

**MANAGING COMMITTEE
2023-2025**

PRESIDENT
Domnic Romell

IMMEDIATE PAST PRESIDENT
Boman Irani

PRESIDENT-ELECT
Ajay Ashar

STRATEGIC ADVISOR
Abhishek Lodha

SENIOR VICE PRESIDENTS
Parag Shah
Jayesh Shah
Sukhraj Nahar
Sandeep Raheja
Rasesh Kanakia

VICE PRESIDENTS
Bandish Ajmera
Shailesh Puranik
Pritam Chivukula
Amit Thacker
Jackbastian Nazareth

SECRETARY
Dhaval Ajmera

TREASURER
Nikunj Sanghavi

JOINT SECRETARIES
Tejas Vyas
Pratik Patel
Sunny Bijlani
Rushi Mehta

JOINT TREASURER
Gurminder Singh Seera

COMMITTEE MEMBERS
Shahid Balwa
Subodh Runwal
Parag Munot
Nainesh Shah
Mukesh Patel
Munish Doshi
Raajesh Prajapati
Shailesh Sanghvi
Parth Mehta
Harmohan Sahni
Jayvardhan Goenka
Umayang Kuwadia
Prashant Khandelwal
Binitha Dalal
Ayushi Ashar
Samyag Shah
Ricardo Romell

SPECIAL ADVISORS
Ar. Hafeez Contractor
Adv. Primal Shroff
Anuj Puri

STATISTICS AND RESEARCH
Dr. Adv. Harshul Savla

INVITEE MEMBERS
Rahul Sagar
Ramkrishna Raheja
Nishant Agarwal
Harsh Hiranandani
Ajay Nahar
Azim F. Tapia
Cherag Ramakrishnan
Vijay Lakhani
Jayesh Chauhan
Aditya Shah
Shraddha Goradia
Sudhanshu Agarwal
Hussain Lalani
Sahil Parikh
Aditya Mirchandani
Rushi Ajmera

YOUTHWING CONVENOR
Naman Shah

PROCUREMENT CONVENOR
Nimish Ajmera

WOMEN'S WING CHAIRPERSON
Sejal Goradia

CREDAI - MCHI



Ref. No. MCHI/PRES/23-25/209
Date: 9/2/2024

To,
Shri Iqbal Singh Chahal (I.A.S.),
Municipal Commissioner,
Brihanmumbai Municipal Commissioner
Fort, Mumbai

Sub.: Recovery of labour cess on construction area with retrospective effect.
Ref.: MCGM circular u/no.CHE/DP/215/gen./2023-24

Respected Sir,

As per the directives / guidelines issued by Govt. of Maharashtra u/no. बीसीए २००९ / प्र. क्र. १०८ / कामगार ७ - अ dt. 17/06/2010, Building proposal department of M.C.G.M. is recovering 'Building & other construction workers' Welfare Cess (Labour cess) from the developers w.e.f. 01/01/2008. Vide the said guidelines dt. 17/06/2010, the Govt. of Maharashtra has directed Inspector General of Registration and controller of stamps to issue guidelines for deciding cost of construction. However, the guidelines are still awaited.

In absence of the aforesaid guidelines from Inspector General of Registration & Controller of stamps, the labour cess of 1% of the construction cost was being worked out on the Built up Area of the building in accordance with the circular issued u/no. उपप्रमुख अभियंता / ३६६३ / इ. प्र. (शहर) dt. 30/09/2011 and subsequent circular issued u/no. प्र.ले. / एफआरटी / १२ dtd. 21/06/2012. These circulars were issued with the approval of the then Municipal Commissioner.

Now, M.C.G.M. has issued circular u/no. CHE/DP/215/gen./2023-24 dt. 21/09/2023 thereby formulating policy for recovery of labour cess in absence of the guidelines from Inspector General of Registrar & Controller of stamps. As per the said circular, "In the cases, where full O.C. is not received, in such cases labour cess will be worked out on total construction area as certified by concerned Architect. Thereafter, the labour cess will be recovered by deducting earlier paid built up area by the developers."

Here, it is to be pointed out that in the case of large layouts being developed, many a times, construction is carried out wing wise which are connected by common basements / stilt / podiums / connecting passage etc. O.C. to the building is also granted wing wise & wing wise Co.Op. housing societies are formed & registered.

There are many cases, where full O.C. to several wings have been granted before issuance of the circular dtd. 21/09/2023 and O.C. to only a small portion of the building is remaining. In such cases it is very unfair to recover labour cess on construction area retrospectively for the wings where full O.C. is received before datum date as per circular dt. 21/09/2023.

Hence, it is requested to direct the Building Proposal Dept. of M.C.G.M. to recover the labour cess on construction area only with respect to wings where full O.C. has not been granted till 21/09/2023.

Thanking you,

Yours sincerely,
For CREDAI-MCHI

Domnic Romell
President

Dhaval Ajmera
Hon. Secretary

PS: Contact Person Mr. Sanjay Phope - +91 9619345193

Maharashtra Chamber of Housing Industry

Maker Bhavan II, 4th Floor, 18, V. Thackersey Marg, New Marine Lines, Mumbai - 400 020.
Tel: 42121421, Fax: 4212 1411/407 Email: secretariat@mchi.net Website: www.mchi.net

CREDAI-MCHI CHAPTERS : THANE | KALYAN-DOMBIVLI | MIRA BHAYANDAR | RAIGAD | NAVI MUMBAI |
BHIWANDI | PALGHAR BOISAR | SHAHAPUR-MURBAD | URAN-DRONAGIRI |
VASAI VIRAR | ALIBAG | KARJAT-KHALAPUR-KHOPOLI | YOUTH NMR

CHE/DP/215/Gen
2023-24

बृहन्मुंबई महानगरपालिका

विकास नियोजन खाते

क्र. प्र.अभि./ वि.नि./११५९९/साधारण दि. 21 SEP 2023

विषय :- इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी उपकर अधिनियम, १९९६ अंतर्गत उपकर वसुलीबाबत.

- संदर्भ:-**
१. शासन निर्णय क्र. वीसीए २००९/प्र.क्र.१०८/कामगार ७-अ दि. १७.०६.२०१० (सी/५१)
 २. परिपत्रक क्र. प्रमुख अभियंता /३६६३/(इ.प्र.)शहर दि. ३०.०९.२०११ (सी/७७)
 ३. तपासणी अधिकारी/पीए-डब्ल्यूबीओसिडब्ल्यू यांच्या लेखा टिप्पण्या (सी/१-४९)
 ४. परिपत्रक क्र. CHE/DP/211/Gen 2023-24 (एन/१-३)
 ५. PEATA यांचे मा. मनपा आयुक्त यांना दि. ०९.०८.२०२३ रोजीचे निवेदन (सी/१०१)

उपरोक्त विषयाच्या अनुषंगाने PEATA यांचे मा. मनपा आयुक्त यांना सादर केलेले दि. ०९.०८.२०२३ रोजीचे उपरोक्त संदर्भित निवेदन या विभागास प्राप्त झाले आहे. सदर निवेदनामध्ये PEATA ने "Not to levy Labour Cess on Construction area for proposals wherein Part Occupation to the building or Full OCC to wing/s is granted prior to 04.07.2023" अशी विनंती केली आहे (सी/१०१). सदर बाबतीत विकास नियोजन विभागाचे अभिप्राय खालील प्रमाणे आहेत.

महाराष्ट्र शासनाने इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी उपकर अधिनियम, १९९६ तसेच इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याण उपकर नियम १९९८ अंतर्गत उपकर वसूल करावयाची कार्यपद्धती निश्चित करणेबाबत क्र. वीसीए २००९/ प्र.क्र.१०८/ कामगार ७-अ दि.१७.०६.२०१० अन्वये शासन निर्णय जारी केला आहे (सी/५१). सदर निर्णयातील मुद्दा क्र.०३(२) मध्ये असे नमूद आहे की, 'बांधकामाची अंदाजित मूल्य ठरविण्याबाबत नोंदणी महानिरीक्षक यांना मार्गदर्शक तत्वे निर्गमित करण्यासाठी निर्देश देण्यात आले आहेत व नोंदणी महानिरीक्षक यांनी याबाबतीत स्वतंत्र आदेश निर्गमित करावेत. अशा प्रकारे केलेल्या मार्गदर्शक तत्वांचा आणि त्यामध्ये वेळोवेळी केलेल्या सुधारणांचा आधार बांधकामाचे अंदाजित मूल्य ठरविताना घ्यावा.'

सदर शासन निर्णयाची अंमलबजावणी करण्याच्या दृष्टीने, इमारत प्रस्ताव विभागांकडून करावयाच्या कार्यवाहीबाबत धोरण व रुपरेषा ठरविण्यासाठी, उप प्रमुख अभियंता (इ.प्र.) शहर कार्यालयाकडून क्र.ईईवीपी/२१७९/शहर दि.२३.०३.२०११ अन्वये प्रस्ताव सादर करण्यात आलेला होता (सी/७७). सदर प्रस्तावामध्ये, नमूद केलेल्या काही महत्वाच्या बाबी उद्धृत करण्यात येत आहेत:-

- (१-इ) महसूल विभागाने त्यांच्या अधिनस्थ मूद्रांक व नोंदणी महानिरीक्षक यांच्याकडून बांधकामाचे अंदाजित मूल्य ठरविण्याबाबत मार्गदर्शक तत्वे तातडीने निर्गमित होण्यासाठी आवश्यक कार्यवाही करण्याबाबतचे आदेश दिलेले आहेत.
- (२) सदर उपकर हा बांधकाम मूल्य (जमिनीची किंमत वगळून) वसूल करावयाचा आहे. सदर बांधकाम मूल्य ठरविण्याबाबतची मार्गदर्शक तत्वे ही नोंदणी महानिरीक्षक यांचेकडून अद्यापि प्राप्त झालेली नाहीत. सबब, सद्यस्थितीत बांधकाम मूल्य ठरविण्यासाठी आवश्यक बांधकाम क्षेत्र व बांधकामाचा दर खालील प्रमाणे प्रस्तावित आहे.

२-अ) बांधकामाचा दर : बांधकामाचे मुख्य ठरवितांना आवश्यक बांधकामाचा दर हा नोंदणी महानिरीक्षक यांनी ठरवून दिलेल्या दरानुसार जो रेडी रेकरन दर पत्रिकेसोबत उपलब्ध आहे तो दर बांधकाम दर म्हणून घेण्यात येईल. सदर बांधकाम दर हा इमारतीच्या वर्गवारीनुसार व मुंबई शहर व उपनगरे यांच्यासाठी वेगळा असा नमूद केलेला आहे.

२-ब) बांधकामाचे क्षेत्रफळ : इमारत प्रस्ताव मंजूर करताना इमारत प्रस्ताव विभागाकडून प्रपत्र 'अ' मध्ये प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्रफळ दर्शविण्यात येते. सदर बांधकाम क्षेत्रफळ हे बांधकाम मुख्य ठरविण्यासाठी घेण्यात येईल.

हे इमारत प्रस्ताव मंजूर करताना इमारत प्रस्ताव विभागाकडून प्रपत्र 'अ' मध्ये दर्शविण्यात आलेले प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्रफळ व महानिरीक्षक यांनी ठरवून दिलेल्या दरानुसारचा रेडी रेकरन दर (इमारतीच्या वर्गवारीनुसार व मुंबई शहर व उपनगरे यांकरिता वेगळा) हा बांधकाम दर म्हणून घेऊन बांधकाम मुख्य ठरविण्यात येईल.

(३) महापालिकेच्या मध्याच्या धोरणानुसार इमारत प्रस्ताव विभागाकडून इमारतीला परवानगी देत टप्प्यात म्हणजेच इमारतीला प्रथम आरंभपत्र (सी.सी.) देताना ५० टक्के उपकाराची रक्कम व उर्वरित ५० टक्के उपकाराची रक्कम पुढील सी.सी. देताना (Further C.C.) उपकर वसूली करण्यात येईल व ही अट अमान्यतेच्या सूचनेमध्ये (I.O.D.) मध्ये अंतर्भूत करण्यात येईल.

(Emphasis supplied)

सदर प्रस्तावास तत्कालीन महानगरपालिका आयुक्त हयांनी क्र.एमसीपी/६२७५ दि.१४.०६.२०११ अन्वये मंजुरी दिलेली होती. त्यानुसार इमारत प्रस्ताव विभागात अंमलबजावणी करण्याकरिता, उप प्रमुख अभियंता (इ.प्र.) शहर यांजकडून परिपत्रक क्र. उप प्रमुख अभियंता /३६६३ / इ.प्र./शहर दि.३०.०९.२०११ प्रसारित करण्यात आले होते. तसेच त्या अनुषंगाने, प्रमुख लेखापाल (वित्त) कार्यालयाकडून परिपत्रक क्र. प्र.ले./ एफआरटी/ १२ दि.२१.०६.२०१२ (सी/७९) व परिपत्रक क्र. सीए/एफआरटी/ २५ दि. १७.०९.२०१२ (सी/८९) ही प्रसारित करण्यात आलेली आहेत.

तदनंतर, तपासणी अधिकारी/पीए-डब्ल्यूबीओमिडब्ल्यू यांनी इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी उपकर वसूली ही चटई क्षेत्राशी संबंधित बांधकाम क्षेत्राला लागू करण्यात आली आहे. ज्या मध्ये बांधकाम प्रकल्पात अंतर्भूत असलेले एकंदर बांधकाम क्षेत्र विचारात घेतलेले नाही. त्यामुळे इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी उपकर वसूली कमी झाल्याबाबत लेखा टिप्पण्या उपस्थित केलेल्या आहेत. तपासणी अधिकारी/पीए-डब्ल्यूबीओमिडब्ल्यू यांनी उपस्थित केलेल्या लेखा टिप्पण्यांच्या अनुषंगाने संदर्भित उपकर वसूली ही इमारतीचे एकूण बांधकाम क्षेत्रानुसार गणना करण्याकरिता मा. मनपा आयुक्तांना इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी उपकर वसूलीसाठी योग्य ते धोरण प्रस्तावित करून मा. मनपा आयुक्तांच्या मान्यतेने परिपत्रक क्र. CHE/DP/211/Gen 2023-24 निर्गमित करण्यात आले (एन/१-३). सदर परिपत्रकामध्ये खालील धोरणात्मक बाबी नमूद आहेत.

(१) ज्या प्रकरणांमध्ये, पूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र (Full O.C.) देण्यात आली नसेल अशा प्रकरणी पूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी संबंधित वास्तुविशारदांकडून सदर इमारत बांधकामाचे एकूण बांधकाम क्षेत्र प्रमाणित करून त्यावर देय एकूण इमारत व इमारत बांधकाम कामगार कल्याणकारी उपकराची गणना करण्यात येईल. यापूर्वी वसूल करण्यात आलेला उपकर वजा करून उर्वरित उपकर भरण्याचे बंधनकारक करण्यात येईल.

(२) ज्या प्रकरणांमध्ये यापूर्वीच पूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र (Full O.C.) देण्यात आले असेल तर अशा प्रकरणांमध्ये कोणताही अतिरिक्त उपकर वसूल केला जाणार नाही.

(३) मा. महानगरपालिका आयुक्त हयांनी मंजुरी दिल्याच्या दिनांकापासून प्राप्त होणा-या प्रस्तावांबाबत, एकूण बांधकामाच्या क्षेत्रफळावर (Construction area) सिध्दगणक दरसूचीमध्ये नमूद बांधकामाच्या दरानुसार इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी उपकर वसूली करण्यात येईल.

येथे असे नमूद करण्यात येते की, महसूल विभागाच्या अधिनस्त मुद्रांक व नोंदणी महानिरीक्षक यांच्याकडून बांधकामाचे अंदाजित मूल्य ठरविण्याबाबत मार्गदर्शक तत्वे अद्यापही प्राप्त झालेली नसल्यामुळे मुद्रांक व नोंदणी महानिरीक्षक यांच्या कार्यालयाकडे मार्गदर्शक तत्वे जारी करण्याकरिता दि. ०७.०७.२०२३ रोजी मा. मनपा आयुक्तांच्या मंजूरीअन्वये पत्र जारी करण्यात आले आहे (सी/९५).

उपरोक्त विषयाच्या अनुषंगाने PEATA यांचे मा. मनपा आयुक्त यांना दि. ०९.०८.२०२३ रोजीच्या निवेदनाअन्वये PEATA ने जेथे दि. ०४.०७.२०२३ पूर्वी इमारतींना भाग भोगवटा प्रमाणपत्र (Part O.C.) अथवा इमारतीच्या विंग ला पूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र (Full OCC to wing/s) प्राप्त झाले असेल तेथे बांधकाम पूर्ण झाल्याने कामगार सहभागी नसतो त्यामुळे अशा इमारतींना बांधकाम कामगार कल्याणकारी उपकर लागू करू नये अशी विनंती केली आहे.

उपरोक्त बाबतीत येथे असे नमूद करण्यात येते की, संदर्भित परिपत्रक क्र. CHE/DP/211/Gen 2023-24 मधील धोरण हे तपासणी अधिकारी/पीए-डब्ल्यूबीओसिडब्ल्यू यांनी उपस्थित केलेल्या लेखा टिप्पण्यांच्या अनुषंगाने व त्यांच्याशी चर्चा करून प्रस्तावित केलेले होते. त्या अनुषंगाने PEATA यांनी दिलेल्या निवेदनाबाबत तपासणी अधिकारी/पीए-डब्ल्यूबीओसिडब्ल्यू यांचे अभिप्राय घेऊन पुढील योग्य ती कार्यवाही करणे सयुक्तिक राहिल. त्या अनुषंगाने, तपासणी अधिकारी/पीए-डब्ल्यूबीओसिडब्ल्यू यांच्या अभिप्रायाकरिता मसुदा पत्र सोबत जोडलेल्या पृष्ठ.क्र. सी/१०९ वर मा. आयुक्तांच्या मंजूरीसाठी सादर करण्यात येत आहे.

तसेच उपरोक्त संदर्भित परिपत्रक क्र. CHE/DP/211/Gen 2023-24 मधील मुद्दा क्र. (१) नुसार ज्या प्रकरणांमध्ये, पूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र (Full O.C.) देण्यात आली नसेल अशा प्रकरणी पूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी संबंधित वास्तुविशारदांकडून सदर इमारत बांधकामाचे एकूण बांधकाम क्षेत्र प्रमाणित करून त्यावर देय एकूण इमारत व इमारत बांधकाम कामगार कल्याणकारी उपकराची गणना करण्यात येईल. यापूर्वी वसूल करण्यात आलेला उपकर वजा करून उर्वरित उपकर भरण्याचे बंधनकारक करण्यात येईल असे नमूद आहे. सदर संदर्भित मुद्द्याबाबत येथे असे नमूद करावेसे वाटते की, इमारत बांधकामाचे एकूण बांधकाम क्षेत्र प्रमाणित करून ज्या प्रकरणांमध्ये, यापूर्वी प्रथम आरंभपत्र (सी.सी.)/ पुढील सी.सी. (Further C.C.) देताना त्यावेळी मनपा परिपत्रक क्र. प्रमुख अभियंता /३६६३/(इ.प्र.)शहर दि. ३०.०९.२०११ अन्वये एकूण उपकराची रक्कम वसूल करण्यात आलेली असेल, अशा प्रकरणांमध्ये पूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी इमारत बांधकामाचे एकूण प्रमाणित बांधकाम क्षेत्रामधून यापूर्वी प्रथम आरंभपत्र (सी.सी.)/ पुढील सी.सी. (Further C.C.) देताना त्यावेळी परिगणित केलेल्या बांधकाम क्षेत्र वजा करून उर्वरित क्षेत्रासाठी वर्तमान दरानुसार एकूण इमारत व इमारत बांधकाम कामगार कल्याणकारी उपकराची गणना करण्यात यावी व सदर उपकर भरण्याचे बंधनकारक करण्यात यावे, असे अपेक्षित होते. परंतु नजरचुकीने मा. आयुक्तांच्या मंजूरीस सादर करताना यापूर्वी वसूल करण्यात आलेल्या "बांधकाम क्षेत्रफळा" ऐवजी या पूर्वी वसूल करण्यात आलेला "उपकर" वजा करण्याचे प्रस्तावित झाले होते.

उपरोक्त बाबींच्या अनुषंगाने, संदर्भित परिपत्रक क्र. CHE/DP/211/Gen 2023-24 मधील मुद्दा क्र. (१) मध्ये खालील प्रमाणे फेरबदल प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

ज्या प्रकरणांमध्ये, पूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र (Full O.C.) देण्यात आली नसेल अशा प्रकरणी पूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी संबंधित वास्तुविशारदांकडून सदर इमारत बांधकामाचे एकूण बांधकाम क्षेत्र प्रमाणित करून ज्या प्रकरणांमध्ये, यापूर्वी प्रथम आरंभपत्र (सी.सी.) / पुढील सी.सी. (Further C.C.) देताना त्यावेळी मनपा परिपत्रक क्र. प्रमुख अभियंता / ३६३ / (इ.प्र.) शहर दि. ३०.०९.२०११ अन्वये एकूण उपकराची रक्कम वसूल करताना परिगणित केलेले बांधकाम क्षेत्र वजा करून उर्वरित क्षेत्रासाठी वर्तमान दरानुसार एकूण इमारत व इमारत बांधकाम कामगार कल्याणकारी उपकराची गणना करण्यात यावी व सदर उपकर भरण्याचे बंधनकारक करण्यात यावे.

सदर उपरोक्त नमूद केलेल्या "अ" व "ब" करिता मा. आयुक्तांची मंजूरी मिळावी ही विनंती. मा. महानगरपालिका आयुक्त यांची मंजूरी प्राप्त झाल्यानंतर सर्व इमारत प्रस्ताव विभागांना उपरोक्त नमूद "ब" धोरणानुसार अंमलबजावणी करण्याच्या सूचना देण्यात येतील. तसेच तपासणी अधिकारी/पीए-डब्ल्यूबीओसिडब्ल्यू यांच्या पत्राच्या मसुदा पृष्ठ क्र. १०९ वर सादर केला आहे. मनपा आयुक्तांच्या मंजूरीनंतर सदर पत्र प्र. अभी. (वि.नि.) यांच्या स्वाक्षरीने देण्यात येईल.

सविनय सादर.

Shrutin.
15/09/2023
का. अभी. (वि.नि.) डीसी आर
करिना

उप-प्रमुख अभियंता (वि.नि.)-१

महोदय
१५/०९/२०२३
उप-प्रमुख वि.नि.-१

प्रमुख अभियंता (वि.नि.)

महोदय

उपरोक्त 'अ' व 'ब' मंजुरीसाठी सविनय सादर

सविनय

२०/९/२३

प्रमुख अभियंता
(विकास नियोजन)

महानगरपालिका आयुक्त

महोदय,

बृहन्मुंबई महानगरपालिका
आयुक्तांचे कार्यालय
21 SEP 2023
समय ११.१२.२३
कमांक MCP/११५

Municipal Commissioner

०३/१०/२३

प्रमुख अभियंता (वि.नि.)