जा.क्र. का.15/परिपत्रक/मुंबई/भाडेकरु/मूल्यांकन/347
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे-1,
दिनांक :31 /03/2018

परिपत्रक :-

विषय :- बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रासाठीच्या सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना.
भाडेकरु असलेल्या जुन्या इमारतीचे खरेदी दस्त / पुनर्विकास प्रकल्प विकसन करारनामा मूल्यांकनाबाबत.

मुंबई शहरातील भाडेकरुव्याप्त इमारतींच्या पुर्नविकास प्रकल्पासाठी शासनाच्या नगर विकास विभागाने दि. 8/9/2017 रोजीच्या निर्णयाद्वारे वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक मंजूर केला आहे. त्यानुसार पूर्णतः भाडेकरुव्याप्त/ अंशतः भाडेकरुव्याप्त क्षेत्र असलेल्या इमारतीचे पुनर्विकास प्रकल्पासाठी कायदेशिर भाडेकरुसाठी पुनर्वसन क्षेत्र अधिक 50% प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक अधिक अधिकृतरित्या वापरलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय केला आहे. सदरची तरतूद विचारात घेता, बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रासाठी लागू सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना क्र. 1 खालील टिप क्र. 1 मध्ये खालीलप्रमाणे सुधारणा करण्यात येत आहे.

तसेच महानगरपालिकेसाठी लागू सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना क्र. 1 व 2 मध्ये, भाडेकरुव्याप्त इमारतीचे मूल्यांकनासंदर्भात तरतूद आहे. मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातील भाडेकरुंच्या खरेपणाबाबत खात्री करण्यासाठी शासनाचे नगर विकास विभागाकडील दि.8/9/2017 रोजीचा निर्णय तसेच गृहनिर्माण विभागाचे दि. 16/8/2010 चे धोरण विचारात घेऊन, मुंबई शहरासाठी लागू सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना क्र. 1 व 2 खालील टिपामध्ये खालीलप्रमाणे सुधारणा करण्यात येत आहे.

मार्गदर्शक सूचना क्र. 1 खालील टिप क्र.1 :-

मुंबई शहरातील उपकरप्राप्त इमारती / भाडेकरुव्याप्त इमारती व उपनगरातील भाडेकरुव्याप्त इमारतीचे मूल्यांकन निश्चित करताना विकास नियंत्रण नियम क्र. 33(7) व 33(7)(A) मधील प्रोत्साहनात्मक/ अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकासह एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकाबाबत संबंधित सक्षम प्राधिकरणाचे उदा. महानगरपालिका / विशेष नियोजन प्राधिकरण इ. अथवा त्यांचेकडील नोंदणीकृत आर्किटेक्ट / इंजिनिअर यांचे प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक असेल. असे प्रमाणपत्र सादर केल्यास, त्यानुसार एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घेण्यात यावा. प्रमाणपत्र सादर न केल्यास मुंबई शहरातील 33(7) खालील उपकरप्राप्त इमारतीसाठी किमान 3.00 चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घ्यावा. मुंबई शहरातील बिगर उपकरप्राप्त भाडेकरुव्याप्त इमारतीसाठी व उपनगरातील भाडेकरुव्याप्त इमारतीसाठी अनुक्रमे किमान 2.00 व 1.50 चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घ्यावा.

जमिनीचे मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्राचे मूल्य काढणेसाठी मुंबई शहरासाठी किमान 1.33 व उपनगरासाठी किमान 1.00 चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घ्यावा.

मार्गदर्शक सूचना क्र. 1 व 2 खालील टिप :-

अ) निरसित मुंबई भाडे नियंत्रण अधिनियम 1947 मधील तरतूदीच्या आधारे तसेच महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम 1999 चे कलम 7(15)(क) अन्वये, जो कायदेशिर भाडेकरु असल्याचे मानण्यात येईल, केवळ अशा भाडेकरु व त्याच्या ताब्यातील क्षेत्रासाठीच उपरोक्त सूचना क्र. 1 व 2 लागू आहेत.

भाडेकरु असलेल्या मिळकतीमध्ये वरीलप्रमाणे सवलत देताना भाडेकरुचे त्या इमारतीत दि.13/06/1996 पूर्वीचे वास्तव्य व दस्त नोंदणी वर्षात प्रत्यक्ष वास्तव्य सिध्द करण्यासाठी, महानगरपालिकेकडील भाडेकरुच्या नावाची नोंद असलेला मिळकत कर दाखला, वीजदेयक, दुरध्वनी देयक, भाडेपावत्या, रेशनकार्ड, महापालिकेचा व्यापारी परवाना (गुमास्ता परवाना), 1995 च्या मतदार यादीतील नोंद, बँक / पोष्टाचे पासबुक, विक्रीकर/आयकराबाबतची कागदपत्रे यापैकी किमान तीन पुरावे दिल्यानंतरच, भाडेकरुपात्र म्हणून सवलत देता येईल.

दि.13/6/1996 नंतर मूळ भाडेकरुने सदर गाळयाचे भाडेकरी हक्क कायदेशिररित्या रितसर नोंदणीकृत व्यवहाराव्दारे अन्य व्यक्तीस हस्तांतरित केले असल्यास, सदर हस्तांतरण दस्ताची सत्यप्रत व मूळ भाडेकरुचे दि.13/6/1996 पूर्वीचे वास्तव्य सिध्द करणारे तसेच नवीन भाडेकरुचे विद्यमान वास्तव्य सिध्द करणारे उपरोक्तपैकी किमान 3 पुरावे जोडणे आवश्यक आहे.

दस्त नोंदणीसाठी सादर करताना, भाडेकरुंच्या ताब्यात असलेल्या क्षेत्राचा सविस्तर तपशील व घेण्यात येणारे भाडे दस्तामध्ये नमूद करुन, पुराव्यासह, पुरेशा पूर्व कालावधीत, दुय्यम निबंधक कार्यालयास सादर करावेत. उपरोक्त सर्व पुरावे, कागदपत्रांच्या सत्यप्रती, दस्ताचा एक भाग म्हणून राहतील. दुय्यम निबंधकांनी, पुराव्यासाठी दिलेल्या कागदपत्रांची पडताळणी करुन, भाडेकरु असल्याची त्यांची खात्री पटल्यास, अशा दस्तांची नोंदणी करावी.

दि.13/6/1996 नंतर निर्माण झालेले नवीन भाडेहक्क (Tenancy) विचारात घेता येणार नाही. नवीन भाडेहक्कासाठी केलेले अनधिकृत बांधकाम, विद्यमान चटई क्षेत्र निर्देशांक (Existing F.S.I) परिगणित करणेसाठी विचारात घेता येणार नाही. लिव्ह ॲन्ड लायसन्सचे दस्तऐवजान्वये मिळणारे हक्क या सवलतीसाठी पात्र असणार नाहीत.

तथापि, मुंबई शहर / उपनगरातील भाडेकरुव्याप्त इमारतीसाठी, दि.13/06/1996 पूर्वीची भाडेकरुंची यादी व त्यांनी व्याप्त केलेले क्षेत्राबाबत भाडेकरु पुरावा म्हणून बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचे / मुंबई इमारत पुनर्रचना व दुरुस्ती मंडळाचे मूळ प्रमाणपत्र अथवा दि.13/06/1996 पूर्वी भाडेकरु म्हणून वास्तव्य असलेचे सिध्द केलेबाबत न्यायालयीन आदेशाची प्रत पुरावा म्हणून दस्तासोबत जोडल्यास, दि.13/06/1996 पूर्वीच्या वास्तव्याबाबत, उपरोक्त नमूद पुरावे सादर करण्याची आवश्यकता नाही. मात्र अशा प्रकरणी विद्यमान वास्तव्य सिध्द करणारे उपरोक्त नमूद पुरावे जोडणे आवश्यक आहे.

ब) या मिळकतीतील अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र निश्चित करताना,विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनुज्ञेय असलेला,प्रोत्साहनात्मक वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशाक (Incentive F.S.I.) देखील विचारात घेणे आवश्यक आहे.

यापूर्वी अंमलात असलेल्या सूचना व्यतिरिक्त नव्याने समाविष्ट केलेल्या अतिरिक्त सूचना दि.1 एप्रिल 2018 पासून अंमलात येतील.

सदर परिपत्रकाची प्रत नोंदणी व मुद्रांक विभागाच्या www.igrmaharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर publication या सदराखाली circulars या ठिकाणी उपलब्ध आहे.

सही-
(अनिल कवडे)
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

प्रत माहितीसाठी सादर :-

1) मा. प्रधान सचिव, महसूल, नोंदणी व मुद्रांक शुल्क विभाग, मंत्रालय मुंबई-32
2) मा. महालेखापाल (लेखापरिक्षा) - II, महाराष्ट्र, नागपूर.

प्रत माहितीसाठी व आवश्यक कार्यवाहीसाठी:-

3) अपर मुद्रांक नियंत्रक, मुंबई
/- सदर परिपत्रकाची प्रत आपले अधिनस्त सर्व मुद्रांक जिल्हाधिकारी व नोंदणी कार्यालयांना पुरविणेत यावी. तसेच सदर परिपत्रक त्यांना प्राप्त झाले असून, ते वाचलेबाबत (Read & acknowledge) त्याच्या कार्यालयाचा अहवाल प्राप्त करून घेऊन या कार्यालयास पाठविणेत यावा.
4) सह नोंदणी महानिरीक्षक, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.
5) उपसंचालक, नगर रचना, मूल्यांकन, मुंबई प्रदेश, मुंबई.
6) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, (मुख्यालय), पुणे.
7) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, (संगणक), पुणे.
/- सदर परिपत्रकाची प्रत विभागाच्या संकेतस्थळावर upload करणेबाबतची कार्यवाही करणेत यावी.
9) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक मुंबई
/- सदर परिपत्रकाची प्रत आपले अधिनस्त सर्व मुद्रांक जिल्हाधिकारी व नोंदणी कार्यालयांना पुरविणेत यावी. तसेच सदर परिपत्रक त्यांना प्राप्त झाले असून, ते वाचलेबाबत (Read & acknowledge) त्याच्या कार्यालयाचा अहवाल प्राप्त करून घेऊन या कार्यालयास पाठविणेत यावा.
10) सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.
11) श्रीमती निलीमा देसाई, NIC, पुणे.

निर्गमित

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य, पुणेकरीता