सरदार वल्लभभाई पटेल नगर
रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

॥ एकमेका सहाय्य करू । अवघे धरू सुपंथ ॥

नोंदणी क्र. महाराष्ट्र राज्य /मुंबई/११६६/२०१२ जी.बी.बी.एस.डी.

भारतीय डाक
India Post

AZADNAGAR PO <400053>
PIN400053
Counter No:2, OP-Code:SMM
To:RA RA MAHAMAHIM RASH, GOVT OF INDIA
DELHI, PIN:110004
From:DR ANAND JADHAV, MUM 53
Wt:20grams,
14/02/2014, 12:09
<<Have a nice day>>

दिनांक: ०७/०२/२०१४

प्रति
रा. व. महामहिम राष्ट्रपतीजी
भारत सरकार
यांच्या सेवेसी

विषय : केंद्र सरकारचे "स्थावर मालमत्ता (नियमन व विकास) विधेयक २०१३" मधील काही तरतूदी "महाराष्ट्र गृहनिर्माण (नियमन व विकास) कायदा २०१३" मध्ये अंतर्भूत करण्याकरीता निवेदन.

माननीय महोदय,

नूकताच महाराष्ट्र विधिमंडळाने संमत केलेला "**महाराष्ट्र गृहनिर्माण (नियमन व विकास) कायदा २०१२**" आपल्या अंतीम संमतीकरीता पाठविण्यात आला आहे. तसेच केंद्र सरकारनेही "**स्थावर मालमत्ता (नियमन व विकास) विधेयक २०१३**" राज्यसभेपुढे मांडले आहे. सदर दोन्ही विधेयकांचा अभ्यास सदर असोसिएशनने केला असता त्यापैकी केंद्र सरकारचे "स्थावर मालमत्ता (नियमन व विकास) विधेयक २०१३" ग्राहकांच्या / सदनिकाधारकांच्या **जास्त हिताचे** असल्याचे निदर्शनास आले आहे.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण (नियमन व विकास) कायदा २०१३ च्या उद्दिष्टांमध्ये ग्राहककितास सदनिकाधारकांच्या हितास **गौण प्राधान्य** देण्यात आलेले सकृतदर्शनी दिसत आहे. **प्रामुख्याने मुंबई आणि आसपासच्या परिसरात प्रचंड प्रमाणात सुरु असलेल्या म्हाडा पूनर्विकास प्रक्रियेत सामिल होणाऱ्या जून्या सदनिकाधारकांना याचा लाभ होताना दिसत नाही. त्याकरीता महत्वाच्या वावी आपणासमोर मांडत आहोत. कृपया त्यांचा समावेश केंद्रीय "स्थावर मालमत्ता (नियमन व विकास) विधेय २०१३" च्या माध्यामातून महाराष्ट्र शासनाच्या "महाराष्ट्र गृहनिर्माण (नियमन व विकास) कायदा २०१२" मध्ये अंतर्भूत झाल्यास सामान्य म्हाडा सदनिकाधारक अथवा शासकीय भूखंडावर राबविण्यात येणाऱ्या पूनर्विकास योजनेत सामिल होणाऱ्या मूळ सदनिकाधारकास होईल त्याकरीता आपण राज्य शासनांकडेही केंद्रीय विधेयकाचा मसूदा पाठवावा अशी विनंती तमाम म्हाडा सदनिकाधारकांन तर्फे करीत आहोत.**

१. महाराष्ट्र शासनाच्या विधेयकामध्ये "**प्रमोटर**" अर्थात प्रवर्तक हया व्याख्याचा कुठेही स्पष्ट उल्लेख दिसत नाही. **केंद्रीय विधेयकामध्ये "प्रमोटर" ची विस्तृत व्याख्या करुन त्यामध्ये राज्याच्या गृहनिर्माण मंडळांचा समावेश करण्यात आला आहे. महाराष्ट्र शासनाच्या विधेयकात म्हाडा, सिडको सारख्या संस्थांना "प्रमोटर" हया व्याख्येतून वगळण्यात आले आहे परिणामी त्यांच्या कडून सदनिका / भूखंड खरेदी करणारे, पूनर्विकास प्रकल्पात सामिल होणारे सदनिकाधारक यांच्या तक्रारी राज्याच्या गृहनिर्माण कायदयांतर्गत मांडता येणार नाहीत परंतू केंद्रीय विधेयक राज्यास बंधनकारक केल्यास म्हाडा, सिडको विरोधात गृहनिर्माण प्राधिकरणामध्ये तक्रार दाखल करता येईल.**

२. आज संपूर्ण बृहन्मुंबई महागनर पालिका क्षेत्रांतर्गत मुंबई आणि उपनगरांमध्ये पूनर्विकास प्रकल्प राबविण्यात येत आहेत. भविष्यात अशा प्रकल्पांच्या संख्येत फार मोठी वाढ होणार आहे. **महाराष्ट्र शासनाच्या कायद्यातील कलम ११(६) मधून अशा पूनर्विकास प्रक्रियेत सामिल होणाऱ्या जून्या सदनिकाधारकांना वगळण्यात आले आहे.**

Scanned with CamScanner

पूनर्विकास प्रकल्पांमधून विकासकांच्या फसवणूकीविरोधात अनेक तक्रारी दाखल होत असतात तेव्हा केंद्रीय स्थावर मालमत्ता विधेयकांमध्ये अशा तक्रारी दाखल करुन घेण्याचे प्रावधान आहे ते महाराष्ट्र शासनाच्या कायद्यात अंतर्भूत करण्यात यावे.

३. महाराष्ट्र शासनाच्या कायद्यानूसार तक्रारींची सूनावणी सिव्हील प्रोसिजर कोडनूसार होतील असे कलम ४१ द्वारे स्पष्ट केले आहे परिणामी प्रकरणाची / तक्रारींची क्लिष्टता वाढून निकालास लागणारा कालावधी वाढणार आहे त्याऐवजी, केंद्रीय विधेयकानूसार गृहनिर्माण प्राधिकरण व लवाद यांच्या समोरील सूनावणीकरीता सिव्हील प्रोसिजर कोड व इंडियन एव्हीडन्स अ‍ॅक्ट लागू असणार नाही असे स्पष्ट केले आहे. परिणामी हया बाबींचा समावेश महाराष्ट्र शासनाच्या कायद्यात करण्यात आला पाहिजे. अथवा अशा सूनावण्या क्लिष्ट पध्दतीच्या वेळखाऊ होण्याची शक्यता आहे.

४. विकासकाने घराचा ताबा दिल्यानंतर संस्था स्थापन करेपर्यंत व्यवस्थापन वर्गणीचा भार सदनिका धारकाने उचलने आवश्यक आहे. काही प्रसंगांमध्ये सभासद सदनिकाधारक वेळोवेळी व्यवस्थापन वर्गणी आर्थिक कारणांमुळे भरु शकत नाही अशा वेळेस ३ महिन्यांपेक्षा जास्त काळ व्यवस्थापन वर्गणी न भरणाऱ्या सदनिकाधारकांच्या सदनिकेचे वीज व पाणीपुरवठा तोडण्याचे अधिकार महाराष्ट्र शासनाच्या कायद्यात विकासकास देण्यात आले आहेत त्यास "अमानवीय" घोषित करुन रद्द करण्यात यावे अशी तरतूद करण्यात यावी.

तरी केंद्रीय विधेयकातील हया सकारात्मक बाबींचा समावेश महाराष्ट्र शासनाच्या कायद्यात करुन राज्याचे विधेयक सखोल आणि सक्षम होण्यास मदतच होईल परिणामी हया मागण्यांचा गांभिर्याने विचार करण्यात यावा ही विनंती

कळावे,

आपले विश्वासू

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर रहीवासी वेल्फेअर असोसिएशन.

अध्यक्ष	सचिव	खजिनदार
श्री. आनंद जाधव	श्री. सुर्यकांत ननावरे	श्री. अनिल परदेशी
९९६७०९४०९४	९८२१७२७९९४	९८३३०९२४१८

प्रत रवाना :

१) सहकार व पणन विभाग, महाराष्ट्र शासन.

२) न्याय - विधी विभाग, महाराष्ट्र शासन.

३) विधी - विभाग म्हाडा प्राधिकरण, मुंबई.

४) मुंबई डिस्ट्रीक्ट फेडरेशन.

५) महाराष्ट्र वेल्फेअर असोसिएशन.

Scanned with CamScanner

F.No.23/70/2014-Judl & PP
Government of India
Ministry of Home Affairs
(Judicial Division)

NDCC –II Building, Jai Singh Road,
New Delhi-110 001, dated 07th July, 2014.

To,

Sardar Ballabh Bhai Patel Nagar Co-operative Housing Society Ltd.Plot no 78/B-14, sardar patel Nagar Mhada, varsova Andheri (W), Mumbai 400053. 51

Subject: **Plea to return 'the Maharashtra Housing (Regulation and Development) Bill, 2012' for reconsideration.**

Sir/madam,

I am directed to refer to your letter addressed to Hon'ble President on the above mentioned subject wherein you have requested to return the Maharashtra Housing (Regulation & Development) Bill-2012 for reconsideration by the State Legislature or alternatively let the Real Estate (Regulation & Development) Bill, 2013 initiated by the Central Government be made applicable to Maharashtra State.

2. In this regard, it is stated that 'the Maharashtra Housing (Regulation and Development) Bill, 2012' as passed by the State Legislature and reserved by the Governor of Maharashtra under article 200 read with article 254(2) of the Constitution of India for consideration of the President under article 201 of the Constitution of India was received in the Ministry of Home Affairs on 07.09.2012. The President of India has given his assent to the Bill on 17.02.2014.

3. The Real Estate (Regulation & Development) Bill, 2013 is administered by the Ministry of Housing & Urban Poverty Alleviation. Therefore, the petitions received as per enclosed list are hereby transferred to the Ministry of Housing & Urban Poverty Alleviation for taking further necessary action at their end.

Yours faithfully,

(Laltlana Chhangte)
Under Secretary (Judl. & PP)
Tele fax: 011-23438095

Copy forwarded for information/necessary action to:

The Ministry of Housing & Urban Poverty Alleviation (Ms. Anita Agnihotri, Secretary), Nirman Bhawan, New Delhi-(with the request to dispose of these petitions and inform the applicants directly).

(Laltlana Chhangte)
Under Secretary (Judl. & PP)
Tele fax: 011-23438095

Scanned with CamScanner