत कमकुवत करणे यासाठी नैसर्गिक आपत्तीला जबाबदार धरता येत नाही हे कायम लक्षात ठेवले पाहिजे.

भविष्यात अशा दुर्घटना होवून वित्त अथवा जीवित हानी होवू नये यासाठी संस्थेच्या कार्यकारी मंडळाबरोबर प्रत्येक सभासदांनी वरील कारणांचे गांभीर्य ओळखून इमारतीची जाणीवपूर्वक वेळेच्यावेळी दुरुस्ती करणे, त्यांची योग्यती निगा राखणे अत्यावश्यक आहे. निरामय जीवन जगण्यासाठी, इमारती नेहमी सुदृढ स्थितीत कशा राहतील यासाठी प्रत्येकाने सदैव प्रयत्नशील राहणे अत्यंत गरजेचे आहे.

तांत्रिक लेखापरीक्षण : शासनाचा कायदा

(Technical Audit: & Government Notification)

मागील प्रकरणात इमारती कमकुवत होवून मोडकळीस का येतात आणि खास करून दुर्दैवाने त्या कोणत्या कारणांमुळे पडू शकतात याचा उहापोह केलेला आहे, त्याचा प्रत्येक संबंधितांनी विचार करावा ही अपेक्षा आहे.

गेल्या दोन दशकांमध्ये विविध कारणांमुळे दुर्दैवाने आर.सी.सी. प्रेमच्या जुन्या इमारती पडल्यामुळे फार मोठी वित्त आणि जीवित हानी झाली आणि महानगरपालिका आणि राज्यशासनाला जाग आली. अशा दुर्दैवी घटना घडू नयेत यासाठी चक्र अध्यादेश-निर्देश जारी करण्यात आला आहे.

वरील अध्यादेशानुसार ज्या इमारतींचे आयुर्मान ३० वर्षांहून अधिक झालेले असेल अशा इमारतींचे दर ५ ते १० वर्षांनी प्रमाणित रचना अभियंत्याकडून परीक्षण करून घेवून इमारत स्थिरतेचा दाखला घेणे आणि त्याचबरोबर त्यांनी सुचवलेल्या दुरुस्त्या संस्थेने त्वरित करणे असे कायद्याने बंधन घातले आहे. तसे न केल्यास संस्थेवर कारवाई करण्याचे आणि अथवा दंड आकारण्याचे प्रावधान सदर निर्देशात समाविष्ट आहे.

● शासनाचा कायदा :

वरील पार्श्वभूमीवर ३० वर्षांहून अधिक जुन्या झालेल्या इमारतीचे लेखापरीक्षण (Technical Audit) करून घेणे याचे महत्व प्रत्येक गृहनिर्माणसंस्थेने समजून घेणे आवश्यक आहे. कारण जीवितसुरक्षेसाठी

असे लेखापरीक्षण कायद्याने सक्तीचे (Mandatory) केले गेले आहे. हा कायदा व त्यातील विविध तरतुदी खालीलप्रमाणे आहेत :-

राजपत्रातील तरतुदी :-

१) महाराष्ट्र शासनाने दिनांक १४-०१-२००९ रोजी जारी केलेल्या राजपत्रात (Govt. Gazette - Maharashtra act No. VI-2009) ३० वर्षांहून अधिक वयोमान झालेल्या इमारतीच्या प्रत्येक सहकारी गृहनिर्माणसंस्थेने प्रमाणित रचना अभियंत्याकडून त्यांच्या इमारतीचे तांत्रिक लेखापरीक्षण (Technical Audit) करून घेवून इमारत राहण्यासाठी सक्षम आहे असे प्रमाणपत्र मिळवणे गरजेचे आहे. त्याच बरोबर सदर अभियंत्याने सुचवलेल्या दुरुस्त्या ठराविक मुदतीत (६ महिन्यांच्याआत)केल्या पाहिजेत अशी सक्ती करण्यात आलेली आहे. या बाबतीत हयगय झाल्यास कायद्यात दंडाचे प्रावधान असून त्याचा तपशील यापुढे दिलेला आहे.

२) राज्यशासनाच्या वरील अध्यादेशास अनुसरून बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून “मुंबई म्युनिसिपल कॉरपोरेशन ॲक्ट-१८८८” मध्ये “कलम ३५३-ब” चा नव्याने समावेश करण्यात आला असून असे तांत्रिक लेखापरीक्षण गृहनिर्माणसंस्थेकडून नीटपणे करून घेतले जात आहे की नाही याची जबाबदारी महानगरपालिकेवर टाकली गेली आहे. या संदर्भात महानगरपालिकेने क्रमांक CHE/Gen-431/DP दिनांक ०९-०६-२००९ रोजी एक परिपत्रक (Circular) जारी केले असून त्यात आम जनतेसाठी मार्गदर्शक तत्वे विशद केलेली आहेत. सदर परिपत्रकातील महत्वाच्या तरतुदी खालीलप्रमाणे आहेत.

- निवासी दाखला मिळालेला असो वा नसो, एखाद्या इमारतीला बांधून ३० वर्षे पूर्ण झालेली असतील तर अशा इमारतींचे प्रमाणित रचना अभियंत्याकडून (Registered Structural Engineer) तांत्रिक लेखापरीक्षण करून घेणे आणि इमारत

मानवी निवासासाठी सक्षम आहे (Fit for human habitation) असे प्रमाणपत्र आणि लेखापरीक्षण अहवाल एक वर्षाच्या आत मिळवणे व तो महापालिकेला सादर करणे संस्थेवर बंधनकारक आहे. त्यानंतर पुढच्या प्रत्येक ५ ते १० वर्षांनी हीच प्रक्रिया कायम चालू ठेवणे सक्तीचे करण्यात आले आहे.

- तांत्रिक लेखापरीक्षणाच्या अहवालाप्रमाणे सदर अभियंत्याने सुचवलेल्या दुरुस्त्या त्वरित करून घेणे सोसायटीवर बंधनकारक आहे. अशा दुरुस्त्या मुदतीत केल्या नाहीत तर महापालिका आयुक्तांना त्यासंदर्भात घरमालक, रहिवासी आणि अथवा गृहनिर्माणसंस्था यांचे विरुद्ध कायदेशीर कारवाई करण्याप्रकरणी नोटीस बजावण्याचे अधिकार प्राप्त आहेत.
- तांत्रिक लेखापरीक्षण अहवालात सुचवलेल्या दुरुस्त्या ६ महिन्यांच्याआत केल्या गेल्या नाहीत तर मुंबई महानगरपालिका अॅक्ट-१८८८ च्या कलम ४७१ अन्वये, संबंधितांवर कारवाई करण्याचे अधिकार महानगरपालिकेस असल्याने दंडात्मक कारवाई होवू शकते, हे लक्षात ठेवणे गरजेचे आहे.
- महानगरपालिकेने नोटीस दिल्यापासून ठरलेल्या मुदतीत दुरुस्त्या झाल्या नाहीत तर त्या दुरुस्त्या महापालिका स्वखर्चाने पूर्ण करू शकते व त्यासाठी केलेल्या सर्व खर्चाची (व्याजासह) परतफेड ३० दिवसाचे आत सदर सोसायटीने महानगरपालिकेला करण्याची सक्ती आहे, अन्यथा असा खर्च मालमत्ता करामधून वळता करून घेण्याचे अधिकार आणि प्रावधान त्यात समाविष्ट आहे.
- वरील प्रसंगी महापालिकेने केलेल्या दुरुस्ती खर्चाबद्दल सोसायटीला आक्षेप असल्यास नोटीस मिळाल्यापासून २१

इमारतींची दुरुस्ती आणि देखभाल

- | | |
|--|-------|
| १. गृहनिर्माणसंस्थेच्या इमारती :
दुरुस्ती आणि देखभाल | ११-१३ |
| २. इमारती कमकुवत होणे अथवा
मोडकळीस येण्याची कारणे | १४-१६ |
| ३. इमारती कोसळण्याची कारणमीमांसा | १७-२० |
| ४. तांत्रिक लेखापरीक्षण : शासनाचा कायदा | २१-२४ |
| ५. तांत्रिक लेखापरीक्षण : व्याप्ती,
कार्यपध्दती आणि अहवाल | २५-२८ |
| ६. इमारत दुरुस्तीसाठी परवाने | २९-३१ |
| ७. इमारतीची दुरुस्ती-देखभाल :
काय करावे आणि काय करू नये | ३२-३८ |

सूचना: सामाजिक गरजेनुसार गृहनिर्माणसंस्थेच्या इमारतींची देखभाल आणि पुनर्विकास या संदर्भात बृहन्मुंबई विकास नियमावली आणि राज्यशासनाने केलेल्या, अस्तित्वात असलेल्या कायद्यात आणि अथवा प्रावधानांत सुधारणा प्रक्रिया सतत चालू असतात. त्यामुळे वारंवार होणाऱ्या दुरुस्त्या अथवा सुधारणा मसुद्याची अद्ययावत माहिती करून घेणे फार जिकीरीचे असते. आजमितीला उपलब्ध असलेल्या माहितीच्या आधारावर या पुस्तकात शक्यतो बिनचूक माहिती देण्याचा प्रयत्न केला आहे. तथापि, तसे कायदे आणि त्यातील प्रावधाने हेच अंतीम असतात हे लक्षात ठेवले पाहिजे. अनवधानाने या लिखाणात काही त्रुटी राहून गेल्या असतील व त्यावरून कृती केल्यामुळे एखाद्याचे काही नुकसान झाल्यास त्यास लेखक आणि अथवा प्रकाशक जबाबदार असणार नाहीत याची कृपया नोंद घ्यावी.

गृहनिर्माणसंस्थेच्या इमारती : दुरुस्ती आणि देखभाल

(Repairs and Maintenance of Society Buildings)

१९ व्या शतकापर्यंत सर्वसाधारणपणे मुंबईमध्ये बहुतांशी भारधारक तत्वावर लाकडी सांगाडे वापरून (Load Bearing Wooden Frame Structure) इमारती बांधल्या जात होत्या. त्यानंतर अशा भारवाहक तत्वावर बांधलेल्या इमारतीमध्ये काही अंशी आर.सी.सी. चा प्रयोग केला जात होता. तथापि शतकाच्या मध्यंतरापासून संपूर्णपणे आर.सी.सी. तत्वावर लोखंडी सांगाडा आणि कॉंक्रीट वापरून (Steel Concrete frame Structure) इमारती बांधल्या गेल्या आणि जात आहेत.

मुंबईला तिन्हीबाजूंनी समुद्राने वेढलेले आहे. दमदार पावसामुळे वर्षभर वातावरण दमट आणि क्षारयुक्त (Saline Climate) असल्याने इमारतीत वापरल्या गेलेल्या लोखंडावर त्याचा परिणाम होतो. त्यावर गंज घडून तडे जातात आणि आणि पर्यायाने खांब-तुळ्या यांना तडे पडतात. इमारतीची धारणक्षमता कमी होवून हळूहळू इमारतीचे आयुर्मान घटत जाते. हे टाळण्यासाठी वेळोवेळी न चुकता दुरुस्त्या करणे, आवश्यक ती निगा राखणे येवढेच पर्याय उरतात. वेळेवर देखभाल-दुरुस्त्या केल्या गेल्या नाहीत तर इमारती मोडकळीस येतात आणि कधी कधी दुर्दैवाने त्या पडतात देखील.

मानवी शरीर आणि आर.सी.सी. तत्वावर बांधलेल्या इमारतीत कमालीचे साधर्म्य असते. शरीर निर्मिती निसर्गाचे वरदान असून आर.सी.सी. इमारत ही मानव निर्मिती आहे. कोणतेही उत्पादन (Product) तयार झाल्यावर त्याची देखभाल (Maintenance) त्वरित चालू होते हे लक्षात ठेवले पाहिजे. त्यामुळेच संपूर्ण आयुर्मर्यादित इमारतीला सुदृढ ठेवण्यासाठी त्यांची वेळेवर देखभाल करणे दुरुस्ती करणे आवश्यक ठरते. शरीराच्या सुदृढतेबाबतीत आपण कमालीचे

जागरूक असतो तथापि इमारतींच्याबाबतीत नको तितके उदासीन असतो हा नित्याचा अनुभव आहे.

● **देखभाल आणि दुरुस्ती : दुर्लक्ष आणि टाळाटाळ :-**

इमारतीची वेळच्यावेळी दुरुस्ती आणि देखभाल करणे आवश्यक आहे हे माहित असूनसुद्धा विशेषतः सहकारी गृहनिर्माणसंस्थेकडून त्याकडे कायम दुर्लक्ष आणि कधीकधी जाणूनबुजून टाळाटाळ होते ही वस्तुस्थिती आहे. या बेफिकीरवृत्तीसाठी बरीच कारणे असून त्यातील काही प्रमुख कारणे खाली दिलेली आहेत :-

- १) वैयक्तिक आणि अथवा सांघिक जबाबदारीची उणीव आणि विषयाच्या गांभीर्याचा अभाव
- २) सभासदांचे आपापसात आणि अथवा संस्थेबरोबर असलेले क्षुब्धक मतभेद, वादासाठी वाद आणि कायम असहकार
- ३) नियमित महागाईमुळे वाढती आर्थिक विवंचना आणि असमर्थता
- ४) संस्थेकडे जमा होणारा अत्यंत तुटपुंजा दुरुस्ती निधी (Inadequate Sinking Fund)
- ५) मोठ्या दुरुस्ती-देखभालीवर होणाऱ्या प्रस्तावित खर्चासाठी सभासदांकडून वर्गणी देण्यास नकार आणि अथवा विनाकारण विलंब.
- ६) आर्थिक विवंचनेमुळे तातडीने कारावयाच्या दुरुस्तीबद्दल कमालीची उदासीनता आणि टाळाटाळ.

इमारतीची दुरुस्ती आणि त्याची योग्यती देखभाल या संदर्भात सुशिक्षित समाजातसुद्धा बरेच गैरसमज आढळून येतात. 'आर.सी.सी. तत्वावर बांधलेली इमारत कसलीही देखभाल न करताही शेवटपर्यंत सुदृढ राहते' हा सोईस्कर गैरसमज त्यातलाच एक. वास्तूविशारद अथवा रचना अभियंत्याने नवीन इमारतीचे आयुर्मान प्रमाणपत्र देतानासुद्धा त्यात खास

करून असे नमूद केलेले असते की “वेळेवर दुरुस्ती आणि देखभाल केली गेली तरच इमारतीचे अंदाजे प्रमाणित केलेले आयुर्मान ग्राह्य धरावे.”

कोणत्याही कारणांमुळे इमारतीची वेळेवर योग्य ती देखभाल केली गेली नाही तर इमारतीची धारणक्षमता कमी होत होत एक दिवस ती मोडकळीला येवू शकते. अशावेळी फार मोठ्याप्रमाणात दुरुस्ती करण्याची वेळ आली तर त्यावर अमर्याद रक्कम खर्च करावी लागते. प्रसंगी कधीकधी इमारतीच्या पुनर्रचनेपेक्षा दुरुस्ती खर्च जास्त होवू शकतो हे लक्षात ठेवले पाहिजे.

भविष्यात असे कटू प्रसंग टाळावयाचे असतील, पुढे होणारा मोठा दुरुस्ती खर्च वाचवायचा असेल, आणि इमारत सुदृढ ठेवायची असेल तर संपूर्ण आयुर्मान कालखंडात इमारतीची वेळच्यावेळी दुरुस्ती करणे त्याची योग्यती निगा राखली पाहिजे हे केव्हाही विसरता कामा नये.

वरील माहितीवरून एक गोष्ट स्पष्ट होईल की इमारतीची दुरुस्ती आणि देखभाल याकडे अक्षम्य दुर्लक्ष अथवा हेतुपुरस्सर टाळाटाळ झाली तर इमारत मोडकळीस येवून पडू शकते. यासाठी इमारती कमकुवत होवून मोडकळीस का येतात? का कोसळतात? याची कारणे आणि मीमांसा पुढील प्रकरणात केलेली आहे, आणि त्याचबरोबर इमारत दुरुस्ती आणि देखभाल यासंदर्भात गृहनिर्माणसंस्थेवर नवीन कायद्याप्रमाणे घातली गेलेली बंधने, आणि जुन्या इमारतींची सक्षमता पारखून घेण्यासाठी ठरावीक काळानंतर प्रमाणित रचना अभियंत्याकडून इमारतीचे करून घ्यावयाचे तांत्रिक लेखापरीक्षण याची सविस्तर माहिती स्वतंत्र प्रकरणात दिलेली आहे.

इमारती कमकुवत होणे अथवा मोडकळीस येण्याची कारणे

(Causes of Deterioration of Buildings)

मागील प्रकरणात इमारतींची वेळेवर दुरुस्ती करणे आणि त्यांची कायम योग्यती निगा राखणे किती महत्वाचे असते याची माहिती दिली आहे. तथापि इमारत कमकुवत होवून मोडकळीस येण्याची प्रमुख कारणे कोणकोणती असतात त्याचा त्रोटक गोषवारा वाचकांच्या माहितीसाठी खाली आहे :-

● कारणे :-

- १) पिण्याच्या पाण्याचे नळ-पाईप आणि सांडपाण्याचे पाईप फुटल्याने-त्यास तडे गेल्याने इमारतीत पाण्याची सतत गळती घालू राहते.
- २) घरातील अंतर्गत सजावट करताना प्रसाधनकक्षाची (Toilets) जागा बदलणे, स्वयंपाकघरातील ओट्याची जागा बदलणे, जुन्या काढून नव्या लाद्या बसवताना जलाभेद्य (Water Proof) घटकांचा वापर न करणे आणि अथवा तशी कामे अननुभवी कंत्राटदाराकडून करून घेणे यामुळे गळतीचे प्रमाण वाढते ज्याचा त्रास खाली राहणाऱ्या सदनिकाधारकास होतो. ह्या गळतीचा स्लॅब, कॉलम्स आणि बीम्स यातील लोखंडावर परिणाम होवून इमारतीची धारणक्षमता दिवसेंदिवस कमी होत जाते.
- ३) सिमेंट पेन्टमुळे पावसाच्या पाण्यापासून इमारतींना बऱ्याच अंशी संरक्षण मिळते. दर ३/४ वर्षाला इमारतीला बाहेरून रंगरंगोटी

केली नाही तर पावसाची ओल घरात येते आणि बरेच महिने टिकून राहते परिणामी आर.सी.सी. सांगाड्याला हानी पोचून इमारत कमकुवत होते.

- ४) गच्ची वेळच्यावेळी नियमितपणे स्वच्छ ठेवली नाही तर पावसाच्या पाण्याचा निचरा होण्यासाठी बसवलेल्या पाईपच्या मुखाशी कचरा जमा होवून त्या मार्गिका अरुंद अथवा बंद होतात. पर्यायाने पावसाचे पाणी गच्चीवर जमा होवून संपूर्ण इमारतीत गळती सुरु होते, ओल वाढते, ज्याचा इमारतीत वापरल्या गेलेल्या लोखंडावर अनिष्ट परिणाम होवून इमारतीची धारणाक्षमता कमी कमी होत जाते.
- ५) आर.सी.सी. तत्वावर बांधलेल्या इमारतीत कसल्याही प्रकारचे कायमस्वरूपी बदल करणे शक्य नसते. तथापि अंतर्गत सजावट आणि वास्तुसज्जागाराच्या नावाखाली कॉलम्स, बीम्स, प्रसंगी स्लॅब यांची तोडफोड केली जाते. परिणामी इमारतीचा मुख्य सांगाडा कमकुवत होवू शकतो.
- ६) इमारतीत अथवा इमारतीवर अवैधपणे होणारे अनियंत्रित वाढीव बांधकाम, जादा पाणी साठवण्यासाठी अडचणीच्या जागी बांधलेल्या-ठेवलेल्या पाण्याच्या टाक्या या व अशा अतिरिक्त भारामुळे मूळ इमारतीच्या धारणाक्षमतेवर परिणाम होवू शकतो.
- ७) आर.सी.सी. तत्वावर बांधलेला इमारतीचा सांगाडा थोड्याप्रमाणात का होईना सच्छिद्र (Porous) असतो. त्यामुळे नक्की कोणत्या ठिकाणी झालेल्या गळतीमुळे आपल्या घरात-भिंतींना कायम ओल येते हे शोधणे कठीण होवून बसते. अशावेळी प्रसाधनकक्षांची जागा बदलणे, जलभेद्य घटक न वापरता नवीन लाद्या बसवणे आणि फुटलेल्या, गळक्या पाईपांना वेळेवर न बदलणे हे प्रामुख्याने कारणीभूत ठरतात.

- ८) गधीवर मातीचा भराव घालून बागबगीचा करणे, त्याला दररोज पाणी घालणे यामुळे इमारतीवर अतिरिक्त भार वाढतो. दररोज दिल्या जाणाऱ्या पाण्यामुळे गळती होवून बऱ्याचवेळा गधीच्या छताला तडे जातात आणि घरात सतत ओल राहते, आणि त्याचा इमारतीच्या धारणाशक्तीवर हळूहळू परिणाम होवू शकतो.
- ९) प्रमाणित रचना अभियंत्याकडून ३० वर्षांपेक्षा जास्त आयुर्मान झालेल्या इमारतींची किमान दर ५ ते ६ वर्षांनी तपासणी आणि तांत्रिक लेखापरिक्षण (Inspection & Technical Audit) करून न घेणे आणि अथवा त्यांनी सुचवलेल्या दुरुस्त्या वेळेवर न करणे.
- १०) पैश्याची बचत करण्याच्या उद्देशाने अकुशल कंत्रटदाराकडून दुरुस्त्या करून घेणे.
- ११) दुरुस्ती देखभालीसाठी तज्ञांचा सल्ला न घेणे.

वरील कारणांमुळे इमारतीची धारणाशक्ती कमी होवून हळूहळू त्या मोडकळीस का येतात-येवू शकतात हे स्पष्ट होण्यास हरकत नसावी. वेळेवर दुरुस्त्या आणि कायम देखभाल याशिवाय इमारतीच्या स्वास्थ्यासाठी दुसरा कोणताही पर्याय नाही हे समजून घेतले पाहिजे.

इमारती कोसळण्याची कारणमीमांसा (Causes of Collapse of Buildings)

गेल्या दोन दशकांमध्ये बृहन्मुंबईमध्ये आर.सी.सी. तत्वावर बांधलेल्या अनेक इमारती कोसळल्याने वित्त आणि जीवित हानी झालेली आहे. “लक्ष्मी-छाया टॉवर्स-बोरीबली” ही अलीकडच्या काळातील दुर्घटना सर्वांच्या परिचयाची आहे. अशा दुर्घटना घडू नयेत यासाठी महानगरपालिका आणि शासनाने काही अध्यादेश व निर्देश जारी केले आहेत. त्यातला महत्वाचा निर्देश म्हणजे ३० (तीस) वर्षांहून अधिक आयुर्मान संपलेल्या जुन्या इमारतींची प्रमाणित रचना अभियंत्याकडून (Consulting Registered Structural Engineer) पाहणी-तपासणी करून घेवून त्यांच्याकडून इमारत स्थिरतेचे प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक केले गेले आहे. या नवीन कायद्यामुळे वेळच्यावेळी इमारतीची दुरुस्ती-देखभाल करणे गृहनिर्माणसंस्थेला क्रमप्राप्त झाले आहे.

यापूर्वीच्या प्रकरणात इमारती कमकुवत होण्याची कारणे, दुरुस्ती आणि देखभाल याची माहिती दिलेली आहे. या प्रकरणात इमारती कशा व कोणत्या परिस्थितीत कोसळू शकतात याचा आढावा घेण्यात आला आहे.

● इमारत कोसळण्याची विविध कारणे :-

आजवर आर.सी.सी. तत्वावर बांधलेल्या कोसळलेल्या काही इमारतींची कारणे शोधून त्यांचे विश्लेषण करण्यासाठी महानगरपालिकेने आणि अथवा शासनाने नेमलेल्या वेगवेगळ्या चौकशी समितीने दिलेल्या अभ्यासपूर्ण अहवालांनुसार अशा इमारती कोसळण्याची विशद केलेली विविध कारणे खालीलप्रमाणे आहेत :-

- १) असमान पध्दतीने पाया खचणे.
(Uneven Settlement of Foundation)
- २) निकृष्ट बांधकाम साहित्याचा वापर आणि अथवा निकृष्ट दर्जाचे बांधकाम यामुळे इमारतीच्या स्थिरतेला धोका उत्पन्न होणे.
(Use of inferior quality materials and workmanship endangering the structural stability of the building)
- ३) वयोमानाप्रमाणे इमारतीची आयुर्मर्यादा संपणे.
(Aging or Completing of life span of building)
- ४) भूजल पातळीत नैसर्गिकपणे अचानक वाढ होवून जमिनीची धारणशक्ती कमी होणे.
(Excessive ground water level, leading to erosion of soil bearing capacity)
- ५) जमिनीच्या धारणशक्तीची योग्य तपासणी न करता अथवा चुकीचे प्रमाण गृहित धरून तयार केलेले आर.सी.सी. आराखडे, आणि त्याप्रमाणे बांधकाम सदोष झालेले असणे.
(Structural designing on erroneously judged or assumed soil bearing capacity)
- ६) बांधकाम पूर्ण झालेल्या इमारतीच्या प्रमाणित धारणशक्तीपेक्षा, त्यावर वाढीव बांधकाम अथवा बदल करून इमारतीवर अतिरिक्त भार वाढवणे. (Over loading the structure after occupation, by additions and alterations for which structure is not designed)
- ७) अंतर्गत सजावटीसाठी आर.सी.सी. घटकांना हानी पोचवणे आणि अथवा जागेत प्रतिबंधित फेरबदल करणे.
(Removal and or inflicting damage to structural members for interior design and decoration)

- ८) इमारती नजिक मोठ्याप्रमाणात खोदकाम करणे.
(Large excavation near building)
- ९) बाजूची इमारत कोसळल्याने बाधा पोचणे.
(Effect of collapse of adjoining building)
- १०) भूकंप, भूगर्भात अथवा भूपृष्ठावर झालेल्या स्फोटाने इमारतीला बाधा पोचणे. (Earthquake or any blast giving lateral thrust to the structure)
- ११) वेळचेवेळी आवश्यक दुरुस्ती करण्यात अक्षम्य दुर्लक्ष, देखभालीचा अभाव यामुळे गळती आणि ओलावा यांना प्रोत्साहन मिळते. परिणामी बांधकामात वापरण्यात आलेल्या लोखंडाला गंज घटतो आणि आर.सी.सी. सांगाड्याला इजा पोचून इमारतीची स्थिरता धोक्यात येणे.
(Lack of Maintenance and timely repairs invite excessive leakages and dampness, thereby causes continuous corrosion and deterioration of Steel in R.C.C. frame resulting weakening of structure.)
- १२) अवैध वाढीव बांधकामाचा अतिरिक्त भार आणि मूळ इमारतीच्या आराखड्यात केलेले अवैध फेरबदल.
(Unauthorised additional construction thereby increase of dead load and changes in original plans / structure.)
- १३) प्रसाधनकक्ष व स्वयंपाकघरातील ओट्याच्या मूळ जागेत बदल करणे, सदनिकेतील पोटमाळ्यावर आणि गळीवर पाण्याच्या जादा टाक्या बसवल्यामुळे इमारतीवर अतिरिक्त भार वाढवणे आणि त्यामुळे होणाऱ्या गळतीकडे दुर्लक्ष करणे.
(Changes in the original orientation of Toilet blocks, cooking plat-forms, additional water tanks on lofts and terraces thereby resulting additional dead load on building / structure.)

इमारत कोसळण्याच्या वरील निर्देशित विविध कारणांवरून नजर फिरवली तर त्यातील एका अथवा त्यापेक्षा जास्त कारणे इमारत दुर्घटनेसाठी कारणीभूत ठरू शकतात हे सहज लक्षात येवू शकेल. नैसर्गिक आपत्तीमुळे इमारत धोकादायक झाल्यास तो मानवी हलगर्जीपणा ठरत नाही. तथापि केवळ आपल्या सुखसोईसाठी इमारतीच्या घटकांना अजाणता अथवा हेतुपुरस्सर हानी पोचवून इमारत कमकुवत करणे यासाठी नैसर्गिक आपत्तीला जबाबदार धरता येत नाही हे कायम लक्षात ठेवले पाहिजे.

भविष्यात अशा दुर्घटना होवून वित्त अथवा जीवित हानी होवू नये यासाठी संस्थेच्या कार्यकारी मंडळाबरोबर प्रत्येक सभासदांनी वरील कारणांचे गांभीर्य ओळखून इमारतीची जाणीवपूर्वक वेळेच्यावेळी दुरुस्ती करणे, त्यांची योग्यती निगा राखणे अत्यावश्यक आहे. निरामय जीवन जगण्यासाठी, इमारती नेहमी सुदृढ स्थितीत कशा राहतील यासाठी प्रत्येकाने सदैव प्रयत्नशील राहणे अत्यंत गरजेचे आहे.

तांत्रिक लेखापरीक्षण : शासनाचा कायदा
(Technical Audit: & Government Notification)

मागील प्रकरणात इमारती कमकुवत होवून मोडकळीस का येतात आणि खास करून दुर्दैवाने त्या कोणत्या कारणामुळे पडू शकतात याचा उहापोह केलेला आहे, त्याचा प्रत्येक संबंधितांनी विचार करावा ही अपेक्षा आहे.

गेल्या दोन दशकांमध्ये विविध कारणामुळे दुर्दैवाने आर.सी.सी. प्रेमच्या जुन्या इमारती पडल्यामुळे फार मोठी वित्त आणि जीवित हानी झाली आणि महानगरपालिका आणि राज्यशासनाला जाग आली. अशा दुर्दैवी घटना घडू नयेत यासाठी चक्रे अध्यादेश-निर्देश जारी करण्यात आला आहे.

वरील अध्यादेशानुसार ज्या इमारतींचे आयुर्मान ३० वर्षांहून अधिक झालेले असेल अशा इमारतींचे दर ५ ते १० वर्षांनी प्रमाणित रचना अभियंत्याकडून परीक्षण करून घेवून इमारत स्थिरतेचा दाखला घेणे आणि त्याचबरोबर त्यांनी सुचवलेल्या दुरुस्त्या संस्थेने त्वरित करणे असे कायद्याने बंधन घातले आहे. तसे न केल्यास संस्थेवर कारवाई करण्याचे आणि अथवा दंड आकारण्याचे प्रावधान सदर निर्देशात समाविष्ट आहे.

● शासनाचा कायदा :

वरील पार्ष्भूमीवर ३० वर्षांहून अधिक जुन्या झालेल्या इमारतीचे लेखापरीक्षण (Technical Audit) करून घेणे याचे महत्त्व प्रत्येक गृहनिर्माणसंस्थेने समजून घेणे आवश्यक आहे. कारण जीवितसुरक्षेसाठी

असे लेखापरीक्षण कायद्याने सक्तीचे (Mandatory) केले गेले आहे. हा कायदा व त्यातील विविध तरतुदी खालीलप्रमाणे आहेत :-

राजपत्रातील तरतुदी :-

- १) महाराष्ट्र शासनाने दिनांक १४-०९-२००९ रोजी जारी केलेल्या राजपत्रात (Govt. Gazette - Maharashtra act No. VI-2009) ३० वर्षांहून अधिक वयोमान झालेल्या इमारतीच्या प्रत्येक सहकारी गृहनिर्माणसंस्थेने प्रमाणित रचना अभियंत्याकडून त्यांच्या इमारतीचे तांत्रिक लेखापरीक्षण (Technical Audit) करून घेवून इमारत राहण्यासाठी सक्षम आहे असे प्रमाणपत्र मिळवणे गरजेचे आहे. त्याच बरोबर सदर अभियंत्याने सुधवलेल्या दुरुस्त्या ठराविक मुदतीत (६ महिन्यांच्याआत)केल्या पाहिजेत अशी सक्ती करण्यात आलेली आहे. या बाबतीत हयगय झाल्यास कायद्यात दंडाचे प्रावधान असून त्याचा तपशील यापुढे दिलेला आहे.
- २) राज्यशासनाच्या वरील अध्यादेशास अनुसरून बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून "मुंबई म्युनिसिपल कॉरपोरेशन ॲक्ट-१८८८" मध्ये "कलम ३५३-ब" चा नव्याने समावेश करण्यात आला असून असे तांत्रिक लेखापरीक्षण गृहनिर्माणसंस्थेकडून नीटपणे करून घेतले जात आहे की नाही याची जबाबदारी महानगरपालिकेवर टाकली गेली आहे. या संदर्भात महानगरपालिकेने क्रमांक CHE/Gen-431/DP दिनांक ०९-०६-२००९ रोजी एक परिपत्रक (Circular) जारी केले असून त्यात आम जनतेसाठी मार्गदर्शक तत्वे विशद केलेली आहेत. सदर परिपत्रकातील महत्वाच्या तरतुदी खालीलप्रमाणे आहेत.
- निवासी दाखला मिळालेला असो वा नसो, एखाद्या इमारतीला बांधून ३० वर्षे पूर्ण झालेली असतील तर अशा इमारतींचे प्रमाणित रचना अभियंत्याकडून (Registered Structural Engineer) तांत्रिक लेखापरीक्षण करून घेणे आणि इमारत

मानवी निवासासाठी सक्षम आहे (Fit for human habitation) असे प्रमाणपत्र आणि लेखापरीक्षण अहवाल एक वर्षाच्या आत मिळवणे व तो महापालिकेला सादर करणे संस्थेवर बंधनकारक आहे. त्यानंतर पुढच्या प्रत्येक ५ ते १० वर्षांनी हीच प्रक्रिया कायम चालू ठेवणे सक्तीचे करण्यात आले आहे.

- तांत्रिक लेखापरीक्षणाच्या अहवालाप्रमाणे सदर अभियंत्याने सुचवलेल्या दुरुस्त्या त्वरित करून घेणे सोसायटीवर बंधनकारक आहे. अशा दुरुस्त्या मुदतीत केल्या नाहीत तर महापालिका आयुक्तांना त्यासंदर्भात घरमालक, रहिवासी आणि अथवा गृहनिर्माणसंस्था यांचे विरुद्ध कायदेशीर कारवाई करण्याप्रकरणी नोटीस बजावण्याचे अधिकार प्राप्त आहेत.
- तांत्रिक लेखापरीक्षण अहवालात सुचवलेल्या दुरुस्त्या ६ महिन्यांच्याआत केल्या गेल्या नाहीत तर मुंबई महानगरपालिका ॲक्ट-१८८८ च्या कलम ४७१ अन्वये, संबंधितांवर कारवाई करण्याचे अधिकार महानगरपालिकेस असल्याने दंडात्मक कारवाई होवू शकते, हे लक्षात ठेवणे गरजेचे आहे.
- महानगरपालिकेने नोटीस दिल्यापासून ठरलेल्या मुदतीत दुरुस्त्या झाल्या नाहीत तर त्या दुरुस्त्या महापालिका स्वखर्चाने पूर्ण करू शकते व त्यासाठी केलेल्या सर्व खर्चाची (व्याजासह) परतफेड ३० दिवसाचे आत सदर सोसायटीने महानगरपालिकेला करण्याची सक्ती आहे, अन्यथा असा खर्च मालमत्ता करामधून वळता करून घेण्याचे अधिकार आणि प्रावधान त्यात समाविष्ट आहे.
- वरील प्रसंगी महापालिकेने केलेल्या दुरुस्ती खर्चाबद्दल सोसायटीला आक्षेप असल्यास नोटीस मिळाल्यापासून २१

दिवसाच्या आत लघुवाद न्यायालयात संस्थेला दाद मागता येते. पण त्यासाठी मागणी केलेली संपूर्ण रक्कम महापालिकेकडे अनामत म्हणून जमा करणे बंधनकारक आहे, अन्यथा सोसायटीचे अपील स्वीकारले जात नाही.

- थकबाकीदार अथवा दुरुस्त्या करण्यास टाळाटाळ करणाऱ्या संस्थेवर राजपत्रात नमूद केलेल्या कलम ४७१ अन्वये रु. २५०००/- (रु. पंचविस हजार फक्त) पर्यंत दंड ठोठावला जावू शकतो. अशावेळी एक वर्षाच्या कालखंडाचा मालमत्ताकर अथवा वरील रकमेपेक्षा जो जास्त असेल त्याप्रमाणे महापालिकेकडून वसुली केली जावू शकते.

वरील विवेचनावरून सहकारी गृहनिर्माणसंस्थानी त्यांच्या जुन्या इमारतींचे ठरवून दिलेल्या मुदतीनंतर वेळोवेळी प्रमाणित रचना अभियंत्याकडून लेखापरीक्षण करून घेणे, त्यांनी सुचवलेल्या दुरुस्त्या विनाविलंब करून घेणे व त्याची माहिती महानगरपालिकेला देणे याचे महत्व सहज कळून येईल. संबंधितांना विषयाच्या गांभीर्याची जाणीव व्हावी आणि भविष्यात कटकटी वाढू नयेत यासाठी योग्य ती दक्षता गृहनिर्माणसंस्था घेतील असा विश्वास वाटतो.

इमारतीचे तांत्रिक लेखापरीक्षण म्हणजे काय असते, त्याची व्याप्ती आणि कार्यपध्दती काय असते याची सविस्तर माहिती पुढील प्रकरणात दिलेली आहे.

प्रकरण-५

तांत्रिक लेखापरीक्षण : व्याप्ती, कार्यपध्दती आणि लेखापरीक्षण अहवाल (Scope and Procedure of Technical Audit)

तांत्रिक लेखापरीक्षण (Technical Audit) प्रक्रियेची सुटसुटीत व्याख्या करावयाची झाल्यास “प्रमाणित रचना अभियंत्याकडून जुन्या इमारतीच्या सुस्थितीचे मूल्यमापन” असे म्हणता येईल. इमारतीच्या तांत्रिक परीक्षण आणि मूल्यमापनानंतर रचना अभियंत्याने तयार केलेला अहवाल म्हणजेच “तांत्रिक लेखापरीक्षण अहवाल” (Technical Audit & Report) म्हणून ओळखला जातो. त्यात मूल्यांकनाचे विश्लेषण आणि सुचवलेल्या दुरुस्त्या यांचा समावेश असतो.

- तांत्रिक लेखापरीक्षण : व्याप्ती आणि कार्यपध्दती :
(Scope & Procedure of Technical Audit)

जुन्या इमारतीत दुरुस्ती कामांची तीव्रता किती आहे हे ठरविण्यासाठी अनुभवी रचना अभियंत्याकडून अशा इमारतीच्या दुरुस्तीसाठी त्यांची सर्वप्रथम खालीलप्रमाणे वर्गवारी केली जाते, जेणेकरून कोणत्या दुरुस्त्यांसाठी कोणती उपाययोजना करणे आवश्यक आहे हे ठरवण्यास मदत होते. अशा प्राथमिक पहाणीचा-वर्गवारीचा ढोबळ तपशील असा आहे :-

इमारतीची वर्गवारी

- १) संदर्भित इमारत सुस्थितीत असून राहण्यासाठी सक्षम आहे.

- २) इमारतीतील बांधकाम घटकांची झीज होण्यास नुकतीच सुरुवात झालेली आहे. (प्रथमावस्था)
- ३) इमारतीतील बांधकाम घटकांची झीज झपाट्याने वाढत असल्याचे निदर्शनास आल्यामुळे दुरुस्तीकामे त्वरित हाती घेणे आवश्यक आहे. (द्वितीयावस्था)
- ४) इमारतीची दुरावस्था गंभीर झाली असून तात्काळ उपाययोजना अत्यावश्यक आहे. (तृतीयावस्था)
- ५) संपूर्ण इमारत धोकादायक झाली असून राहण्यास अयोग्य ठरल्याने ती ताबडतोब रिकामी करणे आवश्यक आहे. (अंतिम अवस्था)

सकृदर्शनी इमारत कोणत्या वर्गवारीत बसते याचे निदान झाल्यावर त्यानुरूप दुरुस्तीचे प्रकार, प्रमाण आणि कालमर्यादा ठरवणे सोपे जाते. तथापि राहण्यास पूर्णपणे अयोग्य ठरलेल्या इमारतीची दुरुस्ती करणे दुरापास्त झाल्यास ती पाडून पुनर्बांधणी करणे हा एकच पर्याय उरतो हे लक्षात ठेवले पाहिजे.

वरील पार्श्वभूमीवर जुन्या इमारतीची आंतरबाह्य सखोल पाहणी करून इमारतीला पोचलेली हानी आणि झालेल्या नुकसानीचे प्रमाण ठरवण्यासाठी नोंदणीकृत रचना अभियंत्याकडून खालील प्रकारची कामे केली जातात.

कामाची व्याप्ती (Scope of Work):

- १) इमारतीचे आंतरबाह्य बारकाईने निरीक्षण करून हानी पोचलेल्या भागाची छायाचित्रे काढणे, व त्यासंदर्भात माहिती टिपून घेणे.
- २) सकृदर्शनी आर.सी.सी. फ्रेमच्या (म्हणजे स्लॅब, बीम्स कॉलम इ.) घटकांची झालेली झीज, पोचलेली हानी आणि त्याचबरोबर आंतरबाह्य गिलावा, जल जोडण्या, सांडपाणी विसर्जन व्यवस्था, गळती, ओलावा, कुठे फरशी खचली आहे काय या व

अशा अनेक घटकांचे सूक्ष्म निरीक्षण करून त्याची नोंदणी करणे आणि आवश्यकता वाटल्यास इमारतीची स्थिरता आजमावून पाहण्यासाठी भार परीक्षा (Load Test) घेणे.

- ३) आवश्यकता वाटल्यास इमारतीच्या आर.सी.सी. घटकातील खराब झालेल्या-सुटलेल्या कॉंक्रीटचे नमुने घेऊन त्याची प्रयोगशाळेतून तपासणी करून घेणे
- ४) ज्यानुसार इमारत बांधली आहे त्या मूळ रचना आराखडे यांचा अभ्यास करणे, त्यावर स्वतःचे मत-निष्कर्ष नोंदवणे.
- ५) इमारतीस झालेल्या एकंदरीत नुकसानीचे नेमके मूल्यमापन करून त्याची संदर्भासह निष्कर्ष नोंदणी करणे.
- ६) इमारत सुस्थितीत ठेवण्यासाठी आवश्यक त्या दुरुस्त्या सुधवणे.
- ७) सोसायटीने सदर दुरुस्त्या कशा प्रकारे कराव्यात, कुणाकडून करून घ्याव्यात याचे निर्देश देणे आणि मार्गदर्शन करणे.
- ८) इमारत पूर्णपणे मोडकळीस येवून राहण्यास अयोग्य ठरल्यास ती पाडून नवीन इमारत बांधण्याचा सल्ला देणे, मार्गदर्शन करणे.
- ९) वरील कामाव्यतिरिक्त इतर आवश्यक वाटतील ती कामे करणे आणि त्याबद्दल संस्थेला मार्गदर्शन करणे.

● तांत्रिक लेखापरीक्षण अहवाल : समाविष्ट मजकूर :
(Contents of Technical Audit Report)

प्रमाणित रचना अभियंत्याने इमारतीचे वरीलप्रमाणे निरीक्षण करून तयार केलेल्या मूल्यमापन अहवालात खालील तपशील समाविष्ट असतो :-

- १) रचनाअभियंत्यास लेखापरीक्षणासाठी दिलेले नेमणूक पत्र, अटी.
- २) संस्थेचे नाव, पूर्ण पत्ता, आणि पदाधिकाऱ्यांचा तपशील.

- ३) मालमतेचा तपशील, जसे भूखंड क्रमांक, सर्व्हे नं. विभाग इ.
- ४) निरीक्षणासाठी इमारतीला भेट दिल्याचा वार, दिनांक, वेळ आणि त्यावेळी हजर असलेल्या संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांची नावे याचा तपशील.
- ५) इमारतीच्या परिसरात झालेल्या एकंदर विकासाची ढोबळ नोंद.
- ६) इमारत बांधताना मूळ वास्तूविशारद आणि रचना अभियंता यांनी केलेल्या आराखड्याची आणि वेळोवेळी दिलेल्या इमारत सुस्थिती प्रमाणपत्रांची पाहणी करणे व त्यावर आवश्यकता वाटल्यास आपले मत नोंदवणे.
- ७) इमारतीचे निरीक्षण निष्कर्ष आणि त्यावर दिलेले अभिप्राय, आणि मार्गदर्शन याची माहिती.
- ८) इमारतीला पोचलेली हानी-झालेले नुकसान यांची संभाव्य कारणे आणि त्यासंदर्भात दिलेला संपूर्ण वृत्तांत.
- ९) सुचवलेल्या दुरुस्त्या कशा कराव्यात, कुणाकडून करून घ्याव्यात याबद्दल केलेल्या शिफारशी आणि मार्गदर्शन.
- १०) या व्यतिरिक्त भविष्यात केव्हा लेखापरीक्षण करून घ्यावे यासंबंधी केलेल्या सूचना आणि मार्गदर्शन.

सूचना : १) सदनिका खरेदी करण्यासाठी बँकेकडून कर्ज घेणे, दुरुस्ती कामासाठी अंदाजपत्रक तयार करणे आणि अथवा इमारतीसाठी पुनर्विकास योजना आखणे-तयार करणे याकामांसाठी तांत्रिक लेखापरीक्षण अहवाल उपयुक्त ठरतो.

२) सदर तांत्रिक लेखापरीक्षण अहवालाच्या किमान २ अस्सल प्रती (Originals) गृहनिर्माणसंस्थेने आपल्यासंग्रही ठेवणे व त्याचा योग्यवेळी योग्यत्या ठिकाणी वापर करणे हिताचे आहे.

इमारत दुरुस्तीसाठी परवाने (Repairs Permissions)

वेळच्यावेळी इमारतींची दुरुस्तीकामे केली तर त्या निवासासाठी योग्य आणि सक्षम राहतात याचा तपशील यापूर्वीच्या प्रकरणांतून आलेला आहेच. त्याचबरोबर दुरुस्ती-देखभाल आणि त्यांचे फायदे-तोटे सविस्तरपणे नमूद केलेले आहेत. अत्यावश्यक दुरुस्त्या करताना कोणकोणत्या प्रकरणी महानगरपालिकेची परवानगी लागते आणि अथवा परवानगी लागत नाही याचा या ठिकाणी उहापोह केलेला आहे.

इमारतींची अत्यावश्यक दुरुस्ती करण्यासाठी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने (Municipal Corporation of Greater Mumbai-MCGM) परिपत्रक काढून त्याबद्दल जनतेला मार्गदर्शन केलेले आहे. सदर परिपत्रकाप्रमाणे कोणत्या दुरुस्त्यांसाठी महानगरपालिकेची परवानगी लागते-लागत नाही याची माहिती खालीलप्रमाणे आहे :-

● खालील दुरुस्ती कामासाठी महानगरपालिकेची परवानगी आवश्यक नाही :- (Repairs NOT requiring permission from M.C.G.M.)

- १) तडे गेलेल्या आर.सी.सी. घटकांची (कॉलम्स, बीम्स, स्लॉब इ.) यांत्रिक पध्दतीने (Guniting) ताकद वाढवणे.
- २) आंतरबाह्य गिलावा (Plastering) नवीन करणे.
- ३) गटार, सांडपाणी आणि पिण्याच्या पाण्याचे पाईप, निःसारण वाहिन्या , भांडी आणि नळ बदलणे.
- ४) लाद्या बदलणे.(Change of Flooring)

- ५) स्वयंपाक घराचे आहे त्याच ठिकाणी नूतनीकरण करणे.
- ६) घराच्या छताला जे घटक वापरले गेले आहेत तेच घटक वापरून, खोलीची/मजल्याची उंची न वाढवता छत दुरुस्त करणे, नूतनीकरण करणे.
- ७) गळीची दुरुस्ती करून त्यास जलाभेद्य करणे.
- ८) इमारतीच्या दर्शनीभागांना सिमेंट पेन्ट लावून रंगरंगोटी करणे.

● महानगरपालिकेची परवानगी आवश्यक आहे अशा दुरुस्त्या :-

(Repairs require permission from M.C.G.M.)

- १) अस्तित्वात असलेल्या इमारतीत जादा बांधकाम करून त्यांची रुंदी अथवा उंची वाढवणे, आणि त्यासाठी जादा क्षेत्रफळाचा वापर करणे. (Increase in Builtup area)
- २) कोणत्याही प्रकारच्या आर.सी.सी.घटकांत (प्रामुख्याने खांब आणि तुळ्या आणि स्लॅब) बदल करणे.
- ३) राहत्या जागेत अतिरिक्त पोटमाळा आणि अथवा पोटमजला बांधणे. (Construction of Loft & Mezzanine floor)
- ४) जुने कौलारू (लाकडी अथवा लोखंडी सांगाड्याचे) छप्पर काढून त्याऐवजी आर.सी.सी. पध्दतीने नवीन स्लॅब भरणे.
- ५) गॅलरी/बाल्कनी यांना खिडक्यालावून बंद करणे आणि खोली व गॅलरीमधील भिंत काढून खोलीची लांबी वाढवणे.
- ६) नवीन भिंती बांधून अथवा तोडून खोल्यांची अथवा सदनिकांची विभागणी करणे.
- ७) जागेत कायमस्वरूपी बदल (Structural Changes) करणे.
- ८) जागेचा निवासी वापर बदलून त्याचा अनिवासी वापर करणे. (Change of User)

९) गृहनिर्माणसंस्थेसाठी कार्यालय (Society Office & Toilets for workers) आणि नोकरांसाठी प्रसाधनगृह बांधणे.

१०) कुंपणाची (Compound Wall) उंची ५ फुटापेक्षा जास्त वाढवणे.

११) जादा पाणी मिळवण्यासाठी नवीन कूपनलिका (Bore Wells) खोदणे.

१२) आवारात बंदिस्त स्वरूपाचे वाहनकक्ष (Garage) बांधणे.

● प्रतिबंधित दुरुस्त्या (Prohibited Repairs):-

इमारतीच्या धारणक्षमतेला कोणत्याही प्रकारे इजा अथवा धोका पोहचू शकेल अशा काही दुरुस्त्या महानगरपालिकेने प्रतिबंधित म्हणून घोषित केल्या असून त्या महापालिका आणि रचना अभियंत्याच्या लेखी परवानगीशिवाय करण्याचा कुणीही प्रयत्न करू नये. प्रतिबंधित दुरुस्त्यांचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे :

१) कोणत्याही प्रकारच्या इमारतीच्या जोत्याची उंची कमी करणे.
(Lowering of Plinth)

२) भारवाहक तत्वावर (Load Bearing) बांधलेल्या इमारतीतील भिंती काढणे आणि अथवा त्यात पोटमाळे अथवा पोटमजले बांधणे.(Removal of Walls & construction of Loft & Mezzanine floor)

३) इमारतीच्या कोणत्याही आर.सी.सी. घटकाला हानी पोचवणे, त्याचे आकारमान कमी करणे, आणि अथवा काढून टाकणे.
(Tampering, Damaging and or Removing any Member of R.C.C. frame structure)

इमारतीची दुरुस्ती-देखभाल : काय करावे आणि काय करू नये?

(Building Repairs & Maintenance: Do's & Don'ts)

या पूर्वीच्या प्रकरणांतून वेळच्यावेळी करावयाच्या दुरुस्ती-देखभाली अभावी इमारती कमकुवत का होतात, का कोसळतात? याची सविस्तर माहिती दिलेली आहे. दुरुस्ती देखभालीकडे अक्षम्य दुर्लक्ष झाल्यास मोठ्या प्रमाणात दुरुस्तीकामे करण्यासाठी फार मोठा खर्च करावा लागतो, आणि आयत्यावेळी एकदम मोठी वर्गणी काढणे सामान्य नागरिकाला सहसा शक्य होत नाही. हे जरी खरे असले तरी याबाबतीत कायम उदासीन राहिल्यास इमारती धोकादायक होवू शकतात याचा विचार केला पाहिजे. दुर्दैवाने दुर्घटना झाल्यास त्यात प्रचंड जीवित आणि वित्त हानी होते हे कधीही विसरता कामा नये.

प्रस्तुत प्रकरणात इमारती सुदृढ राखण्यासाठी आणि त्या नेहमी सक्षम ठेवण्यासाठी गृहनिर्माणसंस्थांनी आणि अथवा सभासद रहिवाश्यांनी इमारतीची योग्य ती निगा राखण्याकरीता काय करावे? आणि काय करू नये? यांचा उहापोह केलेला आहे. सर्वसंबंधितांनी विषयाचे गांभीर्य समजून घेवून वेळच्यावेळी इमारतीची दुरुस्ती-देखभाल करताना काय दक्षता घ्यावी, काय करावे आणि काय करू नये याची माहिती खालीलप्रमाणे आहे .

● काय करावे (DO'S):-

१) तांत्रिक लेखापरीक्षण: (Technical Audit)

ऊन, पाऊस, आणि खारी हवा या नैसर्गिक कालचक्राचा इमारतीवर सतत परिणाम होत असतो. अवैध बांधकाम, अतिरिक्त भार

आणि अंतर्गत सजावटीसाठी केलेले बदल आणि त्यासाठी आर.सी.सी. घटकांना-सांगाड्याला पोचलेली इजा, इमारतीची धारणाशक्ती आणि स्थिरता कमी होण्यास कारणीभूत होते. वेळच्यावेळी अत्यावश्यक दुरुस्ती कामे केली नाहीत तर बाका प्रसंग उद्भवतो. अशावेळी इमारतीचे नेमके किती नुकसान झाले आहे? आणि कोणकोणत्या घटकांना इजा पोचून कसल्याप्रकारच्या दुरुस्त्या आवश्यक आहेत? हे फक्त प्रमाणित रचना अभियंत्याने इमारतीचे सखोल तांत्रिक लेखापरीक्षण केल्याशिवाय समजून येत नाही.

सबब ३० वर्षांहून अधिक वयोमान पूर्ण केलेल्या इमारतींचे दर ५ ते १० वर्षांनी तांत्रिक लेखापरीक्षण करून घेवून त्या अहवालाप्रमाणे दुरुस्त्या केल्यास इमारत सक्षम राहण्यास मदत होते हे विसरता कामानये. शासनाने या बाबतीत कायदा करून ठराविक काळानंतर इमारतीचे तांत्रिक लेखापरीक्षण आणि दुरुस्त्या करणे गृहनिर्माणसंस्थांना बंधनकारक केलेले आहे, त्याचा तपशील पूर्वीच्या प्रकरणात आलेला आहे.

२) धोक्याचे इशारे दिसल्यास / जाणवल्यास (Distress Signs):-

देखभाल-दुरुस्ती अभावी इमारत कमकुवत होत असताना तिच्याकडून वारंवार धोक्याचे इशारे मिळत असतात. त्यामुळे खालील प्रकरणी नामांकित रचना अभियंत्यास बोलावून त्यांचा सल्ला आणि मार्गदर्शन घेवून कार्यवाही करावी. त्याचबरोबर धोकादायक इशारे प्रकरणी महानगरपालिकेस लेखी वर्दी द्यावी :-

अ) स्लॅब, बीम्स, कॉलम्स यांना तडे पडून भेगा वाढत असतील तर.

(Cracks in Slab, Beams, and Columns)

ब) तळमजल्यावरील कॉलम्समध्ये अचानक फुगीरपणा आला असेल अथवा येत असेल तर.

(Sudden buldge - swelling in ground floor columns)

क) तळमजल्यावरील सदनिकेतील फरशीला अथवा कॉलम्सना तडे जावून फटीतील विभक्तपणा वाढत असेल तर.

(Separation cracks in flooring on ground floor)

ड) इमारतीलगत केलेल्या फरसबंदीला तडे पडत असतील अथवा इमारतीपासून फरसबंदी विभक्त होत असेल तर.

(Separation Cracks in concrete pavement around building at ground floor)

ई) घरात-गॅलरीत चालताना आणि अथवा घरातील अवजड सामानसुमान हलवताना प्रखर कंपने जाणवत असतील तर.

(Excessive vibrations noticed while moving around and or while shifting of heavy household articles)

३) रंगरंगोटी (Colouring):-

इमारतीच्या बाह्यभागाला ठराविक कालावधीनंतर नामांकित कंपनीच्या सिमेंटपेंटने रंगरंगोटी केल्यास ऊन, पाऊस, विशेषतः गळती-ओलाव्यापासून आर.सी.सी. घटकांना बऱ्याच प्रमाणात संरक्षण मिळते आणि इमारत सक्षम राहण्यासाठी फार मोठी मदत होते. रंगरंगोटी करताना वापरावयाच्या रंगाचे प्रकार आणि रंगोटीची कालमर्यादा काय असावी याची माहिती खालील प्रमाणे :-

रंगाचा प्रकार

रंगरंगोटीची मुदत

- | | |
|-----------------------|--------------|
| ● सिमेंट बेस पेन्ट | दर ३ वर्षाला |
| ● अॅक्रिलिक बेस पेन्ट | दर ५ वर्षाला |
| ● इलॅस्टिक बेस पेन्ट | दर ७ वर्षाला |

● पाईप्स बदलणे (Changing of delivery pipes and fittings):-

४) दर २ वर्षांनी इमारतीच्या बाह्यपृष्ठावर लावलेले सांडपाणी आणि गटाराचे पाईप्स आणि त्यांचे सांधे यांची पाहणी करून खराब झालेले पाईप्स आणि सांधे अनुभवी प्लंबरकडून बदलून घ्यावेत.

- ५) दर २ वर्षानी इमारतीच्या आवारात भूपृष्ठाखाली टाकलेले मलनिःसारण पाईप्स, मेनहोल्स आणि त्यावर ठेवलेली झाकणे तपासून पाहणे, त्यात गाळ, केरकचरा साठला असेल तर तो काढून मलनिःसारण वाहिन्या स्वच्छ कार्यान्वित ठेवण्यासाठी महापालिकेच्या मलनिःसारण विभागातील सफाई कर्मचाऱ्यांकडून त्या साफ करून घेणे, फुटलेली झाकणे प्लंबरकडून बदलून घेणे.
- ६) दरवर्षी प्रत्येक सदनिकेतील पाण्याचे पाईप्स, त्यांचे सांधे आणि तोटीतील वॉशर्स तपासून पाहणे, खराब झाले असल्यास, गळती चालू असल्यास अनुभवी प्लंबरकडून ते बदलून घेणे.
- ७) दर ५ वर्षानी गच्ची आणि त्यावर पावसाचे पाणी वाहून जाण्यासाठी ठेवलेले पाईप्स तपासून पाहणे, गच्चीला ऊन, पावसामुळे तडे पडले असतील, पावसाळ्यात खालच्या सदनिकेत ओलावा येत असेल तर त्वरित जलाभेद्य (Water Proofing) घटकाचा वापर करून अनुभवी कंत्राटदाराकडून दुरुस्ती करून घेणे आणि गच्चीवर पावसाचे पाणी साचून राहणार नाही याची दक्षता घेणे.

● टाक्या स्वच्छ करणे (Cleaning of water storage tanks):-

- ८) दर २ वर्षानी भूपृष्ठाखाली आणि गच्चीवर बांधलेल्या पाण्याच्या टाक्या स्वच्छ करून घेणे, त्यावर लावलेली झाकणे तपासणे आणि खराब झाले असल्यास बदलणे. त्याचबरोबर गच्चीवर पाणी पोचवण्यासाठी लावलेले दोन्ही पंप्स नेहमी कार्यान्वित ठेवणे, त्यासाठी वार्षिक देखभाल कंत्राट देणे.

● उद्वाहन आणि इतर देखभाल (Lifts and other Maintenance):-

- ९) इमारतीत बसवलेली उद्वाहने नेहमी कार्यान्वित राहण्यासाठी ज्या कंपनीची उद्वाहने आहेत त्यांच्याबरोबर देखभालीसाठी वार्षिक करार करणे, ठराविक कालावधीनंतर उद्वाहन यंत्रणेची संपूर्ण

तपासणी करणे, खराब झालेले घटक बदलणे. शक्यतो उद्वाहन चालकाची नेमणूक करणे.

- १०) दरवर्षी इमारतीतील जिने, मुख्य मार्गिका आणि आवारात केलेली सार्वजनिक दिवाबत्तीची सोय तपासून पाहणे दिवे बदलणे आणि सर्व विद्युत यंत्रणा कार्यान्वित ठेवणे.
- ११) पूर, आग, भूकंप आणि तत्सम नैसर्गिक आपत्तीसाठी विमा कंपनीकडून इमारतीचा दरवर्षी विमा उतरवून घेणे.
- १२) वड, पिंपळ, आंबा या व अशा प्रकारच्या झाडांची मुळं दूरवर पसरून इमारतीला अथवा भूपृष्ठाखालील निःसारण वाहिन्यांना इजा पोचवू शकतात. त्याऐवजी अशोक, नारळ, पाम अथवा फुलझाडे इमारतीच्या आवारात लावावीत. आवार नेहमी स्वच्छ ठेवण्यासाठी सफाई कर्मचाऱ्यांची नेमणूक करावी.
- १३) इमारतीत कुणी अवैध बांधकाम करून अतिरिक्त भार वाढविल्याचे निदर्शनास आल्यास त्याची लेखी तक्रार महापालिकेच्या विभाग अधिकाऱ्याकडे करून महापालिकेकरवी असे अवैध बांधकाम तोडून घ्यावे.
- १४) सर्व सभासद रहिवाश्यांकडून इमारतीच्या वेळच्यावेळी करावयाच्या दुरुस्तीसाठी दरमहा सिंकिंग फंडाशिवाय, वेगळ्या दुरुस्ती निधी (Repair Fund) वसूल करावा जेणे करून मोठ्या दुरुस्त्यांसाठी आयत्यावेळी होणाऱ्या मोठ्या खर्चाचे ओझे कमी होवू शकेल.
- १५) दुर्दैवाने इमारतीत घातपात-अपघात होवून आग लागल्यास अथवा काही भाग कोसळल्यास, त्वरित अग्निशमन दलास आणि रचना अभियंत्यास पाचारण करावे.
- १६) आपात्कालिन मदतीसाठी महापालिकेचे विभागीय कार्यालय (Ward Office), अग्निशमनदल (Fire Brigade) आणि विभागीय पोलिस

स्टेशन यांचे पत्ते आणि दूरध्वनी क्रमांक संस्थेने संग्रही ठेवावेत, म्हणजे आयत्यावेळी धावपळ होत नाही.

- १७) इमारतीचे विकासक, वास्तुविशारद, रचना अभियंता यांची नावे, पूर्ण पत्ते आणि दूरध्वनी क्रमांक संग्रही ठेवावेत. आयत्यावेळी सल्ला-मार्गदर्शन घेण्यासाठी त्याचा उपयोग होवू शकतो.
- १८) प्रत्येक मजल्यावरील जिने आणि मुख्य मार्गिका नेहमी स्वच्छ ठेवाव्यात. योग्यवापरासाठी त्यात अडथळा उत्पन्न होईल असे सामानसुमान अथवा अडगळ ठेवू नये अथवा कुणालाही ठेवू देवू नये.
- १९) सर्व सभासद आणि त्यांच्या कुटुंबियांच्या सुरक्षेसाठी सुरक्षारक्षकाची नेमणूक करणे.

● काय करू नये (DONT'S):-

प्रमाणित तज्ञांचा सल्ला आणि मार्गदर्शन घेतल्याशिवाय खालील कामांसाठी परवानगी देवू नये :-

- १) इमारतीवर अतिरिक्त भार वाढून इमारतीची धारणाशक्ती कमी होवू शकेल अशा अवैध बांधकामांना परवानगी देवू नये. कोणत्याही प्रकारच्या जादा बांधकामासाठी संस्थेची आणि महानगरपालिकेची परवानगी असल्याशिवाय असे बांधकाम करू नये अथवा करू देवू नये.
- २) अंतर्गत सजावटीच्या नावाखाली स्नानगृहे-स्वच्छतागृहे, स्वयंपाकाचे ओटे यांच्या जागेत बदल करू देवू नयेत. स्वयंपाकगृहाची मोरी, सिंक, प्रसाधनगृहे ज्या मूळ जागेत आहेत त्यात बदल करण्यास परवानगी देवू नये, त्यासाठी जादाचे निःसारण पाईप इमारतीच्या दर्शनी भागावर लावू देवू नयेत.

- ३) संस्थेच्या आणि महानगरपालिकेच्या लेखी परवानगीशिवाय जागेत कोणत्याही प्रकारचे कायमस्वरूपी (Structural Changes) बदल करू देवू नयेत.
- ४) खालील कामे अनुभवी कंत्राटदाराकडून करून घेण्यासाठी तज्ञांच्या मार्गदर्शनाशिवाय ती करण्यास परवानगी देवू नये, करू नये :-
- लाघा बदलणे.
 - आर.सी.सी. घटक आणि आंतरबाह्य गिलाव्याची दुरुस्ती करणे, गिलावा नवीन करणे.
 - इमारतीच्या मूळ नकाशाव्यतिरिक्त वेगळे काम करणे, बदल करणे.
 - प्रसाधनगृहे आणि स्वयंपाकघराचे नूतनीकरण करणे.
 - आर.सी.सी. घटकांची दुरुस्ती करणे (ज्यात सिमेंट, वाळू आणि लोखंडाचा वापर आवश्यक असतो).
 - सदनिकेतील पोटमाळ्यावर आणि अथवा गच्चीवर अतिरिक्त पाण्याच्या टाक्या बसवणे.
- ५) गच्चीवर मातीचा भराव टाकून बाग बगीचा करणे, त्यास पाणी घालणे, आणि इमारतीवर अतिरिक्त भार वाढवणे.
- ६) इमारतीच्या दर्शनी भागावर अथवा गच्चीवर भव्य आकाराचे जाहिरात फलक लावणे.

टीप : दुरुस्ती आणि देखभाल या संदर्भात गृहनिर्माणसंस्थेचे कार्यकारी मंडळ आणि सभासदांची कर्तव्ये आणि जबाबदाऱ्यांची माहिती पूर्वीच्या प्रकरणात दिलेली आहे.

भाग दुसरा

सहकारी गृहनिर्माणसंस्थेच्या इमारतींचा
पुनर्विकास
(Redevelopment of Society Buildings)

जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास

- | | |
|--|---------|
| १. मुंबई : निवासी बांधकाम -
ऐतिहासिक पार्श्वभूमी. | ४१-४३ |
| २. भाडे नियंत्रण कायद्याचा बडगा | ४४-५१ |
| ३. जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास :
आवश्यकता, आणि कारणमीमांसा | ५२-५५ |
| ४. पुनर्विकास योजना :
मुंबई विकास नियमावलीचे योगदान | ५६-५८ |
| ५. मुंबई शहर परिसीमा : पुनर्विकास योजना :
लाभदायक तरतुदी आणि वाढीव निर्देशांक | ५९-६२ |
| ६. उपनगरातील इमारतींचा पुनर्विकास :
लाभदायक तरतुदी | ६३-७० |
| ७. गृहनिर्माणसंस्थांच्या इमारतींचा पुनर्विकास :
महाराष्ट्र शासनाचा नवीन अध्यादेश | ७१-८४ |
| ८. गृहनिर्माणसंस्थांच्या इमारतींचा पुनर्विकास :
वारंवार पडणारे प्रश्न आणि उत्तरे | ८५-८९ |
| ९. गृहनिर्माणसंस्थांच्या इमारतींचा पुनर्विकास :
आव्हाने आणि अडथळे | ९०-९६ |
| १०. गृहनिर्माण पुनर्विकास योजना :
संस्था व सभासद यांच्या
जबाबदाऱ्या आणि योगदान | ९७-१०१ |
| ११. गृहनिर्माणसंस्थेने कायम संग्रही
ठेवण्याचे दस्तावेज | १०२-१०६ |
| १२. नामांकित व्यावसायिक सेवा संघटना | १०७-१०८ |
| १३. गृहनिर्माणक्षेत्रात वारंवार वापरात
येणाऱ्या संज्ञा -महसुली अधिकारी | १०९-११९ |

मुंबई : निवासी बांधकाम - ऐतिहासिक पार्श्वभूमी.

(Mumbai : Historical background of Construction Activities)

ब्रिटीशांच्या राजवटीत जसजशी मुंबईची भरभराट होत गेली तसतशी चाकरमान्यांची लोकसंख्या वाढू लागली. कापडगिरण्या आणि इतरत्र औद्योगिक कामगारांना राहत्याजागेची चणचण जाणवू लागली. परिणामी निवासी बांधकामांना गती मिळाली. आपापल्या जागेवर जागामालक मुख्यत्वाने चाळी उभ्या करून भाडेकरू तत्वावर निवासी गरज भागवू लागले. त्यामुळे, कुलाबा, महात्माफुले मंडई, काळबादेवी, गिरगाव, लालबाग, परळ या ठिकाणी अनेक मजली चाळींचे जाळे विणले गेले.

चाळींचे बांधकाम बहुतांशी लाकडी सांगाडे (Wooden Frame Structure) वापरून केले जात असे. उच्चभू वस्तीत काही अंशी आर.सी.सी. व भारवाहक (Load Bearing) असे संयुक्त बांधकाम करण्यात येवू लागले. आणि त्यानंतर संपूर्ण आर.सी.सी. तत्वावर इमारतींचे बांधकाम होवू लागले.

दुसरे महायुद्ध सुरू झाले आणि सारे धित्र पालटले. युध्यजन्य परिस्थितीमुळे सरकारने मोठमोठ्या रिकाम्या जागा सक्तीने ताब्यात घेवून लष्करातील अधिकाऱ्यांना वापरासाठी दिल्या.

युद्ध समाप्तीनंतर भारताला स्वातंत्र्य मिळाले आणि नवीन पर्वाला सुरुवात होवून निवासी बांधकामांची गती कितीतरी पटीने वाढली. मुंबईला आर्थिकक्षेत्रात असाधारण महत्व प्राप्त झाले, आणि रोजीरोटी मिळवण्यासाठी भारताच्या कानाकोपऱ्यातून मुंबईत येवून स्थाईक

होण्याची स्पर्धाच सुरु झाली. परिणामी लोकसंख्येत वृद्धी आणि निवासी बांधकामात वाढ हे समीकरण दिवसेंदिवस घट्ट होत गेले.

दुसऱ्या महायुद्धापूर्वी निवासी जागांचा पुरवठा मागणीपेक्षा जास्त असल्याने बहुतांशी इमारतीत “जागा भाड्याने देणे आहे” अशा पाट्या झळकलेल्या दिसत असत. तथापि स्वातंत्र्यानंतर मागणी आणि पुरवठ्याचे प्रमाण व्यस्त होवून “जागा भाड्याने देणे आहे” या पाट्या मुंबईच्या इमारतींवरून रातोरात गायब झाल्या.

घाकरमान्यांचे उदरनिर्वाहासाठी मुंबईत येणारे लोंढे दिवसेंदिवस वाढत गेल्यामुळे निवासी जागेची चणचण तीव्र होवू लागली; परिणामी मागणी वाढल्याने जागेचे भाव कडाडू लागले. घरमालकांनी त्यांच्याकडे असलेल्या मोकळ्या जागांचे भाव गगनाला भिडवले. त्याचबरोबर एका भाडेकरूकडे असलेली निवासी जागा दुसऱ्या भाडेकरूकडे हस्तांतरीत करण्यासाठी मालकाच्या “पागडी” ची किंमत वाढून ती सामान्यांच्या खिशाला परवडेनाशी झाली. ज्याच्याकडे जास्त पैसा तो भाडेकरू असा सरळ सौदा सुरु झाला आणि जागेसाठी दाही दिशा भीक मागण्याची जनसामान्यांवर वेळ आली.

राज्यशासनालाही या बाबतीत गंभीर दखल घ्यावी लागली. त्यासाठी खुद्द राज्यसरकार ‘विकासक’ म्हणून मैदानात उतरले. शासकीय मालकीच्या मोठमोठ्या मोकळ्या भूखंडावर निवासी गाळे बांधून ते जनतेला भाडेतत्वावर देण्यासाठी खास “महाराष्ट्र गृहनिर्माण मंडळाची” स्थापना करण्यात आली आणि प्रत्यक्ष कामाला सुरुवात झाली. त्यातून मुंबईत अनेक ठिकाणी सरकारी मालकीच्या वसाहती निर्माण झाल्या आणि अजूनही होत आहेत.

घरांच्या किंमती आवाक्याबाहेर गेल्याने त्याचा सर्वात मोठा फटका मजूर, कामगार आणि मध्यमवर्गाला बसला. मोकळ्या जागेवर अतिक्रमणे वाढून झोपडपट्ट्या उठू लागल्या आणि “झोपडपट्टी दादा” या नवीन मालकांचा उदय झाला. आपले मतदार अनायासे वाढताहेत हे पाहून चतुर राजकारण्यांनी, पर्यायाने शासनाने अशा अवैध वसाहतींकडे

संपूर्ण कानाडोळा केला; आणि त्यातून धारावी सारख्या जगप्रसिध्द महाकाय झोपडपट्ट्या जन्माला आल्या ही वस्तुस्थिती आहे.

इतके होवूनसुध्दा नवीन निवासी जागेचा पुरवठा मागणी पेक्षा कमीच राहिला आणि हे प्रमाण दिवसेंदिवस अधिक व्यस्तच होत गेले हा इतिहास नजरेआड करून चालणार नाही.

धारावीसारख्या अनेक झोपडपट्ट्या बृहन्मुंबई परिसरात रातोरात उठू लागल्या आणि नागरी सोईसुविधांवर प्रचंड ताण पडून नागरीकांची गैरसोय होवू लागली, परिणामी सर्वस्तरावरून शासनावर दिवसेंदिवस दबाव वाढू लागला. काही कालानंतर हे प्रकरण हाताबाहेर जाईल हे जाणून शासनाने 'झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना' जाहीर करून त्यातून कसाबसा मार्ग काढला.

दरम्यान ६०-७० वर्षापूर्वी बांधलेल्या भाडेकरू इमारती दुरुस्ती देखभाली अभावी कमकुवत होवून दर पावसाळ्यात एकतरी जुनी इमारत पडून जीवित आणि वित्त हानी होवू लागली. त्यामुळे शहरातील जुन्या भाडेकरू इमारतींसाठी शहर विकासनियमावलीत लाभदायी तरतुदी करून पुनर्विकास योजना लागू करण्यात आल्या.

वरील पार्श्वभूमीवर वेगवेगळ्या प्रकारच्या पुनर्विकास योजनांची आवश्यकता का निर्माण झाली, आणि त्या आर्थिकदृष्ट्या यशस्वी होण्यासाठी शासनाला वेळोवेळी नवीन कायदे का करावे लागले राबवावे लागले ? याची मीमांसा पुढील प्रकरणांत केलेली आहे.

भाडे नियंत्रण कायद्याचा बडगा (Impact of Rent Control Act)

दुसरे महायुद्ध अंतिम टप्प्यात पोचले तेव्हा तत्कालीन ब्रिटीश सरकारने The Bombay Rents, Hotel and Lodging House Rates Control Act 1947 हा कायदा पारित करून मुंबईतील निवासी जागांच्या भाडेदरावर नियंत्रण आणले. त्याचा अंमल १९७८ पर्यंत चालू होता. त्यानंतर The Central Provinces and Berar Regulation of Letting of Accommodation Act-1946 अस्तित्वात आला, त्यात १९५४ साली The Hyderabad House (Rent, Eviction and Lease) Control Act-1954 ची भर पडली. परिणामी भाडेकरूंना वरचेवर खास संरक्षण मिळत गेले, आणि हळूहळू भाड्यापोटी मिळणाऱ्या आर्थिक उत्पन्नावर लगाम घट्ट झाल्याने जमीन मालकांनी भाडेतत्वावर इमारती बांधण्याच्या योजना गुंडाळून ठेवल्या. पागडीचे भाव गगनाला पोचले आणि सामान्यजनांसाठी घर स्वप्न बनून राहिले.

भरीसभर म्हणून महाराष्ट्र शासनाने The Maharashtra Rent Control Act-1999 अंमलात आणून पूर्वीचे वरील कायदे रद्दबातल ठरवले. या नवीन अधिनियमामध्ये पूर्वीच्याच कायदांचे मूळ सूत्र तसेच कायम ठेवून त्यात कालमानानुसार सुधारणा केल्या ज्या आजमितीलाही लागू आहेत. या कायद्यामुळे भाडेकरूला अतिरिक्त संरक्षण मिळाले आणि घरमालकांच्या कायदेशीर आणि आर्थिक जबाबदाऱ्या वाढत गेल्या. परिणामी घरमालक इमारतींच्या दुरुस्ती-देखभालीकडे पूर्णपणे दुर्लक्ष करू लागले, पर्यायाने दिवसेंदिवस जुन्या इमारती अधिक कमकुवत होवून प्रसंगी कोसळू लागल्या.

या पार्श्वभूमीवर सदर कायद्यान्वये घरमालक आणि भाडेकरू यांना प्राप्त झालेले हक्क आणि परस्परांनी पार पाडावयाच्या जबाबदाऱ्या समजून घेणे आवश्यक ठरते. यासंबंधीचा त्रोटक गोषवारा खालीलप्रमाणे आहे.

● घरमालकाचे हक्क व जबाबदाऱ्या :-

- १) घरमालकाने आपली इमारत नेहमीसाठी सुस्थितीत आणि राहण्यायोग्य ठेवली पाहिजे. त्यासाठी वेळोवेळी आवश्यक त्या दुरुस्त्या स्वखर्चाने करणे त्यांच्यावर बंधनकारक आहे.
- २) भाडेकरूंच्या अत्यावश्यक सोईसुविधा (रस्ता, पाणी, हवा, उजेड इत्यादी) कोणत्याही कारणांवरून घरमालकाला खंडित करण्याचा अधिकार नाही.
- ३) इमारतीसाठी नगरपालिकेने आकारलेले मालमत्ता कर (Property Tax) उपकर (Repair Cess), पाणीपट्टी (Water Charges), आणि तत्सम अधिभार, स्वखर्चाने भरण्याचे घरमालकावर बंधन आहे.
- ४) भाडेकरूला आकारण्यात आलेल्या मासिक भाड्यात वरील सर्व करांचा समावेश असणे-करणे घरमालकावर बंधनकारक आहे.
- ५) भाडेकरूला 'शासन प्रमाणित भाड्यापेक्षा' (Standard Rent) जादा भाडे आकारणे अथवा वसूल करणे बेकायदेशीर असल्याने अशा प्रसंगी घरमालकावर कायदेशीर कारवाई करण्याचे प्रावधान या अधिनियमात आहे.
- ६) शासनाने प्रमाणित केलेल्या, ठरवून दिलेल्या टक्केवारी प्रमाणेच घरमालकाला दरवर्षी मासिक भाड्यात भाडेवाढ करण्याचा अधिकार आहे. त्या व्यतिरिक्त त्याला स्वतःहून अधिक भाडे वाढ करण्याचा कोणताही अधिकार नाही.

- ७) घरमालकाच्या संमतीशिवाय भाडेकरूने पोटभाडेकरू ठेवणे, राहत्या जागेत कायमस्वरूपी बदल (Structural Changes) करणे अथवा जागेचा अनिवासी वापर करणे बेकायदेशीर असल्याने अशा प्रसंगी भाडेकरूवर कायदेशीर कारवाई करून त्या जागा खाली करून घेण्याचा घरमालकास कायदेशीर अधिकार आहे.
- ८) भाडेकरूला विनाकरण त्रास देणे, साम-दाम-दंड-भेद नीती वापरून जागा खाली करून घेणे-घेण्याचा प्रयत्न करणे अशा कृती बेकायदेशीर ठरवल्याने त्या घरमालकाच्या अंगलट येवू शकतात. प्रसंगी कारवाई होवू शकते.
- ९) घरमालकाला इतरत्र स्वतःची निवासी जागा नसल्यास फक्त स्वतःच्या वैयक्तिक वापरासाठीच (Self Bona fide Use) विशिष्टप्रसंगी भाडेकरूकडून कायदेशीरपणे जागा खाली करून घेण्याचा अधिकार आहे. तथापि अशा कारवाईसाठी लागणारे सर्व कायदेशीर सबळ पुरावे न्यायालयात सादर करून घरमालकाने आपली गरज न्यायालयास पटवून घावी लागते.
- १०) भाडेकरूंच्या संमतीने जुनी इमारत पाडून त्याच जागेवर नवीन इमारत बांधल्यास जुन्या भाडेकरूंना नवीन इमारतीत भाडेतत्वावर जागा उपलब्ध करून देणे घरमालकावर बंधनकारक आहे.

● भाडेकरूचे हक्क व जबाबदाऱ्या :-

- १) उभयपक्षी मान्य केलेले प्रमाणित भाडे दरमहा ठरलेल्या तारखेला घरमालकास देवून त्याची पोष पावती घेण्याची जबाबदारी भाडेकरूवर आहे.
- २) भाडेकरूस घरमालकाच्या लेखी संमतीशिवाय त्याला भाड्याने मिळालेल्या निवासी जागेचा वापर स्वतः राहण्याव्यतिरिक्त इतर

कोणत्याही अनिवासी वापरासाठी करता येत नाही अथवा त्यात कोणत्याही प्रकारचे कायमस्वरूपी बदल करता येत नाहीत. ही दोन्ही कृत्ये बेकायदेशीर असल्याने भाडेकरूवर घरमालकाकडून जागा खाली करून घेण्यासाठी कायदेशीर कारवाई होवू शकते.

३) भाडेकरूच्या निधनानंतर त्याच्या कायदेशीर वारसावर सदर जागेसाठी भाडेकरू म्हणून आपले नाव लावून घेण्याची जबाबदारी असते. मृत भाडेकरूला अनेक वारस असतील आणि त्यांच्यात मतभेद असतील तर जोपर्यंत कायदेशीर वारस म्हणून कुणाएकाची कायदेशीरपणे निवड होत नाही, केली जात नाही तोपर्यंत घरमालकाकडून कोणत्याही वारसास भाडेकरू म्हणून मान्यता मिळू शकत नाही. तथापि पतीच्या निधनानंतर एकत्र हिन्दू कुटुंब कायद्यान्वये पत्नीस सदर जागेचे भाडेकरू म्हणून हक्क आपोआप प्राप्त होतात.

४) निवासी जागेतील अत्यावश्यक दुरुस्त्यासंबंधी भाडेकरूंनी वारंवार लेखी विनंतीअर्ज करूनसुद्धा घरमालकाने दुरुस्तीकाम केले नाही तर भाडेकरू ते काम स्वतःच्या खर्चाने पूर्ण करू शकतो, आणि तसा दुरुस्ती खर्च मासिक भाड्यातून वळते करून घेण्याचा भाडेकरूस अधिकार आहे.

५) ३ महिन्यापेक्षा जास्त काळासाठी भाडे भरले नाही तर आणि अथवा सदर जागेची घरमालकास स्वतः राहण्यासाठी नितांत आवश्यकता असेल तर भाडेकरूवर जागा खाली करून देण्यासाठी घरमालकाकडून कायदेशीर कारवाई होवू शकते.

६) घरमालक अवैध मार्गाने जागा खाली करून घेण्यासाठी भाडेकरूस विनाकरण त्रास देत असेल तर अशावेळी जागा न सोडण्याचा आणि न्यायालयात दाद मागण्याचा कायदेशीर अधिकार भाडेकरूस प्राप्त आहे.

- ७) निवासी जागेचा वापर फक्त स्वतःच्याच निवासासाठी करण्याचे बंधन भाडेकरूवर आहे.
- ८) भाडेकरूस त्याला दिलेल्या जागेत पोटभाडेकरू ठेवण्याचा काहीही अधिकार नाही. तसे आढळून आल्यास जागा खाली करून घेण्यासाठी घरमालकाकडून भाडेकरूवर कायदेशीर कारवाई होवू शकते.
- ९) राहत्या जागेसंदर्भात भाडेकरूच्या काही निश्चित, खऱ्याखऱ्या आणि गंभीर तक्रारी असल्यास आणि वरचेवर विनंती करूनसुद्धा घरमालक त्यास दाद देत नसल्यास घरमालकाविरुद्ध न्यायालयात जावून दाद मागण्याचा अधिकार भाडेकरूस आहे.
- १०) जुनी इमारत पाडून त्याच जागेवर नवीन इमारत बांधली गेल्यास भाडेकरूचे त्याच्या जुन्या जागेसंदर्भातील भाडेकरूहक्क अबाधित राहतात.
- ११) घरमालकाने प्रमाणित भाड्यापेक्षा जास्त भाडे आकारल्यास अथवा प्रमाणित भाडेवाढीच्या वार्षिक टक्केवारीपेक्षा जास्त भाड्याची मागणी केल्यास घरमालकाविरुद्ध न्यायालयात दाद मागण्याचा भाडेकरूस अधिकार आहे.

कायद्याप्रमाणे हे झाले घरमालक आणि भाडेकरू यांचे हक्क-अधिकार आणि पाळावयाच्या जबाबदाऱ्या. तथापि आजची खरी वस्तुस्थिती वेगळी आहे. दुरुस्ती-देखभालीच्या अभावी दिवसेंदिवस जुन्या भाडेकरू इमारती मोडकळीस येत असल्याने राहण्यासाठी धोकादायक ठरत आहेत. दुर्दैवाने इमारत कोसळल्यास वित्त आणि जीवित हानी अटळ आहे हे माहित असूनसुद्धा घरमालक आणि भाडेकरू त्याबाबतीत उदासीन आहेत हे सत्य नाकारता येत नाही. या पार्श्वभूमीवर सत्य परिस्थिती संदर्भात उभयतांचे युक्तिवाद आणि भूमिका समजावून घेणे क्रमप्राप्त आहे.

● इमारतीची दुरावस्था : घरमालकांची भूमिका आणि युक्तिवाद :-

- १) वर्षानुवर्षे राहणाऱ्या भाडेकरूंचे जुने भाडे वास्तवात अत्यंत कमी असल्याने दुरुस्तीचा खर्च परवडत नाही.
- २) दरवर्षी कायदेशीर प्रमाणित भाडेवाढ देण्यास भाडेकरू कोणत्या ना कोणत्या कारणांवरून नेहमी टाळाटाळ करतात.
- ३) इमारतीच्या देखभाल-दुरुस्तीसाठी भाडेकरू कधीही आर्थिक हातभार लावीत नाहीत.
- ४) जुन्या भाड्यापोटी मिळणारी वार्षिक रक्कम ही मालमत्ताकर, उपकर, पाणीपट्टी यावर होणाऱ्या वार्षिक खर्चापेक्षा कितीतरी पटीने जास्त असते, त्यामुळे वेळोवेळी करावयाच्या देखभाल दुरुस्तीसाठी (मालकाने) स्वतःहून निधी उपलब्ध करणे-खर्च करणे आवाक्याबाहेर असल्याने वारंवार अत्यावश्यक दुरुस्त्या करणे शक्य होत नाही. परिणामी इमारती कमकुवत होवून मोडकळीस येतात, त्या राहण्यालायक उरत नाहीत ही वस्तुस्थिती आणि मालकाच्या अडचणी भाडेकरू समजून घेत नाहीत.
- ५) कायद्याने अफाट संरक्षण मिळाल्यामुळे, जवळपास कोणत्याही योग्य आणि उचित कारणासाठी घरमालकास भाडेकरूकडून जागा खाली करून मिळत नाही. कोर्टात दावा गुदरला तरी वर्षानुवर्षे त्याचा निकाल लागत नाही. लागलाच तर भाडेकरू वारंवार वरच्या कोर्टात अपील करतो आणि त्यासाठी न्यायालयीन खर्च परवडत नाही.
- ६) जुनी बिल्डींग पाडून त्याच भूखंडावर घरमालकाने नवीन इमारत बांधल्यास कायद्याप्रमाणे भाडेकरूस नवीन इमारतीत जागा द्यावी लागते. तथापि त्यासाठी भाडेकरू कोणत्याही

प्रकारचे सहकार्य अथवा आर्थिक हातभार लावण्यास तयार नसल्याने नवीन इमारत बांधणे आर्थिकदृष्ट्या शक्य होत नाही.

७) बऱ्याचवेळा जुन्या इमारतीत भाडेकरूंची संख्या जास्त असल्यामुळे अशा जुन्या इमारतीचा मालकाला स्वतःहून पुनर्विकास करणे आर्थिकदृष्ट्या शक्य होत नाही.

● इमारतीची दुरावस्था : भाडेकरूंची भूमिका आणि युक्तिवाद :-

१) राहत्याजागेचे भाडेकरूहक्क संरक्षित असल्यामुळे, इमारतीची वेळोवेळी दुरुस्ती-देखभाल स्वखर्चाने करणे ही घरमालकांची कायदेशीर जबाबदारी असल्यामुळे त्यासाठी भाडेकरूकडून आर्थिक मदत मागणे बेकायदेशीर आहे.

२) मालमत्ताकर, उपकर, पाणीपट्टी हे मासिक भाड्यात समाविष्ट असल्यामुळे त्यासाठी वेगळी वर्गणी अथवा आर्थिक सहाय्यता देणे भाडेकरूवर बंधनकारक नाही.

३) इमारत नेहमी राहण्यायोग्य ठेवण्याची जबाबदारी घरमालकाची असल्याने त्याकामासाठी भाडेकरू आर्थिक सहाय्य देण्यास बांधील नाही.

४) जुनी इमारत पाडून नवीन बांधणे आणि अथवा पुनर्विकास करणे यासाठी सर्व भाडेकरूंची लेखी संमती घेणे घरमालकावर बंधनकारक आहे.

५) नवीन इमारतीत सर्व भाडेकरूंना विनामूल्य पर्यायी जागा देणे घरमालकावर बंधनकारक आहे.

६) दुर्दैवाने जुनी इमारत पडल्यास भाडेकरूंच्या होणाऱ्या वित्त व जीवित हानीस सर्वस्वी घरमालक जबाबदार असतो.

७) इमारत पडल्यास आणि अथवा नवीन इमारत बांधल्यास सर्व भाडेकरूंचे जुन्या जागेतील भाडेकरूहक्क अबाधित राहतात

त्यामुळे कोणत्याही प्रकारच्या पुनर्विकास योजनेत सर्व भाडेकरूंना समाविष्ट करून घेणे ही घरमालकाची जबाबदारी आहे.

● घरमालक आणि भाडेकरू परस्पर संबंध : वस्तुस्थिती :-

वरील विवेचनावरून एक गोष्ट स्पष्ट होते की उभयपक्षी आपले हक्क आणि जबाबदाऱ्या पार पाडल्यागेल्या तर घरमालक आणि भाडेकरू यांच्यात वाद उद्भवण्याचे काही कारण नाही. तथापि सत्यपरिस्थिती काही वेगळीच आहे आणि म्हणून त्याचा उहापोह होणे गरजेचे आहे. आजमितीला बहुतांशी प्रकरणात घरमालक आणि भाडेकरू यांचे संबंध सलोख्याचे नाहीत हे सर्वश्रुत आहे. घरमालक दुरुस्त्या करत नाहीत, तरीही वारंवार भाडेवाढ मागितली जाते, दुरुस्तीसाठी वर्गणी मागितली जाते या भाडेकरूंच्या तक्रारी असतात तर, भाड्यापोटी मिळणाऱ्या अल्प उत्पन्नात सर्व खर्च भागवता येत नाहीत ही घरमालकांची तक्रार, आपापल्या ठिकाणी रास्त वाटत असली तरी गेल्या ४०/५० वर्षात परिस्थिती हाताबाहेर गेली आहे हे कुणीही कबूल करील. याबाबतीत उभयतांचे युक्तिवाद आपापल्या जागी बरोबर आहेत असे घटकाभर गृहीत धरले तरी कुणीही आपापली ताठर भूमिका सोडावयास तयार नाहीत हे आजचे खरे चित्र आहे.

खरेतर भाडेनियंत्रण कायद्याच्या बडग्याने घरमालक आणि भाडेकरू यांच्यात दिवसेंदिवस दरी वाढल्यामुळे परिस्थिती घिघळून हाताबाहेर गेली आहे हे विसरून चालणार नाही. इमारतीची दुरुस्ती-देखभाल आणि पुनर्विकास योजना रखडण्यास भाडेनियंत्रण कायदासुध्दा तितकाच जबाबदार आहे हे नाकारता येणार नाही. सर्वांच्या भल्यासाठी त्यातून सुलभ मार्ग काढण्याची आवश्यकता आहे आणि त्यासाठी सर्व संबंधितांनी आपापली जबाबदारी ओळखून योगदान देण्याची नितांत आवश्यकता आहे यावर कुणाचेही दुमत असता कामा नये.

जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास : आवश्यकता आणि कारणमीमांसा

(Redevelopment : Need, Causes and Analysis)

या पूर्वीच्या प्रकरणात जुन्या इमारतींची देखभाल दुरुस्ती संदर्भात घरमालक आणि भाडेकरूंची भूमिका आपल्या निदर्शनास आली असेल. त्यांच्या आरोपप्रत्यारोपात मुळीच तथ्य नाही असे म्हणून त्यास बाजूला सारता येणार नाही. भाडेनियंत्रण कायद्याप्रमाणे भाडेकरूस मिळालेले खास संरक्षण, दर चार ते पाच वर्षांनी महापालिकेतर्फे होणारी मालमत्ता कर, उपकर आणि पाणीपट्टीत होणारी वाढ, इमारतींचे वाढते आयुर्मान, कोणत्याही प्रकारचा आर्थिक लाभ मिळत नसल्यामुळे घरमालकांची देखभाल-दुरुस्ती संदर्भातील वाढती उदासीनता ही व अशी अनेक कारणे जुन्या इमारतीच्या दुरावस्थेला कारणीभूत ठरत आहेत.

बऱ्याचवेळा अशा इमारती दुरुस्तीच्या पलीकडे पोचलेल्या असतात. परिणामी इमारतींची धारणाक्षमता कमी होत होत त्या मोडकळीस येतात आणि एक दिवस कोसळतात. अशावेळी होणारी वित्त आणि जीवित हानी विषण्ण करणारी असते. आजही बृहन्मुंबई परिसरात जवळपास दर पावसाळ्याला एखादी तरी जुनी इमारत कोसळते असे चित्र आहे, याचा गंभीरपणे विचार होणे अगत्याचे आहे.

जवळपास अशीच परिस्थिती सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या जुन्या इमारतींची असते हे नाकारून चालणार नाही. मालकीहक्क तत्वावर विकत घेतलेल्या सदनिकांचे सभासदसुध्दा इमारतीची देखभाल आणि वेळच्यावेळी कराव्या लागणाऱ्या दुरुस्त्यांसाठी वर्गणी काढण्यासाठी नाखूष आणि उदासीन असतात. नुसता फेरफटका मारला तरी साध्या

बाह्यरंगाला वंचित राहिल्यामुळे कुरूप झालेल्या शेकडो इमारती आजही सर्रास पहावयास मिळतील.

पहिल्या प्रकरणात घरमालक-भाडेकरू यांचे संबंध दुरावल्याने आणि दुसऱ्या प्रकरणात सोसायटीच्या सभासदांचे एकमत होत नसल्याने अशा उदासिनतेचा फटका इमारतींना बसतो आणि त्या अकाली मोडकळीस येतात हा या दुरावस्थेतील समान धागा आहे. परिणामी बृहन्मुंबईत गेल्या दोन दशकांमध्ये R.C.C. तत्वावर बांधलेल्या अनेक इमारतीसुद्धा कोसळल्याचे आपण पाहतो आहोत.

मानवी शरीराप्रमाणे इमारतींनासुद्धा जीवनमर्यादा असते. वेळच्यावेळी काळजी घेतली तर त्या सुट्टे राहू शकतात हे कितीही पटत असले तरी या ना त्या कारणांमुळे त्याचे सोईस्कर विस्मरण होते हे नाकारून चालणार नाही. वरचेवर दुरुस्तीसाठी होणारा खर्च पेलण्याची ताकद सामान्य सभासदांत उरलेली नसते. अशावेळी जुनी इमारत पाडून स्वखर्चाने नवीन इमारत बांधणे हे फक्त दिवास्वप्न ठरते.

वरील कोणत्याही श्रेणीतील जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास करण्यासाठी आर्थिक पाठबळ मिळाल्याशिवाय त्या योजना कधीच प्रत्यक्षात साकारणार नाहीत, आणि त्याचबरोबर दित व जीवित हानी रोखता येणार नाही याचा फार गांभीर्याने विचार करून महाराष्ट्र शासनाने १९९१ साली मुंबई विकास नियमावलीमध्ये फेरबदल केले.

मुंबई शहर परिसीमेत (City Limit) असणाऱ्या जुन्या भाडेकरू इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी निश्चित भूमिका घेवून, तशा योजना अंमलात आणण्यासाठी बृहन्मुंबई विकासनियमावलीत नियम क्रमांक ३७ (७) खास तरतूद करून उपकरप्राप्त इमारतींना जवळपास अस्तित्वात असलेल्या क्षेत्राइतकेच विनामूल्य वाढीव घटईक्षेत्राची सोय करून अशा पुनर्विकास योजना आर्थिकदृष्ट्या निश्चितपणे यशस्वी होवू शकतील जेणेकरून जुन्या भाडेकरूंना नवीन इमारतीमध्ये किमान त्यांच्याकडे पूर्वी होत्या तेवढ्या क्षेत्रफळाच्या सदनिका विकासकाकडून मालकीतत्वावर विनामूल्य मिळू शकतील आणि त्यावर होणारा खर्च उरलेले अतिरिक्त क्षेत्र

विकासकाने बाजारभावाने विकण्यास परवाना देवून सदर पुनर्विकास योजना आर्थिकदृष्ट्या सक्षम होतील अशी तजवीज केली, आणि एकाच दगडात दोन पक्षी मारण्याची किमया साध्य केली.

परिणामी वरील लाभदायक तरतुदींचा फायदा घेवून अनेक विकासकांनी पुढाकार घेतला आणि अशा लाभार्थी पुनर्विकास योजना राबवण्यास सुरुवात करून त्या यशस्वी करून दाखविल्या. मुंबई शहर परिसीमेत आजमितीला अशा अनेक पुनर्विकास योजना बऱ्याच प्रमाणात यशस्वी झाल्या आहेत-होत आहेत आणि त्याचा लाभ जुन्या भाडेकरूंना मिळत आहे ही फार समाधानाची बाब आहे.

तथापि मुंबई शहर परिसीमेतील भाडेतत्वावर असलेल्या जुन्या इमारतींचा विकास नियमावली नियम क्रमांक ३७(७) अन्वये होत असलेला पुनर्विकास आणि पश्चिम आणि पूर्व उपनगरातील गृहनिर्माण संस्थेच्या जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास यात आजतरी आर्थिकदृष्ट्या बरीच तफावत आहे, हे या ठिकाणी लक्षात ठेवले पाहिजे.

कायद्याप्रमाणे भाडेकरू तत्वावर असलेल्या जुन्या इमारतींना मुंबई शहर परिसीमेत वाढीव क्षेत्रफळाचा लाभ मिळाल्यामुळे योजना यशस्वी होवून भाडेकरूंना, मालकीहक्कावर नवीन जागा मिळू लागल्या आहेत हे मान्य करावे लागेल.

तथापि दुर्दैवाने अशा विनामूल्य वाढीव क्षेत्रफळाचा लाभ उपनगरातील सोसायटींच्या इमारतींना आजही मिळत नसल्याने अशा पुनर्विकासाचे घोडे अजूनही अडकून पडले आहे ही वस्तुस्थिती नाकारता येत नाही. १९९१ सालापासून उपनगरात TDR वापरण्याची (विकासहक्क हस्तांतर अधिकार) सोय झाल्यामुळे, जिथे आर्थिक लाभाची निश्चित खात्री आहे अशाच महत्वाच्या ठिकाणी विकासकाकडून सोसायटींच्या जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकास योजना हळूहळू सुरू होत आहेत. पण त्याला आजवर म्हणावे तितके यश मिळालेले नाही ही वस्तुस्थिती आहे.

मुंबई शहर परिसीमेच्या धर्तीवर उपनगरातील सोसायटींच्या जुन्या इमारतींना जोपर्यंत त्याच प्रमाणात विनामूल्य वाढीव क्षेत्रफळाचा

लाभ मिळणार नाही तोवर या योजनांना हवे ते यश मिळू शकणार नाही हे पटल्यामुळे त्यावर तोडगा काढण्याचे शासनाने प्रयत्न चालू आहेत ही त्यातल्यात्यात समाधानाची गोष्ट आहे.

त्यादृष्टीने पहिले पाऊल म्हणून ०.३३ टक्के वाढीव क्षेत्रफळ (पैसे भरून) उपलब्ध करून देणे आणि सोसायटीच्या इमारतींचा पुनर्विकास शक्य होण्यासाठी शहराच्या विकास नियमावलीत बदल करणे आणि थोड्याप्रमाणात का होईना वाढीव क्षेत्रफळाची तरतूद करणे ही कामे शासनाने पार पाडली आहेत त्याचा उहापोह पुढील प्रकरणात करण्यात आला आहे.

या ठिकाणी एक गोष्ट स्पष्ट करण्याची जरूरी आहे की जोपर्यंत मुंबई शहर परिसीमा (City Limit) आणि पूर्व आणि पश्चिम उपनगरातील (Suburban Area) जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकासाठी सारखे नियम आणि फायदे मिळणार नाहीत तोपर्यंत उपनगरातील सभासदांचे दुर्दैव संपुष्टात येणार नाही. भारतीय संविधानाप्रमाणे सर्वांना समान अधिकार (Right of Equality) आहेत याचे भान शासनाने ठेवण्याची आणि त्याप्रमाणे कृती करण्याची गरज आहे. आज ना उद्या मुंबई शहर आणि उपनगरे यातील पुनर्विकास एकाच समान पातळीवर आणला जाईल अशी अपेक्षा करणे गैर ठरू नये.

पुनर्विकास योजना : मुंबई विकास नियमावलीचे योगदान

(Redevelopment Schemes : Contribution of D.C.
Regulations of Gr. Mumbai)

१९९१ साली बृहन्मुंबई विकास नियमावलीत (Development Control Regulations for Gr. Mumbai -1991) मुंबई शहर परिसीमेतील (City Limits) जुन्या भाडेकरू इमारतींचा पुनर्विकास वेगाने व्हावा यासाठी काही खास प्रावधाने नमूद केलेली आहेत. त्यात वेगवेगळ्या प्रकारच्या मालकीहक्कांच्या इमारतींचे वर्गीकरण करण्यात आले असून आर्थिकदृष्ट्या अशा योजना सफल होण्यासाठी काही लाभदायक तरतुदी (Incentives) करण्यात आल्या आहेत. वाचकांच्या माहितीसाठी त्याचा टोटक तपशील खालीलप्रमाणे आहे :-

१) मुंबई शहर परिसीमा :

- नियमावली नियम क्रमांक : ३३(६) नैसर्गिक आपत्तीमुळे नष्ट झालेल्या-होणाऱ्या इमारती :-

या नियमात, १० जून १९७७ नंतर मुंबई शहर परिसीमेत अस्तित्वात असलेल्या बहुमजली भाडेकरू निवासी इमारती ज्यांची आयुर्मर्यादा संपून त्या पूर्णपणे मोडकळीस आलेल्या, पडू शकणाऱ्या, किंवा पडलेल्या अथवा भूकंप, पूर अशा नैसर्गिक आपत्तीमुळे विशेषतः आगीत भस्मसात झालेल्या इमारतींचा समावेश आहे.

अशा इमारतींचा पुनर्विकास करण्यासाठी पूर्वी अस्तित्वात असलेल्या, अथवा वापरल्यागेलेल्या चटई क्षेत्रफळाएवढे 'अधिक वाढीव क्षेत्रफळ' मंजूर केले जाते. तथापि त्याचा कमाल चटई क्षेत्र निर्देशांक (Floor Space Index) ४.०० इतपतच मर्यादित ठेवला गेला आहे. या

योजनेत उपकरप्राप्त नसलेल्या (Non-Cessed) इमारतीनासुध्दा या लाभदायक तरतुदी लागू होऊ शकतात.

- नियमावली नियम क्रमांक - ३३(७) उपकरप्राप्त आणि गृहनिर्माणसंस्थेच्या जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास :-

मुंबई शहर परिसीमेत (City Limit) १९४० सालापूर्वी अस्तित्वात असलेल्या उपकरप्राप्त (Cessed) जुन्या भाडेकरू इमारती आणि सहकारीतत्वावर गृहनिर्माणसंस्थेच्या इमारती यांच्या पुनर्विकासाला चालना देणारी योजना या नियमात समाविष्ट आहे. अशा जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी अस्तित्वात असलेले अथवा वापरल्या गेलेल्या क्षेत्रफळाएवढे 'वाढीव क्षेत्रफळ' मंजूर केले जाते. तथापि कमाल घटई क्षेत्रफळ निर्देशांक २.५ इतपतच मर्यादित ठेवण्यात आला आहे. काही अपवादात्मक प्रकरणी पुनर्विकास शक्य होण्यासाठी त्यापेक्षाही अधिक वाढीव क्षेत्रफळ पूर्व परवानगीने मंजूर केले जावू शकते.

२) पूर्व आणि पश्चिम उपनगरे : जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास :

दुर्दैवाने मुंबई शहर परिसीमेत असलेल्या जुन्या भाडेकरू इमारतींना मिळणारे वरील फायदे उपनगरातील जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकास योजनेसाठी आजमितीला तरी उपलब्ध नाहीत. खरेतर मुंबई आणि उपनगरात असणारे नागरिक मुंबई महानगरातच राहतात, शहर परिसीमेपेक्षा जास्त मालमत्ताकर, पाणीपट्टी भरतात आणि शहराच्या विकासासाठी सारखाच हातभार लावतात तरीही उपनगरवासीयांच्या नशिबी हा सापत्नभाव का लिहून ठेवला आहे हे कळत नाही. आगामी काळात उपनगरातील जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकासाचा प्रश्न उभा राहिल, त्यांनाही समान लाभ मिळावेत यासाठी दबाव वाढेल याची राज्य शासनाला घाहूल लागली असून उपनगरातही जुन्या आणि मोडकळीस आलेल्या इमारतींचा भविष्यात समानधर्तीवर पुनर्विकास करावा लागेल हे जाणून शासनाने पहिले पाऊल म्हणून काही लाभदायक तरतुदी केलेल्या असून त्याचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे :-

अ) ३३% वाढीव क्षेत्रफळाची तरतूद :

मुंबई उपनगरात प्रचलित घटई निर्देशांक १.०० आहे. अशा इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी त्यांना ०.३३% वाढीव घटईक्षेत्र निर्देशांक, अधिमूल्य (Premium) भरून प्राप्त होवू शकतो. त्याशिवाय ०.६७% क्षेत्रफळ विकासहक्क हस्तांतर प्रमाणपत्राद्वारे (Transfer of Development Rights - TDR) वापरण्याची मुभा आहे. मात्र अशा पुनर्रचनेसाठी प्रचलित आणि वाढीव क्षेत्रफळ मिळून (१.०० + ०.३३ + ०.६७) एकूण घटई निर्देशांक २.०० पेक्षा जास्त होणार नाही, याची अट घातलेली आहे.

ब) परजीवी भरपाई (वाढीव) क्षेत्रफळाची तरतूद:

या व्यतिरिक्त मुंबई विकास नियमावलीत नुकतेच चांगले बदल केल्यामुळे शहर परिसीमा आणि पूर्व व पश्चिम उपनगरात ०.३५% परजीवी भरपाई घटई क्षेत्रफळ (Fungible Compensatory F.S.I.) वापरण्याची मुभा मिळाल्याने उपनगरातील सोसायटींच्या जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास वेगाने होईल अशी आशा ठेवण्यास हरकत नाही.

वरील दोन नियमांशिवाय पुनर्विकासासाठी बृहन्मुंबईतील जुन्या इमारतींचे वर्गीकरण करण्यात आलेले असून त्यासाठी मिळणाऱ्या लाभदायक तरतुदीची सविस्तर माहिती पुढील प्रकरणात देण्याचा प्रयत्न केला आहे.

मुंबई शहर परिसीमा : पुनर्विकास योजना
लाभदायक तरतुदी आणि वाढीव घटईक्षेत्र निर्देशांक
(Redevelopment & Increased F.S.I. in City Limits)

भाडेकरू तत्वावर अथवा मालकीहक्क तत्वावर बांधलेल्या जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास आर्थिक पाठबळ अथवा विनामूल्य लाभदायक तरतुदी असल्याशिवाय पूर्ण होवू शकत नाहीत ही वस्तुस्थिती आहे. त्यामुळे अशा योजना आर्थिकदृष्ट्या सक्षम व्हाव्यात आणि पुनर्विकसित इमारतीत जुन्या भाडेकरूंना नवीन सदनिका मालकीहक्काने मिळाव्यात यासाठी राज्यशासन आणि बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या संयुक्त विद्यमाने मुंबई विकास नियमावलीत नागरिकांच्या गरजेपोटी वेळोवेळी सुधारणा करून योग्य व अत्यावश्यक तरतुदी केलेल्या आहेत.

याबाबतीत शासन आणि महानगरपालिका यांचा गेल्या २० वर्षांचा इतिहास पाहता पुढील काळात यापेक्षाही अधिक लाभदायक तरतुदी कराव्या लागतील, केल्या जातील हे निश्चित. तथापि बृहन्मुंबईतील जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी शासनाचे सध्या अंमलात असणारे धोरण, इमारतींचे वर्गीकरण, मिळणारा विनामूल्य वाढीव घटई क्षेत्रफळ निर्देशांक आणि योजना आर्थिकदृष्ट्या सक्षम होण्यासाठी केलेल्या लाभदायक तरतुदी खालीलप्रमाणे आहेत.

१) मुंबई शहर परिसीमा : लाभदायक तरतुदी (Incentives)

मुंबई विकास नियमावलीच्या नियम क्रमांक ३३(६), ३३(७), ३३(८), ३३(९) आणि ३३(१०) अन्वये मुंबई शहर परिसीमाक्षेत्रातील वेगवेगळ्या वर्गीकरणात समाविष्ट असलेल्या खासगी मालकीच्या जुन्या

भाडेकरू इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी काही खास लाभदायक तरतुदी केल्या गेल्या आहेत. त्याचा त्रोटक गोषवारा खालीलप्रमाणे :-

● वृहन्मुंबई विकास नियमावली

नियम : ३३(६)

१० जून १९७७ पूर्वी वा त्यानंतर अस्तित्वात असलेल्या इमारती ज्या भूकंप, महापूर, आग आणि अथवा तत्सम नैसर्गिक आपत्तीमुळे खिळखिळ्या झालेल्या, पडलेल्या, आयुर्मान संपून पूर्णपणे मोडकळीस आलेल्या आणि अथवा महानगरपालिकेकडून राहण्यास 'अपात्र' (Non-Habitable) ठरवलेल्या इमारतींचा या गटात समावेश आहे. यांचा पुनर्विकास करताना अस्तित्वात असलेल्या अथवा पूर्वी वापरल्यागेलेल्या एकूण घटई क्षेत्रफळाएवढा जादा घटई निर्देशांक मंजूर केला जातो. तथापि त्यासाठी कमाल घटईक्षेत्र निर्देशांकावर ४.०० इतपत मर्यादा घालण्यात आली आहे.

नियम : ३३(७)

मुंबई शहर परिसीमेतील उपकर प्राप्त निवासी इमारती (Cessed Buildings) आणि गृहनिर्माण संस्थेच्या जुन्या इमारतींचा या सदरात समावेश करण्यात आला आहे. यापूर्वी पुनर्विकासासाठी अशा योजनांना २.५ एवढ्या घटईक्षेत्र निर्देशांक वापरण्याची मुभा होती, तथापि कालमानानुसार नियमावलीत नुकतेच बदल करून तो घटईक्षेत्र निर्देशांक आता ३.०० पर्यंत वाढवण्यात आला आहे. या नवीन लाभदायक तरतुदीमुळे ज्यांचा पुनर्विकास आजवर रखडला होता त्यांना गती मिळून योजना मार्गी लागतील असा विश्वास वाटतो.

नियम : ३३(८)

महानगरपालिकेकडून जनतेच्या सुखासाठी आखलेल्या-योजलेल्या सेवासुविधा प्रकल्पामुळे (Infrastructural Projects) (उदा: नवीन रस्ते, जलवाहिन्या, वीज वाहिन्या, शाळा, बागबगीचे इत्यादी)

विस्थापित होणाऱ्या जनतेचे पुनर्वसन करण्यासाठी जो पुनर्विकास करणे आवश्यक आहे अशा इमारती अथवा वस्त्या या सदरात मोडतात. अशा पुनर्विकास योजनेसाठी कमाल ४.०० एवढा चटईक्षेत्र निर्देशांक वापरण्याची मुभा देण्यात आली आहे.

नियम : ३३(९)

जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास योग्यपध्दतीने करण्यासाठी, बऱ्याचवेळा शहरमर्यादा परिसीमेत अगदी छोट्या छोट्या भूखंडावर उभ्या असणाऱ्या उपकरप्राप्त इमारतींचा पुनर्विकास करण्यास कमी क्षेत्रफळ आणि जादा भाडेकरू असल्याने फार अडचणी येतात. तथापि ज्यांचा समूहपणे पुनर्विकास (Cluster Redevelopment) करता येणे शक्य होईल अशा भूखंड-इमारतींचा या सदरात समावेश आहे. त्यासाठी ४.०० चटईक्षेत्र निर्देशांकाची कमाल मर्यादा ठेवण्यात आली आहे. असे लहानसहान भूखंड वेगवेगळ्या मालकीचे असल्याने त्या जमीन मालकांना एका छत्राखाली आणण्यात कायदेशीर अडचणी येत असल्याने या प्रकारच्या समूह पुनर्विकास योजनांना आजमितीला तरी हवे तेवढे यश मिळालेले नाही ही वस्तुस्थिती नाकारता येत नाही.

नियम : ३३(१०)

सरकारने कायदेशीरपणे बृहन्मुंबई परिसीमेत घोषित केलेल्या झोपडपट्ट्यांच्या (Declared Slums) पुनर्विकास या सदरात मोडतो. अशा झोपडपट्ट्यांच्या पुनर्विकास प्रकल्पासाठी २.५ इतक्या चटईक्षेत्र निर्देशांकाची कमाल मर्यादा ठेवण्यात आली आहे. झोपडपट्टीधारकांची संख्या प्रचंड असली तरी त्यास वरील लाभदायक तरतुदींचा फायदा मिळाल्यामुळे कित्तेक झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना यशस्वी पध्दतीने पूर्ण झालेल्या आहेत, आणि होत आहेत ही समाधानाची बाब आहे.

२) बृहन्मुंबई उपनगरे : जुजबी तरतुदी (Nominal Incentives for Suburbs):-

पूर्व आणि पश्चिम उपनगरातील भाडेकरू तत्वावर अथवा सहकारी तत्वावर बांधलेल्या-अस्तित्वात असलेल्या गृहनिर्माणसंस्थेच्या

जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास या सदरात मोडतो. दुर्दैवाने मुंबई शहरमर्यादेमध्ये वरील निर्देशित ज्या लाभकारक तरतुदी केल्या गेल्या आहेत त्याचा समान फायदा उपनगरातील गृहनिर्माणसंस्थांच्या जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी मिळत नाही.

सबब उपनगरातील नव्या आणि जुन्या इमारतींना सध्या अधिमूल्य भरून उपलब्ध होवू शकणारे ३३% वाढीव क्षेत्रफळ आणि विकासहक्क हस्तांतर प्रमाणपत्रान्वये (T.D.R.) मिळू शकणारे ६७% क्षेत्रफळ एकत्र करून जास्तीतजास्त २.०० एवढ्या घटईक्षेत्र निर्देशांकाच्या मर्यादेतच पुनर्विकास प्रकल्पाची योजना आखावी लागते. त्याशिवाय विकास नियमावलीत नुकत्याच झालेल्या सुधारणेप्रमाणे अशा पुनर्विकासासाठी पैसे भरून का होईना ०.३५% इतका परजीवी भरपाई अतिरिक्त क्षेत्र निर्देशांक वापरण्याची मुभा मिळाली आहे. तथापि हे वाढीव क्षेत्रफळ मिळवण्यासाठी गृहनिर्माणसंस्थेला शासनाने ठरवून दिलेल्या बाजारभावाप्रमाणे महापालिकेकडे अधिमूल्य (Premium) भरावे लागते.

या पार्श्वभूमीवर आर्थिकदृष्ट्या फायद्याची काही विशिष्ट ठिकाणे वगळली तर अशा योजनांना विकासकांकडून फारसा प्रतिसाद मिळत नाही. सबब असे प्रकल्प सरसकट राबवणे कोणालाही शक्य होत नाही. परिणामी उपनगरातील पुनर्विकास प्रकल्पांची गती फार धीमी आहे ही वस्तुस्थिती नजरेआड करता येत नाही. उपनगरातील जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी सध्या ज्या काही जुजबी लाभदायक तरतुदी अंमलात आहेत त्याचा उहापोह पुढील प्रकरणात केला आहे.

उपनगरातील इमारतींचा पुनर्विकास : लाभदायक तरतुदी (Incentives for Redevelopment Schemes in Suburban Areas)

मुंबई शहर परिसीमेत (City Limit) असलेल्या जुन्या इमारतींना मिळणाऱ्या भरघोस विनामूल्य लाभदायक तरतुदी पूर्व आणि पश्चिम उपनगरातील जुन्या इमारतींना आजमितीला तरी लागू होत नसल्याने उपनगरातील जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकासाला लगाम बसला आहे हे यापूर्वीच्या प्रकरणांवरून वाचकांच्या लक्षात आले असेलच. खरेतर समान अधिकाराप्रमाणे (Right of Equality) उपनगरातील जुन्या इमारतींना मुंबई शहर परिसीमेतील इमारतीप्रमाणे विनामूल्य लाभदायक तरतुदी लागू होणे आवश्यक होते. दुर्दैवाने आज तरी हे लाभ उपनगरवासियांना समप्रमाणात मिळत नाहीत ही वस्तुस्थिती आहे. अर्थात ही विषमता दूर करण्यासाठी काही कायदेशीर उडवणी आणि समस्या कारणीभूत आहेत हे ही नाकारून चालणार नाही. राज्यशासन आणि महानगरपालिकेचे त्या दिशेने प्रयत्न चालू असून आज ना उद्या बृहन्मुंबई परिसरातील (शहर आणि उपनगरे) सर्व जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी सारखे नियम आणि विनामूल्य लाभदायक तरतुदी लागू होतील अशी आशा बाळगावयास हरकत नाही. तथापि उपनगरातील जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी पैसे मोजून का होईना ज्या काही लाभदायक तरतुदी अस्तित्वात-अंमलात आहेत त्याचा उहापोह या प्रकरणात केला आहे.

● लाभदायक तरतुदी (Incentives):

अ) ०.३३% वाढीव घटईक्षेत्र निर्देशांक (Increased F.S.I.)

महाराष्ट्र राज्यशासनाच्या दिनांक २४-१०-२०११ च्या अध्यादेशाप्रमाणे उपनगरातील सर्व इमारतींना प्रचलित १.०० या

निर्देशांकाव्यतिरिक्त ०.३३% जादा वाढीव चटईक्षेत्र निर्देशांक मंजूर करण्यात आला आहे. त्यासाठी महाराष्ट्र नगर रचना कायदा आणि मुंबई विकास नियमावलीमध्ये योग्य ते बदल केले गेले आहेत. तथापि हे ०.३३% वाढीव चटई क्षेत्रफळ विनामूल्य नसून त्यासाठी सरकार अथवा महापालिकेला अधिमूल्य (Premium) द्यावे लागतात. सध्या पूर्व आणि पश्चिम या दोन्ही उपनगरासाठी अस्तित्वात असलेल्या १.०० या चटईक्षेत्र निर्देशांकाव्यतिरिक्त वरील वाढीव निर्देशांक वापरण्याची सोय झाल्यामुळे उपनगरासाठी नवीन बांधकाम आणि अथवा जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी खालीलप्रमाणे वाढीव चटईक्षेत्र निर्देशांक प्राप्त होवू शकेल :-

● उपनगरातील प्रचलित चटईक्षेत्र निर्देशांक	: १.००
● नवीन वाढीव क्षेत्रनिर्देशांक	: ०.३३
एकूण वापर निर्देशांक	: १.३३

टीप : हा ०.३३% वाढीव निर्देशांक सरसकट मोफत नसून तो मिळवण्यासाठी सरकारने ठरवलेल्या दराप्रमाणे योग्य ते अधिमूल्य (Premium) देवून मिळवता येतो. सदर ०.३३% वाढीव निर्देशांक वापरण्यासाठी केलेले नियम आणि कोणत्या विभागासाठी किती अधिमूल्य (Premium) भरावे लागते याचा तपशील खाली दिलेला आहे :-

● ०.३३% वाढीव क्षेत्रफळ वापरासाठी नियम आणि अटी :-

- १) हा वाढीव क्षेत्रनिर्देशांक ऐच्छिक (Optional) असून तो वापरलाच पाहिजे अशी सक्ती नाही.
- २) हा वाढीव क्षेत्रनिर्देशांक त्याच भूखंडावर वापरावा लागेल. त्याचा वापर इतरत्र भूखंडावर स्थलांतरीत अथवा हस्तांतरीत करता येणार नाही.

- ३) हा वाढीव क्षेत्रनिर्देशांक उपनगरात प्रचलित असलेल्या १.०० ग्राह्य निर्देशांकाशी निगडीत राहिल.
- ४) हा वाढीव क्षेत्रनिर्देशांक सध्या अस्तित्वात असलेल्या इमारतीवर वाढीव मजले चढवण्यासाठी इमारतीभोवती ठेवलेल्या मोकळ्या जागेत बाहेरून खांब (External Columns) उभेकरून बांधकाम करण्यासाठी वापरता येणार नाही.
- ५) हा वाढीव क्षेत्रनिर्देशांक मिळवण्यासाठी अर्जदारास सरकारने ठरवून दिलेल्या दराप्रमाणे अधिमूल्य (Premium) भरावे लागेल. त्यात भविष्यात वेळोवेळी वाढ करण्याचा शासनाला अधिकार आहे. सरकारी अधिमूल्याचा तक्ता या नंतर दिलेला आहे. अशा अधिमूल्यात सरकार आणि महानगरपालिकेचा समसमान म्हणजे ५०% : ५०% असा वाटा ठरवण्यात आला आहे.
- ६) हा वाढीव क्षेत्रनिर्देशांक बान्द्रा-कुर्ला संकूल, झोपडपट्टी पुनर्विकास योजना आणि सागरी मर्यादा (CRZ) लागू असलेल्या बांधकाम प्रकल्पासाठी वापरता येणार नाही.
- ७) हा वाढीव क्षेत्रनिर्देशांक, विकासहक्क हस्तांतर क्षेत्रफळ वापर (Use of TDR) या निर्देशांकाच्या मदतीने वापरावयाचा असेल तर अशावेळी विकासहक्क हस्तांतर प्रमाणपत्र वापर क्षेत्र फक्त ०.६७% इतपतच वापरण्याची मर्यादा घालून दिलेली आहे. त्यामुळे उपनगरातील होणारे नवीन बांधकाम आणि अथवा जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी एकूण क्षेत्रफळाचा वापर करताना तो क्षेत्रनिर्देशांक २.०० (१.०० + ०.३३ + ०.६७) या कमाल मर्यादेतच वापरावा लागेल.
- ८) हा वाढीव क्षेत्रनिर्देशांक उपनगरातील कोणत्याही औद्योगिक विभागासाठी आणि अथवा कोणत्याही प्रकारच्या औद्योगिक बांधकामासाठी वापरता येणार नाही.

टीप : शासनाने ठरवलेले अधिमूल्याचे दर यापुढे दिलेले आहेत.

शासनप्रमाणित अधिमूल्य सूची
Premium rates for additional 0.33 FSI.
(Applicable for Suburban Area)

Sr. No.	Land rates/sq.mt. as per Ready Reckoner 2008	Illustrative list of area covered under these rates (Not all the areas) in villages of	Proposed premium rates / sq.mt.
1	Upto Rs. 7000/- sq.mt.	Manori, Goral, Turbhe, Mankhurd.	70% of land rate
2	Rs. 7001-10000/- sq.mt.	Madh, Aarey Dindoshi(pt), Erangal, Akse, Marve, Mahul, Chembur(pt) Deonar.	Rs. 4900/- + 30% of R/R rates exceeding Rs.7000/- sq.mt.
3	Rs. 10001-15000/- sq.mt.	Goral(pt), Pahadi, Eksar(pt), Malad, Malwani(pt), Kurar(pt), Borivali(pt), Dahisar(pt), Anik(pt), Ghatkopar(pt)	Rs. 5800/- + 30% of R/R rates exceeding Rs. 10000/- sq. mt.
4	Rs. 15001-20000/-sq. mt.	Chakala(pt), Vileparle(pt), Kandivall (pt), Oshiwara(pt), Kurla(pt), Mulund(pt)	Rs. 7300/- + 30% of R/R rates exceeding Rs. 15000/- sq. mt.
5	Rs. 20001-25000/-sq. mt.	Bandra (E), (pt)	Rs. 8800/- + 30% of R/R rates exceeding Rs. 20000/- sq. mt.
6	Rs. 25001-35000/-sq. mt.	Bandra (E), (pt)	Rs. 10300/- + 30% of R/R rates exceeding Rs. 25000/- sq. mt.
7	Rs. 35001-50000/- sq. mt.	Bandra (E), (pt)	Rs. 13300/- + 20% of R/R rates exceeding Rs. 35000/- sq. mt.
8	Rs. 50001-70000/- sq. mt.	Bandra (E), (pt)	Rs. 16300/- + 20% of R/R rates exceeding Rs. 50000/- sq. mt.
9	Rs.70001-100000/- sq. mt.	Bandra (E), (pt)	Rs. 20300/- + 10% of R/R rates exceeding Rs. 70000/- sq. mt.
10	Above Rs. 100000/- sq. mt.	Bandra (E), (pt)	Rs. 23300/- + 10% of R/R rates exceeding Rs.100000/- sq. mt.

By order and in the name of Governor of Maharashtra

(Rajendra Habde)
Under Secretary to Government

ब) परजीवी भरपाई क्षेत्रनिर्देशांक (Fungible Compensatory F.S.I.) :

बृहन्मुंबई विकास नियमावलीत नुकत्याच सुधारणा मंजूर करून राज्य शासनाने दि. ६ जानेवारी २०१२ रोजी त्यासंदर्भात नवीन अध्यादेश काढला असून त्यातील प्रावधानांची अंमलबजावणी करण्याचे महानगरपालिकेला आदेश दिलेले आहेत. त्यानुसार संपूर्ण बृहन्मुंबई परिसरात सध्या मुंबई शहर परिसीमा आणि उपनगरात प्रचलित असलेल्या चटईक्षेत्र निर्देशांकात वेगवेगळ्या वापरासाठी २०% ते ३५% टक्क्यांनी वाढ करण्यात आली आहे आणि तो वापरण्यासाठी हे वाढीव परजीवी भरपाईक्षेत्र एकूण मंजूर होवू शकणाऱ्या प्रचलित चटईक्षेत्र निर्देशकांशी निगडीत ठेवावे लागणार आहे.

आजमितीला मुंबई शहर मर्यादा आणि उपनगरात दोन वेगळ्याप्रकारचे चटईक्षेत्र निर्देशांक अस्तित्वात असून त्या दोन्ही प्रकरणी सदर वाढीव निर्देशांकाचा लाभ कसा करून घेता येईल हे यापुढे स्पष्ट केले आहे.

सदर वाढीव परजीवी भरपाई निर्देशांकाची टक्केवारी वेगवेगळ्या प्रकारच्या म्हणजे निवासी, व्यापारी आणि औद्योगिक वापरासाठी अलग अलग असून वाचकांच्या माहितीसाठी त्याचे वर्गीकरण, मीमांसा आणि हिशेब खालीलप्रमाणे आहे :-

१) परजीवी भरपाई क्षेत्रनिर्देशांक : वापर आणि मर्यादा :

विकास/वापर

वाढीव परजीवी भरपाई क्षेत्र मर्यादा

अ) निवासी वापर / विकास : प्रचलित निर्देशांकावर ३५%
(Residential Development)

ब) व्यापारी वापर /विकास : प्रचलित निर्देशांकावर २०%
(Commercial Development)

क) औद्योगिक वापर / विकास : प्रचलित निर्देशांकावर २०%
(Industrial Development)

२) प्रचलित अधिक परजीवी भरपाई क्षेत्र वापर मर्यादा
(Admissible plus Fungible F.S.I.):

अ) मुंबई शहर परिसीमा (Mumbai City Limits)

प्रचलित घटईक्षेत्र + परजीवी घटईक्षेत्र = एकूण मान्यताप्राप्त क्षेत्र

• निवासी वापर

$$१.३३ + ०.३५ = १.६८$$

• व्यापारी वापर

$$१.३३ + ०.२० = १.५३$$

• औद्योगिक वापर

$$१.३३ + ०.२० = १.५३$$

ब) उपनगरें (Suburban Areas)

• निवासी वापर

$$१.० + ०.३५ = १.३५$$

• व्यापारी वापर

$$१.० + ०.२० = १.२०$$

• औद्योगिक वापर

$$१.० + ०.२० = १.२०$$

टीप : वरील माहिती मुंबई शहर परिसीमा आणि उपनगरात प्रचलित असलेला घटईक्षेत्र निर्देशांक आणि त्याबरोबर वापरता येणाऱ्या परजीवी भरपाई घटईक्षेत्र यापुरतीच मर्यादित आहे.

त्यात उपनगरासाठी उपलब्ध असलेला ०.३३% वाढीव क्षेत्र निर्देशांक आणि विकासहक्क हस्तांतर क्षेत्राचा वापर याचा समावेश नाही.

क) वेगवेगळ्या वापरासाठी अधिमूल्य भरणा
(Payment of Premium)

• वापर •

• अधिमूल्य भरणा टक्केवारी •

- निवासी वापर : मुद्रांकनशुल्क कोष्टकात दर्शवलेल्या मूल्याच्या ६०% (60% of Stamp Duty Rates as per Ready Reckoner)
- औद्योगिक वापर : मुद्रांकनशुल्क कोष्टकात दर्शवलेल्या मूल्याच्या ८०% (80% of Stamp Duty Rates as per Ready Reckoner)
- व्यापारी वापर : मुद्रांकनशुल्क कोष्टकात दर्शवलेल्या मूल्याच्या १००% (100% of Stamp Duty Rates as per Ready Reckoner)

टीप:- १) सदर परजीवी भरपाईक्षेत्र निर्देशांक मुंबई शहर परिसीमा आणि उपनगरात प्रचलित ग्राह्य घटईक्षेत्र निर्देशांकाच्या जोडीने वापरता येईल.

२) वरील सूची स्पष्टीकरणात्मक असून, त्यात शासनाकडून आणि अथवा महानगरपालिकेकडून वारंवार सुधारणा होत असल्याने कोणत्याही प्रकारचा बांधकाम प्रस्ताव तयार करताना प्रमाणित वास्तुविशारदाकडून योग्य ती माहिती आणि मार्गदर्शन घेणे अत्यावश्यक आहे.

ड) परजीवी भरपाई क्षेत्र निर्देशांक वापरण्यासाठी अटी आणि नियम
(Terms & Conditions for use of Fungible Compensatory Floor Space Index (F.S.I.))

१) मुंबई शहर परिसीमेत उपकर प्राप्त इमारतींच्या (Cessed Buildings in City Limits) पुनर्विकासामध्ये भाडेकरूंच्या

पुनर्वसन घटकासाठी (Rehabilitation Components) वापरावयाच्या परजीवी भरपाई घटईक्षेत्रासाठी (Fungible Compensatory F.S.I.) कोणतेही अधिमूल्य (Premium) आकारले जाणार नाही.

- २) वरील प्रकारच्या पुनर्विकास योजनेत भाडेकरूंच्या पुनर्वसनासाठी मंजूर होवू शकणारे परजीवी घटईक्षेत्र खुल्या बाजारात विक्री घटकासाठी (Saleble Components) वापरले जावू शकत नाही.
- ३) परजीवी भरपाई घटईक्षेत्र निर्देशांक सागरी सीमेतील (CRZ) बांधकामासाठी वापरता येत नाही.
- ४) परजीवी भरपाई घटईक्षेत्र निर्देशांक मा. महापालिका आयुक्त यांच्या पूर्व मंजूरीनेच व त्यातील अटी-शर्तीना अधीन राहून प्राप्त होवू शकतो.
- ५) परजीवी भरपाई घटईक्षेत्र निर्देशांक त्या त्या विभागासाठी ठरवून दिलेले प्रमाणित घटईक्षेत्रफळ (Regular F.S.I.) म्हणून ग्राह्य धरला जातो.
- ६) परजीवी भरपाई घटईक्षेत्र निर्देशांकाचा वापर करावयाचा झाल्यास पूर्वीप्रमाणे विनाअट मोफत मिळणारे १०% टक्के बाल्कनीचे क्षेत्र आता बांधकामक्षेत्रात मोजावे लागेल. पूर्वीची ही सवलत नवीन नियमांप्रमाणे रद्द झालेली आहे.
- ७) प्रचलित मान्यताप्राप्त वाढीव क्षेत्रफळासारखाच या परजीवी भरपाई घटईक्षेत्र निर्देशांकाचा वापर केला जावू शकतो.

करता
वस्तु
त्या
सर्व
दिनांक
ॲक्ट
संपूर्ण
शासक

असले
त्याच
नेहमी
आक्षेप

● कार्य

का

१)

गृहनिर्माणसंस्थांच्या इमारतींचा पुनर्विकास
महाराष्ट्र शासनाचा नवीन अध्यादेश आणि निर्देश
(Redevelopment of Co.Op. Society Buildings)
(New Guide Lines of the State Government)

सहकारी गृहनिर्माणसंस्थांच्या जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास करताना संस्थेला/सभासदांना अनंत अडचणींना सामोरे जावे लागते ही वस्तुस्थिती आहे. अशा योजना सूत्रबद्ध रितीने यशस्वीपणे पार पाडताना त्या व्यवहारात पारदर्शकता असावी, आर्थिक अपहार होवू नयेत आणि सर्व सभासदांना समान न्याय मिळावा या उद्देशाने महाराष्ट्र शासनाने दिनांक ३ जानेवारी २०११ रोजी 'महाराष्ट्र कोऑपरेटिव्ह सोसायटी अॅक्ट १९६० कलम ७९(अ)' अन्वये विशेष निर्देश जारी केले असून ते संपूर्ण महाराष्ट्र राज्याला लागू केले आहेत. वाचकांच्या माहितीसाठी शासकीय अध्यादेशाचे समग्र विवरण याच प्रकरणात पुढे दिलेले आहे.

या निर्देशांच्या पहिल्या भागात संस्था आणि सभासद यांच्यात असलेले मतभेद, संस्थेसमोरील आव्हाने, पार करावयाचे अडथळे, आणि त्याचबरोबर कार्यकारी मंडळाच्या कारभाराबद्दल सभासदांच्या असलेल्या नेहमीच्या तक्रारींचा-हरकतींचा समग्र विचार केलेला आहे. सभासदांचे आक्षेप आणि तक्रारी मुख्यतः खालील प्रकारच्या असतात :-

● कार्यकारीमंडळ व पदाधिकाऱ्यांविरुद्ध सभासदांचे आक्षेप-तक्रारी :

कार्यकारी मंडळाकडून :-

- १) पुनर्विकास योजनेबाबत सर्व सभासदांना सुरुवातीपासून विध्यासात घेतले जात नाही.

- २) व्यावसाईकांच्या, विकासकांच्या नेमणुकी करताना त्या व्यवहारात पारदर्शकता दिसून येत नाही.
- ३) बांधकाम निवेदिका तयार करताना त्यात सर्वसभासदांच्या भल्यासाठी अत्यावश्यक अटी व शर्ती नमूद केल्या जात नाहीत आणि अथवा कंत्राटदाराची नेमणूक करताना पारदर्शक व्यवहार होताना दिसून येत नाहीत.
- ४) संस्थेचे मंजूर नियम आणि कायदे याचे वारंवार उल्लंघन होत असल्याचे निदर्शनास येते.
- ५) पुनर्विकास प्रकल्पासाठी नेमलेले व्यावसाईक, विकासक आणि संस्था यांच्यात पस्पर समन्वय दिसून येत नाही.
- ६) पुनर्विकास योजनेच्या प्रकल्पअहवालाची अंमलबजावणी नीटपणे होताना दिसून येत नाही.
- ७) कंत्राटदार आणि इतरांचे ठेके मंजूर करण्याकामी सल्लागारांनी ठरवून दिलेल्या नियमांचे पालन केले जात नाही.
- ८) विकासकाबरोबर होणाऱ्या करारामध्ये सर्वसभासदांसाठी समान शर्ती व अटींचा समावेश केला जात नाही.

या व अशा अनेक कारणांवरून सभासदात वारंवार मतभेद होताना दिसून येतात. पर्यायाने योजना रखडते-लांबणीवर पडते ही वस्तुस्थिती आहे. अशावेळी सर्व सभासद आणि कारकारी मंडळ यांनी एकजुटीने-एकदिलाने काम केल्याशिवाय, त्यासाठी योग्य ते सक्रिय सहभाग-सहकार्य दिल्याशिवाय पुनर्विकासासाठी कोणतीही योजना आखता येत नाही. अशाप्रकारच्या तक्रारी-आक्षेपांचा अभ्यास करून पुनर्विकास योजना गतिमान पध्दतीने कशाप्रकारे पूर्ण करता येईल यासाठी शासनाने काढलेल्या अध्यादेशात काही खास तरतुदी केल्या असून त्यासंदर्भात सर्वसंबंधितांवर जी विषेश बंधने घातली गेली आहेत, त्याचा तपशील यापुढे दिलेला आहे :-

● सभासद, कार्यकारी मंडळ आणि विकासक : कृत्तिकेत्र, पाळावयाची बंधने, मर्यादा आणि जबाबदाऱ्या :

- १) पुनर्विकास योजना कोणत्याही परिस्थितीत २(दोन) वर्षात पूर्ण झाली पाहिजे. काही अपरिहार्य परिस्थितीत १ वर्षाची मुदतवाढ मिळाली तरी योजनेची कमाल मुदत फक्त ३ वर्षाची राहिल.
- २) विकासकाने संस्थेबरोबर पुनर्विकासाचा करार करताना एकूण प्रकल्प किंमतीच्या २०% टक्के रकमेची 'बँक गॅरंटी' संस्थेला देणे बंधनकारक आहे.
- ३) बांधकाम काळात विकासकाने सभासदांसाठी तात्पुरत्या मोफत निवाऱ्याची (Free Transit Accomadation) सोय खालील धर्तीवर करणे बंधनकारक आहे:-
 - अ) शक्यतो त्याच भूखंडावर अथवा नजिकच्या परिसरात तात्पुरत्या मोफत निवाऱ्याची व्यवस्था करावी लागेल.
 - ब) सभासद इतरत्र स्थलांतरीत होण्यास तयार असतील, तर त्यांना बांधकाम पूर्ण होईपर्यंतच्या काळासाठी अनामत रकमेसह योग्य ते भाडे, सदर सभासदांस स्थलांतरीत होण्यापूर्वी द्यावे लागेल.
- ४) संस्था आणि विकासक यांच्यात झालेल्या पुनर्विकासकराराची (Redevelopment Agreement) दुय्यम निबंधक यांच्या कचेरीत योग्य ते मुद्रांकन शुल्क भरून नोंदणी करणे विकासक आणि संस्थेवर बंधनकारक आहे.
- ५) सर्व सभासदांना द्यावयाच्या त्यांच्या राहत्याजागेव्यतिरिक्त विकासकाच्या अधिकारात उरलेले क्षेत्र आणि अथवा सदनिका त्यास खुल्या बाजारात विकण्याचा अधिकार असून अशा नवीन ग्राहकांना सोसायटीने सभासद म्हणून मान्यता देणे, त्यांचा सभासद म्हणून समावेश करून घेणे संस्थेवर बंधनकारक आहे.

- ६) पुनर्विकास इमारतीमध्ये पूर्वीच्या सभासदांशी होणारा वैयक्तिक करार आणि सदनिका वाटपपत्रात (Letter of Allotment) सभासदांना द्यावयाच्या नवीन सदनिकांच्या घटईक्षेत्राची (Carpet Area) स्पष्टपणे नोंद करणे विकासक आणि संस्थेवर बंधनकारक आहे.
- ७) संस्थेने त्यांच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी दिलेले विकासहक्क विकासकाला इतरत्र कुठेही, कुणालाही कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरीत करता येत नाहीत.
- ८) पुनर्विकासयोजनेच्या बांधकाम आराखड्यांना मिळालेली मंजूरी आणि आवश्यक परवाने महानगरपालिकेकडून संस्थेने प्राप्त करून घेतले आहेत याची खात्री करून घेणे संबंधित सभासदांनी त्यांच्या जुन्या जागेचा खुला ताबा नवीन इमारत बांधकामासाठी संस्थेला-विकासकाला त्वरित देणे बंधनकारक आहे.
- ९) सभासदांचे त्यांच्या जुन्या राहत्याजागेचे आणि संस्थेतील सभासदत्वाचे हक्क पुनर्विकास योजना पूर्ण होवून नवीन सदनिकेचा ताबा मिळेपर्यंत कायमसाठी अबाधित आणि आरक्षित राहतात.
- १०) पुनर्विकास प्रकरणी कोणतेही वाद उद्भवू नयेत यासाठी करारनाम्यात लवादाकरवी त्यांचे कायदेशीरपणे निराकरण करण्याचे प्रावधान (Provision of Arbitration) ठेवणे संस्था आणि विकासक यांच्यावर बंधनकारक आहे.
- ११) पुनर्विकसित नवीन इमारतीत जुन्या सभासदांना सदनिका वाटप करताना खालील नियम पाळणे संस्थेवर बंधनकारक आहे:-
- अ) महापालिकेकडून नवीन इमारतीच्या निवासी दाखला (Building Completion -Occupancy Certificate) प्राप्त झाल्यावरच सभासदांना नवीन सदनिकांचे वाटप करता येईल.

ब) जुन्या सभासदांना ते पूर्वी ज्या मजल्यावर राहात होते त्याच मजल्यावरच शक्यतो नवीन सदनिकेचे वाटप करण्यात यावे.

क) जुन्या सभासदांना नवीन सदनिका वाटपासाठी जर चिठ्ठ्या टाकून सोडत (By Lottery) करण्याचा निर्णय सर्वमान्य झाला असेल तर अशा पध्दतीने सोडत करतेवेळी निबंधक-सहकारी कार्यालयाचा प्रतिनिधी (Representative of Registrar of Co-Op. Societies) हजर ठेवणे, आणि त्या सर्व सोडतप्रक्रियेचे व्हिडिओ चित्रिकरण करणे बंधनकारक आहे.

१२) पुनर्विकास प्रकल्पासाठी निवडलेला-नेमलेला विकासक कोणत्याही सभासदाचा नातेवाईक असता कामा नये, याची दक्षता आणि पडताळणी करून घेणे कार्यकारी मंडळावर बंधनकारक आहे.

१३) पुनर्विकास योजनेचा लेखी अहवाल वेळोवेळी कार्यकारी मंडळाने प्रत्येक सभासदाला देणे बंधनकारक आहे.

१४) मंजूर नकाशे आणि परवाने यांच्या मूळप्रती संस्थेने संग्रही ठेवून मागणी केल्यास योग्य ते शुल्क आकारून त्याच्या सत्यप्रती सभासदांना उपलब्ध करून देणे बंधनकारक आहे.

१५) कोणत्याही परिस्थितीत योजना पूर्ण होईपर्यंत सर्व बाबतीत संपूर्ण व्यवहारात पारदर्शकता ठेवणे याची जबाबदारी संस्थेचे पदाधिकारी आणि कार्यकारी मंडळांवर आहे.

वरील नियम, प्रावधाने आणि अटी राज्यशासनाच्या ज्या अध्यादेशावर आधारित आहेत त्या अध्यादेशाचे संपूर्ण विवरण सहकारी गृहनिर्माणसंस्था आणि त्यांच्या सभासदांच्या माहितीसाठी यापुढे देण्यात आलेले आहे. ही प्रावधाने अंतीम असून त्याचा सखोल अभ्यास करणे व त्यातील नियमांप्रमाणे योग्यवेळी योग्य ती कार्यवाही करणे संस्थेवर आणि सभासदांवर बंधनकारक आहे.

महाराष्ट्र राज्यातील सर्व सहकारी गृहनिर्माण संस्थाना महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० चे कलम ७९(अ) अन्वये द्यावयाचे निर्देश सहकारी ग्रहनिर्माणसंस्थांच्या इमारतींचा पुनर्विकास करण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन

क्रमांक : सगुयो २००७/प्र.क्र. ५५४/१४-स,

सहकार पणन व वस्त्रोद्योग विभाग.

दिनांक :- ३ जानेवारी, २००९

ज्याअर्थी, महाराष्ट्र राज्यामध्ये सहकारी गृहनिर्माणसंस्थांच्या व्यवस्थापनाबाबत सभासदांच्या अनेक तक्रारी प्राप्त झालेल्या होत्या. बहुतांशी सहकारी गृहनिर्माणसंस्थांच्या पुनर्विकास करताना प्राप्त होणाऱ्या तक्रारींचे स्वरूप खालीलप्रमाणे आहे:-

- १) पुनर्विकास प्रक्रियेत सभासदांना विभासात न घेणे.
- २) निविदा प्रक्रियेमध्ये पारदर्शकता नसणे.
- ३) मनमानीपणे ठेकेदारांच्या नियुक्त्या करणे
- ४) सहकारी कायदा, नियम व उपविधितील तरतुदींचे उल्लंघन करून कामकाज करणे.
- ५) वास्तुविशारद व प्रकल्प सल्लागार यांनी करावयाच्या कामात सुसूत्रता नसणे.
- ६) पुनर्विकास प्रकल्प अहवालाचे नियोजन न करणे.
- ७) निविदा अंतिम करण्यासाठी योग्य त्या कार्यपध्दतीचा अवलंब न करणे.
- ८) विकासकांशी करावयाच्या करारनाम्यात समानता नसणे आणि,

ज्याअर्थी, वरील सर्व मुद्द्यांच्या तक्रारींच्या संदर्भात ठोस धोरण नसल्यामुळे याबाबत वेगवेगळ्या स्तरावर प्राप्त झालेल्या तक्रारी व प्रत्यक्षात संबंधित क्षेत्रात काम करणाऱ्या सर्व घटकांशी विचारविमर्श करण्यासाठी सहकार आयुक्त व निबंधक, स.सं., महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी सहनिबंधक, स.सं., सिडको यांच्या अध्यक्षतेखाली एका अभ्यास गटाची नियुक्ती केली होती. सदरील अभ्यासगटाने सहकारी गृहनिर्माण क्षेत्रातील सर्व घटकांशी विचार विनिमय करून सहकारी गृहनिर्माण

संस्थांच्या इमारतीचा पुनर्विकासासाठी नियमावली करणे आवश्यक आहे असे मत व्यक्त केले.

त्याअर्थी, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० मधील कलम ७९(अ) नुसार शासन पुढीलप्रमाणे निर्देश देत आहे.

खालील निर्देशास सहकारी गृहनिर्माणसंस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी निर्देश असे समजण्यात यावे.

१. संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावण्याची मागणी.

ज्या सहकारी गृहनिर्माणसंस्थेच्या इमारतीचा पुनर्विकास करवयाचा आहे, अशा संस्थेच्या किमान १/४ पेक्षा कमी नाही इतक्या सभासदांनी संस्थेच्या उपविधिनुसार निवडून आलेल्या व कायदानुसार गठित झालेल्या संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीचा पुनर्विकासासंबंधीच्या त्यांच्या योजना व सुचनांसह संस्थेच्या इमारतीचा पुनर्विकास करण्याबाबत धोरण ठरविण्यासाठी विशेष सर्वसाधारण सभेचे आयोजन करण्याबाबत अर्ज सादर करणे आवश्यक असेल.

२. विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावणे.

वरील निर्देश क्र. १ प्रमाणे अर्ज प्राप्त झाल्यावर आठ दिवसांत व्यवस्थापक समिती सभेत त्याबाबत नोंद घेवून एक महिन्याचे आत संस्थेचे सचिव संस्थेच्या सर्व सभासदांची सर्वसाधारण सभा बोलावतील. सभेची विषयपत्रिका संस्थेच्या प्रत्येक सभासदास १४ दिवस अगोदर द्यावी व त्याची पोहोच संस्थेच्या दफ्तरी ठेवावी.

सदर सभा बोलावण्यापूर्वी संस्थेची समिती शासकिय / स्थानिक प्राधिकरणाकडील पॅनलवरील वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांची यादी प्राप्त करून अशा किमान ५ अनुभवी व तज्ञ व्यक्तींकडून इमारतीच्या पुनर्विकास कामाचा प्रकल्प अहवाल / प्रोजेक्ट तयार करण्यासाठी दरपत्रक (कोटेशन) प्राप्त करून घेतील व त्यातून एका तज्ञ व्यक्तीची विशेष सर्वसाधारण सभेत निवड करण्यात येईल. सदरच्या विशेष सर्वसाधारण सभेत विषयावर खालीलप्रमाणे कामकाज होईल.

१. संस्थेच्या इमारतीचा पुनर्विकास करण्याबाबत सभासदांची मागणी व प्राप्त सूचना विचारात घेवून प्राथमिक निर्णय घेणे.

२. इमारत पुनर्विकासाच्या कामासाठी शासनाचे / स्थानिक प्राधिकरणाकडील पॅनलवरील तज्ञ व अनुभवी वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांची निवड करणे व त्यांनी करावयाच्या कामाच्या बाबी व अटी / शर्ती निश्चित करणे.

३. इमारत पुनर्विकासासंबंधी कार्यक्रमाची रुपरेषा सादर करणे.

३. इमारत पुनर्विकासासंबंधी सभासदांच्या लेखी सूचना स्विकारणे.

अ) संस्थेच्या सभासदांना संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासंबंधीच्या वास्तवदर्शिय योजना, सूचना व शिफारशी याबाबत तसेच त्यांचे माहितीतील अनुभवी व तज्ञ वस्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार याची नावे लेखी स्वरूपात समितीकडे सभेच्या तारखेपूर्वी आठ दिवस अगोदर सादर करता येतील. परंतू त्या वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागारांचे पुनर्विकासाचे कामकज करण्याबाबत इच्छुक असल्याचे पत्र सादर केले पाहिजे.

४. विशेष सर्वसाधारण सभेत घ्यावयाचे निर्णय.

सहकारी गृहनिर्माणसंस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचा कोरम हा एकूण सभासद संस्थेच्या ३/४ इतका राहिल. कोरमची पूर्तता न झाल्यास सभा पुढील आठ दिवसांसाठी तहकूब करण्यात येईल व सदरच्या सभेस पुनःश्च कोरम नसल्यास सभासदांना संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी रस नाही, असे समजून सदरची सभा ही रद्द करण्यात येईल.

सभेसाठी कोरमची पूर्तता झाल्यानंतर संस्थेच्या पुनर्विकासासाठीच्या सर्व सभासदांच्या सूचना, शिफारशी व हरकती या विचारात घेतल्या जातील व सर्व सभासदांची याबाबत नमूद केलेली मते ही सभेच्या इतिवृत्तांतात नावासह नमूद करण्यात येतील. त्यानंतर संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकास करावयाचा किंवा कसे, याबाबतचा प्राथमिक निर्णय उपस्थित सभासदांच्या ३/४ पेक्षा जास्त बहुमताने मंजूर करण्यात येईल. पुनर्विकास करण्याबाबतचा प्राथमिक ठराव मंजूर झाल्यानंतर सदर सभेत पुढील प्रमाणे कामकाज होईल.

अ) इमारत पुनर्विकासाच्या कामासाठी शासनाचे/स्थानिक प्राधिकरणाकडील पॅनलवरील तज्ञ व अनुभवी वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांची निवड करणेसाठी त्यांनी करावयाच्या कामाच्या बाबी व अटी/शर्ती निश्चित करणे.

ब) इमारत पुनर्विकासासंबंधीच्या कार्यक्रमाची रुपरेषा सादर करणे.

५. सभावृतांत सर्व सभासदांना देणे.

संस्थेचे सचिव यांनी वरील विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत तयार करून दहा दिवसांचे आत सर्व सभासदांना त्याची प्रत देवून, त्याची पोहोच दसरी ठेवावी. तसेच एक प्रत निबंधक कार्यालयास पाठवावी.

६. वास्तुविशारद/प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार यांना नियुक्तीपत्र देणे.

संस्थेचे सचिव विशेष सर्वसाधारण सभेत निवड झालेले वास्तुविशारद/प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार यांना सभेच्या तारखेनंतर १५ दिवसांच्या आत त्यांच्या नियुक्तीबाबतचे पत्र देतील व सर्वसाधारण सभेमध्ये मंजूर झालेल्या शर्ती व अटींनुसार समिती आर्किटेक्टशी, प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांच्याशी करार करेल.

७. सुरवातीच्या टप्प्यात वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार यांनी करावयाची कामे:

अ) संस्थेची इमारत व जमीन यांचे सर्वेक्षण करणे.

ब) संस्थेच्या जमीनीचे अभिहस्तांतरणासंबंधी माहिती घेणे

क) शासनाचे प्रचलित धोरणानुसार जमीनीच्या मालकीप्रमाणे म्हाडा/एस. आर. ए/महानगपालिका यांची त्या त्या वेळी लागू असणारी नियमावली विचारात घेवून संस्थेच्या इमारती व जमिनीनुसार उपलब्ध होणारा एफ.एस.आय व टी.डी.आर यांची माहिती प्राप्त करून घेणे.

ड) संस्थेच्या सभासदांच्या पुनर्विकासाबाबतच्या सूचना, शिफारशी विचारात घेवून, सभासदांसाठी उपलब्ध करावयाचे निवासी क्षेत्र, व्यापारी क्षेत्र, मोकळी जागा, बगीचा, पार्किंग बांधकामाचे स्पेसिफिकेशन इ. बाबी विचारात घेवून, वास्तववादी प्रकल्प अहवाल तयार करणे.

इ) प्रकल्प अहवाल वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांनी त्यांचे नियुक्तीचे दिनांकापासून दोन महिन्यांचे आत तयार करून तो संस्थेच्या समितीकडे सादर करावा.

८. पुनर्विकास प्रकल्प अहवाल प्राप्त झाल्यानंतरची कार्यवाही :

- अ) संस्थेचे सचिव वरीलप्रमाणे पुनर्विकास प्रकल्प अहवाल प्राप्त झाल्यावर समिती सदस्य व वास्तुविशारद/प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांची सभासदांच्या सूचना विचारात घेवून, प्रकल्प अहवालास बहुमताने मान्यता घेण्यासाठी संयुक्त सभा बोलावतील. या संबंधीची नोटीस सभेची वेळ, ठिकाण इत्यादींसह संस्थेच्या नोटीस बोर्डावर प्रसिध्द करतील. सदर नोटीशीमध्ये प्राप्त अहवालाची प्रत संस्थेच्यासभासदांना संस्थेच्या कार्यालयात पाहण्यासाठी उपलब्ध ठेवली असल्याबाबत व पुढील होणाऱ्या समितीसभेपूर्वी आठ दिवस अगोदर सूचना सादर करणेबाबतची नोटीस प्रत्येक सभासदांस देवून त्याची पोहोच दप्तर ठेवण्यात येईल.
- ब) वरील प्रमाणे संयुक्त सभेपूर्वी सात दिवस अगोदर सभासदांकडील प्राप्त सूचना संस्थेचे सचिव वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांचेकडे विचारार्थ पाठवतील.
- क) सदर संयुक्त सभेत सभासदांकडील सूचना / शिफारशी व वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांचे मत या सर्व बाबींवर सर्वकष चर्चा होवून आवश्यक ते बदल करून प्रकल्प अहवालास बहुमताने मान्यता देण्यात येईल व निविदा मसुदा तयार करून त्यासंबंधी चर्चा/विचार विनिमय करून निविदा मसुदा अंतिम करण्यासाठी पुढील संयुक्त सभेची तारीख, वेळ व ठिकाण निश्चित करण्यात येईल.
- निविदा मसुदा तयार करतांना वास्तुविशारद/प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार नामांकित तज्ञ व अनुभवी विकासकांकडून, स्पर्धात्मक निविदा प्राप्त होण्यासाठी कार्पेट एरिया व कॉरपस फंड यापैकी एक बाब कायम (न बदलणारी) ठेवून व इतर तांत्रिक बाबी निश्चित करून, निविदा मागवतील. संस्थेच्या सभासदांना त्यांचे माहितीतील नामांकित व अनुभवी विकासकांना याबाबत माहिती देता येईल.

९. प्राप्त निविदांची यादी जाहिर करणे

- अ) संस्थेचे सचिव निविदा मिळण्याच्या शेवटच्या दिवशी किती निविदा प्राप्त झाल्या, याची यादी तयार करून ती संस्थेच्या नोटीस बोर्डावर प्रसिध्द करतील.
- ब) संस्थेचे सचिव निविदा मिळाल्याच्या शेवटच्या तारखेनंतर १५ दिवसाचे आत संस्थेचे व्यवस्थापक समितीची विशेष सभा बोलावतील. सदर सभेस निविदाकार यांचे अधिकृत प्रतिनिधी व संस्थेतील इच्छुक सभासद यांना दर्शक म्हणून उपस्थित राहता येईल. प्राप्त निविदांची छाननी सदर सभेमध्ये प्राप्त झालेल्या निविदा या सर्वासमक्ष उघडण्यात येतील. वास्तुविशारद/प्रकल्प व्यवस्थापक (P.M.C.) सर्व निविदांची छाननी करून तुलनात्मक तक्ता तयार करतील व प्राप्त निविदाधारकांची गुणवत्ता, प्रतिष्ठा, अनुभव व स्पर्धात्मक दर इत्यादी बाबी तपासून कमीत कमी ५ किंवा ५ पेक्षा कमी निविदा प्राप्त असल्यास जेवढ्या आहेत तेवढ्या निविदा विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये ठेवण्यासाठी मंजूर करतील व त्याबाबत संबंधित निविदाकारांना तात्काळ कळविण्यात येईल.

१०. विकासाकांची निवड करणे.

- अ) सर्वसाधारण सभेसाठी निबंधक कार्यालयाकडून प्राधिकृत अधिकारी नियुक्त करणे.

संस्थेच्या समितीने प्रकल्प सल्लागार याचे मदतीने निवड केलेल्या निविदांमधून एका विकासाकाची त्यांचा अनुभव, गुणवत्ता, आर्थिक क्षमता, तांत्रिक क्षमता व स्पर्धात्मक दर इ. विविध कसोट्यांवर निवड करण्यासाठी संस्थेची विशेष सर्वसाधारण सभा सहकारी संस्थांचे निबंधक कार्यालयाचे प्रतिनिधीचे उपस्थित होण्यासाठी प्राधिकृत अधिकारी नियुक्त करणेबाबत निबंधकाकडे सभासद यादीसह आठ दिवसात अर्ज सादर करावा. त्यावर निर्णय घेवून निबंधक प्राधिकृत अधिकारी यांची नेमणूक करतील.

- ब) निविदा अंतिम करण्यासाठी विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावणे.

संस्थेचे सचिव विकासाक नेमणूकीसाठी एक महिन्याचे आत प्राधिकृत अधिकारी नियुक्तीनंतर त्यांचे पूर्व परवानगीने वेळ व ठिकाण निश्चित करून विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावतील व या सभेची विषयपत्रिका सर्व सभासदांना सभेच्या १४ दिवस आगोदर

हस्तवितरण व डाक देय पोस्टाने पाठवून त्याची पोहोच संस्थेच्या दसरी ठेवतील. तसेच निबंधक कार्यालयाचे प्रतिनिधी सभेपुढे ज्या निविदा सादर करावयाच्या आहेत त्यांचे अधिकृत प्रतिनिधी यांना उपस्थित ठेवण्याची व्यवस्था करतील. त्याचप्रमाणे संस्थेच्या खर्चाने सभेचे व्हिडिओ चित्रिकरण करण्याची व्यवस्था करतील. सदर सभेत अधिकृत सभासदांव्यतिरिक्त कोणासही उपस्थित राहता येणार नाही. यासाठी सभासदांनी सभेच्या ठिकाणी ओळखपत्रासह उपस्थित राहणे आवश्यक राहिल. संबंधित प्राधिकरणाकडे पुनर्विकास प्रस्ताव मंजुरीसाठी सादर करतांना विकासकाची निवड व इतर कामकाज निबंधक प्राधिकृत अधिकारी यांचे उपस्थितीत होणे आवश्यक राहिल.

क) विशेष सर्वसाधारण सभेचा कोरम नसल्यास.

विशेष सर्वसाधारण सभेचा कोरम हा एकूण सभासद संख्येच्या ३/४ इतका राहिल. कोरमची पूर्तता न झाल्यास सभा पुढील आठ दिवसांसाठी तहकूब करण्यात येईल व सदरचे सभेस पुनः१३च कोरम नसल्यास सभासदांना संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासाठी रस नाही, असे समजून सभा रद्द करण्यात येईल व सदरचा विषय पुन्हा पुढे एक वर्षापर्यंत विशेष सर्वसाधारण सभेपुढे मान्यतेसाठी आणता येणार नाही.

ड) विकासक निवडीबाबतचे विशेष सर्वसाधारण सभेतील कामकाज.

सदर सभेत निबंधक कार्यालयातील प्राधिकृत प्रतिनिधी उपस्थित राहतील व सभेतील कामकाजाचे निरीक्षण करतील. तसेच सभेच्या ठिकाणी व वेळी आवश्यक प्रतिनिधी व प्राधिकृत अधिकारी उपस्थित झाल्यावर व वरील प्रमाणे ३/४ इतका कोरम पूर्ण झाल्यावर सभेचे कामकाल पुढील प्रमाणे होईल.

- i. सादरीकरणासाठी निवड केलेल्या निविदांसंबंधी तुलनात्मक माहिती देणे (पुनर्विकास कामासंबंधी)
- ii. निविदाकार यांचे क्रमाने सादरीकरण. (निविदा प्रेझेंटेशन)
- iii. इमारत पुनर्विकासासाठी एका विकासकाची अटी/शर्तीसह निवड करणे व निविदा अंतिम करणे.
- iv. निवड झालेल्या विकासकाकडून संमती घेणे.
- v. पुढील कामकाजाबाबत माहिती देणे.

विकासक नियुक्तीस उपस्थित सभासदांच्या किमान ३/४ इतक्या बहुमताने लेखी मान्यता घेणे आवश्यक राहिल. निवड झालेले जे विकासक किंवा त्यांचे प्रतिनिधी सभेसाठी उपस्थित राहणार नाहीत त्यांची सदर प्रकल्पासाठी संमती आहे असे ग्राह्य धरून पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.

ई) विकासकाशी करावयाचा करारनामा.

संस्थेने व्यवस्थापकसमितीच्या सर्वसाधारण सभेने मंजूर केलेल्या अटी व शर्तीस अधिन राहून वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांच्या मार्गदर्शानुसार विकासकांबरोबर करारनामा एक महिन्याचे आत करावा. करारनाम्यात संस्थेचे नियुक्त वास्तुविशारद/पी.एम.सी. यांनी सुचविल्याप्रमाणे इतर मुद्यांसोबत खालील मुद्यांचाही समवेश राहिल.

- १) संस्थेचा पुर्नविकास प्रकल्प पूर्ण करावयाचा कालावधी दोन वर्षांपेक्षा जास्त असणार नाही व अपवादात्मक परिस्थितीत तीन वर्षांपेक्षा जास्त असणार नाही.
- २) विकासक पुर्नविकास प्रकल्पाच्या किंमतीच्या २०% बँक गॅरंटी संस्थेस देईल.
- ३) विकासक पुर्नविकास कालावधीत सभासदांना शक्यतो त्याच क्षेत्रात प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंत निवासाची पर्यायी सोय उपलब्ध करून देईल किंवा सभासदांना मान्य होईल असे मासिक भाडे व डिपॉझिट देण्याची व्यवस्था करील किंवा अशी संक्रमण शिबिरे उपलब्ध करून देईल.
- ४) सदरचा करारनामा हा रजिस्ट्रेशन अॅक्ट १९०८ प्रमाणे नोंदणीकृत करण्यांत येईल.
- ५) संस्थेमध्ये नवीन सभासद हे पुर्नविकास प्रकल्प पूर्ण झाल्यावर संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेच्या मान्यतेनेच घेण्यात येतील.
- ६) करारनाम्यात देय कारपेट एरियाचा स्पष्ट उल्लेख असावा.
- ७) विकासकास दिलेले विकास हक्क हे अहस्तांतरणीय असतील.
- ८) इमारत पुर्नविकासासाठी सर्व कायदेशिर मान्यता मिळाल्यानंतरच गाळेधारक सभासद गाळ रिकामे करतील.
- ९) ज्यांच्या ताब्यात सदनिका आहेत त्यांचे हक्क अबाधित राहतील.
- १०) पुर्नविकास कामात कोणताही वाद निर्माण झाल्यास तो अधिनियमांतील कलम ९१ अन्वये सोडविण्याची तरतुद सदर

ठेकेदार व वास्तुविशारद आणि संस्थेमधील करारपत्रामध्ये असणे आवश्यक आहे.

- ११) रहिवास दाखला (ऑक्युपेशन सर्टिफिकेट) मिळाल्यावर पुनर्विकसित इमारतीतील सदनिकांचे वाटप करतांना शक्य तेथे सध्याचे स्थितीनुसार मजल्यांच्या क्रमाने वाटप करण्यात यावे. व सोडत पध्दतीने सदनिका वितरण करणे आवश्यक झाल्यास, इमारत पूर्ण झाल्यानंतर विकासकाने सदनिकांचे सोडतीची व्यवस्था करावी व त्यावेळी निबंधकांचे प्रतिनिधीच्या उपस्थितीत सोडतीने सदनिका वितरण करावे व त्याचे व्हिडीओ चित्रीकरण करावे.
- १२) संस्थेचा कोणीही समिती सदस्य किंवा पदाधिकारी विकासक किंवा त्याचा कोणीही नातेवाईक नसावा.
- १३) महानगरपालिका / सक्षम प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या बांधकामाचे नकाशे परत सर्वसाधारण सभेपुढे माहितीसाठी सादर केले पाहिजेत व जर एखाद्या सभासदास मान्यताप्राप्त कागदपत्रांची प्रत हवी असल्यास त्यांनी संस्थेकडे त्याबाबत लेखी अर्ज करावा. व योग्य ती फी आकारून माहिती पुरविणे समितीवर बंधनकारक राहिल.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने

(डॉ. सुधीरकुमार गोयल)

प्रधान सचिव (सहकार व पणन)

प्रत:-

- १) सहकार आयुक्त व निबंधक, शकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य पुणे.
- २) विभागिय सहनिबंधक, सहकारी संस्था (सर्व)
- ३) जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (सर्व)
- ४) निवड नस्ती (१४-स)

प्रकरण - ८

गृहनिर्माणसंस्थांच्या जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास वारंवार पडणारे प्रश्न आणि उत्तरे (Redevelopment of Society Buildings) (Frequently asked Questions & Answers)

सहकारी गृहनिर्माणसंस्थेच्या जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास करताना अनंत अडचणी येतात. पदाधिकारी, कार्यकारी मंडळ आणि प्रत्येक सभासदाला अनेक प्रश्नांनी आणि शंकाकुशंकांनी बेजार केलेले असते. योग्यरितीने अथवा समाधानकारक शंका निरसन न झाल्यास पुनर्विकास योजनेची प्राथमिक आखणी करणेसुद्धा शक्य होत नाही. यासंदर्भात वारंवार विचारल्या जाणाऱ्या प्रश्नांना समाधानकारक उत्तरे देण्याचा “प्रश्नोत्तरी स्वरूपात” हा प्रयत्न आहे. त्यामुळे प्रत्येक संबंधितांचे योग्य ते शंका निरसन होईल ही अपेक्षा आहे.

प्रश्न क्र. १ :- कोणत्यावेळी जुन्या इमारतींची पुनर्बांधणी - पुनर्विकास अपरिहार्य ठरतो?

उत्तर :- खालील प्रसंगी जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास अपरिहार्य ठरतो :-

- इमारतीची आयुर्मर्यादा संपुष्टात आल्यास (Completed Life Span)
- इमारत पूर्णपणे मोडकळीस आल्यास (Total deterioration)
- इमारत दुरुस्त करण्यालायक न उरल्यास (Non Repairable)

- भूकंप, पूर, आग अथवा तत्सम नैसर्गिक आपत्तीमुळे इमारत तांत्रिकदृष्ट्या अक्षम झाल्यास अथवा राहण्यायोग्य न उरल्यास (Structurally Unsafe)
- असमान पध्दतीने इमारतीचा पाया खचल्यास, खचत असल्यास (Uneven Settlement of Foundation)
- वेळोवेळी दुरुस्ती न केल्याने प्रमाणाबाहेर गळती होवून इमारतीचा मुख्य सांगाडा कमकुवत झाल्यास (Damage to frame structure due to excessive Leakage)

प्रश्न क्र.२ :-

उत्तर :-

पुनर्विकास कोण करू शकतो?

जुन्या इमारतीची पुनर्बांधणी आणि अथवा पुनर्विकास खालील प्रकारच्या वेगवेगळ्या व्यक्ती आणि अथवा संघटना (Agencies) यांचेद्वारे केला जावू शकतो :-

- संबंधित सहकारी गृहनिर्माणसंस्था (Co-operative Housing Society) सर्व सभासदांच्या संमतीने स्वबळावर अथवा आर्थिक सहाय्य मिळवून विविध व्यावसायिकांच्या सल्ल्याने त्यांच्या मार्गदर्शनाखाली पुनर्विकास योजना पूर्ण करू शकतात.
- पुनर्विकासासाठी आर्थिक सहाय्य मिळवण्यास असमर्थता असल्यास सर्व सभासदांच्या संमतीने विकासकाची नेमणूक करून त्याच्या करवी योजना पूर्ण करता येवू शकते.

प्रश्न क्र.३ :-

वर्षानुवर्षे इमारतीसह संपूर्ण भूखंड सोसायटीच्या ताब्यात-वापरात असलातरी संस्थेच्या नावे त्याचे नोंदणीकृत खरेदीखत (Registered Conveyance) झाले नसल्यास सोसायटीला त्यांच्या भूखंडावर वाढीव बांधकाम, वाढीव घटईक्षेत्र आणि अथवा विकासहक्क

हस्तांतर अधिकार (Transfer of Development Rights) वापरता येतात का?

उत्तर :-

नाही. जोपर्यंत मालमत्ता (Plot along with building thereon) नोंदणीकृत खरेदीखताद्वारे संस्थेच्या मालकीची होत नाही, आणि तशा मालकीहक्काची महसुली दफतरात नोंद होत नाही तोपर्यंत TDR अथवा इतर लाभदायक वाढीव चटईक्षेत्राचा सोसायटीला वापर करता येत नाही.

प्रश्न क्र.४ :-

मालमत्तेची मालकी कायदेशीरपणे सोसायटीकडे असल्यास लाभदायक वाढीव चटईक्षेत्रफळ अथवा TDR वापरण्यासाठी वेगळे खरेदीखत करावे लागते का?

उत्तर :-

नाही. इमारतीसह भूखंडाचे मालकीहक्क सोसायटीकडे असल्यास लाभदायक वाढीव चटई क्षेत्रफळ अथवा TDR वापरण्यासाठी वेगळे खरेदीखत करावे लागत नाही.

प्रश्न क्र.५ :-

विकासक, आणि अथवा मूळ जमीन मालक खरेदीखत करून देण्यास तयार नसतील-हयात नसतील तर सोसायटीला त्यांच्या नावे खरेदीखत प्राप्त करून घेता येते का?

उत्तर :-

होय. 'दि महाराष्ट्र ओनरशिप फ्लॉटस ॲक्ट-१९६३' आणि त्यातील सुधारित प्रावधानांप्रमाणे जर विकासक आणि अथवा जमिनीचे मूळ मालक खरेदीखत करून देण्यास तयार नसतील अथवा हयात नसतील अशाप्रसंगी सोसायटीला, शासनाने नेमलेल्या सक्षम अधिकाऱ्याच्या आदेशावरून (Order of Competent Authority) दस्त नोंदणी कार्यालयाकडून खरेदीखत प्राप्त करून घेता येते. अशा दस्तावेजाला 'ग्राह्य

खरेदीखत' (Deemed Conveyance) म्हणून शासनाकडून मान्यता मिळते, आणि संस्थेला मालमत्तेचे मालकीहक्क प्राप्त होतात.

प्रश्न क्र.६ :-

पुनर्विकास योजना बांधकाम कालखंडादरम्यान विकासकाने सभासदांसाठी त्याच भूखंडावर देवू केलेला विनामूल्य तात्पुरता निवारा (Transit Accomodation) अथवा अन्य जागी स्थलांतरीत होणाऱ्या सभासदांना दरमहा देवू केलेल्या भाड्याच्या रकमेवर सभासदाला कर (Tax) भरावा लागतो का?

उत्तर :-

नाही. विकासकाकडून पुरवल्या जाणाऱ्या विनामूल्य तात्पुरत्या निवाऱ्यासाठी आणि अथवा इतरत्र स्थलांतरीत होण्यासाठी सभासदाला दरमहा दिलेली रक्कम ही 'भरपाई' (Compensation) म्हणून समजली जात असल्याने अशा रकमेवर कर लागू होत नाही.

प्रश्न क्र.७ :-

सोसायटीने सभासदांकडून वर्गणी (Contribution) काढून आर्थिक सहाय्य उपलब्ध करून स्वबळावर पुनर्विकास केला तर संस्था अथवा सभासदावर कर (Tax) भरण्याची जबाबदारी येते का?

उत्तर :-

नाही. अशा व्यवहारामध्ये मालकीहक्कांचे हस्तांतर होत नसल्याने अथवा त्यात कुणा त्रयस्थाचे अधिकार उपस्थित होत नसल्याने अशा योजनेत संस्था अथवा सभासदाला कर भरण्याची आवश्यकता नसते.

प्रश्न क्र.८ :-

पुनर्विकासाच्या शर्तीप्रमाणे संस्थेला अथवा सभासदाला नवीन इमारतीत त्यांच्या पर्यायी जागेव्यतिरिक्त काही आर्थिक मदत /लाभ होत

असल्यास त्यावर भांडवली कर (Capital Gain Tax) लागू होतो का?

उत्तर :-

होय. फक्त खालील प्रकरणी भांडवली कर लागू होवू शकतो :-

- विकासकाने सभासदाकडून पुनर्विकास योजनेला संमती मिळवण्यासाठी त्यांना काही अतिरिक्त रक्कम-अनुदान दिले असेल तर
- नवीन इमारतीसाठी लागू होणाऱ्या जादाच्या मालमत्ताकराचा भार कमी व्हावा यासाठी सोसायटी आणि अथवा सभासदाला विकासकाने विशेष आर्थिक अनुदान (Corpus Fund) दिले असेल तर.

टीप :- पुनर्विकास योजनेप्रकरणी होणाऱ्या आर्थिक लाभावर लागू होणाऱ्या करांविषयी संस्थेने आणि अथवा संबंधित सभासदांनी त्यांच्या स्वतःच्या सनदी लेखापालाकडून (Chartered Accountant) अथवा आर्थिक सल्लागाराकडून कराच्या जबाबदारीची योग्य ती माहिती आणि मार्गदर्शन घेणे केव्हाही हितकारक आहे.

गृहनिर्माणसंस्थांच्या इमारतींचा पुनर्विकास आव्हाने आणि अडथळे

(Causes, Challenges and Impediments in
Redevelopment of Society Buildings)

खासगी मालकी असलेल्या इमारतींच्या मानाने सहकारी गृहनिर्माणसंस्थेच्या जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास वेगवेगळ्या कारणामुळे वर्षानुवर्षे रखडला जातो ही वस्तुस्थिती आहे. सोसायटीतील बहुमालकी (Multi Ownership) इमारतीमध्ये, जितके सभासद तितकी मतभिन्नता आणि असहकार दिसून येत असल्याने पुनर्विकास योजनेबाबतीतही मतैक्य होताना नेहमी अडचणी येतात. पर्यायाने योजना वारंवार लांबणीवर पडते, हा अनुभव बहुसंख्य संस्थेला आलेला आहे हे कुणीही कबूल करील.

संस्थेचा कारभार कार्यकारी मंडळ पदाधिकारी चालवत असले तरी सर्व सभासदांच्या संमती शिवाय कोणत्याही ठोस निर्णयाची कठोर अंमलबजावणी करणे संस्थेला सहसा शक्य होत नाही. अशावेळी प्रत्येक विलंबाच्या बाबतीत कार्यकारी मंडळ अथवा पदाधिकाऱ्यांना दोष देवून प्रश्न सुटत नाहीत, हे समजून घेतले पाहिजे. त्यासाठी सभासदांनासुध्दा त्यांच्या हक्कांबरोबर पार पाडावयाची कर्तव्ये आणि जबाबदाऱ्यांची जाणीव असणे अत्यावश्यक असते.

पुनर्विकासासाठी सर्व सभासदांचा पदाधिकारी आणि कार्यकारी मंडळावर विश्वास असणे आणि त्यासाठी त्यांनी संस्थेला वेळोवेळी आवश्यक ते सहकार्य करणे त्यात सहभागी होणे अगत्याचे आहे.

पुनर्विकास प्रकल्प प्रस्ताव तयार करताना, राबविताना आणि तो यशस्वीपणे पूर्ण करताना त्यात अनेक गुंतागुंतीचे विषय समाविष्ट

असल्याने पदाधिकारी आणि कार्यकारी मंडळाला सतत तारेवरची कसरत करावी लागते. प्रयत्न करूनही योजना पूर्ण होण्याची शाश्वती न उरल्यास योजना बासनात गुंडाळून ठेवावी लागते. अशा योजनेत प्रामुख्याने कोणती आव्हाने, आणि अडथळे येवू शकतात, असू शकतात यांचा या प्रकरणात आढावा घेण्याचा प्रयत्न केला आहे.

● प्रकल्प पूर्ततेसाठी संस्थेसमोर असलेली प्राथमिक आव्हाने/कारणे
(Causes & Challenges before Society):-

पुनर्विकास योजना लाभदायी आणि गतिमान होण्यासाठी अडथळ्यांची फार मोठी शर्यत जिंकावी लागते. बऱ्याचवेळा प्रकल्प लांबणीवर पडतात, वर्षानुवर्षे रखडतात याची विविध कारणे आणि आव्हाने संस्थेसमोर उभी असतात. सर्व सभासदांचा सहभाग आणि सहकार्याशिवाय हे शिवधनुष्य पेलता येत नाही. खालील कारणांमुळे- आव्हानांमुळे पुनर्विकास योजना प्रलंबित होतात, होत आहेत हे लक्षात ठेवणे गरजेचे आहे.

● कारणे आणि आव्हाने

- १) सभासदांत परस्पर विश्वास (Trust) आणि ऐक्य (Unity) यांचा अभाव असणे.
- २) सत्य परिस्थिती (Ground reality) आकलनाचा अभाव असणे.
- ३) सतत वादासाठी वाद, आणि विरोधासाठी विरोध करत राहणे.
- ४) एकजुटीने आणि एकमताने निर्णय घेण्याची असमर्थता अथवा अभाव असणे.
- ५) पूर्वीच्या पदाधिकाऱ्यांकडून नवीन कार्यकारी मंडळाला संस्थेची महत्वाची कागदपत्रे, दस्तावेज आणि रेकॉर्ड देण्यास, सुपुर्द करण्यासाठी टाळाटाळ अथवा निष्कारण विलंब होणे.

- ६) प्रयत्न करूनही सभासदांचे आपापसात असलेले मतभेद आणि वैयक्तिक वाद न मिटणे.
- ७) पूर्वीच्या सदनिका विकत घेताना सभासदांनी बँकेकडून कर्ज घेतले असेल आणि अशा कर्जाची परतफेड झाली नसेल अथवा अपुरी परतफेड झाली असेल तर, अशावेळी बँकेचे सदर जागेवरचे गहाणहक्क संपुष्टात न येणे.
- ८) पुनर्विकास प्रकल्पात सामील होण्यासाठी वस्तुस्थिती विद्यारात न घेता अवाजवी अतिरिक्त जागेची मागणी आणि अथवा आर्थिक लाभापोटी केलेल्या अवास्तव मागण्या विकासकाकडून मान्य न होणे.
- ९) पुनर्विकास योजनेत सामील होण्यासाठी पूर्वी दिलेले संमतीपत्र सभासदाने आयत्यावेळी मागे घेणे-रद्द करणे.
- १०) बांधकाम कालावधीत तात्पुरत्या विनामूल्य निवान्यामध्ये (Transit Camp) अथवा इतरत्र मोफत पुरवल्या जाणाऱ्या जागेत स्थलांतर करण्यास विनाकारण विरोध करणे.
- ११) आयत्यावेळी स्वतःच्या जुन्या सदनिकेचा पुनर्विकासाठी संस्थेकडे आणि अथवा विकासकाकडे मोकळा ताबा देण्यास नकार देणे.
- १२) पुनर्विकास सुरू होण्यापूर्वीची सभासदांच्या सदनिकेसंदर्भात असलेली सर्व थकबाकी देण्यास नकार देणे.
- १३) सर्वसाधारण सभेने बहुमताने पुनर्विकाससंबंधी मंजूर केलेल्या अटी व शर्ती आणि पारित केलेल्या ठरावांना मान्यता न देणे.
- १४) किमान ७०% टक्के (आणि कमाल १००% टक्के) सभासदांची योजनेला संमती नसणे.

१५) संस्थेविरुद्ध न्यायालयात एखादे प्रकरण प्रविष्ट असल्यास आणि अथवा प्रलंबित असल्यास.

वरील कारणांचा आणि आव्हानांचा संस्थेने यशस्वीपणे सामना केल्याशिवाय पुनर्विकास योजनेला चालना मिळत नाही, याचा सर्व सभासदांनी गंभीरपणे विचार करण्याची गरज आहे.

● पुनर्विकास योजनेतील कायदेशीर उणीवा, त्रुटी आणि अडथळे (Drawbacks and Impediments):-

वरील कारणे आणि आव्हानांशिवाय काही कायदेशीर विशिष्ट उणीवा आणि त्यामुळे निर्माण होणारे अडथळे फार मोठ्याप्रमाणात पुनर्विकास योजनेला खीळ घालण्यासाठी कारणीभूत ठरतात. प्रामुख्याने बरेचसे कायदेशीर आणि तांत्रिक दस्तावेज संस्थेच्या संग्रही नसतात असे आढळून येते. परिणामी त्यांच्या पूर्तीशिवाय प्रकल्पाचा प्राथमिक विचारसुद्धा करता येत नाही. त्यामुळे अशा उणीवा आणि अडथळ्यांचा उहापोह होणे आणि त्याचे गांभीर्य सर्व संबंधितांनी समजून घेणे गरजेचे आहे. अशा कायदेशीर त्रुटींचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे:-

● कायदेशीर दस्तावेज (Legal Documents):-

अ) खरेदीखत (Conveyance) :-

राहत्या जागेचा ताबा असलातरी इमारतीसह भूखंडाची पूर्णपणे निर्वेध मालकी संस्थेकडे असल्याशिवाय संस्थेला मालक म्हणून कोणत्याही प्रकारचा प्रस्ताव सादर करता येत नाही.

वर्षानुवर्षे उलटली तरी मालमत्तेचे नोंदणीकृत खरेदीखत (Conveyance) कित्तेक संस्थेच्या नावावर आजही झालेले नाही ही वस्तुस्थिती नाकारता येत नाही. अशा प्रकारच्या संस्थेच्या शेकडो मालमत्ता कायदेशीर मालकीहक्काच्या दृष्ट्यक्रात अडकलेल्या आहेत. खरेतर विक्री करारनाम्यात खरेदीखत करून देण्यासाठी विशिष्ट कालमर्यादेची तरतूद केलेली नसेल तर कायद्यातील नवीन सुधारणेप्रमाणे संस्थेची नोंदणी झाल्यापासून ४ महिन्यांच्या आत विकासकाला संस्थेच्या

नावे खरेदीखत करून देणे बंधनकारक आहे. तसे न केल्यास त्यास दंड आणि कारावासाची सजा होवू शकते. तथापि संस्थेनेसुध्दा या त्रुटीबद्दल गाफील न राहता वेळेवर मालमत्तेचे नोंदणीकृत खरेदीखत आपल्या नावे करून घेणे तितकेच महत्वाचे आहे.

जो पर्यंत मालमत्तेची निर्वेध मालकी संस्थेला सिध्द करता येत नाही, तो पर्यंत मालक म्हणून कोणताही प्रस्ताव सादर करण्याचा सादर संस्थेला अधिकार मिळत नाही. सबब हा सोपस्कार कितीही जिकीरीचा असला तरी तो सर्वप्रथम पार पाडणे हे संस्थेचे प्रमुख कर्तव्य आहे.

आपण महानगरपालिकेला टॅक्स भरतो, पाणीपट्टी भरतो, तशा विलांवर संस्थेचे नाव लिहिलेले असते हे जरी खरे असले तरी त्यामुळे मालमत्तेची निर्विवाद कायदेशीर मालकी संस्थेची आहे हे सिध्द होत नाही. त्यासाठी संस्थेच्या नावे नोंदणीकृत खरेदीखत होणे अत्यावश्यक आहे हे लक्षात ठेवले पाहिजे.

खरेदीखतासंबंधी राज्यशासनाने केलेल्या महत्वाच्या तरतुदी :-

महाराष्ट्र मालकीहक्काच्या सदनिका अधिनियम १९६३ मध्ये २०१० साली राज्य शासनाने खरेदीखत मिळवण्यासंबंधी केलेल्या काही खास तरतुदी खालीलप्रमाणे आहेत :-

१) विक्री करारनाम्यात खरेदीखत देण्यासंबंधी विशिष्ट कालमर्यादेची तरतूद केलेली नसल्यास, सदनिकाधारकांच्या गृहनिर्माणसंस्थेची नोंदणी (Registration of Society) झाल्यापासून चार महिन्यांच्या आत विकासकाला त्या गृहनिर्माणसंस्थेच्या नावे मिळकतीचे (इमारत+भूखंड) खरेदीखत करून देणे बंधनकारक आहे. तसे न झाल्यास विकासकावर दंडात्मक कारवाई होवू शकते.

२) वर्षानुवर्षे प्रलंबित असलेल्या गृहनिर्माणसंस्थांना विकासकाने आजमितीपर्यंत खरेदीखत करून दिलेले नसेल, विकासक अथवा मूळ जमीनमालक उपलब्ध नसेल/ह्यात नसेल तर अशा गृहनिर्माणसंस्थांना सरकारच्या सक्षम अधिकाऱ्याकडून थेट खरेदीखत करून देण्याची तरतूद

या अधिनियमात समाविष्ट केलेली आहे. सरकारी सक्षम अधिकाऱ्याच्या मंजूरीने प्राप्त झालेला तत्सम खरेदीदस्त हा "ग्राह्य खरेदीदस्त" (Deemed Conveyance) म्हणून ओळखला जातो. महसुली विभागाकडून त्यास मान्यता मिळते व सदर मालमत्तेचे हस्तांतर संस्थेच्या नावे होवू शकते.

ब) महसुली दस्तावेज (Revenue Documents) :-

संस्थेकडे मालमत्तेचे नोंदणीकृत खरेदीदस्त असले तरी त्याची शासनाच्या महसुली दफ्तरामध्ये नोंदणी करून तसे प्रमाणपत्र-दाखला मिळवल्याशिवाय सरकारदरबारी मालक म्हणून संस्थेला कसलाच प्रस्ताव सादर करता येते नाही. वर्षानुवर्षे मालमत्तेची मालकी आणि ताबा संस्थेकडे असला तरी कायदेशीरपणे त्यांची मालक म्हणून महसुली दफ्तरी नोंद झालेली नसते हा अनुभव बहुतांश संस्थेला आलेला आहे.

त्यासाठी संस्थेने संबंधित नगर भूमापन अधिकाऱ्याकडे (City Survey Officer) रीतसर अर्ज करून-पूर्तता करून घेणे नितांत गरजेचे आहे. जोपर्यंत मालमत्ता उतारा (Property Register Card) संस्थेच्या नावे होत नाही, तोपर्यंत संस्थेचा कोणताही प्रस्ताव महापालिका दाखल करून घेत नाही.

मालमत्तेचा उतारा घेताना त्यावर मालक म्हणून संस्थेचे नाव, भूखंडाचे क्षेत्रफळ इत्यादी तपशील बारकाईने पारखून घेणे आणि खरेदीदस्तात आणि मालमत्ता उतार्यात भूखंडाचे क्षेत्रफळ एकच आहे याची पूर्ण शहानिशा करून घेणे आवश्यक आहे. अशा उतार्यांची कायदेशीर मुदत एका वर्षाची असल्याने दरवर्षी नवीन उतारा प्राप्त करून घेणे संस्थेच्या हिताचे आहे.

क) तांत्रिक दस्तावेज (Technical Documents):-

बहुतांश प्रकरणी बांधलेल्या इमारतींचे मंजूर नकाशे, RCC नकाशे, वेगवेगळे बांधकाम परवाने, वास्तुविशारदाने, रचना अभियंत्याने आणि महानगरपालिकेने दिलेले इमारत पूर्णत्वाचे तथा निवासी दाखले संस्थेच्या संग्रही नसतात असे आढळून येते. परिणामी अशा तांत्रिक

दस्ताअभावी गृहनिर्माणसंस्थेला किरकोळ दुरुस्ती कामे हाती घेण्यासाठीसुध्दा अडथळे येतात. मोठ्याप्रमाणात दुरुस्ती कामे निघाल्यास वास्तुविशारद आणि रचना अभियंता आणि संबंधित व्यावसायिकांकडून योग्य तो सल्ला आणि मार्गदर्शन मिळवणे दुरापास्त होवून बसते, आणि खरेतर अशावेळी तांत्रिक दस्तांचे महत्व समजते पण तोपर्यंत बराच उशीर झालेला असतो.

या अडचणींवर मात करावयाची असेल तर सदनिकांचा-इमारतीचा ताबा घेण्यापूर्वी गृहनिर्माणसंस्थेने वरील सर्व तांत्रिक, महसुली आणि विधी दस्तावेज विकासकाकडून प्राप्त करून घेणे अत्यंत महत्वाचे आहे. त्याचबरोबर ज्यांच्या मार्गदर्शनाखाली इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाले आहे अशा सर्व सल्लागार व्यावसायिकांची नावे, पूर्ण पत्ते आणि दुरध्वनी क्रमांक भविष्यात संपर्कासाठी कायम संग्रही ठेवणे संस्थेच्या हिताचे आहे.

टीप : वरील दस्तावेजांअभावी भविष्यात येणाऱ्या कायदेशीर अडचणींचे निराकरण करण्यासाठी वरील विषयात तज्ञ असलेल्या व्यक्तींची, व्यावसायीकांची नेमणूक करून सदर दस्तावेज प्राप्त करून कायम संग्रही ठेवणे हे संस्थेचे कर्तव्य आहे, याचा सर्वसंबंधितांनी गांभीर्याने विचार करावा हे सांगणे अनाठाई ठरू नये.

कित
प्रयत्
पाठ
पाहि
संबंधि
नये.

व पर
नाहीत
त्यासं
आवश
प्रामुख्य
कधी व
करणे

दुरुस्ती
शक्य ह
मिळवून

गृहनिर्माण पुनर्विकास योजना संस्था व सभासद यांच्या जबाबदाऱ्या आणि योगदान

(Duties, Responsibilities and Role of Society and
Members In Redevelopment Schemes)

सोसायटीच्या जुन्या इमारतींची पुनर्विकास योजना आखताना किती अडचणी येतात याचे विवेचन पूर्वीच्या प्रकरणांतून मांडण्याचा प्रयत्न केला आहे. अशावेळी कोणतीही पुनर्विकास योजना आर्थिक पाठबळाशिवाय पूर्ण होवू शकत नाहीत ही वस्तुस्थिती समजून घेतली पाहिजे. कुणा एकाला हे शिवधनुष्य पेलता येत नाही त्यासाठी सर्व संबंधितांचे सहकार्य आणि सहभाग महत्वाचा असतो हे विसरता कामा नये.

पदाधिकारी, कार्यकारी मंडळ आणि सभासद यांच्यात सुसंवाद व परस्पर विश्वास असल्याशिवाय अशा योजनांना मूर्तस्वरूप मिळू शकत नाहीत. सबब अशा योजनेसाठी कार्यकारी मंडळ आणि सभासदांना त्यासंदर्भात नेमून दिलेली कामे आणि केलेले नियम पाळण्याची आवश्यकता आहे. त्याचा बहुतांशी भाग यापूर्वीच्या प्रकरणात आणि प्रामुख्याने सरकारी निर्देशात आलेला आहे. परिस्थितीनुसार त्यामध्ये कधी कधी कायद्याच्या चौकटीत राहून थोडाफार बदल अथवा सुधारणा करणे आवश्यक ठरते.

३०/४० वर्षांहून अधिक काळ वापरलेल्या इमारतींच्या वारंवार दुरुस्तीसाठी वेळोवेळी वर्गणी देणे कालांतराने सभासदांना आर्थिकदृष्ट्या शक्य होत नाही. त्यामुळे स्वखर्चाने अथवा स्वबळावर आर्थिक मदत मिळवून नवीन इमारत बांधणे (पुनर्विकास) जनसामान्यांच्या कुवतीबाहेर

असते. तथापि शासनाने आणि महानगरपालिकेने आपले योगदान म्हणून अशा जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास आर्थिकदृष्ट्या सुलभ व्हावा या दृष्टीने बृहन्मुंबई विकास नियमावलीत काही लाभदायक तरतुदी केल्यामुळे पुनर्विकास प्रकल्पांना संजीवनी मिळाली आहे हे कबूल केलेच पाहिजे. त्या संबंधीचा तपशील या पूर्वीच्या प्रकरणात दिलेला असला तरी तो मुद्दाम या ठिकाणी परत नमूद करणे गरजेचे आहे.

पुनर्विकासामुळे इमारतींना नवीन आयुर्मान प्राप्त होत असल्यामुळे निदान पुढच्या पिढीपर्यंत निश्चित होता येते. पुनर्विकासामुळे विनामूल्य मिळणाऱ्या नवीन जागेसाठी कोणतीही आर्थिक जबाबदारी येत नसल्याने आणि त्याशिवाय विकासकाकडून इतर आर्थिक लाभ मिळत असल्यामुळेच अशा योजना पूर्ण होवू शकतात याचे भान प्रत्येक सभासदाने ठेवणे आवश्यक आहे. त्यासाठी परस्परांवर विश्वास ठेवणे आणि सहकार्य देणे या गोष्टी फार महत्वाच्या ठरतात. दुर्दैवाने बऱ्याच ठिकाणी परस्पर विश्वास आणि सहकार्य यांचा अभाव दिसतो ही वस्तुस्थिती आहे. पुनर्विकास हा सर्वांच्याच भल्यासाठी आहे आणि आज ना उद्या तो करणे भाग आहे याची जाणीव आणि भान प्रत्येकाने ठेवणे गरजेचे आहे. त्यासंदर्भात सर्व संबंधितांनी करावयाची कामे, जबाबदाऱ्या आणि पाळावयाचे नियम काय असतात, काय असावेत त्याचा हा ठळक गोषवारा आहे :-

● पदाधिकारी आणि कार्यकारी मंडळ यांच्या जबाबदाऱ्या :-

शासनाने सहकारी गृहनिर्माणसंस्थेच्या इमारतींच्या पुनर्विकास प्रकरणी घालून दिलेले नियम, निर्देश, करावयाची कामे आणि जबाबदाऱ्या या पूर्णपणे समजून घेणे आवश्यक आहे. त्यासाठी पदाधिकारी आणि कार्यकारी मंडळाने खालील कामे करणे बंधनकारक आहे :-

- १) पुनर्विकास योजनेसाठी सर्वप्रथम सर्वसाधारण सभेचे आयोजन करणे, वेळोवेळी विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावणे, त्यासंदर्भात

सभासदांकडून लेखी सूचना मागवणे व त्यानंतर त्यावर साधकबाधक चर्चा झाल्यावर नियमाप्रमाणे योग्य ते ठराव सर्वसंमतीने अथवा बहुमताने पास करून घेणे.

- २) पुनर्विकास प्रकल्पाचा अहवाल प्राप्त झाल्यावर प्रकल्प सल्लागार, वास्तु विशारद, अभियंता आणि विकासकाची निवड करताना शासनाने घालून दिलेल्या नियमांचे पालन करणे व अशा नेमणुका करताना यातील कुणीही व्यक्ती कोणत्याही सभासदाचा नातेवाईक नाही याची खातरजमा करून घेणे.
- ३) बांधकामासाठी जाहीर निविदा मागवणे आणि निविदांची यादी जाहीर करणे.
- ४) विकासकाबरोबर करारनामा करताना त्यात सर्वसभासदांच्या रास्त मागण्यांचा आणि आर्थिक लाभाच्या एकूणएक तरतुदी केल्या गेल्या आहेत याची खातरजमा करून सर्वसंमतीने करारनामा सहीशिक्का करून त्याचे दुय्यम निबंधकाच्या कचेरीत मुद्रांक शुल्क भरून नोंदणी करणे.
- ५) बांधकाम काळात विकासकाकडून सभासदांसाठी विनामूल्य तात्पुरत्या निवाऱ्याची सोय झालेली-केलेली आहे याची खात्री करून घेणे.
- ६) पुनर्विकास योजनेसाठी केलेले करारनामे, महानगरपालिकेकडून मंजूर झालेले नकाशे आणि तत्सम परवाने इत्यादी दस्तावेजाच्या मूळप्रती संस्थेच्या संग्रही ठेवणे, आणि त्यांच्या सत्यप्रती सभासदांना उपलब्ध करून देणे.
- ७) वरील संदर्भात आवश्यक असतील ती सर्व सहाय्यभूत कामे करणे.

● सभासदांच्या जबाबदाऱ्या :-

पुनर्विकास योजना लवकरात लवकर साकारण्यासाठी प्रत्येक सभासदाने:-

- १) प्रस्तावित पुनर्वसन प्रकल्पासाठी वेळेवर लेखी संमतीपत्र देणे आणि ते परत रद्द न करणे.
- २) संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेने पुनर्विकास योजनेस बहुमताने दिलेल्या मंजूरीचा आणि पारित केलेल्या ठरावांचा मान राखणे आणि त्यासंदर्भात पूर्ण सहकार्य देणे.
- ३) प्रकल्पासाठी कार्यकारी मंडळाने वेळोवेळी आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेस हजर राहणे, घर्षित सहभागी होणे, आणि अथवा विधायक सूचना करणे.
- ४) प्रकल्प अहवाल आणि प्रकल्पासाठी नियुक्त केलेले विकासक, वास्तुविशारद, अभियंता, प्रकल्प सल्लागार आणि त्यांच्या नेमणुकीसंदर्भात मान्य केलेल्या करारातील अटी व शर्तीचे वाचन करून आवश्यकता वाटल्यास त्याच्या सत्यप्रती संग्रही ठेवणे.
- ५) प्रकल्पासंबंधात आपल्या रास्त तक्रारी व विधायक सूचना लेखी स्वरूपात वेळेवर संस्थेचे अध्यक्ष अथवा सचिवांना पाठवणे, व त्याची पोचपावती घेणे.
- ६) संस्थेच्या संग्रही असलेले पुनर्विकास प्रकल्पाचे महापालिकेने मंजूर केलेले मूळ नकाशे आणि परवाने समक्ष पडताळून पाहणे, आणि अथवा आवश्यकता वाटल्यास त्याच्या सत्यप्रती संस्थेकडून उपलब्ध करून घेणे.
- ७) विकासकाबरोबर करावयाच्या सार्वजनिक अथवा वैयक्तिक करारनाम्यात नमूद केलेल्या अटी व शर्ती व त्याच बरोबर नवीन इमारतीत देवू केलेल्या सदनिकेचे उभयपक्षी मान्य असलेले चटईक्षेत्र (Carpet Area), त्या व्यतिरिक्त विकासकाने देवू केलेले आर्थिक लाभ यांचा अचूक उल्लेख केला गेला आहे याची खातरजमा करून घेणे.

८) विकासकाने विनामूल्य देवू केलेल्या तात्पुरत्या निवान्यात स्थलांतरीत होण्यापूर्वी तत्पूर्वीच्या कालखंडाची संस्थेची काही थकबाकी असल्यास ती चुकती करणे.

९) पुनर्विकास योजनेतील सर्व प्राथमिक कामे पूर्ण झाल्यानंतर बांधकामाला सुरुवात होण्याअगोदर ठरलेल्या मुदतीत आपल्या जुन्या राहत्या सदनिकेचा खुला ताबा संस्थेला-विकासकाला देवून ज्या ठिकाणी विनामूल्य तात्पुरत्या निवान्याची सोय केलेली आहे त्या जागेत स्थलांतर करणे.

१०) नवीन इमारतीचे बांधकाम चालू असताना अधून मधून जागेला भेट देणे, पाहणी करणे आणि काही त्रुटी अथवा निकृष्ट दर्जाचे बांधकाम आढळल्यास त्याची लेखी तक्रार-सूचना त्वरित संस्थेचे अध्यक्ष-सचिवांना देणे, आणि तशी तक्रार रास्त निघाल्यास त्याप्रमाणे तशा त्रुटींचे निराकरण जागेवर झाले आहे, होत आहे की नाही याची खातरजमा करून घेणे.

११) नवीन इमारतीतील सदनिकांचे ठरलेल्या सर्वमान्य पध्दतीने वाटप झाल्यास, इमारतीला महानगरपालिकेकडून पूर्णत्वाचा-निवासी दाखला मिळालेला असून कायमसाठीची जलजोडणी झाली आहे याची खातरजमा करूनच पर्यायी नवीन सदनिकेचा ताबा घेणे आणि त्याचवेळी समोरासमोर तात्पुरत्या निवान्याचा ताबा सोडून ती जागा विकासक-संस्थेच्या हवाली करणे.

१२) संपूर्ण पुनर्विकास योजनेस संस्थेच्या पदाधिकार्यांना योग्य ते सहकार्य देणे, त्यात सहभागी होणे आणि त्याचबरोबर आपल्यामुळे इतर सभासदांना निष्कारण त्रास होणार नाही याची दक्षता घेणे.

वरील जबाबदाऱ्यांची जाणीव संस्थेचे पदाधिकारी कार्यकारी मंडळातील सदस्य आणि सर्व सभासदांस राहिली तर पुनर्विकास प्रकल्प निर्विघ्नपणे पार पडून ठरलेल्या मुदतीत सर्व सभासद नवीन जागेत नक्की स्थलांतर करू शकतील याची खात्री बाळगण्यास काही हरकत नाही.

गृहनिर्माणसंस्थेने कायम संग्रही ठेवण्याचे दस्तावेज (Documents to Keep as Permanent Record by the Society)

इमारत दुरुस्ती, वाढीव बांधकाम, पुनर्विकास योजना आणि प्रसंगी न्यायालयीन खटल्यात तांत्रिक (Technical), कायदेविषयक (Legal) आणि त्यास सहाय्यभूत असणाऱ्या अनेक महसुली (Revenue) दस्तावेजांची ऐनवेळी गरज लागते. अशा प्रकारचे किमान अत्यावश्यक दस्त गृहनिर्माणसंस्थेच्या संग्रही नसतील तर ऐनवेळी फार धावपळ आणि वणवण करावी लागते. त्यासाठी वेळेचा आणि पैशाचा विनाकारण अपव्यय होतो, हा अनुभव बऱ्याच संस्थाना आलेला आहे.

बऱ्याचवेळा मालकीहक्काचे दस्तसुध्दा (Conveyance of Property) सोसायटीकडे उपलब्ध नसतात असे दिसून येते. तांत्रिक दस्तांबद्दलसुध्दा तीच परिस्थिती असते. अशा महत्वाच्या दस्तावेजांच्या अभावी दुरुस्ती, विकास अथवा पुनर्विकास प्रकल्प हाती घेता येत नाहीत हे सर्व संबंधितांनी कायम लक्षात ठेवले पाहिजे. खरेतर विकासकाकडून इमारतीचा ताबा घेण्याचे वेळीच हे दस्त मिळवणे सहज सोपे असते पण त्याचा कुणी फारसा गांभीर्याने विचार केलेला दिसून येत नाही. त्या उलट ज्या संस्थेकडे असे दस्त संग्रही असतात त्यांचे काम कुठेच अडत नाही हे समजून घेतले पाहिजे. “आम्हाला या संबंधी माहिती नव्हती” ही लंगडी सबब अशावेळी कामाला येत नाही. वेळेवर जर योग्य सल्लागार व्यक्तीकडून माहिती, सल्ला घेतला तर ही अडचण सहजपणे टळू शकते. “कायद्याच्या बाबतीत आम्ही अनभिज्ञ आहोत” हे कारण उपयुक्त ठरू शकत नाही. अशावेळी “Ignorance of Law is not an Excuse” हे तत्व विसरता कामा नये.

अनेकदा सदनिकेचे, इमारतीचे, आणि भूखंडाची खरेदीखतें, महानगरपालिकेने मंजूर केलेले इमारतीचे नकाशे, दिलेले परवाने संस्थेच्या संग्रही नसतात असे दिसून येते. या विषयाचे गांभीर्य लक्षात रहावे, योग्यवेळी त्याची जाणीव व्हावी यासाठी संस्थेच्या कायम संग्रही किमान कोणते दस्त असावेत याचा उहापोह या प्रकरणात केला आहे. त्यासाठी सदर दस्तांची आणि इतर उपयुक्त माहिती खाली दिलेली आहे. सर्व संबंधितांनी याची दखल घ्यावी आणि भविष्यात उगाच धावाधाव होवू नये यासाठी सदर दस्त आपल्या संग्रही ठेवावेत.

अ) विधिदस्तावेज (Legal Documents)

१) सभासद, संस्था यांचे बरोबर जमीन मालक/विकासकाने केलेले मूळ नोंदणीकृत साठे खत (Original Agreement to Sale) आणि कायम खरेदीखत (Conveyance) हे दस्त यात समाविष्ट आहेत. कारण फक्त त्यावरूनच तुमचे मालकीहक्क सिध्द होतात, अन्यथा नाही. बऱ्याचवेळा संस्थेने काही कारणास्तव कर्ज घेताना असे दस्त बँकेकडे 'तारण' म्हणून ठेवलेले असतात. तथापि कर्जफेड झाल्यावर सदर दस्त बँकेकडून परत मिळवण्याचे अनवधानाने राहून जाते आणि पुन्हा धावपळ करावी लागते. सबब हे विधिदस्त संस्थेने नेहमीसाठी काळजीपूर्वक जतन केले पाहिजेत.

२) संस्थेची इमारत जर विकासकाने बांधलेली असेल तर मूळ मालकाकडून विकासकाने मिळवलेल्या विकासहक्काचे करारनामे (Development Rights Agreement) व त्यासाठी दिलेले सहाय्यभूत दस्त संग्रही ठेवणे तितकेच गरजेचे आहे. त्याचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे :-

- मूळ मालक आणि विकासक यांच्यात झालेला विकसन करारनामा (Development Rights Agreement)

- मूळ मालकाने विकासकाला दिलेले कुलमुखत्यारपत्र (Power of Attorney given by Owner to Developer)
- सर्व संबंधितांनी दिलेले घोषणापत्र (Declaration)
- मूळ मालक अथवा विकासकाने दिलेले प्रतिज्ञापत्र (Affidavit)
- मूळ मालक अथवा विकासकाने दिलेले हमी पत्र (Indemnity Bond given by Owner and Developer)
- विकासकाचे भागिदारीपत्र (Copy of Partnership Deed of Developer)

ब) महसुली दस्तावेज (Revenue Documents)

७/१२ उतारा, ६/१२ उतारा, मालमत्तेचा उतारा (Property Register Card), नगरभूमापन नकाशा (City Survey Plan) हे दस्त या सदरात मोडतात.

इमारतीचे भूखंडासह खरेदीखत झाल्यावर महसूल अधिकाऱ्यांकडे रीतसर अर्ज करून आपल्या मालकीहक्काची नोंदणी करून असे उतारे प्राप्त करून संग्रही ठेवणे आवश्यक आहे. ७/१२ उतारा आणि मालमत्तेचा उतारा यांची मुदत अनुक्रमे ६ आणि १२ महिनेच असते. त्यामुळे दर सहामाही आणि वर्षाच्या अखेरीस असे दस्त मिळवणे जरूरीचे आहे. ही कायम प्रक्रिया आहे. नवीन प्रत मिळाल्यानंतर त्यात इतर हक्क नोंदणी (Third Party Rights) झालेली नाही ना याची दरवेळी खातरजमा करून घेणे अत्यावश्यक आहे, जेणेकरून मालकीहक्क कायम निर्वेध राहू शकतील.

क) तांत्रिक दस्तावेज आणि परवाने (Technical Documents & Permissions) :-

- १) वास्तूविशारदाने तयार केलेले आणि महापालिकेने मंजूर केलेले इमारतीचे नकाशे, मंजूरीपत्रे, बांधकाम परवाने आणि निवासी

दाखले यांच्या सत्यप्रती. (True copies of Approved Plans prepared by the Architect, I.O.D. & Commencement Certificate and Building Completion / Occupancy Certificate issued by the Corporation)

- २) रचना अभियंत्याने तयार केलेले इमारतीच्या R.C.C. सांगाड्यांचे नकाशे, गणना आणि तपशील ज्यावर आधारित बांधकाम झालेले आहे. (Structural Plans and specifications, & calculations prepared by Consulting Structural Engineer according to which R.C.C. frame work of the building is completed)
- ३) इमारत पूर्ण झाल्यावर वास्तूविशारदाने इमारत पूर्णत्वाचा दिलेला दाखला (Completion Certificate and Completion Plan issued by the Architect)
- ४) इमारत पूर्ण झाल्यावर रचना अभियंत्याने दिलेला इमारतीच्या मजबुती/स्थिरतेचा दाखला आणि अंतिम आराखडे. (Structural Stability Certificate and final R.C.C. Plans issued by the Consulting Structural Engineer)
- ५) महापालिकेने मंजूर केलेला /दिलेला इमारत पूर्णत्वाचा /निवासी दाखला. (Completion Certificate / Occupancy Certificate issued by the Municipal Corporation)
- ६) सांडपाणी व्यवस्थापन पूर्णत्वाचा आणि गटार जोडणीचा महापालिकेने दिलेला दाखला. (Drainage Completion and Connection Certificate issued by the Corporation)
- ७) कायम जलजोडणीचा दाखला. (Water Connection Certificate)
- ८) जिल्हाधिकार्याने दिलेला जमिनीचा अकृषिक वापर परवाना. (Non-Agricultural Permission issued by the Collector)
- ९) इमारतीच्या वीज व्यवस्थेचा आराखडा. (Electrical Layout of building)

- १०) इमारतीच्या सांडपाणी आणि जलपुरवठा व्यवस्थेचा आराखडा.
(Plumbing & Sanitation Layout)
- ११) इमारतीच्या अग्निशमन व्यवस्थेचा आराखडा. (Layout of Fire Fighting installation)
- १२) इमारतीसाठी उद्वाहन निरीक्षकाने दिलेला उद्वाहन दाखला.
(Lift Certificate issued by the Lift Inspector)
- उ) बांधकामासाठी नेमलेल्या सल्लागार व्यक्ती-संस्था, त्यांची नावे, पत्ते, दूरध्वनी क्र. इत्यादी
(Names, Addresses and Telephone Numbers of all component Agencies involved in Development)
- १) विकासक आणि त्याचे भागीदार (Developer and his/her Partners)
 - २) वास्तूविशारद (Architect/Licensed Surveyor)
 - ३) रचना अभियंता (Consulting Structural Engineer)
 - ४) विधी सल्लागार (Advocates & Solicitors)
 - ५) बांधकाम निरीक्षक/ अभियंता (Site Engineer / Supervisor)
 - ६) प्लंबर (Plumber/Sanitary Engineer)
 - ७) वीजव्यवस्था अभियंता-कंत्राटदार (Electrical Engineer-Contractor)
 - ८) इमारत बांधकाम ठेकेदार (Building Contractor)
 - ९) उद्वाहन कंपनी आणि दुरुस्ती-देखभाल करण्यासाठी नेमलेला ठेकेदार (Lift Manufacturing Co. & Lift Maintenance Agency)

नामांकित व्यावसाईक सेवा संघटना (Recognised Professionals Associations)

प्रमाणित वास्तूविशारद, रचना अभियंता, अंतर्गत सजावट रचनाकार आणि अनुभवी कंत्राटदार यांचा सहभाग इमारत दुरुस्ती आणि पुनर्विकास या कामात अनिवार्य असतो. तथापि बऱ्याचवेळा अशा महत्वाच्या कामांसाठी सल्ला आणि मार्गदर्शन देवू शकणाऱ्या व्यावसाईक सेवा संघटनांची माहिती आयत्यावेळी गृहनिर्माणसंस्थांच्या संग्रही नसते असे आढळून येईल. अशाप्रसंगी कोणत्या व्यावसाईक संघटनेकडून नेमके कसल्याप्रकारचे सहकार्य आणि व्यावसाईक सेवा उपलब्ध होवू शकेल अशा काही नामांकित व्यावसाईक सेवा संघटनांची माहिती खाली दिलेली आहे, आणि त्याचा गृहनिर्माणसंस्थांना योग्य तो उपयोग निश्चितपणे होईल असा विश्वास वाटतो.

व्यावसाईक सेवा संघटना

- प्रॅक्टिसिंग इंजिनियर्स, आर्किटेक्ट्स अॅण्ड टाऊन प्लॅनर्स असोसिएशन (इंडिया)

४-५, नगरी टेरस, तळमजला
सूनावाला अग्यारी लेन, एम. छोटांनी मार्ग
माहिम (प) मुंबई-४०००१६
दूरध्वनी : ०२२-२४४४५९९८/२८९७
Email : peataindia@rediffmail.com

मार्गदर्शन आणि सेवा

वास्तूविशारद, रचना अभियंता
आणि लवाद इ.

- इंडियन सोसायटी ऑफ स्ट्रक्चरल इंजिनियर्स

२४, पंडित निवास, ३ रा मजला
एस. के. बोले मार्ग, दादर (प) मुंबई-४०००२८
दूरध्वनी : ०२२-२४२२९०१५-२४२२४०९६

रचना अभियंता

● दि इंडियन इन्स्टिट्यूट ऑफ

इंटिरियर डिझायनर्स

१०९, सुमेर केंद्र, १ ला मजला

पांडुरंग बुधकर मार्ग, वरळी

मुंबई - ४०००१८

दूरध्वनी : ०२२-२४९५०६५३/३६८४

Email : iid@vsnl.com

अंतर्गत सजावट रचनाकार

● दि इन्स्टिट्यूशन ऑफ इंजिनियर्स (इंडिया)

रचना अभियंता

१५, हाजी अली पार्क, के. खाडे मार्ग

महालक्ष्मी, मुंबई-४०००३४

दूरध्वनी : ०२२-२४९२३६५०/२९४३

● बिल्डर्स असोसिएशन ऑफ इंडिया

कंत्राटदार

G-1/G-2, कॉमर्स सेंटर, ७ वा मजला

७८, जे. बाबाजी मार्ग, ताडदेव

मुंबई - ४०००३४

दूरध्वनी : ०२२-२३५२०५०७/४८०२

Email : bai@vsnl.com

**सूचना : वरील सर्व संघटनेत त्यांच्या सभासदांची यादी, नावे, पत्ते,
आणि दूरध्वनी क्रमांकांसह उपलब्ध असते.**

**गृहनिर्माणक्षेत्रात वारंवार वापरात येणाऱ्या
संज्ञा आणि महसुली अधिकारी
(Common terms used in Real Estate Activities and
Revenue Authorities)**

गृहनिर्माण व्यवसायात वारंवार वापरात येणाऱ्या तांत्रिक (Technical), विधी (Legal) आणि महसूल (Revenue) संज्ञाची जमीनमालक, गृहनिर्माणसंस्था आणि विकासकाबरोबरच ग्राहक-उपभोक्ता यांना माहिती असणे अत्यावश्यक आहे. त्यासंदर्भात मूळ इंग्रजी संज्ञा आणि त्यास प्रचलित मराठी प्रतिसंज्ञा यांचा तपशील खालील प्रमाणे आहे.

१) तांत्रिक संज्ञा (Technical Terms) :-

A

- | | |
|---------------------------|------------------------------|
| • Area of Plot | : भूखंड क्षेत्रफळ |
| • Additions & Alterations | : वाढीव बांधकाम, अंतर्गत बदल |
| • Amenities | : सुविधा-सुखसोई |
| • Accessory User | : सहाय्यक उपवापर |
| • Access | : प्रवेश मार्ग |
| • Accommodation | : वापरण्यायोग्य जागा |
| • Additional F.S.I. | : वाढीवक्षेत्र निर्देशांक |
| • Architect | : वास्तू विशारद |
| • Arbitrator | : लवाद |
| • Agreement | : करार |
| • Attorney | : मुखत्यार / विधिसन्नागार |

B

- Balcony : दह्रांडा, गॅलरी, सज्जा
- Basement : तळघर
- Bearing Capacity of Soil : जमिनीची धारण क्षमता
- Building : इमारत
- Builtup Area : जागेचे बाह्यसीमा क्षेत्रफळ
- Building Line : इमारतीची जोते परिसीमा
- Building Completion Certificate : इमारत निवासी दाखला
- Builder : विकासक
- Building Repairs : इमारत दुरुस्ती

C

- Carpet Area : सदनिकेचे अंतर्गत चटई क्षेत्रफळ
- Cessed Building : उपकर प्राप्त इमारत
- City Survey Number : मिळकतीचा भूमापन क्रमांक
- Chajja : खिडकी-दरवाजा यांच्यावर बांधलेले संरक्षक छत
- Corridor : सामान्य वापरासाठी राखून ठेवलेली अंतर्गत मार्गीका
- Compound : घराच्या बाहेरचे मोकळे आवार
- Compound Wall : आवार संरक्षक भिंत
- Commercial Zone/Use : व्यापारी वापर-क्षेत्र
- Change /Conversion of Use : प्रमाणित वापरात बदल
- Contract / Contractor : ठेका आणि ठेकेदार-कंत्राटदार
- Covenant : प्रतिबंधात्मक करार
- Consumer : ग्राहक

D

- Development of Land : भूखंड विकास

- Development Rights : विकासहक्क
- Developer : विकासक
- Drainage Completion Certificate : सांडपाणी निचरा दाखला
- Driveway : वाहनमार्ग
- Development Plan : महानगरपालिकेचा विकास आराखडा
- Development Control Rules : विकास नियमावली
- Documents : दस्तावेज

E

- Egress : बहिर्गमन-बाहेर जाण्याचा मार्ग
- Estate : स्थावर-जंगम मालमत्ता
- Estate Agent : दलाल-मध्यस्थ
- Estimate : अंदाजी अभिप्राय
- Escape Route : आपत्कालीन सुटकेचा मार्ग
- Existing User : जागेचा सांप्रत मान्य वापर
- Electric Sub-station : वीज उपकेंद्र
- Excess F.S.I. : मंजूर क्षेत्रापेक्षा जादा वापरलेला घटईक्षेत्र निर्देशांक

F

- Fire Brigade : अग्निशमन दल
- Fire Lift : (अग्निशमन) आपत्कालीन वापरासाठी आरक्षित उद्वाहन
- Floor : मजला-माळा
- Floor Space Index : बांधकाम घटईक्षेत्र निर्देशांक
- Foundation : पाया
- Front Open Space : रस्त्यापासून इमारतीचे काटकोनात मोजलेले अंतर

• Fungible Compensatory F.S.I. : परजीवी भरपाईक्षेत्र निर्देशांक

G

- Gallery : सज्जा
- Garage : वाहनकक्ष
- Garden-RG : जनतेसाठी राखीव बगीचा
- Gazette : शासकीय राजपत्र
- Ground Level : भूस्तर पातळी
- Guarantee : हमी-हवाला

H

- Hight of Building : इमारतीची जमिनीपासून गच्चीच्या छतापर्यंतची उंची
- Habitable Room : वापरयुक्त खोली/कक्ष
- Housing Project : निवासी गृहनिर्माण प्रकल्प
- Housing Society : गृहनिर्माणसंस्था
- Highrise Building : उंच इमारत
- Highrise Committee : गगनचुंबी इमारतीसाठी परवानगी देणारे शासननियुक्त मंडळ
- Heritage Committee : पुरातन मूल्य असलेल्या वास्तुंची निगराणी आणि विकास करण्यास मान्यता देणारे शासकीय मंडळ

I

- Index : निर्देशांक
- Industrial Zone / Use : औद्योगिक वापर-क्षेत्र
- Infrastructural Services : महापालिकेने पुरवलेल्या पायाभूत सोईसुविधा (रस्ते, दिवाबत्ती इ.)
- Inferior User : गौण वापर
- Interim Stay : तात्पुरती-हंगामी स्थगिती

- Illegal Work : अवैध बांधकाम
- Ingress : अंतःप्रवेश-शिरकाव
- Inquiry : चौकशी
- Investment : आर्थिक गुंतवणूक

J

- Joint open Space : दोन इमारतीमधील समांतर
- Janitor : द्वारपाल

L

- Legal Document : विधी दस्तावेज
- Licensed Surveyor : प्रमाणित परवानाधारक वास्तुव्यावसायी
- Loft : कमी उंचीचा पोटमाळा
- Land User : भूखंडाचा प्रमाणित वापर
- Layout : संकूल आराखडा
- Land Lord : घरमालक-भूखंड मालक

M

- Maintaince : देखभाल
- Mezzanine floor : पूर्ण उंचीचा पोटमाळा/पोटमजला
- Marginal Open Space : इमारती सभोवार असलेली मोकळी जागा
- Measurement : मोजणी
- Mercantile Building : व्यापारी इमारत
- Mumbai City Limit : मुंबई शहर मर्यादा-परिसीमा

N

- Non Residential Use : अनिवासी वापर
- Notice of Start of work : बांधकाम सुरु केल्याची

- Neighbourhood : पालिकेला दिलेली लेखी वर्दी
- Nonconformity Use : शेजार, आसमंत
: प्रमाणित / नियमाविरुद्ध वापर

O

- Open Spaces : इमारतीपासून कुंपणापर्यंतचे चौफेर ठेवलेले अंतर
- Occupancy Certificate : निवासी दाखला
- Ownership : मालकीहक्क
- Outhouse : देवडी-कर्मचाऱ्यासाठी बांधलेली वेगळी खोली

P

- Plinth : जोते
- Plinth Area : जोते क्षेत्रफळ
- Plot : भूखंड
- Porch : प्रवेशद्वारावर असलेले छत
- Partition : अंतर्गत विभाजक भिंत
- Parapet Wall : गच्ची सभोवती बांधलेली संरक्षक भिंत / कठडा
- Pavement : आवारात केलेली फरसबंदी
- Pent House : इमारतीच्या सर्वात वरच्या मजल्यावर बांधलेली सदनिका
- Periphery Area : परिघ क्षेत्र
- Perspective : विहंग दृष्यप्रतिमा
- Play Ground (PG) : विकास आराखड्यात ठेवलेले खेळाचे राखीव मैदान
- Predominant User : इमारतीचा प्रमुख वापर
- Prefabricate Units : बांधकामाचे पूर्वरचना घटक

- Premium : सरकार/महापालिकेने ठरवलेले अधिमूल्य
- Property Tax : महानगरपालिकेने ठरवलेला मालमत्ता कर

R

- Redevelopment : पुनर्विकास/पुनर्रचना
- Rent Control Act : भाडे नियंत्रण कायदा
- Row House : एकमेकास लागून बांधलेल्या एक किंवा दोन मजली स्वतंत्र सदनिका ज्यांना स्वतःच्या खासगी वापरासाठी समोरचे आणि मागचे आवार उपलब्ध असते.
- Right of Way : एका मालकाने आपल्या जागेतून लगतच्या मालकाला जाण्या येण्यासाठी दिलेली कायदेशीर वहीवाट - मार्ग
- Road Line & width : रस्त्याचे दोन्हीबाजूंचे सीमांकन आणि रुंदी
- Residential User / Zone : निवासी वापर-क्षेत्र
- Reservations : आम जनतेच्या विविध वापरासाठी विकास आराखड्यात आरक्षित केलेले भूखंड. उदा. बाग, खेळाचे मैदान, शाळा, इस्पितळ इ.
- Recreation Ground : विकास आराखड्यात जनतेच्या मनोरंजनासाठी-बगिच्यासाठी ठेवलेला राखीव भूखंड
- Revenue Documents : महसुली दस्तावेज
- Rain Water Harvesting System : पर्जन्य जलसंवर्धन योजना

S

- Sub-Division of Plot : मोठ्या भूखंडाचे लहान भूखंडात रूपांतर करण्यासाठी तयार केलेला आराखडा
- Sub-Registrar of Assurances : दुय्यम निबंधक - नोंदणी
- Survey Number : शेत जमिनीचा गट क्रमांक
- Suburban Area : बृहन्मुंबईतील पूर्व आणि पश्चिम उपनगरे
- Structural Engineer : रचना अभियंता

T

- Technical Document : तांत्रिक दस्तावेज
- Technical Audit : तांत्रिक लेखापरीक्षण
- Transfer of Development Rights – TDR : महानगरपालिकेने दिलेले विकासहक्क हस्तांतर अधिकार प्रमाणपत्र
- Tenament Density : एक हेक्टर भूखंडावर जास्तीत जास्त किती सदनिका बांधता येतील याची ठरवलेली सूची
- Tenant : भाडेकरू
- Tower-Tower Like Structure : गगनचुंबी इमारत

२) विधी संज्ञा (Legal Terms)

- Affidavit : शपथेवर दिलेले प्रतिज्ञा पत्र
- Agreement to Sale : साठेखत / प्राथमिक करार
- Deed of Conveyance : मालकीहक्क कायम हस्तांतर कराराचा दस्तावेज
- Court Jurisdiction : न्यायालयीन अधिकारक्षेत्र

• Deed of Lease	: दिर्घमुदतीचा भाडेकरार
• Deed of Leave & Licence	: अल्पमुदतीचा भाडेकरार
• Deed of Assignment	: मालकीहक्क हस्तांतर दस्तावेज
• Deed of Gift	: बक्षिसपत्र
• Declaration	: घोषणापत्र
• Defendant	: प्रतिवादी
• Easement Rights	: वहिवाटीचे हक्क
• Freehold Land	: निर्वेध मालकीचा भूखंड
• Indemnity Bond	: प्रतिज्ञापूरवक हमीपत्र
• Market Value	: शासनाने मिळकतीचे ठरवून दिलेले बाजारभाव-मूल्य
• Notary Public	: शासन नियुक्त सनदप्राप्त विधिअधिकारी
• Plaintiff	: दावेदार / वादी
• Power of Attorney	: मुखत्यारपत्र
• Power of Attorney Holder	: कुलमुखत्यार
• Purchaser	: खरेदीदार / ग्राहक
• Registration of Document	: दस्त नोंदणी
• Ready Reckoner	: सरकार प्रमाणित जागेच्या बाजारभावाचे कोष्टक
• Stamp Duty	: दस्त नोंदणीसाठी भरावयाचे मुद्रांकन शुल्क
• Sub-Registrar of Assurances	: दुय्यम निबंधक-दस्त नोंदणी
• Undertaking	: हमीपत्र / प्रतिज्ञापत्र
• Vendor	: मालक-विक्रीदार
• Writ Petition	: कोर्टात गुदरलेला दावा
• Witness	: साक्षीदार

३) महसुली दस्तावेज आणि अधिकारी

(Land Revenue Documents and Revenue Officers)

• कृषि आणि ग्रामीण जमीन विषयक

- Agricultural Land : शेत जमीन-कृषि
- Non-Agricultural Land : अकृषिक जमीन
- Agriculturist : शेतकरी-बळीराजा
- Revenue : वसूल
- Land Revenue : महाराष्ट्र राज्य जमीन महसूल- शेतसारा
- Land Revenue Code : महसूल संहिता
- 7/12 Extract : ७/१२ उतारा-शेत जमिनीच्या मालकीहक्काचा दाखला
- Mutation Entry : ७/१२ उतार्यातील फेरफार नोंदणी
- 6/12 Extract : ६/१२ उतारा-मालकीहक्कात झालेले फेरफार पत्रक
- Viilage Plan : गावच्या शेतजमिनीचा नकाशा
- Village Boundry : गावठाण-गाव मर्यादा-परिसीमा
- Protected Tenant : संरक्षित कूळ
- Moorland : माळरान
- Land Owner : भूस्वामी
- Leasee of Land : पट्टेदार, खंडाने जमीन कसणारी व्यक्ती
- Barron Land : पडीत-पडीक जमीन
- Inami Land : वतनी जमीन
- Premium : नजराणा. शासनाला द्यावयाची रक्कम-अधिमूल्य
- Land Subsidy : तगाई. शेतकऱ्याला शासनाकडून मिळणारे अर्थसहाय्य
- Property Register Card : शहरी जमिनीचा मालकीहक्क उतारा
- City Survey Plan : भूमिअभिलेख-नकाशा

• महसूल अधिकारी (Revenue Authorities)

- Revenue Minister : महसूल मंत्री
- Commissioner : आयुक्त
- District Collector : जिल्हाधिकारी
- Addl. Dist. Collector : अतिरिक्त जिल्हाधिकारी

- Superintendent of Lands & Records : अधिक्षक लेखा अभिलेख
- Dy. Director of Lands & Records : उपसंचालक लेखा अभिलेख
- Tahasildar : तहसिलदार / मामलेदार
- Circle Officer : मंडल अधिकारी
- Talathi : ग्रामसेवक-तलाठी (पटवारी), गावच्या जमिनीची नोंद ठेवणारा दफ्तरदार

- City Survey Officer : भूमापन-भूमिअभिलेख अधिकारी

● **संदर्भ सूची :**

- **Maintenance & Redevelopment of Society Buildings :**
A Publication of Accommodation Times
- **Bombay Rent Act**
- **Development Control Regulations of Greater Mumbai**
- **Enactments and Notifications of State Government**
- **Municipal Circulars**
- **Bye Laws of Co-op. Housing Societies**

सुधाकर दोखणे

साहित्य / लेखन :

- Real Estate Transactions (4th Edition)
- Guide for Site Supervision (2nd Edition)
- Guide for Slum Rehabilitation Schemes in Gr. Mumbai.
- Guide on Fire Safety of Highrise Buildings
- Redevelopment of Society Buildings (2nd Edition)
- ग्रामीण व शहरी मालमत्ता खरेदी-विक्री व्यवहार (महसुली तरतुदी)
- मुंबईचा पाणी पुरवठा : किती खर्चाचा-किती कष्टाचा
- माहिती अधिकार-२००५ : जनहित याचिका : लोक अदालत
- सहकारी गृहनिर्माणसंस्थेच्या इमारती : दुरुस्ती-देखभाल आणि पुनर्विकास
- वय वर्ष साठ (व्यक्तिरूप आत्मकथन)
- वर्तुळ (कथा संग्रह)
- कैलासनाथा (पर्यटन)
- हेरगिरी आणि श्रेष्ठ महिला गुप्तचर (कूट नीती)
- मृत्युदंड असावा की नसावा? (अपराधशास्त्र आणि दंडनीती)



● पुस्तकातील प्रकरण १२ ते १५ यातील महत्त्वपूर्ण माहितीमुळे लोकांच्या मनातील 'किंतु-परंतु' बाहेर पडण्यास निश्चित मदत होईल. कित्येक संस्थाकडे मिळकतीच्या मालकीहक्काचे पुरेसे दस्तावेज नसतात. परिणामी योग्य दस्तावेजांअभावी अशा संस्थांचे पुनर्विकास प्रकल्प उभारी घेऊ शकत नाहीत. प्रकरण १६ मध्ये गृहनिर्माणक्षेत्रात वारंवार वापरात येणाऱ्या संज्ञांची माहिती उपलब्ध करून दिल्याने पदाधिकाऱ्यांना, सभासदांना वास्तुविशारदांबरोबर पुनर्विकास ह्या विषयावर बोलताना, चर्चा करताना, त्यांच्याशी संवाद साधताना त्याचा निश्चित उपयोग होईल.

ह्या पुस्तकाचे लेखक श्री. सुधाकर दोखणे ह्यांचा वास्तूव्यावसायक्षेत्रात असलेला प्रदीर्घ अनुभव, आणि त्या संबंधीचा गाढ अभ्यास सर्वश्रुत आहे. त्यांना 'आम आदमी' ची नस बरोबर माहित असून त्यांच्या समस्यांची त्यांना पूर्ण जाण आणि जाणीव आहे आणि त्या परिपाकालून निर्माण झालेले हे मार्गदर्शक लिखाण आहे. सर्वसामान्य वाचकासाठी आणि होतकरू स्थापत्यविशारद व त्या क्षेत्रात काम करणाऱ्या व्यक्तींना हे पुस्तक उपयुक्त ठरणारे आहे.

अर्कि. प्रवीण कणेकर
अ.द. व.श. - पि.ए. (इंडिया)

Published by



FOUNDED IN 1965

Practising Engineers Architects and
Town Planners' Association (India)

4 & 5, GR, FLOOR, NAGREE TERRACES, SOONAWALA AGIARY MARG,
OFF M. M. CHHOTANI ROAD, MAHIM (W), MUMBAI - 400 016.

Tel.: 2444 5998 • 2444 2897 • Fax: 2444 2983 • E-mail: peataindia@rediffmail.com

Website: www.peataindia.org