महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या दिनांक २९/०२/२०२४ रोजी आयोजित केलेल्या २९९ व्या बैठकीचे कार्यवृत्त

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाची २९९ वी बैठक गुरुवार, दिनांक - २९.०२.२०२४ रोजी अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग, ३ रा मजला, मंत्रालय, मुंबई -३२ येथे आयोजित करण्यात आली होती.

सदरहू बैठकीस खालील प्रमाणे उपस्थिती होती.

१.	मा.श्री. संजीव जयस्वाल, भा.प्र.से. मा.उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण	:	पदसिध्द अध्यक्ष / प्राधिकरण
२.	मा.श्रीमती वल्सा नायर सिंग, भा.प्र.से. अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग	:	सदस्य / प्राधिकरण
३.	मा.श्री.असीम गुप्ता, भा.प्र.से. अपर मुख्य सचिव नगरविकास विभाग-१, नगरविकास विभाग	:	सदस्य / प्राधिकरण

सचिव/प्रा. यांनी सन्माननीय सदस्य आणि सर्व उपस्थितांचे स्वागत केले व मा. उपाध्यक्ष तथा पदसिध्द अध्यक्ष / प्राधिकरण यांच्या परवानगीने विषय सूचीवरील विषय चर्चेस घेण्यात आले.

बाब क्रमांक: २९९/१ **दिनांक - २९.०२.२०२४**

विषय: महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या दिनांक १४.०९.२०२३ रोजी झालेल्या २९८ व्या बैठकीचे प्रारुप कार्यवृत्त स्थायी करणेबाबत.

------------------------------------ ---------------

उक्त विषय सचिव/प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

सन्माननीय सदस्यानी बैठकीच्या प्रारुप कार्यवृत्तांतात दुरुस्ती न सुचविल्याने सदर कार्यवृत्त एकमताने स्थायी करण्यात आले.

बाब क्रमांक: २९९/२ **दिनांक - २९.०२.२०२४**

विषय - म्हाडामधील अधिकारी/कर्मचाऱ्यांना सन २०२२-२०२३ या वर्षाकरीता सानुग्रह अनुदान मिळणेबाबत.

(By Circulation)

उक्त विषय सचिव/प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

सचिव / प्राधिकरण यांनी उक्त विषयी प्राधिकरणासमोर विशद केले कीं, सन २०२२-२३ या आर्थिक वर्षासाठी प्राधिकरणाच्या अधिकारी / कर्मचारी यांना सानुग्रह अनुदान देण्याबाबत प्राधिकरणाने दिनांक ०१.०४.२०२२ ते दिनांक ३१.०३.२०२३ या कालावधीत किमान ६ महिन्यांचा सेवाकालावधी पूर्ण केलेल्या प्राधिकरण, विभागीय मंडळातील अधिकारी / कर्मचारी, अस्थायी कार्यव्ययी कर्मचारी आणि प्रतिनियुक्तीने कार्यरत असलेल्या अधिकारी / कर्मचारी यांना प्रत्येकी रु. २३,०००/- इतके सानुग्रह अनुदान देण्याबाबतच्या ठरावास चक्राकार (By Circulation) पध्दतीने मान्यता दिलेली आहे.

ठराव क्रमांक : ७०८६ **दिनांक :३०/१०/२०२३**

एकमताने निर्णय घेण्यात येत आहे की, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, विभागीय मंडळातील अधिकारी / कर्मचारी, अस्थायी कार्यव्ययी कर्मचारी आणि प्रतिनियुक्तीने कार्यरत असलेले अधिकारी / कर्मचारी यांना सन २०२२-२३ या आर्थिक वर्षाकरीता प्रत्येकी रु. २३,०००/- इतकी रक्कम सानुग्रह अनुदान म्हणून अदा करण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

सदर सानुग्रह अनुदान सन २०२२-२०२३ या वित्तीय वर्षात दि. (दि. ०१-०४-२०२२ ते दि. ३१-०३-२०२३) किमान सहा महिने सेवाकालावधी पूर्ण केलेल्या प्राधिकरण विभाग, विभागीय मंडळातील अधिकारी / कर्मचारी, अस्थायी कार्यव्ययी कर्मचारी आणि प्रतिनियुक्तीने कार्यरत असलेले अधिकारी / कर्मचारी, यांना देय राहील.

सदर ठराव कार्यवृत्त स्थायीकरणाची वाट न पहाता अंमलबजावणी करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

बाब क्रमांक: २९९/३ **दिनांक - २९.०२.२०२४**

विषय - महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाचा सन २०२२-२३ या वित्तीय वर्षाचा वार्षिक लेखा लेखांकन धोरण(Accounting Policy),**व सदर लेख्यावरील टिप्पणी** (Notes to) Accounts **प्राधिकरणाने स्विकृत करणेबाबत व लेखा परिक्षणास सादर करणेबाबत.**

(By Circulation)

सदर विषय वित्त नियंत्रक / प्राधिकरण यांनी सभागृहासमोर सादर केला

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास अधिनियम १९७६ च्या कलम ३९ नुसार म्हाडाचा वार्षिक लेखा, निवासी लेखा परिक्षा अधिकारी यांना लेखापरिक्षणास पाठविण्यापूर्वी प्राधिकरणाने स्विकृत करणे आवश्यक आहे. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास अधिनियम १९७६ च्या कलम ३९[४] मध्ये प्राधिकरणाचे लेखे पुढील वित्तीय वर्ष संपण्यापूर्वी लेखा परिक्षण अहवालासह विधीमंडळास सादर करण्याची तरतूद आहे. त्या अनुषंगाने प्राधिकरणाने उक्त विषयाच्या ठरावास चक्राकार (By Circulation) पध्दतीने मान्यता दिलेली आहे.

ठराव क्रमांक : ७०८७ **दिनांक :११/०१/२०२४**

एकमताने असा निर्णय घेण्यात आला की, सन २०२२-२३ या वित्तीय वर्षाचा महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाचा एकत्रित वार्षिक लेखा, लेखांकन धोरण (**Accounting Policy**), व सदर लेख्यावरील टिप्पणी (Notes to Accounts) सहमताने स्विकृत करण्यात येत आहे.

सदर ठरावाच्या स्थायीकरणाची वाट न पाहता, सन २०२२-२३ या वर्षाचा वार्षिक लेखा मा. प्रधान महालेखाकार (लेखापरिक्षा)- I, महाराष्ट्र कार्यालयास लेखापरिक्षणाकरिता सादर करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

बाब क्रमांक: २९९/४ **दिनांक - २९.०२.२०२४**

विषय :- पुनर्विकसित इमारत यश प्लाझा (जाधव भुवन), सी.एस.नं.७/२०१/३८ ऑफ माहिम डिव्हीजन वॉर्ड नंबर ग/उत्तर इमारत क्र.४ व ४-४ इ, डॉ.डिसीलवा रोड, दादर (पश्चिम), मुंबइ - २८, येथील निवासी गाळा क्र- ७०३ (क्षेत्रफळ ५७५.०० चौ.फुट)सेवा निवासस्थान म्हणून वितरण करण्यासाठी मुंबई मंडळास वर्ग करणेबाबत.

(By Circulation)

सदर विषय मुख्य अधिकारी/ मुंबई इ दु व पु.मंडळ यांनी सभागृहासमोर सादर केला.

श्री.प्रशांत गुंडेराव ब्रम्हवाले, मिळकत व्यवस्थापक यांच्या वेतनस्तराच्या अनुषंगाने त्यांना ४२१ ते ५५० चौ.फुट नुसार उपलब्ध पुनर्विकसित इमारत यश प्लाझा (जाधव भुवन), सी.एस.नं.७/२०१/३८ ऑफ माहिम डिव्हीजन वॉर्ड नंबर ग/उत्तर इमारत क्र.४ व ४-४ इ, डॉ.डिसीलवा रोड, दादर (पश्चिम), मुंबई ४०००१४ येथील रिक्त सदनिका क्र. ७०३, क्षेत्रफळ ५७५.०० चौ.फुट) या निवासी गाळ्यांचे सेवानिवासस्थान म्हणून वितरीत करण्याच्या प्रस्तावास प्राधिकरणाने चक्राकार पध्दतीने (By Circulation) मान्यता दिलेली आहे.

ठराव क्रमांक : ७०८८ **दिनांक :३०/०१/२०२४**

म्हाड कायदा १९७६, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापन गाळयांची विक्री, हस्तांतरण व अदला बदल) अधिनियम १९८१ मधील भाग -३, विनियम -३४ नुसार पुनर्रचित / पुनर्विकसित इमारतीत उपलब्ध तथा अतिरीक्त क्षेत्रफळ स्वरुपात प्राप्त झालेले निवासी गाळे सेवानिवासस्थान म्हणून वितरीत करण्याबाबतची तरतुद आहे.

श्री प्रशांत गुंडेराव ब्रम्हवाले, मिळकत व्यवस्थापक यांना पुनर्विकसित इमारत यश प्लाझा जाधव भुवन सीएस नं.७/२०१/३८ ऑफ माहिम डिव्हीजन वॉर्ड नंबर ग/उत्तर इ.क्र.४ व ४-४इ, डॉ.डिसिल्व्हा रोड, दादर पश्चिम , मुंबई येथील निवासी गाळा क्र.-७०३ क्षेत्रफळ-५७५.०० चौ.फुट सेवानिवासस्थान म्हणून वितरीत करण्याकरीता मुंबई मंडळास वर्ग करण्याबाबतच्या प्रस्तावास मान्यता प्रदान करण्यात येत आहे.

प्राधिकरणा अंतर्गत मिळकत व्यवस्थापक वर्ग-२ या पदावर कार्यरत श्री प्रशांत गुंडेराव ब्रम्हवाले यांना सेवानिवासस्थान म्हणून यश प्लाझा जाधव भुवन सीएस नं.७/२०१/३८ ऑफ माहिम डिव्हीजन वॉर्ड नंबर ग/उत्तर इ.क्र.४ व ४-४इ, डॉ.डिसिल्व्हा रोड, दादर पश्चिम , मुंबई येथील निवासी गाळा क्र.-७०३ क्षेत्रफळ-५७५.०० चौ.फुट सेवानिवासस्थान म्हणून वितरीत करण्याकरीता मुंबई मंडळास वर्ग करण्याबाबतच्या प्रस्तावास मान्यता प्रदान करण्यात येत आहे.

प्राधिकरणाने यापूर्वी निश्चित केलेल्या सेवानिवासस्थान वितरणाबाबतच्या सर्व अटी व शर्ती उपरोक्त संबंधित अधिकारी यांना लागू असतील.

सदरहू ठरावाची अंमलबजावणी इतिवृत्त स्थायी करण्याची वाट न पहाता तात्काळ करण्यात यावी.

बाब क्र.२९९/५ **दिनांक - २९/०२/२०२४**

विषय - मुंबई मंडळाची सोडत-२०१८ संकेत क्र. ३५५, महाविर नगर योजनेतील यशस्वी अर्जदार श्रीम. हेमलता आदित्य पाटकर यांना आकारण्यात आलेले विलंब शुल्क माफ करणेबाबत.

उक्त विषय सचिव/प्रा. यांनी सभागृहासमोर सादर केला.

मुख्य अधिकारी/ मुंबई मंडळ यांनी विशद केले की, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाद्वारे सन-२०१८ मध्ये विविध वसाहतीमधील सदनिकांच्या वाटपासाठी सोडत काढण्यात आली होती. सोडतीमध्ये संकेत क्र. ३५५, महावीर नगर, कांदीवली योजनतील इमारत क्र. १ सदनिका क्र. १५०३ साठी श्रीमती हेमलता आदित्य पाटकर या कलाकार प्रवर्गातुन यशस्वी ठरलेल्या आहेत.

श्रीम. हेमलता आदित्य पाटकर यांच्या पात्रतेपश्चात सदनिकेची रक्कम रु. ५८,६६,३००/- चा भरणा करण्यासाठी कार्यालयाद्वारे तात्पुरते देकारपत्र देण्यात आले होते. कोविड-१९ महामारी व शासनाच्या टाळेबंदीमुळे तसेच मुंबई महानगर पालिकेने कोविड-१९ विलगीकरणासाठी मंडळाच्या काही सदनिका ताब्यात घेतल्यामुळे काही लाभार्थीना सदनिकांची रक्कम भरण्यासाठी निर्माण होत असलेल्या अडचणीचा विचार करता जाने-२०२० ते माहे जुन-२०२१ या कालावधीमध्ये सदनिकेची रक्कम भरण्याचा कालावधी संपुष्टात आलेल्या अर्जदारांना

सदनिकेची रक्कम भरण्यासाठी सरसकट विलंब शुल्क आकरण्याच्या अधिन राहून दि. १८.१०.२०२१ पर्यंत मुदतवाढ देण्यात आली होती. या कालावधीमध्ये त्यांनी सदनिकेच्या विक्री किमंतीच्या २५% रक्कम विहित मुदतीमध्ये अदा केली आहे.

तात्पुरत्या देकारपत्रातील अटी व शर्ती प्रमाणे श्रीम. हेमलता आदित्य पाटकर यांना सदनिकेची उर्वरित ७५% रक्कम भरणे आवश्यक होते., परंतू, रक्कम भरुन घेण्याची मुदत संपुष्ठात आल्याने कार्यालयाद्वारे त्यांचेकडून रक्कम भरुन घेणे शक्य नव्हते. त्यामुळे महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास (मिळकत व्यवस्थापन, गाळयांची विक्री, हस्तांतरण व अदला बदल) विनियम-१९८१ च्या नियम १८ (१) नुसार त्यांचा अर्ज मा.मुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ यांचे मान्यतेने रद्द करुन मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांचेकडे अपिल दाखल करण्यास कळविण्यात आले होते. यानुसार त्यांनी दाखल केलेल्या अपिलावर मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांचे वतीने मुख्य अभियंता-१/ प्राधिकरण यांनी अपिल घेवून श्रीम. पाटकर यांनां उर्वरित रक्कम भरण्यासाठी मुदतवाढ देण्यात आली होती. त्यानुसार त्यांनी सदनिकेची उर्वरित रक्कम विहीत मुदतीमध्ये अदा केली आहे.

प्राधिकरण ठराव क्र. ६७८९ दि. १२.१०.२०१८ नुसार अपवादात्मक परिस्थितीमध्ये मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांनी सदनिकेची उर्वरित रक्कम भरण्यासाठी मुदतवाढ दिल्यास त्यांना मुदवाढीसाठी स्टेट बॅक ऑफ इंडीया यांचा बेस रेट + २% व्याज आकारणी करण्यात यावी असे नमूद आहे. यानुसार श्रीमती हेमलता आदित्य पाटकर यांना कोविड-१९ काळात देण्यात आलेली मुदतवाढ ही विलंबशुल्कासह होती. परंतू कोविड-१९ कालावधीच्या टाळेबंदी शिथीलतेनंतर थियटर चालु झाली परंतू, बुकिंग जास्त होत नसल्याने कोणी निर्माते काम करत नव्हते त्यामुळे संपुर्णपणे इंडस्ट्री बंद असल्याने बॅक लोन होत नव्हते या कारणास्तव श्रीमती हेमलता आदित्य पाटकर यांनी सदनिकेची रक्कम भरण्यासाठी विलंब झाला असल्याचे कळविले आहे.

श्रीमती हेमलता आदित्य पाटकर यांनी सादर केलेला पर्यटन व सांस्कृतिक कार्य विभाग, महाराष्ट्र शासन यांचा दिनांक ११ ऑक्टोबर,२०२१ चे शासन निर्णयानुसार कोविड-१९ च्या पार्श्वभूमीवर राज्यातील चित्रपटगृहे शासन निर्णयासोबत जोडण्यात आलेले परिशिष्टामधील मार्गदर्शक तत्वाच्या अधिन राहून दिनांक २२ ऑक्टोबर, २०२१ पासून निर्यत्रित स्वरुपात सुरु करण्यास शासनाने मान्यता दिली होती.

श्रीमती हेमलता आदित्य पाटकर यांनी कोविड परिस्थितीचा विचार करुन विलंब शुल्क माफ करण्याबाबत मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांना दिनांक २४.११.२०२३ रोजीच्या अर्जान्वये विनंती केलेली आहे. प्रस्तुत प्रकरणी मा.उपाध्यक्ष / प्राधिकरण यांनी कोविड-१९ काळातील परिस्थीतीमुळे कलाकार, नाटयकर्मी यांना काम मिळत नसल्याने त्यांची आर्थिक परिस्थिती हलाखीची झाली होती. त्यामुळे सदर परिस्थिती विचारात घेता श्रीमती हेमलता पाटकर यांनी सदनिकेची संपूर्ण रक्कम भरलेल्या दिनांकापर्यंत दि.१५/०६/२०२२ विनाव्याज मुदतवाढ देण्यात यावी यासाठी प्रस्ताव प्राधिकरणाच्या बैठकीमध्ये ठराव पारित करण्यासाठी सादर करण्यास निर्देशित कलेले आहे.

कोविड-१९ महामारीच्या प्राद्रूभावामुळे व शासनाने केलेल्या टाळेबंदीमुळे नाटयसृष्टीवर परिणाम झाला आहे त्यामुळे बहुतांशी कलाकारांना काम मिळण्यासाठी अडचणी निर्माण झाल्याचे निदर्शनास आले आहे याचा परिणाम कलाकारांच्या आर्थिक परिस्थितीवर झाला असल्याचे दिसून येत असल्यामुळे श्रीमती हेमलता आदित्य पाटकर यांना दि.१५/०६/२०२२ या दिनांकापर्यंत विनाव्याज मुदतवाढ देऊन सदनिकेच्या विलंबाने भरलेल्या रक्कमेवर आकारण्यात आलेल्या विलंबशुल्कास सुट देण्यासाठी प्रस्ताव प्राधिकरणाच्या बैठकीमध्ये ठराव पारित करण्यासाठी प्रस्ताव सादर.

उपरोक्त बाब टिपणीवर सविस्तर चर्चा होऊन एकमताने निर्णय घेतला की,

ठराव क्रमांक - ७०८९ **दिनांक- २९ /०२/२०२४**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाद्वारे सन-२०१८ मध्ये विविध वसाहतीमधील रिक्त सदनिकांच्या वाटपासाठी सोडत काढण्यात आली होती. सोडतीमध्ये संकेत क्र. ३५५, महाविर नगर, कांदीवली योजनेतील इमारत क्र. १ सदनिका क्र. १५०३ साठी श्रीम. हेमलता आदित्य पाटकर या कलाकार प्रवर्गातुन यशस्वी ठरलेल्या आहेत. प्राधिकरण ठराव क्र. ६७८९ दि. १२.१०.२०१८ नुसार अपवादात्मक परिस्थितीमध्ये मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांनी सदनिकेची उर्वरित रक्कम भरण्यासाठी मुदतवाढ दिल्यास त्यांना मुदवाढीसाठी स्टेट बँक ऑफ इंडीया यांचा बेस रेट + २% व्याज आकारणी करण्यात यावी असे नमूद आहे. यानुसार श्रीम. हेमलता आदित्य पाटकर यांना कोविड-१९ काळात दिलेल्या मुदतीमध्ये विलंबशुल्काची आकारणी करण्यात आलेले आहे.

कोविड-१९ महामारीच्या प्रादुर्भावामुळे व शासनाने केलेल्या टाळेबंदीमुळे नाटयसृष्टीवर परिणाम झाला असल्याने बहुतांशी कलाकारांना काम मिळण्यासाठी अडचणी निर्माण झाल्याचे निदर्शनास आले आहे. याचा थेट परिणाम कलाकारांच्या आर्थिक परिस्थितीवर झाला असल्याचे दिसून येत असल्यामुळे श्रीमती हेमलता पाटकर यांना दि.१५/०६/२०२२ या दिनांकापर्यंत विनाव्याज मुदतवाढ देऊन त्यांनी सदनिकेची विलंबाने भरलेल्या रक्कमेवर आकारण्यात आलेले विलंबशुल्कास सुट देण्यासाठी ठराव पारित करण्यासाठी येत आहे.

सदर ठराव कार्यवृत्त स्थायी करणाची वाट न पाहता अमंलबजावणी करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

(संजीव जयस्वाल) **उपाध्यक्ष तथा** **मुख्य कार्यकारी अधिकारी,** **महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण**	**(वल्सा नायर सिंह)** **सदस्य प्राधिकरण तथा** **अपर मुख्य सचिव,** **गृहनिर्माण विभाग,** **मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**	**(असीम गुप्ता)** **सदस्य प्राधिकरण तथा** **अपर मुख्य सचिव,** **नगरविकास विभाग-१** **मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**

बाब क्र.२९९/६ **दिनांक - २९/०२/२०२४**

विषय - म्हाडा वसाहतीतील न.भु.क्र. ५०५ (पै) टिळक नगर चेंबुर या भुखंडावरील अस्तित्वात असलेल्या देवालय व सामाजिक कार्य करणाऱ्या टिळक नगर, हनुमान मंदिर या नोंदणीकृत विश्वस्त संस्थेस भुखंड वितरण करण्याबाबत

उक्त विषय सचिव/प्रा. यांनी सभागृहासमोर सादर केला.

उक्त विषय मुख्य अधिकारी/ मुंबई मंडळ यांनी विशद केले की, म्हाडा वसाहतीतील न.भु.क्र. ५०५ (पै) टिळक नगर चेंबुर या भुखंडावरील अस्तित्वात असलेल्या देवालय व सामाजिक कार्य करणाऱ्या टिळक नगर, हनुमान मंदिर या नोंदणीकृत विश्वस्त संस्थेस सामाजिक व बहुउद्देशीय कामासाठी भूखंड वितरण करण्याची

विनंती मुख्य विश्वस्थ टिळकनगर देवालय हनुमान मंदीर ट्रस्ट यांनी केलेली आहे. तसेच अवर सचिव, नगर विकास विभाग महाराष्ट्र शासन तसेच कार्यासन अधिकारी, महाराष्ट्र शासन यांनी श्री मंगेश कुडाळकर मा. विधानसभा सदस्य यांच्या पत्राच्या अनुषंगाने कार्यवाही करुन शासनास अहवाल सादर करणेबाबत मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकरी/ प्रा. म्हाडा यांना दि. ०५/०४/२०२३ व दि.२५/०४/२०२३ रोजीच्या पत्रान्वये विनंती केली आहे.

२.संस्थेची विनंती :-

श्री किरण शिरवाळकर, मुख्य विश्वस्त टिळकनगर देवालय हनुमान मंदिर ट्रस्ट यांनी त्यांच्या दि.१६/०५/२०२३ रोजीच्या पत्रात खालीलप्रमाणे नमुद करण्यात आले आहे.

i. टिळकनगर वसाहतीमध्ये श्री हनुमान मंदिर हे सन १९६९ सालापासून म्हाडाच्या सर्वे क्र. ५०५ या जागेवर अस्तित्वात आहे व वसाहतीमधील सर्वात जुने हनुमान मंदिर असून महानगरपालिकेकडून पाण्याचे व लाईटचे कनेक्शन मंदिर अस्तित्वात असल्यापासून आहे.

ii. मुंबई महानगरपालिकेने मंदिराच्या लगत असलेल्या चौकाचे नामकरण हनुमान मंदिर चौक करण्याचा ठराव क्र. ६९१ दि. १८/१०/२००६ रोजी संमत केला आहे. संस्थेने दिलेल्या पत्रानुसार सन १९९२ मध्ये या वसाहतीचा सुधारीत अभिन्यास १.२ निर्देशांकाने मंजुर करून घेण्यात आला. त्यावेळी सुधारीत अभिन्यासात सदर मंदिर दर्शविण्यात आले होते. आणि सन १९९६ मध्ये हा भूखंड मंदिरास देण्याची शिफारस करणारा ठराव मंजुर झाला होता.

iii. मुंबई गृहनिर्माण मंडळाने १७७ व्या बैठकीत सदर भुखंड मंदिरासाठी देण्याची शिफारस म्हाडा प्राधिकरणास करणारा ठराव १०/०९/१९९६ रोजी संमत केला होता. तसेच दि. १९ जुलै २०२२ च्या शासनाच्या अधिसुचनेनुसार "सदर भुखंड आता खेळाच्या मैदानाऐवजी सामाजिक सुविधा तसेच बहुद्देशीय वापरासाठी खुला करण्यात आला आहे. म्हणजेच तो भुखंड आता मंदिर आणि तत्सम बहुद्देशीय सामाजिक सुविधा या उपयोगासाठी बांधकामक्षम झाला आहे." त्यामुळे मुख्य विश्वस्त, टिळकनगर देवालय हनुमान मंदिर ट्रस्ट यांनी प्रारूप विकास योजना २०३४ अन्वये जेवढा भुखंड सामाजिक व बहुद्देशीय कामासाठी खुला करण्यात आला आहे तेवढा भुखंड न्यासास म्हाडाच्या नियमानुसार विकत देण्याची विनंती केली आहे.

३.पार्श्वभुमी :-

सदर न.भु.क्र.५०५ (पै) टिळक नगर ,चेंबुर येथील भु-अभिन्यास विकास आराखडा १९९१ नुसार १.२ चटई क्षेत्र निर्देशांकाने दि.९ मे २००७ रोजी मंजुर झालेला असुन त्यामध्ये सदरचा भुखंड RG/PG अंतर्गत दर्शविण्यात आलेला होता. त्यानंतर दि. १८ मे २००९ रोजी २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांकाने सदर चा अभिन्यास मंजुर झालेला असून त्यामध्ये सदरचा भुखंड D.P. P.G. (विकास आराखडयातील खेळाचे मैदान)असा दर्शविला आहे. व त्याचे क्षेत्र १९२०.८७ चौ मि. इतके आहे. विकास आराखडा २०३४ नुसार सदरचा भुखंड EOS १.४ (खेळाचे मैदान) अशा प्रकारे नामनिर्देशित केलेला आहे.

४.यापूर्वी करण्यात आलेली कार्यवाही :-

मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा यांचेमार्फत नगर विकास विभागास दि. ०१/०७/२०१६ रोजी पत्र पाठवून हनुमान मंदिराखालील क्षेत्र रहिवासी वापराकरता बदल करण्याचे व तद्नंतर सदर ट्रस्टला वितरीत करण्याचे प्रस्तावित केले होते. सदर पत्रात खालीलप्रमाणे नमुद करण्यात

आले होते. "**टिळकनगर चेंबुर या अभिन्यासात वि.नि.नि. १९९१ नुसार आवश्यक २५% मोकळे मैदानाचे क्षेत्रफळ हे ६८७५१.१६ चौ.मी. इतके येते व अभिन्यासात ८८०२२.५४ चौ.मी. (३२%) खुल्या मैदानाचे क्षेत्रफळ प्रस्तावित आहे. वरीलप्रमाणे १९२७१.३८ चौ.मी. चे अधिक मोकळे मैदान क्षेत्रफळ अभिन्यासात उपलब्ध आहे. तसेच वि.नि.नि.नुसार वजावटीकरीता १५% प्रमाणे ४१२५०.७० चौ.मी. क्षेत्र आवश्यक असुन सद्यस्थितीत अभिन्यासात ५४२४१.१४ चौ.मी. (१९.७२%) क्षेत्र सोडण्यात आलेले आहे. म्हणजेच अभिन्यासात वजावटीकरता १२९९०.४४ चौ.मी. अधिकचे क्षेत्र प्रस्तावित केलेले आहे. या कारणास्तव ६१७.३० चौ.मी. क्षेत्रफळ DPPG आरक्षणातुन रद्द केले तरी १५% आवश्यक मोकळया मैदानापेक्षा जास्त खुले मैदानाचे क्षेत्रफळ अभिन्यासात शिल्लक उरते. तथापी सदर ट्रस्ट ने मागणी केलेले मंदिर हे विकास आराखडयातील DPPG भागश: स्थित असल्याकारणामुळे मंदिराने व्याप्त असलेले एकुण क्षेत्र ६१७.३० चौ.मी. हे विकास आराखडयातुन रद्द करुन त्याचा वापर बदल " रहिवास" म्हणून प्रस्तावास MRTP Act १९६६ मधील कलम ३७ (Modification of DP) च्या तरतुदीनूसार नगर विकास विभागाद्वारे मंजुर करुन या अभिन्यासातील DPPG-१० चे १५९९.१४ चौ.मी. क्षेत्रातुन हनुमान मंदिराखालील ६१७.३० चौ.मी. क्षेत्राचे रहिवाशी वापराकरीता बदल करून ट्रस्टला वितरीत करण्याचे प्रस्तावित आहे.**"

<u>५.विकास आराखडा व विकास नियंत्रण नियमावली मधील तरतुदी :-</u>

नगर विकास विभागाकडील दि. ११/०७/२०२२ रोजीच्या अधिसुचनेनुसार सदर भुखंडावर DOS १.४ + DSA २.५ असे आरक्षण मंजुर करण्यात आले आहे. वि.नि. व प्रो.नि. २०३४ मधील १३(४) मध्ये नमुद केल्यानुसार " If the plot is reserved for some public purpose with plus (+) sign then at least ५०% of the plot area shall be developed for the purpose for which it is reserved in DP and rest of the plot can be developed for
other purpose related to plus(+) sign considering the deficiency in that ward." त्यामुळे सदरच्या भुखंडाच्या एकुण क्षेत्रापैकी किमान ५०% क्षेत्र playground करीता व उर्वरीत क्षेत्र welfare centre हया आरक्षणाकरीता मंजुर करण्यात आले आहे असे दिसते. भूखंडाचे एकुण क्षेत्र १५९९.१४चौ.मी. आहे. त्यामुळे त्यापैकी संस्थेच्या मागणीनुसार ६१७.३० चौ.मी. क्षेत्र संस्थेस वितरीत करण्याचा निर्णय झाल्यास उर्वरीत क्षेत्र खेळाच्या मैदानाकरीता राखून ठेवणे शक्य होईल. वि.नि. व प्रो.नि. २०३४ मध्ये DSA २.५ बाबत स्पष्ट निर्देश दिलेले दिसुन येत नाही. परंतु विकास आराखडयातील तळ टिपांमध्ये DSA २.५ हे welfare centre म्हणजेच समाज मंदिर/ सामाजिक कार्य करणेबाबतच्या केंद्राचा उल्लेख केलेला दिसुन येतो.

<u>६. प्रस्तावाची छाननी:-</u>

अर्जदार संस्थेचे मुख्य विश्वस्त श्री किरण वसंत शिरवाळकर यांनी त्यांच्या दि. १६/०५/२०२३ रोजीच्या पत्रात "टिळकनगर देवालय हनुमान मंदिर ट्रस्ट हि सार्वजनिक विश्वस्त व्यवस्था अंतर्गत सन २००८ रोजी नोंदणीकृत असुन या विश्वस्त घटनेत न्यासाचे उद्देश हे धर्मशाळा बांधणे, गरीब लोकांची कमी खर्चात राहण्याची व जेवणाची सोय करणे, गरीब, गरजु लायक, विदयार्थ्यांना आर्थिक मदत करणे, वहया, पुस्तके, गणवेश, लेखन सामुग्री इ. देणे, गरजु लोकांकरीता आरोग्य शिबीर, वैदयकीय मदत करणे, सामाजिक उपक्रमांतर्गत नागरिकांच्या सुविधेकरीता उदयाने, मैदान, चौक, वाहतुक बेट, शाळा,

बालवाडी, समाजकल्याण केंद्र उपलब्ध करुन देणे, दुर्बल घटकांना अन्न धान्य वाटप करणे, आरोग्य शिबीर आयोजित करणे, संस्कार वर्ग, चित्रकला, गायन स्पर्धा, असे कार्यक्रमांचे नियोजन करणे, रुग्णाकरीता अल्प दरात वैदयकीय साहित्य पुरवणे," इ. सामाजिक कामे करत असल्याबाबत नमुद आहे.

सदरची ट्रस्ट सन १९६९ पासुन म्हणजेच ५० वर्षांपेक्षा जास्त कालावधीपासुन कार्यरत असल्याचे नमुद करुन ट्रस्टने प्रस्तावासोबत टिळकनगर देवालय हनुमान मंदिर ट्रस्टचे विश्वस्त संस्था नोंदणीचे प्रमाणपत्र व नियमावली तसेच विश्वस्त संस्थेने राबविलेले उपक्रमांचे छायाचित्रे,विश्वस्त संस्थेच्या देवालय परिसराचा संपुर्ण नकाशाची प्रत, विकास आराखडयाची भाग नकाशाची प्रत, भु-अभिन्यासातील भाग नकाशाची प्रत,अशी कागदपत्रे जोडण्यात आलेली आहेत.

वरील मुद्दयांच्या अनुषंगाने संस्थेने त्यांना विषयांकित वसाहतीमध्ये विकास आराखडा २०३४ मधील DSA २.५ करीता आरक्षित करण्यात आलेला भूखंड वितरीत करण्याची विनंती केली आहे. तथापी थेट भुखंड वितरणाचे म्हाडाचे धोरण नाही. तथापी संस्थेने नमुद केल्यानुसार त्यांचे ट्रस्ट मार्फत सुमारे ५० वर्षाहून अधिक काळापासुन सुरू असलेली समाजयोगी कामे बघता त्यांना भूखंड वितरीत करण्याबाबत प्राधिकरण स्तरावर मंजूरी मिळणे आवश्यक आहे.

टिळक नगर देवालय, हनुमान मंदिर ट्रस्ट यांनी ६१७.३० चौ.मी. क्षेत्राची मागणी केलेली आहे. सदर क्षेत्राचे थेट वितरण करावे किंवा कसे याबाबत प्राधिकरण स्तरावर निर्णय घेणे आवश्यक आहे.

बाब टिप्पणीवरील मुददयांवर चर्चा होऊन सदर अभिन्यासातील DSA२.५ करीता आरक्षित व संस्थेने मागणी केलेले ६१७.३० चौ.मी. क्षेत्र टिळकनगर देवालय हनुमान मंदिर ट्रस्टला नियमित करणेबाबत एकमताने निर्णय घेण्यात आला की,

ठराव क्रमांक : ७०९० **दिनांक :२९/०२/२०२४**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, न.भु.क्र. ५०५(पै) टिळक नगर, चेंबुर येथील म्हाडा वसाहतीतील व विकास आराखडयातील DOS १.४ + DSA २.५ नामनिर्देशित आरक्षणातील अस्तित्वात असलेल्या देवालय व सामाजिक कार्य करणाऱ्या टिळक नगर हनुमान मंदिर या नोंदणीकृत विश्वस्त संस्थेस केवळ सामाजिक व बहुउद्देशिय कामाकरीता वि.नि.प्रो.नि. २०३४ मधील तरतुदींच्या अधिन राहून DSA २.५ या आरक्षित ६१७.३० चौ.मी. क्षेत्राचे, प्राधिकरण ठराव क्र. ७०७२ दि.१४/०९/२०२३ नुसार जमिनिचे अधिमुल्य आकारुन नियमित करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

(संजीव जयस्वाल)
उपाध्यक्ष तथा
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास
प्राधिकरण

(वल्सा नायर सिंह)
सदस्य प्राधिकरण तथा
अपर मुख्य सचिव,
गृहनिर्माण विभाग,
मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन

(असीम गुप्ता)
सदस्य प्राधिकरण तथा
अपर मुख्य सचिव,
नगरविकास विभाग-१
मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन

बाब क्र.२९९/७ **दिनांक - २९/०२/२०२४**

विषय - मौजे कोन, ता.पनवेल येथील रेंटलहौसिंग योजनेतंर्गत MMRDA कडुन प्राप्त झालेल्या २४१७ सदनिकांसाठी यशस्वी झालेल्या गिरणीकामगार/वारस यांचेबाबत.

उक्त विषय सचिव/प्रा. यांनी सभागृहासमोर सादर केला.

उक्त विषय मुख्य अधिकारी/ मुंबई मंडळ यांनी विशद केले की, मौजेकोन, ता.पनवेल येथील रेंटलहौसिंग योजनेतंर्गत MMRDA कडील एकुण २४१७ सदनिकांची दि.०२.१२.२०१६ रोजी संगणकीय सोडत काढण्यात आलीहोती. सदर सोडतीमध्ये यशस्वी ठरलेल्या गिरणीकामगार / वारस यांना कागदपत्रे सादर करण्याकरीता प्रथम सुचना पत्रे निर्गमित करण्यात आली. त्या अनुषंगाने गिरणीकामगार/ वारस यांनी सादर केलेल्या कागदपत्रांच्या आधारे प्राधिकृत अधिकारी / अपिलीय अधिकारी (म्हाडा व कामगार विभाग) यांच्या संयुक्त चमु मार्फततपासणी करुन पात्रता निश्चितीकरण्यात आली. त्यानुसार प्रकरणाची वस्तुस्थिती खालील प्रमाणे नमुदकरण्यात येत आहे.

सोडतीमधील पात्र ठरविण्यात आलेल्या एकुण १४१५ गिरणीकामगार/ वारस यांना माहे ऑगस्ट २०१९ मध्ये (टाळेबंदीपुर्वी) तात्पुरते देकारपत्रे (POL) पाठविण्यात आली. त्यापैकी एकुण ४८० गिरणीकामगार/ वारस यांनीसदनिकेच्या संपुर्ण विक्री किंमतीचा भरणा केलेला आहे. तथापि माहे मार्च २०२० मध्येसंपुर्ण देशात कोविड-२०१९ चा प्रादुर्भाव खुप मोठया प्रमाणात असल्यामुळेसंपुर्ण देशात टाळेबंदी लागूकरण्यातहोती. त्यामुळे प्रवास करण्यास निर्बध घालण्यात आलेहोते. तसेचकार्यालयीन अधिकारी/ कर्मचारी यांचीकार्यालयीन उपस्थिती नियंत्रित करण्यात आलीहोती. त्यानुसार गिरणीकामगार/वारस यांना सदनिकेची विक्री किंमत भरणे शक्य झाले नाही.

मार्च २०२० मधील कोरोना महामारीचा संसंर्ग बघता, मुंबई महानगर पालिका व पनवेल महानगर पालिका यांनी कोरोनाच्या रुग्णासाठी विलगिकरण कक्ष म्हणुन सदर २४१७ सदनिका MMRDA कडुन ताब्यात घेतल्या व सर्व २४१७ सदनिकाचा रुग्णासाठी विलगिकरण कक्ष म्हणुन वापर करण्यात आला. त्यामुळे सदर सदनिकांची दुरावस्था झालेली आहे. (जसे दरवाजे, कडीकोयंडे, कुलुपे, खिडक्यांची ताबदाने तुटलेली, रंगरंगोटीखुप खराब झालेली, ड्रेनेज पाईप मधुन गळती, इत्यादी) कार्यकारी अभियंता (शहर)/मुं.मं. यांचे पत्र क्र.९१५, दि.११.०५.२०२२ अन्वये मा.प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांना सदर सदनिकांच्या दुरुस्ती करीता अंदाजे ५२.७१ कोटी एवढा खर्च अपेक्षित असल्याचे कळविलेले आहे. सदर इमारतीची

दुरुस्ती अंतिम टप्प्यात आहे. त्यामुळे सदरच्या एकुण २४१७ सदनिका गिरणीकामगार/वारस यांनीसदनिकेचीसंपुर्ण रक्कम भरलेली असुनही त्यांना सदनिकेची चावी देणे शक्य झाले नाही.

सदनिकेची विक्री किंमतीचा भरणा करण्यासाठी एकुण २२९ गिरणीकामगार/ वारस यांनी वित्तीय संस्था / बँकेकडुन तारणकर्ज घेऊनसंपुर्ण विक्री किंमतीचा भरणा केलेला आहे. त्यामुळे संबधित बँकेकडुन तारणकर्जाचाहफ्ता भरणेसाठी गिरणीकामगार/वारस यांचेवर दबाव आणुन जबरदस्तीने वसुल करण्यात येत असल्याचेसमजते. तसेच ज्या गिरणीकामगार वारस यांनीसदनिकेच्या संपुर्ण विक्री किंमतीचा भरणा विलंबाने केलेला आहे, अशा गिरणीकामगार/ वारस यांना लेखा विभागाकडुन व्याजाची आकारणीकेलेली आहे. आता कार्यासन अधिकारी,गृहनिर्माण विभाग,महाराष्ट्र शासन यांचे दि.१३.०९.२०२३ रोजीचे पत्र या कार्यालयास प्राप्त झालेले असुन सदर पत्रात खालील प्रमाणे नमुदकेलेले आहे.

१) गिरणी कामगारांच्या घरांसाठीकाढण्यात येणा-या सोडतीमधील ज्या यशस्वी गिरणीकामगारांना तात्पुरत्या देकारपत्राच्या दिनांकापासुन विहित केलेल्या १०५ दिवसांच्या कालावधीमध्ये विक्री किमंतीचा भरणा करता येणार नाही, त्यांना म्हाडा प्राधिकरणाच्या ठराव क्र.६७८९, दि.१२.०१०.२०१८ व प्राधिकरणाचे परिपत्रक क्र.४७९/२०१७, दि.२३.०३.२०१७ नुसार आकारण्यात येणा-या विलंब व्याजाची आकारणी रद्दकरण्यात यावी.
२) सदनिकेच्या विक्री किंमतीचा भरणा मुदतीत न करणा-या गिरणी कामगारांकडुन विलंबाने प्राप्त होणा-या विक्री किंमतीवर व्याज आकारणी रद्दकरण्यात येत असलीतरी, विक्री किंमत भरण्याचा कालावधी आहे तोच ठेवण्यात यावा.
३) सदर निर्णयाची अंमलबजावणी दि.०७.०७.२०२३ पासुन सोडतीमधील यशस्वी गिरणीकामगार/ त्यांच्या वारसांकरिताच लागु राहील.
४) दि.०७.०७.२०२३ पूर्वी विलंब व्याजाचा भरणा केलेल्या गिरणीकामगार/ वारसांना विलंब व्याजाचा परतावा करण्यात येवू नये.

कार्यकारी अभियंता (शहर)/मुं.मं. यांचे संदर्भ क्र.१ च्या पत्रान्वये मौजेकोन, ता.पनवेल येथील २४१७ सदनिकांसाठी खालील प्रमाणे सेवा आकार कळविलेले आहे.

अ.क्र.	वर्ष	मासिक सेवाशुल्क प्रति जोडसदनिका
१.	२०२३-२०२४	रु.३१९२/-
२.	२०२४-२०२५	रु.३५११/-
३.	२०२५-२०२६	रु.४६४०/-
४.	२०२६-२०२७	रु.५१०५/-
५.	२०२७-२०२८	रु.५६१५/-

मौजेकोन, ता.पनवेल च्या सोडतीमध्ये यशस्वी ठरलेल्या ब-याच गिरणीकामगार/वारस यांना प्रथम सुचना पत्रे मिळालेली नसल्याचेसमजते. तसेचसदर गिरणीकामगार/वारस यांना ते दि.०२.१२.२०१६ च्या MMRDA च्या

सोडतीमध्ये यशस्वी झाल्याबाबत सुध्दा माहिती नव्हती. ऑनलाईन पात्रता निश्चितीच्या वेळी त्यांचे नाव यादीमध्ये नसल्यामुळे त्यांना सोडतीमध्येसदनिका लागल्याचेसमजले. त्यानुसारत्यांचेकडुन प्रथम सुचना पत्रांची मागणीकरण्यात येत आहे. तसेचसोडतीमधील ब-याच पात्र गिरणीकामगारांना पाठविण्यात आलेलीतात्पुरते देकारपत्र (POL) सुध्दा या कार्यालयास परत आलेली असल्यामुळेत्यांचेकडुन विहित मुदतीत रक्कमेचा भरणा करण्यात आलेला नाही. सदर दोन्ही प्रकरणातकागदपत्रेसादरकरण्यासाठी व विक्री किंमतीचा भरणा करणेसाठी मुदतवाढ देण्याची आवश्यकता वाटते. मा.उपाध्यक्ष/प्रा.यांचे परिपत्रक क्र.५२६, दि.१२.०२.२०१९ अन्वये कागदपत्रेसादरकरणेसाठी व विक्री किंमतीचा भरणा करणेसाठी १५ दिवसांपेक्षा जास्त मुदतवाढ देण्याचे अधिकारीसहमुख्य अधिकारी/मुं.मं. व मुख्य अधिकारी/मुं.मं. यांना प्रदानकरण्यात आलेले आहे. त्यामुळे मुदतवाढीसाठीची नस्ती वारंवार वरिष्ठापातळीवर सादरकरण्यात येत असल्यामुळे मुदतवाढ मिळण्यास विलंब होतो.

उपरोक्त बाब टिपणीवर सविस्तर चर्चा होऊन एकमताने निर्णय घेतला की,

ठराव क्रमांक : ७०९१ **दिनांक :२९/०२/२०२४**

मौजे कोन, ता.पनवेल येथील रेंटलहौसिंग योजनेतंर्गत MMRDA कडुन प्राप्त झालेल्या २४१७ सदनिकांसाठी यशस्वी झालेल्या ज्या गिरणीकामगार/वारस यांनी सदनिकेच्या संपुर्ण विक्री किंमतीचा भरणा केलेला नाही. अशा सर्व गिरणीकामगार/वारस यांना सदनिकेचा भरणा करणेसाठी उपमुख्य अधिकारी(गिरणी)/मुं.मं. यांचे स्तरावर ३० दिवसांची मुदतवाढ देण्यात यावी. तसेच फक्त MMRDA च्या सोडतीमधील यशस्वी गिरणीकामगार / वारस यांना यानंतर रक्कमेचा भरणा करणेसाठी किंवा कागदपत्रे जमा करण्यासाठी मुदतवाढ देण्याचे अधिकार उपमुख्य अधिकारी(गिरणी)/मुं.मं. यांना प्रदान करण्यास प्राधिकरण एकमताने मान्यता देत आहे.

मौजे कोन, ता.पनवेल येथील सोडतीमधील ज्या यशस्वी गिरणीकामगार/वारस यांची प्रथम सुचना पत्रे परत आलेली आहेत, अशा गिरणीकामगार/वारस यांची ओळख पटवुन त्यांना प्रथम सुचना पत्रे किंवा प्रथम सुचना पत्राची प्रमाणित प्रत देण्याबाबत तसेच पात्रतेसाठी आवश्यक असणारीकागदपत्रे बँकेमार्फत जमा करुन घेण्यासतसेच परत आलेले तात्पुरते देकारपत्रे संबधित गिरणीकामगार/ वारस परत करुन त्यांना विक्री किंमतीचा भरणा करणेसाठी बिनव्याची मुदतवाढ देण्यास प्राधिकरण एकमताने मान्यता देत आहे.

मौजे कोन, ता.पनवेल येथील सोडतीमधील यशस्वी गिरणीकामगार यांना अदयाप सदनिकेचा प्रत्यक्ष ताबा (चावी) देण्यात आलेला नाही. त्यामुळे लेखा विभागाकडुन यापूवी आकारण्यात आलेला विलंब आकार

माफ करण्यास प्राधिकरण एकमताने मान्यता देत आहे. परंतु विलंब आकाराचा भरणा केलेल्या गिरणी कामगार/ वारस यांना भरणा केलेली रक्कम परत करण्यात येवु नये.

मौजे कोन, ता.पनवेल येथील सोडतीमधील यशस्वी गिरणीकामगार/ वारस यांना सदनिकेच्या सेवाशुल्काची आकारणी सदनिकेची प्रत्यक्ष चावी देण्याच्या कालावधीपासुन आकारण्यास प्राधिकरण एकमताने मान्यता देत आहे.

(संजीव जयस्वाल) **उपाध्यक्ष तथा** **मुख्य कार्यकारी अधिकारी,** **महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण**	(वल्सा नायर सिंह) **सदस्य प्राधिकरण तथा** **अपर मुख्य सचिव,** **गृहनिर्माण विभाग,** **मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**	(असीम गुप्ता) **सदस्य प्राधिकरण तथा** **अपर मुख्य सचिव,** **नगरविकास विभाग-१** **मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**

बाब क्र.२९९/८ **दिनांक - २९/०२/२०२४**

विषय :- कन्नमवारनगर विक्रोळी (पू) येथील अतिधोकादायक संक्रमण शिबीराच्या इमारतींच्या पुर्नवसन प्रकल्पास बाधा निर्माण करणा-या, जागेवरील अस्तित्वातील अनधिकृत गाळयांचे तात्पुरत्या स्वरुपात स्थलांतरणासंबंधी तसेच सदर अनधिकृत गाळेधारकांना शुल्क आकारुन पर्यायी पक्क्या गाळयांचे थेट पध्दतीने वितरणा संबंधित धोरणात्मक निर्णय होणेबाबत.

उक्त विषय सचिव/प्रा. यांनी सभागृहासमोर सादर केला.

उक्त विषयी मुख्य अधिकारी/ मुंबई मंडळ यांनी विशद केले की,सर्व्हे क्र. ११३ (भाग) , सी.टी.एस.३५६ ए/२, कन्नमवार नगर , विक्रोळी (प) येथील मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या जुन्या धोकादायक संक्रमण शिबिर इमारतीतील संक्रमण गाळयांचा सुधारित विकास नियंत्रण नियमावली, कलम ३३(५) नूसार पुनर्विकास योजना मुंबई मंडळामार्फत कार्यान्वित आहे,

सदर प्रकल्पातील जुन्या धोकादायक संक्रमण शिबिर इमारतीतील रहिवाश्यांचे मुंबई इमारत दु. व पु. मंडळाकडुन निष्कासन करुन रिक्त इमारत मुंबई मंडळास प्राप्त होतात व सदर रिक्त इमारत तात्काळ जमिनदोस्त करुन तेथे नविन इमारतीचे बांधकाम सुरु करण्यात येते .

सद्यस्थितीत जुन्या धोकादायक स्थितीतील संक्रमण शिबिराच्या एकुण ४४ इमारतीचे (१८१२ सदनिका) निष्कासन करुन जमिनदोस्त करण्यात आल्या असुन त्याजागी संक्रमण शिबीराच्या नविन २३ इमारती (१६३७ सदनिका) बांधण्यात आल्या असुन १७७ तांत्पुरते संक्रमण शिबीरे असे एकुण १८१४ संक्रमण शिबिर गाळयाचे बांधकाम पुर्ण करुन मुंबई इमारत दु. व पु. मंडळास हस्तांतरीत करण्यात आले आहेत. उर्वरित १३९ संक्रमण

गाळयांचे काम प्रगतीपथावर आहे. व १३९ संक्रमण गाळयांचे काम प्रस्तावित असुन सदरहु संक्रमण गाळे मुं ई. दु व पु. मंडळ यांना हस्तांतरीत करण्यात येतील.

प्रकल्प राबविण्याकरिता मोकळी जागा निर्माण होणे आवश्यक असल्याने, सर्वप्रथम संक्रमण शिबीरातील गाळेधारकांचे पुनर्वसन करणेकरिता संक्रमण शिबीर इमारती बांधण्यात आल्या आहेत. तद्नंतर सदर प्रकल्पास म्हाडास प्राप्त होणाऱ्या विक्री घटक इमारती बांधण्यास सुरुवात केलेली आहे. सदर प्रकल्पातील अस्तित्वातील धोकादायक इमारतींपैकी प्रस्तावीत विक्री घटकाच्या इमारतींच्या जागेत व रस्त्यालगत अनिवासी गाळे आहेत .

मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाकडुन सदर प्रकल्पातील धोकादायक संक्रमण इमारतीतील गाळयांचे निष्कासन करुन रिक्त इमारतीचा ताबा मुंबई मंडळास देण्यात आला आहे तथापि सदर इमारतींच्या आवारात असलेल्या अस्तित्वातील निवासी /अनिवासी गाळयांचे अद्याप निष्कासन झालेले नाही. सदर गाळयांचे निष्कासन न झाल्याने नविन बांधावयाच्या विक्री घटकातील इमारतींचे पाईल फाऊंडेशनचे काम करण्यास तसेच पुर्ण झालेल्या नविन इमारतीसाठी भोगवटा प्रमाणपत्र मिळणेस विलंब होणार आहे.

कन्नमवार नगर संक्रमण शिबीर पुनर्विकास योजने मध्ये एकुण ७ पॉकेट असुन पैकी प्रकल्पास बाधक होत असलयाने पॉकेट १, २ , ३ व ६ मधील स्थलांतरीत करावयाच्या अनिवासी व निवासी गाळयाचा सविस्तर तपशिल पुढील प्रमाणे,

१) कन्नमवार नगर , संक्रमण गाळे पुनर्विकास योजना पॉकेट -१

सदर योजनेच्या पॉकेट १ अंतर्गत बहुतांश संक्रमण इमारती बांधण्यात आल्या आहेत पैकी खालील इमारतीच्या भूखंडावरील अस्तित्वातील अनिवासी गाळे व निवासी गाळा तपशिल सादर

इमारत क्र. ३ च्या भूखंडावर	अस्तीत्वातील ५ अनिवासी गाळे ,
इमारत क्र. ९ बी च्या भूखंडावर	अस्तीत्वातील ५ अनिवासी गाळे
संक्रमण इमारत ७ च्या बाजुला असलेल्या डी.पी आरक्षीत आर. जी. भूखंड वर	अस्तीत्वातील ७ अनिवासी गाळे व १ निवासी गाळा
एकुण	१७ अनिवासी गाळे व १ निवासी गाळयांचे निष्कासन होणे आवश्यक आहे.

उपरोक्त परिस्थितीनुसार सद्यस्थितीतील धोरणाप्रमाणे आरक्षीत आर जी भूखंडाचे म्हाडामार्फत विकास करणे करिता व उक्त नमूद इमारत क्र. ३ व ९ चे संरक्षक भिंत बांधणेस अडथळा निर्माण होत असल्याने सदर १७ अनिवासी गाळे व १ निवासी गाळयांचे निष्कासन होणे आवश्यक आहे.

२. कन्नमवार नगर , संक्रमण गाळे पुनर्विकास योजना -पॉकेट -२

कन्नमवार नगर , संक्रमण गाळे पुनर्विकास योजना -पॉकेट -२ अंतर्गत जुन्या धोकादायक इमारती निष्कासीत करुन त्या जागी विक्री घटकातील नविन इमारत क्र २ व ३ चे एकुण १२२१मध्यम उत्पन्न गट सदनिकांचे पाईल फाऊंडेशनचे काम प्रगतीपथावर आहे. सदर दोन्ही इमारतीस वि.नि.नि.२०३४ नुसार ४.०० FSI मंजुरी प्राप्त झाली आहे. कन्नमवार नगर, विक्रोळी भूअभिन्यासातील १८ मी रुंदीच्या रस्त्याच्या समांतर जागेत व प्रगतीपथावरिल इमारतीच्या मागे सद्यस्थितीत १३६ अनधिकृत अनिवासी व २ निवासी गाळे आहेत.

या गाळयांमुळे सदर इमारतीच्या व पोडीयम पार्कीगच्या ड्राईव्ह वे च्या पाईल बांधणेकरिता अडथळा निर्माण होत आहे. पर्यायाने इमारतीच्या बांधकामास अडथळा निर्माण होत आहे. या बाबत तपशिल पुढील प्रमाणे,

प्रगती पथावरिल इमारत क्र	सदनिका तपशिल व चटई क्षेत्र फळ	अनधिकृत गाळे
२ ए व बी, स्टील्ट +३ पोडीयम +३१ मजले	४८० मध्यम उत्पन्न गट ८४८.५३ व ८६२.२० चौ. फुट	१३६ अनिवासी व २ निवासी गाळा
इमारत क्र ३ ए,बी व सी , स्टील्ट +३ पोडीयम +३२ मजले	७४१ मध्यम उत्पन्न गट ८४८.५३ चौमी. फुट	

यास्तव सदर १३६ अनधिकृत अनिवासी गाळे व २ निवासी गाळयांच्या निष्कासनाबाबत तातडीने निर्णय होणे आवश्यक आहे.

मा. उच्च न्यायालयीन CONTEMPT PETITION IN WRIT PETITION NO. ४७ OF २०२३ In WRIT PETITION ५३१८ OF २०२२ मधील प्रकरणातील ५ अनिवासी गाळे उक्त नमुद गाळयांमध्ये समाविष्ठ आहेत.

३. कन्नमवार नगर , संक्रमण गाळे पुर्नविकास योजना -पॉकेट -३

कन्नमवार नगर , संक्रमण गाळे पुर्नविकास योजना -पॉकेट -३ इ क्र.-१ ए व बी विंग , चे सदर इमारतीतील अल्प उत्पन्न सदनिका या म्हाडा लॉटरी २०२३ मध्ये समाविष्ठ करण्यात आल्या आहेत.
विषयांकीत प्रकल्पात , कन्नमवार नगर, विक्रोळी येथील पॉकेट तीन अंतर्गत बांधण्यात आलेला इमारतीचा व इमारतीच्या भूखंडावर भागश: बाधक अस्तीत्वातील अनिवासी गाळे व निवासी गाळे तपशिल पुढील प्रमाणे

इमारत क्र (बांधकाम पुर्ण) लॉटरी २०२३	सदनिका तपशिल व चटई क्षेत्र फळ	अस्तीत्वातील अनिवासी गाळे व निवासी गाळे
इ क्र.-१ ए व बी विंग , स्टील्ट+२२ मजले	१८२ अल्प उत्पन्न गट , ३०१ चौ. फुट	१२ अनिवासी

४.कन्नमवार नगर , संक्रमण गाळे पुर्नविकास योजना -पॉकेट -६

कन्नमवार नगर , संक्रमण गाळे पुर्नविकास योजना -पॉकेट -६ अंतर्गत जुन्या धोकादायक इमारती निष्कासीत करुन त्या जागी विक्री घटकातील नविन इमारत क्र १४ ए चे ११ मजले बांधकाम पुर्ण असुन इमारत १४ बी चे पाईल फ्राऊंडेशनचे काम प्रगतीपथावर आहे .

प्रगती पथावरिल इमारत क्र	सदनिका तपशिल व चटई क्षेत्र फळ	इमारतीच्या भूखंडावरील पार्कि ा टॉवर च्या बांधकामास बाधक अस्तीत्वातील अनिवासी गाळे
१४ ए ही स्टील्ट +२२ मजले	१०८ अल्प उत्पन्न गट ५३८.४१ व ५४६.४९ चौ. फुट	८ अनिवासी गाळे
१४ बी स्टील्ट+१३ मजले	६४ अल्प उत्पन्न गट सदनिका ५३८.४१ व ५४६.४९ चौ. फुट	

सदर इमारती करिता आवश्यक पार्कींग टॉवरच्या जागेवर एकुण ८ अनिवासी गाळे अस्तीत्वात आहेत. इमारत पुर्ण होण्याच्या दृष्टीने सदर ८ अनिवासी गाळे देखील निष्कासीत करणे आवश्यक आहे.

<u>सदर प्रकरणी अद्याप पर्यंत झालेली कार्यवाही :</u>

१) कन्नमवार नगर, मुंबई मंडळ येथील जुन्या धोकादायक संक्रमण शिबिर इमारतीतील रहिवाश्यांचे मुंबई इमारत दु. व पु. मंडळाकडुन निष्कासन करुन रिक्त इमारत मुंबई मंडळास प्राप्त झाल्या तथापि सदर इमारतीच्या बाजुला, रस्त्याच्या लगत असलेल्या जमिनीवरील सदर अनधिकृत गाळे निष्कासन करुन देण्यात आले नाहीत.

२) रिक्त इमारत तात्काळ जमिनदोस्त करुन तेथे नविन इमारतीचे बांधकाम सुरु केले गेले तथापि सदर अनधिकृत गाळ्याचे निष्कासनाबाबत धोरण निश्चित करणे आवश्यक होते करिता सदर कार्यालयाडुन प्रस्ताव सादर करण्यात आला होता.

३) संक्रमण शिबिर इमारतीतील रहिवाश्यांचे मुंबई इमारत दु. व पु. मंडळाकडुन निष्कासन करुन रिक्त इमारत मुंबई मंडळास प्राप्त झाल्या तथापि सदर इमारतीच्या बाजुला , रस्त्याच्या लगत असलेल्या जमिनीवरील सदर अनधिकृत गाळे निष्कासन करुन देण्यात आले नाहीत.

४) रिक्त इमारत तात्काळ जमिनदोस्त करुन तेथे नविन इमारतीचे बांधकाम सुरु केले गेले तथापि सदर अनधिकृत गाळ्याचे निष्कासनाबाबत धोरण निश्चित करणे आवश्यक होते करिता सदर कार्यालयाडुन प्रस्ताव सादर करण्यात आला होता.

५) मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी/प्रा. यांचे दालनात दि. ११/०८/२०२१ रोजी झालेल्या बैठकीचे इतिवृत्त दि. ०२/०९/२०२१ रोजीच्या निर्देशानुसार , कन्नमवारनगर विक्रोळी [पू] येथील संक्रमण शिबीर इमारतीच्या पुर्नविकास प्रकल्पाच्या जागेवरील सदर दुकानीगाळे धारकांकडून पात्रता निश्चितीसाठी कागदपत्रे गोळा करण्याचे काम सुरु केले होते तसेच शासना कडील झोपडीधारका संदर्भात विहित नियमावली व संबंधित शासन निर्णयानूसार प्राप्त कागदपत्राची तपासणी करुन पात्रता निश्चितीसाठी सक्षम प्राधिकारी अधिकारी यांची नियुक्ती वरिष्ठ स्तरावर होणेस प्रस्ताव सादर केला होता. तद्नंतर सचिव / प्रा. यांचे आदेश क्र.प्राधि/प्रतिनि./२०२२/५०१२/प्र.७ दि.२२.०९.२०२२ अन्वये सदर अनिवासी गाळेधारकांच्या पात्रते करिता , तत्कालीन सहमुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती मंडळ यांची नियुक्ती करण्यात आली . सदर कार्यालयाकडुन संबंधित गाळे धारकांना नोटीस पाठवुन कागदपत्रे मागविण्यात आली होती. तद्नंतर संबंधित सहमुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती मंडळ यांची बदली झाल्याने पुढील कार्यवाही झालेली दिसुन येत नाही. पर्यायाने सदर अनिवासी गाळ्यांबाबत काही निर्णय न झाल्याने प्रकल्पातील उक्त नमुद पॉकेट मधील बांधकाम विविध स्तरावर रखडले आहे.

६) कन्नमवार नगर , विक्रोळी या अधिकृत वसाहतीचा सुधारित भूअभिन्यासास मंजुर झालेला असुन कन्नमवार नगर , विक्रोळी येथील संक्रमण गाळे पुर्नविकास प्रकल्प हा, विकास नियंत्रण नियमावली, कलम ३३(५) मधील तरतुदी नुसार करण्यात येत आहे

७) प्रस्तुत प्रकरणातील सद्यस्थितीत एकुण १७९ अनधिकृत गाळे (१७६ अनिवासी व ३ निवासी गाळ) हे कन्नमवार नगर , विक्रोळी, भुअभिन्यासातील म्हाडाच्या संक्रमण शिबीर पुनर्वसन प्रकल्प अंतर्गत पॉकेट १,२,३ व ६ च्या जमिनीवर आहेत.

८) प्रस्तुत प्रकरणी म्हाडाच्या जमिनीवरिल अस्तित्वातील गाळे हे मुंबई मंडळा कडुन बांधण्यात आलेले नाहीत तथा विहित धोरणानुसार मालकीतत्वावर वितरित केलेले नाहीत.

९) संबंधित गाळेधारकांनी सदर गाळे अनधिकृत रित्या उभारलेले दिसुन येतात. सदर अनिवासी गाळे म्हाडा जमिनीवर रस्त्याच्या लगत विखुरलेल्या स्वरुपात आहेत व ते घोषित गणणाकृत झोपडपट्टी योजनेत समाविष्ट नाहित.

१०) कन्नमवार नगर, विक्रोळी येथील प्रस्तुत प्रकरणासारख्या अन्य प्रकरणीतील मा. उच्च न्यायालयातील दावा व त्या अनुषंगाने मा. उच्च न्यायालयाचे आदेशाबाबत.

कन्नमवार नगर , विक्रोळी येथे भूअभिन्यासातील संक्रमण शिबीर इमारती व्यतिरिक्त म्हाडाने वितरीत केलेलया गाळेधारकांच्या इमारती आहेत. सदर इमारती पैकी साई विहार सह. गृ. नि.संस्थेच्या इमारतीच्या भूखंडा मध्ये अशा प्रकारेच अनधिकृत गाळे अस्तित्वात होते ते त्याच्या कडे फोटोपास असल्यामुळे संरक्षणास पात्र असलयाबाबत दावा करित होते . सदर गाळयांमुळे इमारतीच्या पुर्नविकासास अडथळा निर्माण होत होता करिता साई विहार सह. गृ. नि. संस्थेने सदर गाळ्यांचे निष्कासनाबाबत मा. उच्च न्यायालयात याचिका WRIT PETITION NO. ३५७७ OF २०२२ दाखल केली होती. सदर गाळे हे घोषणाकृत झोपडपट्टीत समाविष्ठ नसल्याने त्यांचे फोटोपास रद्दबादल ठरवुन व सदर प्रकरणात मा. उच्च न्यायालयाने दिलेल्या दि ०७/०७/२०२३ रोजीच्या आदेशातील व तद्नंतर दि.०४/०८/२०२३ रोजीच्या आदेशात सदर अनधिकृत गाळे धारकांची Ad-interim relief ची याचिका फेटाळण्यात आली व म्हाडास , विक्रोळी पोलीस यंत्रणेच्या सहाय्याने अतिक्रमणे निष्कासनाचे आदेश देण्यात आले आहेत. त्या नुसार दि. ०४/०८/२०२३ रोजी सदर ९ अनधिकृत गाळे धारकांचे निष्कासनाची कार्यवाही करण्यात आली आहे.

११) कन्नमवार नगर, विक्रोळी येथील संक्रमण शिबीर पुनर्विकास योजना मधील पॉकेट २ मधील न्यायालयीन प्रकरण व सद्यस्थिती व आदेशाबाबत

पॉकेट २, कन्नमवारनगर विक्रोळी [पू] येथील जुन्या संक्रमण इमारत क्र. १८७ च्या भूखंडावर म्हाडाच्या जागेवरिल अस्तीत्वातील दुकानी गाळ्यांपैकी आठ याचिकाकर्त्यांनी याचिका दाखल केली होती. सदर याचिकाकर्त्याचा दावा होता की त्यांना म्हाडा कडुन वुडन बुथ चे वितरण झाले होते व सदर गाळ्याच्या बदल्यात त्यांना म्हाडाने नवीन गाळे उपलब्ध करुन द्यावेत. सदर मा. उच्च न्यायालयीन रिट पिटरशन क्र. ३४९३१ ऑफ २०२२ मधील दि.१६.१२.२०२२ रोजीचे आदेशातील मुद्दा क्र. ४ मध्ये "*respondents to decide the applications made by the petitioners within १२ weeks from today. Learned counsel for respondents states that till the applications are decided by the respondents , petitioners would not be dispossessed from their respective tenements . Statement is accepted.*" असे नमुद आहे.

तदनंतर सदर याचिका कर्त्यांनी CONTEMPT PETITION (CONTEMPT PETITION IN WRIT PETITION NO. ४७ OF २०२३ In WRIT PETITION ५३१८ OF २०२२ दाखल केले आहे. सदर ८ याचिका कर्ता यांनी सादर केलेल्या मुळ याचिकेतील कागदपत्रे व मिळकत व्यवस्थापक, मुलुंड ,मुंबई मंडळ कार्यालयातील उपलब्ध नोंदी नुसार तत्कालीन लाकडीबुथ योजनेतील मुळ वितरण पत्रा नुसार, वितरीत केलेले लाकडी बुथ हे एक वर्षाच्या लीव्ह व लायसेन्स वर तात्पुरत्या स्वरुपातील वितरीत झालेले

आहेत व मंडळास गरज असेल तेव्हा आगावू नोटीस देवुन भूखंड ताब्यात द्यावा या अटी सदर बुथ धारकांसाठीही लागु आहे. करिता लाकडी बुथ वितरण झाल्याचा दावा करित असलेले सहा याचिकाकर्ते यांस म्हाडा संक्रमण शिबीर पुर्नविकास प्रकल्पास अडथळा ठरत असल्याने सदर गाळेधारकांना १ महिन्याची आगावू नोटीस देवुन जागा मंडळाच्या ताब्यात देण्याचे आदेशीत केले आहे व तसेच उर्वरित २ याचिकाकर्त्याकडे म्हाडाच्या वितरणा संबंधित कोणतेही कागदपत्रे नसल्याने म्हाड अधिनियम कलम ९५ ए,(३) अंतर्गत कार्यवाहीचे आदेश दि. ११.०९.२०२३ रोजी देण्यात आले आहेत. उक्त कार्यवाहीबाबत मा. उच्च न्यायालयास दि. १३.०९.२०२३ रोजी प्रतिज्ञापत्र सादर केले आहे.

सदर प्रकरण न्यायप्रविष्ठ असून दावा प्रलंबित असल्याने सदर बाबत मा. उच्च न्यायालयाचा निर्णय म्हाडास बंधनकारक असेल.

१२) उक्त नमुद वस्तुस्थितीबाबत दि. १४.०९.२०२३ रोजी मा. उपाध्यक्ष/ प्रा. यांचे अध्यक्षतेखाली झालेल्या बैठकीत चर्चा झाली आहे. सद्यस्थितीत मा. उच्च न्यायालयातील याचिका WRIT PETITION NO. ३५७७ OF २०२२ वरिल आदेशाच्या अनुषंगाने साई विहार सह. गृ. नि.संस्थेच्या इमारतीच्या भूखंडा वरिल अनधिकृत गाळेधारकांचे जसे निष्कासन करण्यात आले आहे , त्याच धर्तीवर कन्नमवारनगर विक्रोळी [पू] येथील अतिधोकादायक संक्रमण शिबीराच्या इमारतींच्या पुर्नवसन प्रकल्प अंतर्गत आरक्षीत भूखंड व नवीन इमारतीच्या बांधकामात बाधक होत असलेल्या अस्तीत्वातील अनधिकृत निवासी / अनिवासी गाळयांचे निष्कासन करणे करिता , म्हाड अधिनियम कलम ९५ (ए) ३ अन्वये दि. ३०.०९.२०२३ पर्यंत नोटीस देवून सुनावणी घेणे व दि. १०.१०.२०२३ पर्यंत सदर अनधिकृत गाळे निष्कासनाची कार्यवाही करणे बाबत निर्देश देण्यात आले होते.

१३) त्या अनुषंगाने कार्यालयीन टिप्पणी जा. क्र, ३९२ दि १५.०९.२०२३ अन्वये खालील प्रमाणे सादर करणेत आले होते की,

अ) म्हाडाच्या प्रकल्पाच्या जागेत अनधिकृत गाळेधारकांचे फोटोपास/ झोपडपट्टी गणना पावती ओळखपत्र दिली असल्यास ती नियमबाह्य असुन रद्दबातल ठरवणे .

ब) CONTEMPT PETITION IN WRIT PETITION NO ४७ OF २०२३ IN WRIT PETITION ५३१८ OF २०२२ मधील ८ याचिका कर्त्याच्या बाबतीत मा. उच्च न्यायालयाच्या अंतिम आदेशास आधिन राहुन पुढील कार्यवाही करणे

क) उर्वरित अनधिकृत निवासी / अनिवासी गाळेधारकांवर म्हाड अधिनियम कलम ९५ (ए) ३ अन्वये कार्यवाही करणे.

वरिल मान्यतेनुसार संबंधित १७१ अनधिकृत गाळे धारकास दि.१८.०९.२०२३ रोजी म्हाड कायदा कलम ९५ (ए) ३ अन्वये कार्यवाहीस्तव नोटीस देण्यात आल्या सदर नोटीस स्पीड पोस्ट तसेच वैयक्तिक रित्या प्रत्यक्ष जागेवर जावून उपस्थित गाळे धारकास देण्यात आल्या व बंद दुकानी गाळयांच्या दर्शनी भागावर चिकटवण्यात आल्या. सदर नोटीस नुसार दि.२५.०९.२०२३, दि.२६.०९.२०२३ व दि. २७.०९.२०२३ दरम्यान सुनावणीस उपस्थित रहाण्याबाबत कळविण्यात आले होते.

१४) सदर सुनावणीस एकुण २८ गाळे धारकांनी उपस्थित राहुन आपले म्हणणे लेखी तथा तोंडी सादर केले. उर्वरित अनधिकृत गाळे धारकांनी वैयक्तीक रित्या सुनावणीस अनुपास्थितीत राहिले. सुनावणी दरम्यान

दिपक पाईकराव अँड असोसीएटस् यांचे कडुन दि. २५.०९.२०२३ रोजी अंदाजे १४५ गाळे धारकांच्या वतीने सुनावणीस उपस्थित रहाण्याची व सुनावणीस मुदत वाढ देणेबाबत पत्र देण्यात आले. त्यानुसार सदर वकीलांस या कार्यालयाद्वारे नोटीस दिलेल्या ज्या-ज्या गाळेधारकाच्या वतीने सुनावणीस उपस्थित राहावयाचे आहे त्यांचे स्वतंत्र वैयक्तीक वकालतनामा व संबंधित कागदपत्रांसह दि-२९.०९.२०२३ व दि-३.१०.२०२३ रोजी उपस्थित रहाणेस कळविले.दरम्यान नोटीस दिलेल्या ज्या गाळेधारकांना सुनावणीस वैयक्तीक रित्या उपस्थित रहावयाचे आहे त्यांना देखील संधी देण्यात आली होती.

१५) दरम्यान सदर सुनावणी तथा म्हाड कायदा कलम ९५ ए (३) अंतर्गत निष्कासनाच्या कार्यवाहीस स्थगीती बाबत खालील राजकीय प्रतिनीधीनीची पत्रे प्राप्त झाली आहेत.

1. मा. मनोज कोटक , खासदार (लोकसभा), यांचे दि.२४.०९.२०२३ रोजीचे पत्र.
2. मा. सुनिल राऊत , आमदार यांचे दि.०६.१०.२०२३ रोजीचे पत्र
3. मा. वर्षा गायकवाड. आमदार, अध्यक्षा मुंबई विभागीय काँग्रेस समिती यांचे दि. २६.०९.२०२३रोजीचे पत्र
4. श्रीम. निशा दामोदी शेटटी,सचिव महाराष्ट्र नवनिर्माण सेना यांचे पत्रावील, मा. मंत्री, गृहनिर्माण विभाग , महाराष्ट्र राज्य यांचे निर्देश संदर्भ क्र. इ-६३०४३४७ दि. १८.१०.२०२३

वरिल सर्व लोकप्रतीनीधी यांचे मागणीच्या अनुषंगाने , म्हाड कायदा कलम ९५ ए (३) अंतर्गत निष्कासनाच्या अनुषंगाने सुनावणी प्रक्रीया ही मा. उपाध्यक्ष / प्रा यांचे समवेत बैठक होईपर्यंत तात्पुरती स्थगित करण्यात आली. तद्नंतर दि. ३१.१०.२०२३ रोजी मा. उपाध्यक्ष/प्रा यांचे अध्यक्षते खाली मा . खासदार मनोज कोटक , संबंधित लोकप्रतिनीधी व गाळेधारकांचे प्रतीनीधी , यांचे समवेत बैठक झाली आहे. सदर बैटकीत झालेल्या चर्चेतील मुद्दे खालीलप्रमाणे,

- कन्नमवार नगर येथील म्हाडाच्या संक्रमण शिबीर पुनर्वसन प्रकल्पाच्या जागेत असलेल्या व नविन इमारतीच्या बांधकामास अडथळा टरत असलेले सदर गाळे अनधिकृत आहेत. तसेच बहुतांश गाळेधारकांकडे फोटोपास, गणना पावती असले तरीही नोदणीकृत झोपडपट्टी गणनाधारक नाहीत करिता त्याच्या पुनर्वसनाचा प्रश्नच उद्‌भवत नाही.
- कन्नमवार नगर येथील म्हाडाच्या संक्रमण शिबीर पुनर्वसन प्रकल्पा अंतर्गत बांधण्यात आलेल्या व बांधण्यात येत असलेल्या एकुण २०८ दुकानी गाळे बांधकामाकरिता म्हाडाचा निधी खर्च झालेला आहे तसेच म्हाडाच्या धोरणानुसार अनिवासी गाळ्यांचे थेट वितरण न करता निवीदा पद्धतीने वितरण करण्याचे धोरण आहे.
- सदर अनधिकृत गाळे धारक हे म्हाडाच्या जमिनीवर बऱ्याच वर्षा पासुन वास्तव्यास आहे. सदर निष्कासना मुळे त्याच्या उदनिर्वाहाचा प्रश्न उपस्थित झाला आहे.
- म्हाडा संक्रमण शिबीर प्रकल्पात एकुण ८४ दुकानी गाळे वितरणास तयार आहेत म्हाडाच्या धोरणाप्रमाणे सदर गाळ्यांचे लीलाव पद्धतीने वितरण न करता , सदर गाळे म्हाडाच्या प्रकल्पातील बांधकामास प्रामुख्याने बाधित होत असलेल्या व ज्यांना कलम ९५ अ ३ अंतर्गत नोटीस बजावण्यात आली आहे त्याच अनधिकृत गाळे धारकांस चालु निवासी रेडी रेकनर दराच्या २.५ पट दराने किंमत आकारुन सरसकट मालकीतत्वावर वितरण करणे .

- उर्वरित अनधिकृत गाळेधारकांस, कन्नमवार नगर प्रकल्पातील पॉकेट २ मधील इमारतीतील उर्वरित दुकानी गाळ्यांचे बांधकाम पुर्ण झाल्यावर, त्या वर्षाच्या निवासी रेडी रेकनर दराच्या २.५ पट दराने किंमत आकारुन सरसकट मालकीतत्वावर वितरण करणे. तथापि म्हाडाच्या बांधकामास अडथळा होत असल्याने बांधकाम पुर्ण होई पर्यंत कन्नमवार नगर वसाहतीत म्हाडाने नियोजीत केलेल्या जागेवर १० x १० फुट आकारमानाच्या टीन शेड मधील गाळ्यात तात्पुरत्या स्वरुपात तातडीने स्थलांतरण करणे व मालकीतत्वावर गाळा उपलब्ध झाल्यानंतर तात्पुरत्या स्वरुपात उपलब्ध करुन देण्यात आलेल्या गाळ्याचा ताबा सोडणे व या बाबत हमीपत्र सादर करणे .
- तथापि सदर बाबत कोणतेही धोरण नसल्याने संबंधित गाळेधारकांची म्हाडाने ठरविलेल्या दरानुसार रक्कम भरावयाचे हमीपत्र/ सहमती पत्र दिल्यानंतरच प्रकरण वरिष्ठ स्तरावर मंजुरीस्तव पाठविणे. मात्र सद्यस्थितीत प्रकल्पाचे काम सुरळीत सुरु राहण्याच्या उद्देशाने प्रकल्पास बाधा निर्माण करणाऱ्या अनधिकृत गाळ्यांचे स्थलांतरण करुन निष्कासन करणे.

वरिल चर्चेच्या अनुषंगाने , मा. खासदार, श्री मनोज कोटक यांनी दि.०२.१२.२०२३ रोजीचे पत्रान्वये, पॉकेट १,२,३ व ६ मधील ज्या १७१ अनधिकृत गाळे धारकांना म्हाड कायदा कलम ९५ ए अंतर्गत नोटीस देण्यात आली होती त्या पैकी १५२ गाळेधारकांनी म्हाडा चा जो निर्णय असेल तो मान्य असल्याबाबतचे स्वयंघोषित पत्रे सादर केलेली आहे. उर्वरित १९ गाळ्यांबाबत सहमती दर्शविणारी पत्रे सादर केल्याचे आढळुन येत नाही.

प्रस्ताव:

कन्नमवार नगर येथील म्हाडाच्या जुन्या धोकादायक संक्रमण शिबीरे पुनर्वसन प्रकल्पाच्या जागेत असलेल्या व नविन इमारतीच्या बांधकामास अडथळा ठरत असलेले सदर गाळे अनधिकृत आहेत.ज्या अनधिकृत गाळेधारकांना म्हाडा मार्फत दि.१८.०९.२०२३ रोजी म्हाड कायदा कलम ९५ अ ३ अन्वये नोटीस देण्यात आलेली आहे अशा गाळेधारकांचे तातडीने निष्कासन करण्याच्या दृष्टी कोनातुन,

१) कन्नमवार नगर येथील म्हाडाच्या संक्रमण शिबीर पुनर्वसन प्रकल्पाच्या जागेत असलेल्या व नविन इमारतीच्या बांधकामास अडथळा ठरत असलेल्या विविध सक्षम अधिकाऱ्यांकडुन वितरीत केलेले फोटोपास / गणनापावती / तात्पुरत्या स्वरुपातील भाडेतत्वावरील गाळ्यांचे वितरण वा स्थलांतरण तसेच स्थानिक विकास कार्यक्रम योजनेत बांधकाम करण्यास परवानगी व वापरात असलेल्या गाळ्यांचे/ भूखंडाचे वितरण सरसकट रद्दबातल ठरविणे प्रस्तावित .

२) म्हाडाच्या सर्वेक्षणानुसार , विभागीय कार्यालाकडुन म्हाड कायदा कलम ९५ अ ३ अन्वये नोटीस दिलेल्या अनधिकृत गाळे निहाय यादी नुसार अनधिकृत गाळेधारकांस पहिल्या टप्प्यात संक्रमण शिबीर पुनर्विकास प्रकल्प , कन्नमवार नगर येथील संक्रमण इमारतीत बांधुन तयार असलेले ८४ दुकानी गाळयांचे चालु निवासी रेडी रेकनर दराच्या २.५ पट दराने किंमत आकारुन व दुसऱ्या टप्प्यात उर्वरित अनधिकृत गाळेधारकांना बांधकाम सुरु असलेल्या दुकानी गाळ्यांचे बांधकाम पुर्ण झाल्यावर त्या वर्षीच्या चालू निवासी रेडी रेकनर दराच्या २.५ पट दराने किंमत आकारुन लॉटरी पद्धतीने मालकीतत्त्वावर वितरण करणे. तसेच ही सर्व प्रक्रिया उप मुख्य अधिकारी(पणन) मुंबई मंडळ कार्यालयाकडुन डीजीटल लॉटरी पद्धतीने राबविणे प्रस्तावित

३) सदर प्रकल्पात बांधुन तयार असलेले ८४ दुकानी गाळयांचे प्रथम टप्प्यात वितरण निर्णय झाल्यानंतर त्वरित करणे शक्य आहे मात्र उर्वरित अनधिकृत गाळेधारकांस, कन्नमवार नगर प्रकल्पातील पॉकेट २ मधील इमारतीतील उर्वरित दुकानी गाळ्यांचे बांधकाम पुर्ण झाल्यावर, त्या वर्षाच्या निवासी रेडी रेकनर दराच्या २.५ पट दराने किंमत आकारुन लॉटरी पद्धतीने मालकीतत्वावर वितरण करण्यास कालावधी लागु शकतो , तथापि म्हाडाच्या बांधकामास अडथळा होत असल्याने सदर इमारतींचे बांधकाम पुर्ण होई पर्यंत कन्नमवार वसाहतीत म्हाडाने नियोजीत केलेल्या जागेवर १० x १० फुट टीन शेड मधील गाळयात तात्पुरत्या स्वरुपात तातडीने स्थलांतरण करावे व मालकीतत्वावर गाळा उपलब्ध झाल्यानंतर तात्पुरत्या स्वरुपात उपलब्ध करुन देण्यात आलेल्या गाळयाचा ताबा सोडावा व या बाबत हमीपत्र अनधिकृत गाळेधारका कडुन घेण्याचे प्रस्तावीत .

४) उक्त प्रस्तावास सहमती न दर्शविणाऱ्या गाळेधारकांना तथा म्हाडाच्या इतर योजनेतील /वसाहतीतील अनिवासी गाळयांची मागणी करणाऱ्या किंवा तत्कालीन सर्वेक्षण यादीतील अनधिकृत गाळेधारकांव्यतीरिक्त नव्याने दावा करित असलेल्या अनधिकृत गाळेधारकांना कोणत्याही प्रकारे संरक्षण न देता त्वरीत निष्कासीत करणेस प्रस्तावित.

५) सदर प्रकल्पातील पॉकेट २ मधील ज्या अनधिकृत गाळ्यांच्या बाबतीत मा. उच्च न्यायालयीन CONTEMPT PETITION IN WRIT PETITION NO ४७ OF २०२३ IN WRIT PETITION ५३१८ OF २०२२ या न्यायप्रविष्ठ प्रकरणात मा.उच्च न्यायालयाचे जे आदेश होतील त्या आदेशाच्या आधिन राहुन सदर अनधिकृत गाळेधारकांचे निष्कासन करणे प्रस्तावीत.

६) सदर ठराव फक्त याच प्रकल्पाशी मर्यादित राहील. अन्य प्रकरणात सदर ठराव लागु राहणार नाही.

वरीलप्रमाणे बाब टिपणीवर चर्चा होऊन प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की,

ठराव क्रमांक : ७०९२ **दिनांक :२९/०२/२०२४**

कन्नमवार नगर , विक्रोळी येथील म्हाडाच्या जुन्या धोकादायक संक्रमण शिबीर पुनर्वसन प्रकल्प अंतर्गत नवीन संक्रमण शिबीर इमारतीचे बांधकाम तसेच विक्री घटकातुन अत्यल्प ,अल्प व मध्यम गटाकरिता सदनिका व अनिवासी गाळे बांधण्याचे काम प्रगती पथावर असुन सदर प्रकल्पातील नवीन इमारतीच्या जागेवर अस्तीत्वातील अनधिकृत गाळयांमुळे प्रकल्पा अंतर्गत बांधकामास अडथळा निर्माण होत आहे. सदर अनधिकृत गाळेधारकांपैकी बहुतांश गाळे धारकांकडे फोटोपास, गणना पावती असले तरीही ते म्हाडाच्या मंजुर नकाशा प्रमाणे अधिकृत नाहित. तसेच नोदणीकृत झोपडपट्टी गणनाधारक नाहीत करिता त्याच्या निशुल्क पुर्नवसन करणे क्रमप्राप्त नाही. तसेच या व्यतीरिक्त म्हाडाने या पुर्वी तात्पुरत्या स्वरुपात भाडेतत्वावर वितरीत केलेले तसेच वितरणाच्या मुळ प्रयोजनात बदल केलेले तथा स्थानिक विकास निधी अंतर्गत योजनेतील बांधकामे ही केवळ तात्पुरत्या स्वरुपातील असुन प्रचलीत धोरणानुसार म्हाडाला गरज असेल तेव्हा त्यांचे कडुन जागा ताब्यात घेणे अनिवार्य आहे. सबब प्रस्तुत प्रकरणातील सर्व अनधिकृत गाळेधारक हे संरक्षणास तथा निशुल्क पुर्नवसनास पात्र नाहीत.

तथापि सदर अनधिकृत गाळेधारकांच्या वतीने व लोकप्रतीनिधींनी गाळेधारकांच्या उदरनिर्वाहाच्या दृष्टीकोनातुन कन्नमवार नगर येथील संक्रमाण गाळे पुनर्विकास योजनेतील प्रकल्पात निर्माण होत असलेल्या अनिवासी गाळयांमध्ये त्यांचे पुनर्वसन होणेबाबत वेळोवेळी मागणी केली आहे . तसेच सदर अनधिकृत गाळेधारकांपैकी बहुतांशी गाळेधारकांनी या बाबत म्हाडाच्या धोरणाप्रमाणे निर्णय मान्य असलयाची सहमती पत्रे दि २.१२.२०२३ रोजी सादर केलेली आहेत. म्हाडाच्या प्रकल्पात बांधण्यात आलेल्या अनिवासी गाळयांचे वितरण हे जाहिर लिलाव पद्धतीने करण्याचे म्हाडाचे धोरण आहे. या सर्व वस्तुस्थितीचा विचार करता म्हाडाचा प्रस्तुत प्रकल्प विहित वेळेत पुर्ण होण्याच्या दृष्टीकोनातुन असा निर्णय घेण्यात येत आहे की,

१. कन्नमवार नगर येथील म्हाडाच्या संक्रमण शिबीर पुनर्वसन प्रकल्पाच्या जागेत असलेल्या व नविन इमारतीच्या बांधकामास अडथळा ठरत असलेल्या विविध सक्षम अधिकाऱ्यांकडुन वितरीत केलेले फोटोपास / गणनापावती / तात्पुरत्या स्वरुपातील भाडेतत्वावरील गाळयांचे वितरण वा स्थलांतरण तसेच स्थानिक विकास कार्यक्रम योजनेत बांधकाम करण्यास परवानगी व वापरात असलेल्या गाळयांचे/ भूखंडाचे वितरण सरसकट रद्दबातल ठरविण्यात येत आहे.

२. म्हाडाच्या सर्वेक्षणानुसार , विभागीय कार्यालाकडुन म्हाड कायदा कलम ९५ अ ३ अन्वये नोटीस दिलेल्या अनधिकृत गाळे निहाय यादी नुसार अनधिकृत गाळेधारकांस पहिल्या टप्प्यात संक्रमण शिबीर पुनर्विकास प्रकल्प , कन्नमवार नगर येथील संक्रमण इमारतीत बांधुन तयार असलेले ८४ दुकानी गाळयांचे चालु निवासी रेडी रेकनर दराच्या २.५ पट दराने किंमत आकारुन व दुसऱ्या टप्प्यात उर्वरित अनधिकृत गाळेधारकांना बांधकाम सुरु असलेल्या दुकानी गाळयांचे बांधकाम पुर्ण झाल्यावर त्या वर्षीच्या चालू निवासी रेडी रेकनर दराच्या २.५ पट दराने किंमत आकारुन लॉटरी पद्धतीने मालकीतत्वावर वितरण करणे. तसेच ही सर्व प्रक्रिया उप मुख्य अधिकारी(पणन) मुंबई मंडळ कार्यालयाकडुन डीजीटल लॉटरी पद्धतीने राबविण्यात यावी.

३. सदर प्रकल्पात बांधुन तयार असलेले ८४ दुकानी गाळयांचे प्रथम टप्प्यात वितरण निर्णय झाल्यानंतर त्वरित करणे शक्य आहे मात्र उर्वरित अनधिकृत गाळेधारकांस, कन्नमवार नगर प्रकल्पातील पॉकेट २ मधील इमारतीतील उर्वरित दुकानी गाळयांचे बांधकाम पुर्ण झाल्यावर, त्या वर्षाच्या निवासी रेडी रेकनर दराच्या २.५ पट दराने किंमत आकारुन लॉटरी पद्धतीने मालकीतत्वावर वितरण करण्यास कालावधी लागु शकतो , तथापि म्हाडाच्या बांधकामास अडथळा होत असल्याने सदर इमारतींचे बांधकाम पुर्ण होई पर्यंत कन्नमवार वसाहतीत म्हाडाने नियोजीत केलेल्या जागेवर १० x १० फुट टीन शेड मधील गाळयात तात्पुरत्या स्वरुपात तातडीने स्थलांतरण करावे व मालकीतत्वावर गाळा उपलब्ध झाल्यानंतर तात्पुरत्या स्वरुपात उपलब्ध करुन देण्यात आलेल्या गाळयाचा ताबा सोडावा व या बाबत हमीपत्र अनधिकृत गाळेधारका कडुन घेण्यात यावे.

४. उक्त प्रस्तावास सहमती न दर्शविणाऱ्या गाळेधारकांना तथा म्हाडाच्या इतर योजनेतील /वसाहतीतील अनिवासी गाळयांची मागणी करणाऱ्या किंवा तत्कालीन सर्वेक्षण यादीतील अनधिकृत गाळेधारकांव्यतीरिक्त नव्याने दावा करित असलेल्या अनधिकृत गाळेधारकांना कोणत्याही प्रकारे संरक्षण न देता त्वरीत निष्कासीत करणे.

५. सदर प्रकल्पातील पॉकेट २ मधील ज्या अनधिकृत गाळयांच्या बाबतीत मा. उच्च न्यायालयीन CONTEMPT PETITION IN WRIT PETITION NO ४७ OF २०२३ IN WRIT

PETITION ५३१८ OF २०२२ या न्यायप्रविष्ठ प्रकरणात मा.उच्च न्यायालयाचे जे आदेश होतील त्या आदेशाच्या आधिन राहुन सदर अनधिकृत गाळेधारकांचे निष्कासन करणे.

६. सदर ठराव फक्त याच प्रकल्पाशी मर्यादित राहील. अन्य प्रकरणात सदर ठराव लागु राहणार नाही.

(संजीव जयस्वाल) **उपाध्यक्ष तथा** **मुख्य कार्यकारी अधिकारी,** **महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण**	**(वल्सा नायर सिंह)** **सदस्य प्राधिकरण तथा** **अपर मुख्य सचिव,** **गृहनिर्माण विभाग,** **मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**	**(असीम गुप्ता)** **सदस्य प्राधिकरण तथा** **अपर मुख्य सचिव,** **नगरविकास विभाग-१** **मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**

बाब क्र.२९९/९ **दिनांक - २९/०२/२०२४**

विषय :- ओशिवरा जोगेश्वरी (पश्चिम) येथील म्हाडाच्या अभिन्यासातील भुखंड क्र. एच-२५ (भाग), एच २५ अे (भाग), एच २६ ते एच-३१, न.भु.क्र. १ (भाग), २ (भाग), ३ (भाग), ४, ५ (भाग), ६ (भाग) वरील म्हाड कायदा (मिळकत व्यवस्थापक, विक्री, गाळयांचे हस्तांतरण व अदला बदल) विनियम १३(२) अंतर्गत मा. न्यायमूर्ती, उच्च न्यायालय यांच्या सुरभी सहकारी गृहनिर्माण संस्था (मर्यादित) या संस्थेतील सदनिकांची विक्री किंमत अंतिम करणेबाबत.

उक्त विषय सचिव/प्रा. यांनी सभागृहासमोर सादर केला.

उक्त विषय मुख्य अधिकारी/ मुंबई मंडळ यांनी विशद केले की, प्राधिकरणाने यु.टी.आय. या संस्थेच्या कर्मचा-यांसाठी निवासस्थान बांधण्यासाठी प्राधिकरण ठराव क्र.१०७९, दि.२१/०८/१९८५ अन्वये यु.टी.आय. या संस्थेच्या कर्मचाऱ्यांच्या निवासस्थानाकरीता ओशिवरा येथील १०५०३.०० चौ.मी. भूखंडाचे वितरण केले होते. तथापि वितरणाच्या अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यामुळे भूखंडाचे वितरण रद्द करण्यात आले. यु.टी.आय. /साई समृध्दी सह.गृह.संस्था मर्या. यांना म्हाडाने वितरण रदद करण्याच्या घेतलेल्या निर्णयाला मा. उच्च न्यायालयात याचिका क्र.३१०४/२००२ अन्वये आव्हान दिले. तद्नंतर या याचिकेमध्ये तडजोड करण्यात आली या तडजोडीनुसार वि.नि.नि.३३ (१) २ c (i) नुसार म्हाडा / मुंबई मंडळाला एकुण १०,५०३.०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी, २,५००.४३ चौ.मी. चा भूखंड + अंतर्गत रस्त्याचे क्षेत्र ५०१.४३ चौ.मी. असे एकुण ३००१.८६ चौ. मी. क्षेत्र विकासाकरीता प्राप्त झाले.

या ३००१.८६ चौ.मी. क्षेत्राच्या भूखंडावर मध्यम उत्पन्न गट अंतर्गत ७० सदनिकांची म्हाडाची गृहनिर्माण योजना मंजुर झाली होती व शासनाच्या निर्णयाच्या अनुषंगाने दि.०१/१०/२०१० रोजीच्या पत्रान्वये मे. बी.जी. शिर्केकंस्ट.टेक.प्रा.लि. यांना इमारत (S + २४ मजले) बांधकामाकरीता स्वीकृतीपत्र देण्यात आले होते.

<u>पार्श्वभूमी :-</u>

ओशिवरा येथील या ३००१.८६ चौ.मी. क्षेत्राच्या भूखंडावर सुरभी सह. गृह. संस्था नियो. या मा. मुंबई उच्च न्यायालयातील, न्यायधीश यांच्या संस्थेने मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन यांना दि.०६/०५/२०१५ रोजीच्या पत्राव्दारे मुंबई उच्च न्यायालयातील न्यायमुर्तींकरीता गृहनिर्माण योजना राबविण्यासाठी निवेदन दिले. या निवेदनानुसार शासन पत्र क्र.वाटप-११०५/प्र.क्र.१८०/भाग-१ गृनिभू दि.२५/०४/२०११ मधील तरतूदीच्या अधीन राहून मा. उच्च न्यायालयाचे न्यायमूर्ती यांचेसाठी गृहनिर्माण योजना राबविण्याकरीता प्रस्ताव शासनाकडे मान्यतेकरीता पाठविण्याबाबतचा निर्णय प्राधिकरण ठराव क्र.६६९८, दि.२५/०६/२०१५ अन्वये घेण्यात आला. प्राधिकरणाच्या निर्णयानुसार पत्र क्र.६९६/२०१५, दि.१५/०६/२०१५ व पत्र क्र.२८७४/२०१५, दि. ०४/०७/२०१५ अन्वये शासनास प्रस्ताव मान्यतेकरीता सादर केला.

शासनामार्फत वाटप-२०१५/प्र.क्र.१२९/ गृनिप, दि.०१/०९/२०१५ रोजीच्या पत्रान्वये मा.न्यायमुर्ती उच्च न्यायालय यांच्याकरीता गृहनिर्माण योजना राबविण्यासाठी सहमती प्रदान करण्यात आली.

या मा. न्यायमुर्ती, मा. उच्च न्यायालय यांच्या सह.गृह.संस्थेकरीता प्रस्तावित केलेल्या योजनेस लेखाशिर्ष १६० "प्राधिकरण योजना निधी अंतर्गत" ९२ उच्च उत्पन्न गट सदनिकांकरीता (S + ३ पोडीयम + ३२ मजले) करीता रक्कम रु.१,५९,९३,६६,०२२/- एवढी प्रशासकीय मान्यता मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी /प्राधिकरण यांचे प्रशासकीय आदेश पत्र दि.२२/०१/२०२० अन्वये प्राप्त आहे तसेच मुख्य अभियंता-२ /प्राधिकरण यांचे पत्र क्र.एमएच मु.अ.२ /का.अ.२ /प्रा. नस्ती क्र.८३३ (भाग) /ET-०३०/२०२०, दि.२८/०१/२०२० अन्वये ६० सदनिकांकरीता (S + ३ पोडीयम + २१ मजले) तांत्रिक मान्यता प्रदान करण्यात आली आहे. सुधारित तांत्रिक मान्यता ७२ सदनिकांकरीता (S + 2P + 1S + 25), दि.१६/०६/२०२३ रोजी प्रदान करण्यात आली आहे.

ओशिवरा येथील या भुखंडावर वि.नि.नि. मधील तरतुदीनुसार उपलब्ध होणाऱ्या एकुण चटई क्षेत्र निर्देशकांचा संपूर्णपणे उपयोग करुन प्रस्तावित इमारतीमध्ये (S + ३ पोडीयम + ३२) ९२ सदनिकाकरीता नकाशे अंतिम करन मंजुरीकरीता इमारत परवानगी कक्ष /प्राधिकरण म्हाडा यांचेकडे कार्यकारी अभियंता /वांद्रे विभाग यांचे पत्र क्र. ३३५१/२०१९, दि.१९/१२/२०१९ अन्वये सादर करण्यात आले. या इमारत प्रस्ताव नकाशांना इमारत परवानगी कक्ष /प्राधिकरण यांचेमार्फत दि.२४/०१/२०२० रोजी मंजुरी प्राप्त झाली.

योजनेच्या मंजुरीनंतर मे.बी.जी.शिर्के यांना प्रचलित अटी व शर्तींच्या अधीन राहून दि.०१/०२/२०२० रोजी कार्यादेश देण्यात आले. त्यानुसार LOI मध्ये नमूद २४ मजल्यांकरीतांचा रेट गृहीत धरुन तूर्तास ९२ पैकी ६० सदनिकांकरीता कार्यादेश देण्यात आले व उर्वरीत वरील ८ मजल्याकरीता (एकुण ३२ मजले) प्रशासकीय मान्यतेमधील अट क्र. १.३ अन्वये बांधकाम दरास सक्षम प्राधिकरणाची मंजूरी प्राप्त झाल्यावर सुधारीत कार्यादेश देण्याबाबत नमुद करण्यात आले.

सुरभी सह. गृह. संस्था मर्या. यांचे पदाधिकारी मा.न्यायमुर्ती, उच्च न्यायालय यांच्या समवेत वेळोवेळी झ ालेल्या बैठकांमध्ये या संस्थेतील सदनिकांची विक्री किंमत अंतिम करण्याचे ठरले. तसेच सचिव, सुरभी सह. गृह. संस्था यांनी देखिल त्यांचे पत्र दि.०५/११/२०२० अन्वये अंतिम विक्री किंमत कळविण्याबाबत विनंती केली होती.

सदनिकांची अंतिम विक्री किंमत निश्चित करण्याच्या द.ृष्टीने मे. बि.जी.शिर्के कंस्ट्रक्शन कंपनी यांना अंतिम बांधकाम क्षेत्रफळ व त्यानुसार दर अंतिम करुन अवगत करणेबाबत कळविण्यात आले. त्यानुसार मे.बी.जी. बि.जी.शिर्के कंस्ट्रक्शन कंपनी टेक. प्रा. लि. यांनी त्यांचे दि.१०/१०/२०२० रोजीच्या पत्रान्वये बांधकाम क्षेत्रफळ (१६४६३.१० चौ.मी.) व बांधकाम दर कळविला.

तदनंतर सदर बांधकाम क्षेत्रफळ (१६४६३.१० चौ.मी.) पडताळणी व निश्चितीबाबत मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार /प्राधिकरण यांच्याशी देखील दि.१६/१०/२०२० रोजी चर्चा करण्यात आली. सदर झालेल्या

चर्चेनुसार १६४६३.१० चौ.मी. एवढे बांधकाम क्षेत्रफळ सदनिकांची विक्री किंमत परिगणीत करतांना गृहित धरण्यात आले होते.

तसेच प्राधिकरण ठराव क्र.३०९४, ठराव क्र.६४१९, दि.०७/०८/२००९ व ठराव क्र.६७१२, दि.१५/१२/२०१५ मधील तरतुदीच्या अनुषंगाने आणि मे.बी.जी.शिर्केकंस्ट्रक्शन कंपनी टेक. प्रा. लि. यांनी त्यांचे दि.१०/१०/२०२० रोजीच्या पत्रान्वये बांधकाम क्षेत्रफळ [१६४६३.१० चौ.मी.] व बांधकाम दर कळविल्याप्रमाणे व मुख्य लेखाधिकारी /मुं.मं. यांचे पत्र क्र.१२३६, दि.१५/१०/२०२० मधील संभाव्य करांबाबत व इतर तत्सम बाबींबाबतच्या सुचनांची दखल घेऊन ९२ सदनिकांच्या विक्री किंमतीबाबतचे Proforma -I, II व III मध्ये विक्री किंमत परिगणीत करण्यात आली व सदर विक्री किंमत प्रति सदनिका रक्कम रु.१,४२,९३,५००/- मंजुरी देण्यात आली. **(परिशिष्ट-१)** परंतु सदर विक्री किंमतीमध्ये GST तसेच MCGM Payment व इतर काही बाबी गृहित न धरल्याने सुधारित विक्री किंमतीमध्ये अंशत: वाढ झालेली आहे.

प्रथम प्रस्तावित योजनेमध्ये प्रति सदनिका १९२६.२१ चौ.फुट बांधकाम क्षेत्रफळाच्या ९२ सदनिका बांधण्याचे निश्चित करण्यात आले होते. तथापि, मा.उच्च न्यायालयाच्या न्यायाधिशांच्या संस्थेने केलेल्या मागणीनुसार प्रति सदनिका २५१९.५१ चौ.फुट बांधकाम क्षेत्रफळाप्रमाणे एकुण ७२ सदनिका योजनेमध्ये बांधण्यात आल्या आहेत. एकुण मुळ बांधकाम १,८१,४०४.७२ चौ.मी. एवढे असुन प्रति गाळा रेरा कार्पेट क्षेत्रफळ १५०४.०२ चौ.फुट एवढे आहे. तसेच, यापुर्वी कळविण्यात आलेल्या विक्री किंमतीमध्ये जीएसटी तसेच इतर काही बाबी गृहित न धरण्यात आल्यामुळे सुधारित विक्री किंमतीमध्ये अंशत: वाढ झाली होती.

मंजुर विक्री किंमत :-

1	No. of Tenements		92
	Built up Area per T/S in Sqft		1926.21
2	Built up Area (Bldg. Part) in Sqft		177211.32
	Built upr Area (Podium)		
2	Total Built up Area in Sqft		177211.32
3	Rate (Basic) per Sqft		1585.4
4	Deduct 5.51% Taxes payable before prior to 2017		-87.36
5	Net Basic Rate(A-B) per Sqft		1498.04
	Add GST 18% on C		
	Rate including GST per Sqft		1498.04
6	Basic Construction Cost		Rs.26,54,69,646/-
7	Escalation on above	110%	Rs.29,20,16,610/-
	Add GST 18% on Escalation		
8	Cost for Building		Rs.55,74,86,256/-
	Infrastructural Work = (186675.84*206.5)		
9	Extra item Sprinkler, rise in floor height /Improved Specifications		0
10	Deduction for the removed finishing item		
11	Total Construction cost		Rs.55,74,86,256/-

12	Add 18% GST on A		Rs.4,77,84,536/-
13	Add 1% labour Cess on A		0
14	Total Construction cost with GST & Labour cess		Rs.60,53,53,869/-
15	Add MCGM Charges like SWD, Sewerage, property tax, water charges etc. (181404.72X250)		0
16	Total B+C		
17	Add cost towards indicative concessions (Hon. VP/A)		Rs.4,50,40,000/-
18	Total (C1+D)		Rs.65,03,93,869/-
19	Add 10% Establishment charges on E	10%	Rs.6,80,66,156/-
20	Total (E+F)		Rs.71,84,60,025/-
21	%Add interest capitalization on (G)	8.60%	Rs.12,87,81,168/-
22	Feb.2020 to March.2020		
23	Apr. 2020 to Mar. 2021		
24	Apr. 2021 to Mar. 2022		
25	Apr. 2022 to Mar. 2023		
26	Apr. 2023 to Mar..2024		
27	Apr. 2024 to Sept..2024		
28	Total Interest Capitalization		**Rs.12,87,81,168/-**
29	Add 5% contingencies on C1		**Rs.3,02,67,693/-**
30	Add 0.5% Unforseen liabilities on C1		**Rs.61,63,755/-**
31	Add 0.50% Management charges on C1		**Rs.61,94,574/-**
32	Add Land cost & Cost of Development		Rs.35,52,42,175/-
33	Total (G+H+I+J+K+L)		Rs.1,24,51,09,390/-
34	Add Profit as per resolution 6712, dtd 15.12.2015	10.31%	Rs.6,98,90,231/-
35	Total Cost (S+T)		Rs.1,31,49,99,621/-
36	**Cost per Tenement**		**Rs.1,42,93,474/-**

प्रस्तावित विक्री किंमत :-

दि.०४/०१/२०२४ रोजी सदनिकांची विक्री किंमत तसेच योजनेच्या प्रगतीवर बैठक झाली. सदर बैठकीस व्यवस्थापन समिती, सुरभी सह. गृह. संस्था, म्हाडा अधिकारी व (वास्तुशास्त्रज्ञ) श्री. पुरुषोत्तम रेडेकर यांची बैठक झाली.

सदर बैठकीत खालीलप्रमाणे मान्यवर उपस्थित होते.

१. मा. न्या.श्री. संभाजी शिवाजी शिंदे (निवृत्त)- अध्यक्ष
२. मा. न्या.श्री. रंजित वसंतराव मोरे (निवृत्त) - सदस्य
३. मा. न्या.श्री. ए.एस. गडकरी - सदस्य
४. मा. न्या.श्री. रविंद्र विठठलराव घुघे - सदस्य
५. मा. न्या.श्री. जी.एस.कुलकर्णी - सदस्य
६. मा. न्या.श्रीम. अनुजा यशवंत प्रभुदेसाई - खजिनदार
७. मा. न्या.श्री. पी. के. चव्हाण - सदस्य
८. मा.श्री. मिलिंद बोरीकर - मुख्य अधिकारी /म्हाडा
९. श्री. किशोरकुमार काटवटे - उपमुख्य अभियंता / म्हाडा
१०. श्री. अनिल राठोड - कार्यकारी अभियंता / म्हाडा
११. श्री. एन. व्ही. कुदळे - मे. बी.जी.शिर्केकंस्ट. टेक. प्रा. लि. (प्रतिनिधी)
१२. श्री. अमोल शेटगिरी - मे. शेठगिरी असोसिएटस (वास्तुशास्त्रज्ञ)
१३. श्री. पुरुषोत्तम रेडेकर - मे. जी.एस. आर्च प्रा.लि. (वास्तुशास्त्रज्ञ)

सदर बैठकीमध्ये खालीलप्रमाणे चर्चा व निर्णय झाले. **(परिशिष्ट-२)**

१. म्हाडामार्फत पत्र क्र.ईटी-१२९९/२०२१, दि.२०/०५/२०२१ रोजी ९२ सदनिकांकरीता प्रति सदनिका किंमत रु.१,४२,९३,५००/- असे कळविण्यात आले होते. सुरभी सह.गृह.संस्थेने पत्र दि.०८/०६/२०२१ अन्वये विक्री किंमतीस संमती दर्शविली होती. याप्रमाणे कार्यवाही करण्याचे निश्चित झाले असून, तीन आठवडयाच्या आत कार्यवाही होणे अपेक्षित आहे, असे मा. मुख्य अधिकारी / मुंबई मंडळ यांनी चर्चेमध्ये सांगितले.

२. संस्थेने Bare Sale Flat ची मागणी केली आहे. त्यामुळे सदर इमारतीचे Bare Sale Flat बांधकामा व्यतिरिक्त इतर Finishing, Interior काम M/s. B.G.Shirke Const. Tech. Pvt. Ltd. आणि PVG Associate's (M/s.Redekar) यांच्यामार्फत संयुक्तपणे करण्यात येणार आहे. सदर interior Work, Finishing Work ची होणारी किंमत सुरभी सह.गृह. संस्था अथवा सभासद स्वत: अदा करणार आहेत. सदर रक्कम विषयांकित इमारत /सदनिका हस्तांतरण करतांना संस्था / सभासद अदा करतील. तसेच, सदर बैठकीत असेही ठरले की, सदर इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र व इमारत पुर्णत्वात आल्यानंतरच संस्था विषयांकित इमारतीचा ताबा घेईल.

३. सदर इमारतीच्या Interior Work साठी लागणारा खर्च M/s.B.G.Shirke Const. Tech. Pvt. Ltd. यांनी कळविल्याप्रमाणे संस्थेचे सभासद वैयक्तिकरित्या परस्पर M/s. B.G.Shirke Const. Tech. Pvt. Ltd. अथवा interior Work, Finishing Work यांना जमा करतील.

४. सदर प्रकल्प पुर्णत्वास आणण्याकरीता म्हाडा प्रयत्नशील असून ५ महिन्यांच्या कालावधीच्या आत प्रकल्प पुर्णत्वास नेण्याकरीता कार्यवाही करण्यात येईल.

५. सदर बैठकीमध्ये असा निर्णय झाला की, यापुर्वी कळविण्यात आलेल्या मंजुर विक्री किंमतीनुसार ९२ सदनिकांकरीता कळविण्यात आलेली रक्कम रु.१,४२,९३,४७४/- पुनश्च सुधारित विक्री किंमतीच्या ७२ सदनिकांकरीता कायम ठेवण्याबाबत चर्चा व निर्णय झाले.

प्रकल्पातील गृहितके.

१. मे. बी. जी. शिर्के यांना पारित करण्याकरिता मंजुर विक्री किंमतीनुसार बेसिक दर १४९८.०४ व भाव वाढ११०% असे गृहित धरण्यात आले होते. सद्यस्थितीत बेसिक दर १४०२.८० व भाववाढ सरासरी १३१.५०% गृहित धरण्यात आले आहे.

२. भाववाढ Indexing लागू राहिल.

३. मंजुर विक्री किंमतीनुसार शिघ्रगणक दर गृहित धरून Land Cost ३५,५२,४२,१७५/- आकारण्यात आली होती. सद्यस्थितीत Award प्रमाणे ५,५५,८७,९५२/- गृहित धरण्यात आले आहे.

४. मंजुर विक्री किंमतीमध्ये प्रचलीत धोरणानुसार Contingencies ५% असे गृहित धरण्यात आले होते. सद्यस्थितीत Contingencies ०.३०% गृहित धरण्यात आले आहे.

५. सदर प्रकल्पाची प्रशासकिय मान्यता रू. १,५९,९३,६६,०२२/- वरून १,०२,९१,२२,४०९/- रण्याचे प्रस्तावित आहे.

६. सदर प्रकल्पाची तांत्रिक मान्यता रू. १६,१३,७१,९३५/- वरून २७,२५,४२,२३४/- करण्याचे प्रस्तावित आहे.

७. प्रकल्पासाठी मंजुर विक्री किंमतीनुसार व्याज ८.६०% आकारण्यात आला होता. सद्यस्थितीत फेब्रुवारी २०२० ते मार्च २०२३ पर्यंत७.८० %, एप्रिल २०२१ ते मार्च २०२२ पर्यंत ५.७५%, एप्रिल २०२२ ते मार्च २०२३ पर्यंत ७.९२%, एप्रिल २०२३ ते मार्च २०२४ पर्यंत ७.९२%, एप्रिल २०२४ ते सप्टेंबर २०२४ पर्यंत ७.९२% गृहित धरण्यात आला आहे.

८. सदर प्रकल्पावरील इलेक्ट्रीक सबस्टेशनचे स्थलांतरण लगतच्या आरजी प्लॉट वर करावयाचे आहे. परंतु सदर स्थलांतरणावर मा. उच्च न्यायालयाची स्थगिती असून सदर स्थगिती हटल्यास पुढील कार्यवाही करण्याचे प्रस्तावित आहे.

९. सदर प्रकल्पावर ९.१५ मी रूंदीचा डीपी रोड असून सदर डीपी रोडचे आरक्षण रद्द करणे सद्यस्थितीत प्रलंबित आहे.

उपरोक्त बैठकीतील मुददा क्र.३ अन्वये खाली दिलेली कामे म्हाडा कार्यक्षेत्रातुन वगळण्यात आली असुन, त्याऐवजी सुधारित तपशिलाप्रमाणे सुरभी सह. गृह. संस्थेच्या समितीने मंजुर केल्याप्रमाणे सभासद परस्पर M/s.B.G. Shirke Const. Tech. Pvt. Ltd. यांच्यातर्फे करुन घेतील व सदर कामासाठी लागणारा खर्च M/s. B.G. Shirke Const. Tech. Pvt. Ltd. यांना जमा करतील असे कळविले आहे.

Sr. No.	List of Work
A	**Tenements**
1	Flooring & Dado
2	PolyNorm Door Frames & Shutter
3	Granite window sills & Granite door Frame
4	Granite Kitchen Platform
5	Aluminum windows & Ventilators
6	POP border making in living room (False ceiling)

7	M.S. Rainling in Balcony & M.C. Grill for Windows
8	Internal painting for walls & ceiling
9	Internal CP Fittings
10	WC Pan & Wash Hand Basins
B	**Common Area**
1	Kadappa Treads
2	Granite Tread & risers upto 1st floor
3	Staircase Railing
4	Collapsible gates
5	Garbage chute
6	Entrance lobby false cailing
7	One way Glass & Glass block

सुधारित गाळयांची किंमत निश्चित करणे :-

उपरोक्त काम म्हाडातर्फे न करता परस्पर वास्तुशास्त्रज्ञ, श्री. पुरुषोत्तम रेडेकर, मे.जी.एम. आर्च तर्फे मे- २०२४ मध्ये पुर्ण करुन झाल्यावर म्हाडातर्फे जुन २०२४ च्या शेवटी भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करण्याची प्रक्रिया पुर्ण करेल, असे उपरोक्त बैटकीत ठरविण्यात आले आहे. यामध्ये रु.१,४२,९३,३६७/- विक्री किंमतीमध्ये Bare Sale Flat बांधणे व अग्नीशमन विभागतर्पे ना-हरकत प्रमाणपत्र मिळविण्यासाठी External Door व इतर बाबी एप्रिल २०२४ पर्यंत मे. बी.जि. शिर्के कंस्ट. टेक. प्रा. लि. पुर्ण करुन देतील. उपरोक्त नुसार शासनातर्पे मान्य विक्री किंमत कायम ठेवण्याकरीता खालीलप्रमाणे विक्री किंमतीमध्ये बदल करण्यात आले आहेत.

सुधारित गाळयांची किंमत निश्चित करणे :-

1	No. of Tenements		72
	Built up Area per T/S in Sqft		2519.51
2	Built up Area (Bldg. Part) in Sqft		181404.72
3	Rate (Basic) per Sqft		1484.6
4	Deduct 5.51% Taxes payable before prior to 2017		-81.80
5	Net Basic Rate(A-B) per Sqft		1402.80
6	Basic Construction Cost		Rs.254474541/-
7	Escalation on above	131.50%	Rs.334634022/-
8	Cost for Building		Rs.589108563/-
9	Extra item Sprinkler, rise in floor height /Improved Specifications		0
10	Deduction for the removed finishing item		-55151751

11	Total Construction cost		Rs.533956812/-
12	Add 18% GST on A		Rs.96112226/-
13	Add 1% labour Cess on A		Rs.5339568/-
14	**Total Construction cost with GST & Labour cess**		**Rs.635408606/-**
15	Add MCGM Charges like SWD, Sewerage, property tax, water charges etc. (181404.72X230)		Rs.42267300/-
16	Total B+C		Rs.677675906/-
17	Add cost towards indicative concessions (Hon.VP/A)		Rs.45040000/-
18	Total (C1+D)		Rs.722715906/-
19	Add 10% Establishment charges on E	10%	Rs.72271591/-
20	Total (E+F)		Rs.794987497/-
21	%Add interest capitalization on (G)		
22	Feb.2020 to March.2020		
23	Apr. 2020 to Mar. 2021		
24	Apr. 2021 to Mar. 2022		
25	Apr. 2022 to Mar. 2023		
26	Apr. 2023 to Mar.2024	Upto Dec-23	Rs.73053224/-
27	Apr. 2024 to Sept.2024	Jan-24 to June-24	Rs.20808644/-
28	Total Interest Capitalization		Rs.93861867/-
29	Add contingencies on C1	0.30%	Rs.2033028/-
30	Add 0.1% Unforseen liabilities on C1	0.10%	**Rs.677676/-**
31	Add 0.1% Management charges on C1	0.10%	**Rs.677676/-**
32	Add Land cost		Rs.6011066/-
33	Add Cost of Development		Rs.49576886/-
34	Total Land & Development Cost		Rs.55587952/-
35	Total (G+H+I+J+K+L)		Rs.947825695/-

36	Add Profit as per resolution 6712 dated 15.12.2015	12.79%	Rs.81296713/-
37	Total Cost (S+T)		**Rs.1029122409/-**
38	**Cost per Tenement**		**Rs.14293367/-**

प्रस्ताव :-

प्रथम योजनेमध्ये १९२६.२१ चौ.फुट बांधकाम क्षेत्रफळाच्या एकुण ९२ सदनिका बांधण्याचे निश्चित करण्यात आले होते. तथापि, मा.उच्च न्यायालयाच्या न्यायाधिशांच्या संस्थेने केलेल्या मागणीनुसार प्रति सदनिका २५१९.५१ चौ.फुट बांधकाम क्षेत्रफळाप्रमाणे एकुण ७२ सदनिका योजनेमध्ये बांधण्यात आल्या आहेत. त्यामुळे योजनेचे एकुण बांधकाम क्षेत्र बदलले नाही. मात्र, विक्री किंमतीत अंशत: वाढ झाली. सुधारित सदनिकांची विक्री किंमत निश्चित करणेकरीता Proforma -IV, V, VI व तक्ता सोबत अवलोकनार्थ सादर. **(परिशिष्ट-३)**

सदरहू प्रकल्प पूर्ण करित असताना Bare Shell Concept अंतर्गत पूर्ण करण्याचे नियोजन असल्या कारणांने गाळयाच्या प्रस्तावित विक्री किंमती मध्ये म्हाडाच्या धोरणा व्यतिरिक्त बदल करण्यात आले आहे.

तक्ता

अ. क्र.	तफावत	मंजुर विक्री किंमत	प्रस्तावित विक्री किंमत	शेरा
१	Built up area	१७७२११.३२	१८१४०४.७२	
२	Carpet area a. Rera b. mofa c. Const. BUA	 १११३.१८ १०७०.३७ १७७२११.३२	 १५०४.०२ १४४८.५८ १८१४०४.७२	
३	Land Cost & Cost of Development	३५,५२,४२,१७५/-	५,५५,८७,९५२/-	
४	Un forcing work	६१,६३,७५५/-	६७,७,६७६/-	
५	Contingencies	३,०२,६७,६९३/-	२,०३३,०२८/-	
६	Escalation	२९,२०,१६,६१०/-	३३,४६,३४०२२/-	
७	Profit to MHADA	६,९८,९०,२३१/-	८,१२,९६,७१३/-	

तफावत दर्शविणारा तक्ता

अ. क्र.	तपशिल	मंजुर विक्री किंमत अ	प्रस्तावित विक्री किंमत ब	एकुण फरक (अ - ब)	शेरा
१	Escalation	११०%	१३१.५०%	रु. ४,२६,१७,४१२/-	
२	Contingencies	५%	०.३०%	रु. २,८२,३४,६६५/-	
३	Land Cost & Cost of Development	रु.३५,५२,४२,१७५/-	रु.५५५८७९५२/-	रु. २९,९६,५४,२२३/-	
३	Profit as per MHADA Res. No.6712, dtd.15/12/2015 (परिशिष्ट-४)	१०.३१%	१२.७८%	रु. १,१४,०६,४८२/-	

प्राधिकरण ठराव व चटई क्षेत्रफळाचे प्रचलित धोरण

१. प्राधिकरण ठराव क्र. ६६९८ दि. २५/०६/२०१५ नुसार विनिमय १३ [२] अन्वये म्हाडा अभिन्यासातील ओशिवरा येथे म्हाडाच्या ताब्यातील एकुण ३००१.८६ चौ.मी. भूखंडावर योजना राबविण्याकरिता मंजुरी देण्यात आली.

२. प्राधिकरण ठराव क्र. ६४०९ दि. ०५/०५/२००९ नुसार मा. न्यायमुर्ती यांच्या सुरभी सह. गृह. यांना म्हाडाच्या जमिनीवर ३०.० व ४५.० चौ.मी. चटई क्षेत्रफळाचे गाळे बांधणकरिता मंजुरी देण्यात आली.

३. शासनाचे नवीन गाळ्याबद्दल उत्पन्न गट निहाय चटई क्षेत्राचे धोरण ठराव क्र. ६७१२ दि. १५.१२.२०१५.

प्रस्ताव मंजुरीसाठी सादर :-

अ) सुरभी गृहनिर्माण संस्थेस विनियम १३ [२] नुसार शासनातर्पे वितरण केलेले असून प्रस्तावित योजनेमध्ये सुरूवातीस १९२६.२१ चौ.मी ९२ गाळे प्रस्तावित होते व यास अनुसरून प्रती गाळा किंमत रू. १,४२,९३,४७४/- दि. १६.१२.२०२० रोजी अंतिम करून शासनाच्या मंजूरीने संस्थेच्या पदाधिका-याना कळविण्यात आली होती. यामध्ये बांधकाम क्षेत्रफळ १,७७,२११.३२ ऐवजी १,८१,४०४.७२ एवढी वाढ झाली असून सुमारे १५०४.०२ चौ.फुटाचे चटई क्षेत्रफळ [रेरा कारपेट] म्हणजे २५१९.५१ बांधकाम क्षेत्रफळाचे गाळे बाधण्यात आलेले आहेत. सुधारित विक्री किंमतीमध्ये सदनिकेच्या किंमतीची वाढ होत असल्याने व ९२ ऐवजी ७२ गाळयांचे बांधकाम झाले असल्याने संस्थेने दि.०४.०१.२०२४ दिलेल्या सुचनेनुसार अंतिम किंमत रु.१,४२,९३,३६७/- एवढी रक्कम भरणा करण्यास संमती दर्शविली असून यास अनुसरून Bare sale flat म्हाडाने हस्तांतरण करण्याबद्दल मान्य केले. यास अनुसरून खालील बाबीस प्राधिकरणाची मंजुरी आवश्यक आहे.

१. प्रती गाळा १०७० चौ.फुट ऐवजी १४४८.५८ व बांधमकाम क्षेत्रफळ १९२६.२१ ऐवजी २५१९ चौ.फुट चे ९२ ऐवजी ७२ गाळयांना मंजुरी प्रस्तावित आहे.

२. Bare sale flat फिनीशिंगचे काम संस्थेचे वास्तुशास्त्रज्ञ मे. जी.एम. आर्च चे पी.जी.रेडेकर व कंत्राटदार श्री. बी.जी. शिर्के हे परस्पर करतील व याचा खर्च संस्था परस्पर वास्तुशास्त्रज्ञ व कंत्राटदार यांना परस्पर अदा करेल.

३. मंजुर विक्री किंमतीची परिगणना करतांना भूखंडाचे क्षेत्रफळ २५००.०१ चौ.मी. असे गृहित धरण्यात आले होते. परंतु, डी.पी. रोडचे आरक्षण रदद करण्याची प्रक्रिया चालु असुन, सदयस्थितीत सदर बाब मंजुरीस्तव नगर विकास विभागाकडे सादर करण्यात आली आहे. करीता, नगर विकास विभागाच्या मंजुरीला अधिन राहुन भूखंडाचे क्षेत्रफळ ३००१.८६ चौ.मी. ला मंजुरी मिळण्याचे प्रस्तावित आहे.

४. मुळ Escalation ११०% असे गृहित धरण्यात आले होते. प्रचलित Escalation Index 140% पर्यंत येत आहे. परंतु शासनातर्पे मान्य सुधारित विक्री किंमतीमध्ये सदयस्थितीत सरासरी Escalation १३१.५०% असे गृहित धरण्यात आले. त्यानुसार रु. ४,२६,१७,४१२/- एवढी तफावत [कमी किंमत] कंत्राटदारास पारित करेल.

५. प्राधिकरण ठराव क्रमांक ६७१२ नुसार Contingencies, ५%, unforeseen liabilities ०.५%, व Management Charges ०.५% घेणे क्रमप्राप्त असुन मुळ कळविण्यात आलेल्या विक्री किंमतीनुसार Contingencies, ५%, unforeseen liabilities ०.५%, व Management Charges ०.५% असे

गृहित धरण्यात आले होते. परंतु सदयस्थिती Contingencies, 0.30%, unforeseen liabilities ०.१०%, व Management Charges ०.१% असे गृहित धरण्यात आले आहे. या बाबत मंजुरी मिळणे.

६. मुळ कळविण्यात आलेल्या विक्री किंमतीनुसार Land Cost & Cost of Development प्रचलित बाजार भावानुसार रु.३५,५२,४२,१७५/- असे गृहित धरण्यात आले होते. परंतु सदयस्थितीत Award नुसार रु.५५५८७९५२/- असे गृहित धरण्यात आले. त्यानुसार रु. २९,९६,५४,२२३/- एवढी तफावत येते. सदर बाब म्हाडाच्या विक्री धोरणाशी सुसंगत असल्याने सुधारित Land Cost & Cost of Development रू. ५५५८७९५२/- लागु करणे याबाबत निर्णय होणे.

७. प्राधिकरण ठराव क्र.६७१२, दि.१५/१२/२०१५ नुसार मुळ कळविण्यात आलेल्या विक्री किंमतीप्रमाणे म्हाडाचा नफा रु.१०.३१% असे गृहित धरण्यात आले होते. परंतु सदयस्थितीत १२.७८% असे गृहित धरण्यात आले. त्यानुसार रु. १,१४,०६,४८२/- एवढी येते.

८. सदर प्रकल्पावरील इलेक्ट्रीक सबस्टेशनचे स्थलांतरण लगतच्या आरजी प्लॉट वर करावयाचे आहे. परंतु सदर स्थलांतरणावर मा. उच्च न्यायालयाची स्थगिती असून सदर स्थगितीच्या अधिन राहुन मंजुरी प्रस्तावित आहे.

९. सदर प्रकल्पावर ९.१५ मी रूंदीचा डीपी रोड असून सदर डीपी रोडचे आरक्षण रद्द करणे सद्यस्थितीत प्रलंबित आहे. सदर डी.पी. रोडच्या आरक्षणाच्या प्रलंबनाच्या अधिन राहुन मंजुरी प्रस्तावित आहे.

ब १) मुळ प्राधिकरण ठरावात बदल करुन प्राधिकरण ठराव क्र.६४०९, दि.०५/०५/२००९ नुसार वि.नि.नि.२ c (i) नुसार युटीआय संस्थेस १०५०३.०० चौ.मी. पैकी शेअरींग बांधकामापोटी २५००.०० चौ.मी. भूखंड म्हाडास परत मिळाला असून, त्यामधील वि.नि.नि. २ c (i) २.५ च.क्षे.नि. चे बदल करुन वि.नि. प्रा.नि. २०३४ नुसार ३.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक नकाशे मंजुर करण्यात आले आहे. तसेच सदर ठरावानुसार या भूखंडावर ३० आणि ४५ चौ.मी. गाळे बांधावयाचे प्रस्तावित असतांना सद्यस्थिती १४४८.५८ चौ.फुट [चटई क्षेत्र] बांधकाम करण्यात आलेले आहे. सदर बाब शासन निर्णय क्र.प्रआयो.-२०१९/ प्रप्र-१२६/ गृनिधो-२, दि.१६.०३.२०२३ यामधील धोरणानुसार ९० चौ.फुट पेक्षा जास्त चटई क्षेत्राचे गाळे उच्च उत्पन्न गटात येत असून मुळ प्रस्तावामध्ये मध्य उत्पन्न गटाऐवजी उच्च उत्पन्न गटाला मंजुरी देणे.

२) सदर संस्थेच्या या प्रकल्पास वि.नि.प्रो.नी. २०३४, ३३ [५] नुसार ३.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक लागू करण्यात आला असून त्यनुसार नकाशा मंजुरी व त्याच प्रमाणे भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करणे प्रस्तावित आहे.

३) संस्थेच्या वास्तुशास्त्रज्ञ यांनी फायर कम्प्लीशनसाठी लागणा-या व भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यासाठी लागणा-या बेअरसेल फ्लॅट मधील बांधकामे एप्रिल २०२४ महिन्यापर्यंत पुर्ण करणे शिर्केकंपनीने एप्रिल व मे महिन्यात भागवठा प्रमाणपत्रासाठी लागाणा-या सर्व परवानग्या ना-हरकत प्रमाणपत्रे, पुर्णत्वाचे दाखले प्राप्त करणे व भोगवटा प्रमाणपत्र मे किंवा जून २०२४ पर्यंत प्राप्त करून घेणे व संस्थेस हस्तांतरण करणे तसेच संस्थेने पुढील दोन महिन्यात गाळ्याची किंमत म्हाडास अदायगी करणे बंधनकारक राहील. प्रकल्पामध्ये धोणानुसार व्याज जून अखेरपर्यंत पकडण्यात आला असून यामध्ये अंशत: वाढ झाल्यास वाढीव कालावधीसाठी म्हाडा व्याज न आकारण्याबद्दल संस्थेच्या झालेल्या चर्चेच्या अनुषंगाने निर्णय होणे.

४) उपरोक्त प्रस्तावाबद्दल निर्णय व अनुशंगीक मंजुरी झाल्यास, सदरचे बदल फक्त यास प्रकल्पास लागू राहील.

बाब टिप्पणीवर वरीलप्रमाणे चर्चा होऊन प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की,

ठराव क्रमांक : ६०९३ **दिनांक :२९/०२/२०२४**

सुरभी सह. गृह. संस्थेतील सभासदांसोबत दि. ०४.०१.२०२४ रोजी झालेल्या बैठकीतील चर्चेनुसार, बैठकीचे इतिवृत्त प्राधिकरण ठराव क्र. ६४०९ तसेच पुर्वी शासन मान्यतेने कळविण्यात आलेले दि. २०.०५.२०२१ रोजीची प्रति गाळा विक्री किंमत लक्षात घेता व यामध्ये अंशत: बदल करून प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, सुरभी गृहनिर्माण संस्थेस विनियम १३ [२] नुसार शासनातर्पे वितरण केलेले असून प्रस्तावित योजनेमध्ये,

१. मुळ प्राधिकरण ठरावात बदल करुन प्राधिकरण ठराव क्र.६४०९, दि.०५/०५/२००९ नुसार वि.नि.नि.२ c (i) नुसार युटीआय संस्थेस १०५०३.०० चौ.मी. पैकी शेअरींग बांधकामापोटी २५००.०० चौ.मी. भूखंड म्हाडास परत मिळाला असून, त्यामधील वि.नि.नि. २ c (i) २.५ च.क्षे.नि. चे बदल करुन वि.नि. प्रा.नि. २०३४ नुसार ३.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक नकाशे मंजुर करण्यात आले आहे. तसेच सदर ठरावानुसार या भूखंडावर ३० आणि ४५ चौ.मी. गाळे बांधावयाचे प्रस्तावित असतांना सद्यस्थिती १४४८.५८ चौ.पुट [चटई क्षेत्र] बांधकाम करण्यात आलेले आहे. सदर बाब शासन निर्णय क्र.प्रआयो.-२०१९/ प्रप्र-१२६/ गृनिधो-२, दि.१६.०३.२०२३ यामधील धोरणानुसार ९० चौ.फुट पेक्षा जास्त चटई क्षेत्राचे गाळे उच्च उत्पन्न गटात येत असून मुळ प्रस्तावामध्ये मध्य उत्पन्न गटाऐवजी उच्च उत्पन्न गटाला मंजुरी देण्यात येत आहे.

२. प्रती गाळा १०७० चौ.फुट ऐवजी १४४८.५८ व बांधमकाम क्षेत्रफळ १९२६.२१ ऐवजी २५१९ चौ.फुट चे ९२ ऐवजी ७२ गाळ्यांना मंजुरी देण्यात येत आहे.

३. मंजुर विक्री किंमतीची परिगणना करतांना भूखंडाचे क्षेत्रफळ २५००.०१ चौ.मी. असे गृहित धरण्यात आले होते. परंतु, डी.पी. रोडचे आरक्षण रदद करण्याची प्रक्रिया चालू असून नगर विकास विभागाच्या मंजुरीला अधिन राहुन भूखंडाचे क्षेत्रफळ ३००१.८६ चौ.मी. ला मंजुरी देण्यात येत आहे.

४. दि.२०.०५.२०२१ रोजी मुळ कळविण्यात आलेल्या विक्री किंमतीमध्ये प्रचलित बाजार भावानुसार Land Cost & Cost of Development ची रक्कम गृहित धरण्यात आली

होती. परंतु सदयस्थितीत Award नुसार रु.५,५५,८७,९५२/- असे गृहित धरण्यात आली आहे. यास अनुसरून प्राधिकरणाची मंजुरी देण्यात येत आहे.

५. प्राधिकरण ठराव क्रमांक ६७१२ नुसार Contingencies ५%, unforeseen liabilities 0.5%, व Management Charges 0.5% घेणे क्रमप्राप्त असुन विक्री किंमतीनुसार प्रस्तावित विक्री किंमतीमध्ये Contingencies, 0.30%, unforeseen liabilities 0.10%, व Management Charges 0.1% असे गृहित धरण्यास मंजुरी देण्यात येत आहे.

६. सुधारित विक्री किंमतीमध्ये सदनिकेच्या किंमतीची वाढ होत असल्याने व ९२ ऐवजी ७२ गाळ्यांचे बांधकाम झाले असल्याने संस्थेने दि.०४.०१.२०२४ दिलेल्या सुचनेनुसार अंतिम किंमत रु.१,४२,९३,३६७/- एवढी रक्कम भरणा करण्यास संमती दर्शविली असून यास अनुसरून Bare sale flat म्हाडाने हस्तांतरण करण्याबद्दल मान्य केले. सदर ठराव कार्यवृत्त स्थायीकरणाची वाट न पाहता तात्काळ अंमलबजावणी करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

(संजीव जयस्वाल) **उपाध्यक्ष तथा** **मुख्य कार्यकारी अधिकारी,** **महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण**	**(वल्सा नायर सिंह)** **सदस्य प्राधिकरण तथा** **अपर मुख्य सचिव,** **गृहनिर्माण विभाग,** **मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**	**(असीम गुप्ता)** **सदस्य प्राधिकरण तथा** **अपर मुख्य सचिव,** **नगरविकास विभाग-१** **मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**

बाब क्र.२९९/११ **दिनांक - २९/०२/२०२४**

विषय: जुन्या उपकरप्राप्त इमारतीतील पात्र भा/र यांना बृहतसुचीवरून सदनिका वितरण करणेबाबतची नियमावली (निवासी गाळा वितरणाची मर्यादा निश्चित करणे आणि निवासी गाळयांचे वितरण संगणकिय प्रणालीतून करणेबाबत.)

उक्त विषय सचिव/प्रा. यांनी सभागृहासमोर सादर केला.

उक्त विषय मुख्य अधिकारी/ मुंबई इ.दु.व पु.मंडळ यांनी यांनी विशद केले की,मुंबई शहरातील जुन्या / मोडकळीस आलेल्या / धोकादायक असलेल्या उपकर प्राप्त इमारतीच्या भाडेकरु / रहिवाशी यांची तात्पुरते पर्यायी पुर्नवसन तसेच कायमस्वरुपी पुर्नवसन करणे प्रमुख उद्देश ठेऊन मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाची निर्मिती करण्यात आली आहे. त्यानुसार जुन्या उपकर प्राप्त इमारतीमधील भाडेकरु / रहिवाशी यांचे पुनर्वसन करणे हि मंडळाची जबाबदारी आहे.

मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या अखत्यारीतील उपकर प्राप्त इमारतीमधील ज्या भाडेकरु / रहिवाशी यांना निष्कासन सुचना (व्हेकेशन नोटीस) देऊन इमारत खाली करण्यात आलेली आहे व त्यांच्या मूळ इमारतीचा अरुंद भूखंड, आरक्षण, रस्ता रुंदीकरण इत्यादी कारणामुळे पुनर्विकास शक्य नाही. तसेच उपकरप्राप्त इमारती पुनर्रचित झालेल्या आहेत. परंतु कमी गाळे बांधले गेले आहेत. अशा वंचित मुळ भाडेकरु / रहिवाशी यांना यापुर्वी मंडळाद्वारे पुनर्रचित / पुनर्विकसीत इमारतीमध्ये कायमस्वरुपी गाळा देण्यात आलेला नाही अशा ख-याखु-या मूळ भाडेकरु / रहिवाशी अथवा त्यांचे वारसदार यांनाच बृहतसुचीवरुण गाळा वितरीत करण्यात येतो.

मुळ उपकरप्राप्त इमारत पुनर्रचित झाल्यानंतर मुळ भाडेकरु / रहिवाशी यांना सदर पुनर्रचित इमारतीत कायम स्वरुपी गाळा / सदनिका वितरीत केली जाते. जर पुनर्रचित इमारतीमध्ये मुळ उपकरप्राप्त इमारतीमधील भाडेकरु/ रहिवाशी संख्येपेक्षा कमी गाळे / सदनिका प्राप्त झाले तर उर्वरीत भाडेकरु/ रहिवाशी यांना मंडळामार्फत बृहतसुची समितीद्वारे अन्य पुनर्रचित / पुनर्विकसीत इमारतीमध्ये कायमस्वरुपी सदनिका वितरीत केली जाते.

बृहतसुचीवरुन सदनिका वितरणाबाबतची कार्यपद्धती प्राधिकरण ठराव क्र. ६८२१ दिनांक २४-०१-२०१९ व प्राधिकरण ठराव क्र. ६५२० दिनांक ०३-०३-२०११ अनुसार राबविण्यात येते. तथापी, मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांनी दिनांक १३-११-२०२३ रोजी दिलेल्या आदेशास अनुसरुन बृहतसुचीवरील पात्र भाडेकरु / रहिवाशी यांच्या वितरण प्रक्रीयेमध्ये पारदर्शकता आणण्यासाठी संगणकिय सोडत पद्धतीने बृहतसुचीवरुन गाळे वाटपाकरीता खालील प्रमाणे पद्धती आकारणे आवश्यक राहील.

ठरावातील मुद्दे :-

बृहतसूचीवरील भाडेकरु/रहिवाशी यांना सदनिका वितरणाच्या धोरणाचा भाग म्हणून प्राधिकरण ठराव क्र.६५२० दि.०३/०३/२०११ व ठराव क्र.६८२१ दि.२४/०१/२०१९ मध्ये अंशत: बदल करुन निश्चित असे धोरण आवश्यक असल्याने पूर्वीचे व संबंधीत परिपत्रके, सर्व आदेश रद्द /अधिक्रमीत / सुधारीत करुन खालीलप्रमाणे बदलास मान्यता प्रदान करण्यात येत आहे.

<u>बृहतसूचीसमिती बाबत संक्षिप्त माहिती.</u>

मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या अखत्यारीतील उपकर प्राप्त इमारतीमधील ज्या भाडेकरु/ रहिवाशी यांना निष्कासन सूचना (व्हेकेशन नोटीस) देऊन इमारत खाली करण्यात आलेली आहे व त्यांच्या मूळ इमारतीचा अरुंद भूखंड, आरक्षण, रस्ता रुंदीकरण इत्यादी कारणामुळे पुनर्विकास शक्य नाही. तसेच उपकरप्राप्त इमारती पुनर्रचित झालेल्या आहेत, परंतु कमी गाळे बांधले गेले आहेत अशा वंचित मुळ भाडेकरु / रहिवाशी यांना यापूर्वी मंडळाद्वारे पुनर्रचित / पुनर्विकसित इमारतीमध्ये कायमस्वरुपी गाळा देण्यात आलेला नाही व त्यांचे वारसदार संक्रमण शिबीरात स्वत: अधिवास धारण करीत अथवा इतरत्र वास्तव्य करीत आहेत अशा मूळ भाडेकरु / रहिवाशी अथवा त्यांचे वारसदार यांचेकडून संगणकीय प्रणालीद्वारे अर्ज मागविण्यात यावेत. बृहतसूची वरुन सदनिकेच्या वितरणाबाबतचे सुधारीत मुद्दे खालीलप्रमाणे...

१. वर्तमानपत्रात/ म्हाडा संकेत स्थळावर जाहिरात देवून बृहतसूचीवरील भाडेकरु/रहिवाशांकडून ऑनलाईन प्रणालीद्वारे दर १ जाने ते २० जाने, १ मे ते २० मे आणि १ सप्टे ते २० सप्टे दरम्यान अर्ज मागविण्यात येतील.

बृहतसूचीवर पात्र / अपात्रतेसाठी भाडेकरु/रहिवाशी/ अर्जदार यांनी आपल्याकडील मूळ कागदपत्रे उदा: निष्कासनसूचना, जुन्या इमारतीची भाडेपावती, जुन्या इमारतीचे विद्युत देयक, आधारकार्ड, पॅनकार्ड, संक्रमण शिबीराचे वितरण आदेश, निवासाचे इतर पुरावे इत्यादी कागदपत्रे ऑनलाईन प्रणालीद्वारे सादर करावे.

२. संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी भाडेकरु/रहिवाशी यांच्या पात्रतेबाबतचा अहवाल एक महिन्याच्या मुदतीत दयावा.

२.१. कार्यकारी अभियंता यांनी अहवाल देताना संबंधित इमारतीची भाडेकरु/रहिवाशी यादी, इमारत भूसंपादित झाले आहे किंवा कसे?, इमारतीची पुनर्रचना/पुनर्विकास प्रस्तावित आहे का? इमारतीत एकूण किती भाडेकरु/रहिवाशी आहेत. पुनर्रचनेनंतर इमारतीत किती गाळे उपलब्ध होऊ शकतात. याबाबतची संपूर्ण माहितीचा अहवाल सादर करावा. तसेच सदरील माहिती घेऊन सुनावणीस उपस्थित राहावे.

२.२. अहवाल देताना पात्र/अपात्र बाबतचा स्वयंस्पष्ट अहवाल दयावा. जेणेकरुन अहवालाच्या अनुषंगाने समितीस निर्णय घेणे सुलभ होईल.

३.बृहतसूचीसमिती -

बृहतसूचीवरील भाडेकरु/रहिवाशाकडून आलेल्या अर्जावर व दावे/हरकतीवर निर्णय घेऊन वितरण यादी अंतिम करण्यासाठी खालीलप्रमाणे समिती गठीत करण्यात येत आहे.

१. सहमुख्य अधिकारी-	अध्यक्ष
२. उपमुख्य अधिकारी/पु.गा.	सचिव
३. निवासी कार्यकारी अभियंता	सदस्य
४. विधी सल्लागार/ सहा.विधी सल्लागार/प्रा.	सदस्य
५. उपमुख्य अधिकारी/स.गा.	सदस्य

बृहतसूचीसमितीच्या सुनावणी अंती अर्जदारांच्या निकालाबाबतच्या प्रसिध्द करावयाच्या इतिवृत्तावर अध्यक्ष [सहमुख्य अधिकारी] व सचिव [उपमुख्य अधिकारी/पु.गा] यांची स्वाक्षरी राहील. सदर इतिवृत्त/ आदेश पारित केल्यानंतर हरकती व सूचनांकरीता ७ दिवसांचा कालावधीकरीता संकेतस्थळावर प्रसिध्द करण्यात यावे.

उपकरप्राप्त इमारतीतील भाडेकरु/रहिवाशांची पात्रता व त्यांना अनुज्ञेय असलेले क्षेत्र ठरविण्याबाबतची कार्यपध्दती महाराष्ट्र शासन निर्णय दि.१६.०८.२०१० व २२.०२.२०१३ मधील तरतूदीनुसार बृहतसूचीसमितीने मूळ भाडेकरु/रहिवाशी यांची पात्रता निश्चित करावी.

४. बृहतसूचीसमिती समोर अहवालाच्या अनुषंगाने सुनावणी घेण्यात येईल.

४.१ भाडेकरु/ रहिवाशी/ अर्जदार यांना मूळ कागदपत्रासह प्रत्यक्ष हजर राहून त्यांचे म्हणणे लेखी स्वरुपात मांडण्याबाबत संधी देण्यात यावी.

४.२ बृहतसूची समितीने अर्जदारांची पात्रता सिध्द झाल्यानंतर तपासून निष्कासनसूचनेच्या दिनांकाच्या ज्येष्ठतेप्रमाणे यादी तयार करावी.

४.३ बृहतसूची समितीने अपात्र ठरविलेल्या अर्जदारांना मुख्य अधिकारी/दुवपु मंडळ यांचेकडे ३० दिवसात प्रथम अपील दाखल करता येऊन शकेल. तसेच मा.उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण यांचेकडे ३० दिवसात द्वितीय अपील दाखल करता येऊ शकेल. अपील दाखल करण्यासाठी विलंब झाल्यास कारणे स्पष्ट करुन अपील दाखल करण्यात यावे. अपिलीय अधिका-याने प्रथम विलंब क्षमापित करण्याबाबत निर्णय घेण्यात यावा. तद्नंतर अपील चालविण्यात यावे.

४.४ बृहतसूचीसमितीच्या सुनावणीचा निर्णय संकेतस्थळावर प्रसिध्द करणे.

५. उपरोक्त पार्श्वभूमी लक्षात घेता, Master List मधील लाभार्थांना सदनिका वाटप करण्यासाठी खालील कार्यपध्दतीचा अवलंब करावा.

[अ] बृहतसूचीसमितीने पात्र ठरविलेल्या भाडेकरु/रहिवाशी यांना संगणकीय लॉटरी पध्दतीने गाळयांचे वितरण करण्यात यावे.

[ब] जुन्या उपकरप्राप्त इमारतीच्या पुर्नविकासातुन उपलब्ध/ प्राप्त झालेल्या सदनिकांची यादी बृहतसूचीवरील भा/र यांना वितरणासाठी संकेतस्थळावर तसेच कार्यालयाच्या सूचनाफलकावर प्रसिध्द करण्यात यावी.

[क] अतिरिक्त क्षेत्रफळातून उपलब्ध झालेल्या सदनिका संबंधित मिळकत व्यवस्थापक यांच्या कार्यालयाकडून प्राप्त झाल्यानंतर १० दिवसांत संकेतस्थळावर प्रसिध्द करण्यात यावे.

[ड] गृहनिर्माण विभागाचे शासन निर्णय दि.२२.०२.२०१३ रोजीच्या शासन निर्णयातील तरतूदीनुसार ज्या रहिवाशांकडे एकापेक्षा सलग असलेल्या अथवा सलग नसलेल्या स्वतंत्र खोल्यासांठी/ गाळयांसाठी स्वतंत्र भाडेपावती अथवा करारनामा असल्यास त्यांना स्वतंत्र गाळे म्हणून पात्र धरण्यात यावे. तसेच जर एका रहिवाशाकडे एकापेक्षा जास्त सलग खोल्या असल्यास परंतू एकाच भाडेपावती/ करारनामा असल्यास त्याची स्वतंत्र पात्रता धरण्यात येऊ नये.

[इ] ज्या पात्र भाडेकरु/रहिवाशी यांना ३०० चौ.फुटापेक्षा जास्त क्षेत्रफळाच्या सदनिकांचे वाढीव शुल्क भरणे शक्य नाही अशा अर्जदार यांनी म्हाडाकडे तसा विनंती अर्ज सादर करावा. अशा अर्जदारांची निष्कासनसूचना दिनांकानुसार ज्येष्ठता यादी तयार करुन उपलब्ध गाळयांच्या प्रमाणात सोडत पध्दतीने ३०० चौ.फुट गाळयाचे वितरण करण्यात येईल.

[फ] ऑनलाईन पद्धतीने सोडत काढण्यासाठी रिक्त गाळे व वितरणासाठी प्राप्त झालेले अर्ज यांचा मास्टर डेटा मुख्य माहिती व तंत्रज्ञान विभागास उपलब्ध करुन देण्यात यावा.

[ग] संगणकीय सोडतीकरीता सदनिकांच्या उपलब्धतेनुसार पात्र अर्जदारांची संख्या त्यांच्या निष्कासनसूचनेच्या तारखेच्या ज्येष्ठतेनुसार निश्चित करण्यात यावी.

[ह] भा/र यांची पात्रता निष्कासनसूचनेच्या आधारे निश्चित झाल्यानंतर सोडतीत सदनिका विजेता घोषित झाल्यावर सदनिका नाकारल्यास सदर अर्जदारास गाळा घेण्यात स्वारस्य नसल्याचे मानून त्याचा बृहतसूचीवरील हक्क संपुष्टात येईल.

[आय] संगणकीय सोडतीनंतर अर्जदार यांनी १५ कार्यालयीन दिवसांच्या आत उपमुख्य अधिकारी/ पुगा यांचेकडे

स्वीकृती पत्र सादर करावे. भाडेकरु/रहिवाशी यांच्याकडून संगणकीय सोडतीनंतर १५ कार्यालयीन दिवसाच्या आत स्वीकृती पत्र प्राप्त न झाल्यास भाडेकरु/रहिवाशी यांना सदर गाळयामध्ये स्वारस्य नसल्याचे गृहित धरुन बृहतसूचीवरील हक्क संपुष्टात येईल.

६. संगणकीय पध्दतीने सोडत काढल्यानंतर यशस्वी अर्जदारास संगणकीय प्रणालीद्वारे देकारपत्र निर्गमित करण्यात यावे.

६.१.संगणकीय पध्दतीने सोडत काढल्यानंतर यशस्वी अर्जदारास देकारपत्र दिल्यानंतर वितरणाच्या विहीत कार्यालयीन कार्यवाहीकरीता संगणकीय कार्यवाहीशी निगडीत अधिकार [Access] संबंधीत गटलिपीक, मिळकत व्यवस्थापक आणि उपमुख्य अधिकारी/पुगा यांना राहतील.

६.२.पात्र अर्जदारास नमूद देकारपत्रातील अटी व शर्तींच्या पूर्तते पश्चात ताबा देण्यापूर्वी अर्जदाराने देकारपत्रातील रक्कमेचा भरणा केल्याबाबत ची खातरजमा करणेकरीता संबंधीत लेखा विभागाने प्रमाणित केलेल्या पावतीची प्रत आणि अर्जदारास वितरीत संक्रमण शिबीरातील गाळा मंडळास परत केलेबाबतचे प्रमाणपत्र उपमुख्य अधिकारी/संगा विभागाने संगणकीय प्रणालीवर प्रसिध्द केल्यानंतरच अर्जदारास ताबा देण्याची कार्यवाही करण्यात यावी. अर्जदाराने सादर केलेली पावती तथा उपमुख्य अधिकारी/संगा विभागाकडून प्राप्त गाळा सोडलेबाबतचे प्रमाणपत्र यासह वरील संगणकीय प्रती नस्तीस जोडणे आवश्यक राहील.

६.३.अर्जदारास देकारपत्र प्राप्त झाल्यानंतर ४५ दिवसाच्या आत देकारपत्रातील नमूद अटीशर्तींची पूर्तता करुन ताबा घेणे बंधनकारक राहील. अन्यथा अर्जदारास स्वारस्य नाही असे गृहीत धरुन कोणतीही पूर्वसूचना न देता अर्जदाराचे वितरण आपोआप रद्द होईल. तसेच अर्जदाराचा बृहतसूचीवरील हक्क संपुष्टात येईल.

७. उपरोक्त मुद्दा क्र.४ बाबत सहाय्यक लेखाधिकारी/ परिमंडळ-४ आणि उपमुख्य अधिकारी/संगा विभाग यांना संगणकीय प्रणालीमध्ये समावेश करणेबाबत मुख्य माहिती व तंत्रज्ञान अधिकारी यांनी संगणकीय प्रणालीमध्ये आवश्यक सुधारणा/ बदल करावा. जेणेकरुन संगणकीय वितरण प्रणाली संपूर्णपणे पारदर्शक होईल.

८. ऑनलाईन अर्ज स्विकारणेबाबतच्या कार्यवाहीसाठी वर्तमानपत्रामध्ये जाहीर प्रसिध्द करुन तात्काळ पुढील कार्यवाही करावी.

९. सदनिका वितरीत करण्याबाबतचे निकष हे खालील तक्त्यानुसार असतील.

अ.क्र.	अर्जदाराचे जुन्या सदनिकेचे क्षेत्रफळ (चौ.फु)	नवीन प्रस्तावित क्षेत्रफळ (चौ.फुट)
१.	३०० पेक्षा कमी	३००-४००
२.	३०१ ते ४००	४००-५००
३.	४०१ ते ५००	५००-६००
४.	५०१ ते ६००	६००-७००
५.	६०१ ते ७००	७००-७५३
६.	७०१ व त्यावरील	७५३ पर्यंत

१०. अतिरिक्त क्षेत्रफळाकरीता शिघ्रसिध्द गणकदर आकारणी :

बृहतसुचीवरुन पात्र भाडेकरु / रहिवाशी यांना ३०० चौ. फुट क्षेत्रफळाची सदनिका अनुज्ञेय राहिल. याकरिता शिघ्रसिध्द गणकदर न आकारता मुलभुत आकार आकारण्यात येतील. उपरोक्त तक्त्यात नमूद जुन्या क्षेत्रफळाच्या परिगणनेनुसार अनुज्ञेय क्षेत्रफळापेक्षा अतिरिक्त क्षेत्रफळाच्या सदनिकेचे बृहतसूचीवरुन पात्र अर्जदारास संगणकीय प्रणालीद्वारे वितरण झाल्यास अनुज्ञेय क्षेत्रफळ वगळता अतिरिक्त क्षेत्रफळाकरीता चालू आर्थिक वर्षाच्या शिघ्रसिध्द गणकदराच्या १२५% दर आकारण्यात यावा.

मा. उपाध्यक्ष / प्रा. यांच्या दि. २२/१२/२०२३ रोजीच्या परिपत्रकानुसार दि. २८/१२/२०२३ रोजी संगणकीय पध्दतीने सोडत घेण्यात आली. या सोडतीतील एक मुळ भाडेकरु / रहिवाशी यांनी मा. उच्च न्यायालयात क्र. (L) ३३३२१/२०२३ नुसार सदनिका वितरणाकरिता याचिका दाखल केली. सदर याचिकेच्या दि. ३१/०१/२०२४ रोजीच्या आदेशात मा. उच्च न्यायालयाने संगणकीय सोडतीबाबत सकारात्मक निर्णय देत पुढील विशेष टिप्पणी नमुद केली आहे. " Ms Prabhu (MHADA panel advocate) states that, premises of ३०० sq ft area have been allotted to the petitioner following a supposedly successful, computerized streamlined laudable and trustworthy lottery process. Even without the adjectives, we accept the result. She confirms that the allotted apartment is no २१०३ at Sukhakarta CS no ७१ (part) Shivdi Division, Mahadev Palav Marg, Dr B A Road Curry Road, Mumbai."

मा. उपाध्यक्ष / प्रा. यांचे दि. २२/१२/२०२३ रोजीच्या परिपत्रकाच्या अनुषंगाने संगणकीय सोडतीद्वारे दि. २८/१२/२०२३ रोजी सदनिकांचे वितरण करण्यात आले आहे. प्राधिकरण ठराव क्र.६५२० दि.०३/०३/२०११ व ठराव क्र.६८२१ दि.२४/०१/२०१९ मध्ये अंशत: बदल करुन निश्चित असे धोरण आवश्यक असल्याने पूर्वीचे व संबंधीत परिपत्रके, सर्व आदेश रद्द /अधिक्रमीत / सुधारीत करुन दि. २२/१२/२०२३ रोजीचे परिपत्रक निर्गमित करण्यात आले आहे. सबब, उपरोक्त बाब प्राधिकरणाच्या बैठकीसमोर माहीतीस्तव सादर करण्यात येत आहे.

उपरोक्त बाब प्राधिकरणाच्या बैठकीसमोर माहीतीस्तव सादर करण्यात आली. प्राधिकरणाने सदर गोष्टीची नोंद घेतली व त्यास कार्योत्तर मान्यता दिली.

बाब क्र.२९९/१२ **दिनांक - २९/०२/२०२४**

विषय:- भाडेपटटा नुतनीकरणाचा ठराव क्रमांक ६९९५ दि.२६.०८.२०२१ मध्ये सुधारणा करण्याबाबत

उक्त विषय सचिव/प्रा. यांनी सभागृहासमोर सादर केला.

उक्त विषयी उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी/प्रा. यांनी विशद केले की,प्राधिकरण ठराव क्र. ६९९५ दि. २६.०८.२०२१ च्या अनुषंगाने नाशिक सातपुर येथील म्हाडाच्या घरांवर आकारण्यात आलेली १०० पट सुधारीत

भु-भाडयाची रक्कम रद्द करणेबाबत. एमआयजी-५२ समतानगर को-ऑप. होसिंग सोसायटी लि. नाशिक यांनी मा.गृहनिर्माण मंत्री श्री. अतुल सावे यांना निवेदन सादर केले. सदर निवेदनावर कार्यवाही करण्याकरिता मा.उपाध्यक्ष/प्राधिकरण यांनी तत्कालीन उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी/प्रा. यांना सुचना केली होती. त्या अनुषंगाने प्राधिकरण ठराव क्र. ६९९५ दि. २६.०८.२०२१ मध्ये दंडात्मक रक्कमेबाबत व भुभाडे दराबाबत सुधारणा करण्याकरीता भाडेपट्टा नुतनीकरण समितीची तत्कालीन उपमुख्य कार्यकारीअधिकारी प्राधिकरण यांचे दालनात दि.३०.०८.२०२३ रोजी बैठक आयोजित करण्यात आली होती.

पुर्व प्रस्ताव (प्राधिकरण ठराव ६९९५ दि.२६.०८.२०२१)

<u>शासनाचा निर्णय दिनांक १२.१२.२०१२ व ०५.०५.२०१८ विचारात घेऊन.</u>

म्हाडाचे ठराव विद्यामान धोरण आणि मंडळाचे अभिप्राय या अनुषंगाने प्राधिकरणा धोरण प्रमाणे नूतनीकरण प्रस्ताव खालील प्रस्ताव सादर करण्यात आला होता. त्यास खालीलप्रमाणे मंजुरी मिळाली आहे.

A. भाडेपट्टयांचे नुतनीकरण करणे व भाडेपट्टयाची रक्कम निश्चित करणे

ज्या भाडेपट्टा धारकांची भाडेपट्टयाची मुदत दिनांक ३१ डिसेंबर २०११ पूर्वी संपुष्टात आली आहे. अशा प्रकरणांत भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण व सुधारित दराने भाडेपट्टा आकारण्यासंदर्भात खालीलप्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी .

अ) भाडेपट्टयाने धारण केलेल्या जमिनीचे मुल्य परिगणित करताना मुद्रांक शुल्क विभागातर्फे दरवर्षी प्रसिद्ध केल्या जाणा-या वार्षिक बाजार मुल्य दर तक्त्यांचा वापर करावा. वार्षिक बाजार मुल्य दर तक्त्यानुसार संबंधित मिळकतीचे खुल्या जमिनीच्या दराने एकुण मुल्य परिगणित करावे. या मुल्यापैकी जमिन मालक व भाडेपट्टाधारक यांचा हिस्सा अनुक्रमे २५ टक्के व ७५ टक्के इतका असल्याचा निर्णय मा.उच्च न्यायालयाने या पुर्वीच दिलेला आहे. त्यानुसार जमिन मालक म्हणजे म्हाडाचा अशा मुल्यांकनातील २५ टक्के इतका हिस्सा विचारात घेण्यात यावा. या २५ टक्के इतक्या रक्कमेवर शासनाने ठरवल्या प्रमाणे म्हाडाच्या अनुषंगाने ठराव क्र. ३०९४ मधील Annexure -५ मध्ये नमूद केलेल्या जमिनीच्या क्षेत्रफळानुसार Annexure - A परीशिष्ट "अ" (सोबत जोडले आहे.) प्रमाणे भाडेपट्टा नुतनीकरणाचे दर असावे असे मत आहे.

ब) भाडेपट्टयाच्या नुतनीकरणानंतर भू-भाडयाच्या (Lease Rent) रक्कमेमध्ये दर ५ वर्षांनी त्यावेळच्या बाजारमुल्याप्रमाणे २५ % इतक्या हिश्याप्रमाणे सुधारणा करावी.

क) ज्यांचा भाडेपट्टा ९०/९९ वर्षांसाठीचा केला आहे व त्यांचा भाडेपट्टा संपुष्टात आलेला नाही अशा भाडेपट्टा धारकांच्याकडुन भू-भाडयाच्या (Lease Rent) रक्कमेमध्ये दर ५ वर्षांनी त्यावेळच्या बाजारमुल्याप्रमाणे २५ % इतक्या हिश्याप्रमाणे सुधारणा (सदर ठरावाच्या तारखेपासुन पुढील उर्वरीत कालावधीसाठी) करावी.

B. भाडेपट्टयांचे हस्तांतरण व वापरातील बदलाचे नियमन

१.मा. उच्च न्यायालयाचे निर्णय विचारात घेता अशा मिळकतीमध्ये जमिन मालकांचा २५ टक्के व भाडेपट्टे धारकाचा ७५ टक्के इतका हिस्सा असतो. ही बाब विचारात घेता म्हाडाचा हिस्सा परिगणित करताना अशा जमिनीच्या मुल्यांकनामधील म्हाडाच्या २५ टक्के इतक्या हिश्श्याच्या रकमेचाच विचार करुन म्हाडाने भाडेपट्टयाने दिलेल्या जमिनीबाबत पुढील प्रमाणे भाडेपट्टा धारकाने पुर्वपरवानगी मागितली आहे तसेच भाडेपट्टयातील अटी शर्तीबाबत अनियमितता केली असेल तर त्यासाठी दंडात्मक रक्कम खालील प्रमाणे आकारुन हस्तांतरणाची परवानगी देता येईल.

अ.नु.क्र	तपशिल	दंडात्मक रक्कम (बाजारमुल्याच्या २५ टक्के रक्कमेवर)
१.	पुर्व परवानगीने हस्तांतरण करणे.	५० %
२.	पुर्व परवानगी न घेता परस्पर हस्तांतरण करणे	५५ %
३.	बांधकाम न करणे व अंशत: बांधकाम करणे	५० %
४.	ज्या कारणासाठी भुंखड दिला आहे त्या साठी वापर न करणे	६५ %
५.	भाडयाने देणे	५०%
६.	मुळ भाडेपट्टयातील अटीशर्तीचा भंग करणे	५० %
७.	शैक्षणिक संस्था कडून म्हाडा कर्मचा-यासाठी प्रवेश आरक्षित न ठेवणे.	६० %
८.	व्यवस्थापकीय मंडळावर म्हाडाचे अधिका-यांची नेमणूक न करणे.	४५ %
९.	शिक्षणाचे माध्यम मराठी न ठेवता संपूर्ण वर्ग इंग्रजी माध्यमातून चालवणे.	५० %
१०.	मर्यादेपेक्षा जास्त व्यापारी प्रयोजनासाठी वापर करणे.	७५ %
११.	म्हाडाच्या स्थानिक वसाहतीमधील मुलांना प्राध्यान्याने प्रवेश न देणे.	५० %
१२.	स्थानिक रहिवाश्यांना मोकळया जागेचा वापर न करु देणे.	५० %
१३.	भाडेपट्टयाची मुदत संपण्यापुर्वी ६ महिने अगोदर नुतनीकरीता अर्ज न केल्यास	१०% (प्रती वर्षी)

२. भाडेपट्टयाने धारण केलेल्या जमिनीच्या वापरात बदल करण्यासाठी तसेच अशा जमिनीवर हस्तांतरणीय विकास हक्क वापरण्यासाठी प्राधिकरणाची पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे. अशी परवानगी देताना वेळोवेळी प्रचलित असलेल्या म्हाडाच्या धोरणानुसार अधिमूल्य आकारुन अशी परवानगी देण्यात येईल. तथापि अशा वापरातील बदलासाठी तसेच हस्तांतरणीय विकास हक्क वापरण्यासाठी स्थानिक नियोजन प्राधिकरणाची शिफारस असणे आवश्यक राहील.

३.. भाडेपट्टयाने धारण केलेल्या जमिनीचा पुनर्विकास करण्यासाठी प्राधिकरणाची पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक राहील व त्यासाठी वेळोवेळी प्रचलित असलेल्या धोरणातील तरतुदी भाडेपट्टा धारकावर बंधनकारक राहतील.

४. भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण करण्यात येईल, त्या प्रकरणात मुख्य अधिका-यांनी भाडेपट्टाधारका समवेत नोंदणीकृत भाडेपट्टा करारनामा (Lease Deed) निष्पादित करावा. भाडेपट्टा करारनामा निष्पादित करताना मूळ भाडेपट्टा करारातील अटी व शर्तीदेखील विचारात घेण्यात याव्यात.

५.भाडेपट्टा नुतनीकरण करताना,

अ) सह.गृह. संस्थेने अदयावत सदस्यांची यादी त्यांच्या प्रस्तावासह देणे.

ब) सह.गृह. संस्थेच्या मूळ भाडेपट्टयातील सदस्यांची यादी व अदयावत सदस्यांची यादी यामध्ये बदल झालेल्या सभासदांच्या बाबतीत सह.गृह. संस्थेकडुन नोंदणीकृत खरेदीखत प्रमाणित प्रत (Registered Sale Deed)/ नोंदणीकृत दस्त प्रत/कागदपत्रे /भाग प्रमाणपत्र(ShareCertificate)/ सभासदत्व दिलेल्या सर्वसाधारण सभेचा ठराव यासह संस्थेची NOC

क) पुर्नविकासा अंतर्गत बांधलेल्या नविन सदनिकांच्या खरेदीदारांच्या बाबतीत संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी मुळ सदनिका मध्ये झालेला बदल व नविन सदनिका यांचे सदनिका क्रमांक व क्षेत्रफळासहीत यादी देणे.

ड) भाडेपट्टयानंतर अथवा पुर्नविकासाअंतर्गत सदनिका / गाळयाचे हस्तांतरण / नियमितीकरण / खरेदीदार प्रकरणात भाडेपट्टा नुतनीकरण करताना प्रशासकीय शुल्क, प्राधिकरणाच्या धोरणाप्रमाणे हस्तांतरण / नियमितकरणाच्या शुल्काच्या ५० % रक्कम आकारावी.

इ) नुतनीकरणासाठी सदनिका धारकांची यादी संबंधित मिळकत व्यवस्थापक यांनअभिहस्तांतरण कक्षास सादर करावी.

६. म्हाडाने यापर्वी ज्या प्रकरणांमध्ये सवलीच्या दराने अथवा नाममात्र दराने शासकीय जमिनी भाडेपट्टयाने प्रदान केल्या असतील ,अशा प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण करताना असा भाडेपट्टा

सवलतीच्या दराने पुढे चालू ठेवण्यासाठी प्रकरणनिहाय निर्णय घेण्याचे अधिकार उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांना राहील.

७. या सुधारीत धोरणाप्रमाणे भुईभाडयात देण्यात आलेली सवलत सदर भुखंडावरील इमारतीच्या पुनर्विकासानंतर लागू होणार नाही. पुनर्विकासानंतर त्यावेळी प्रचलित असलेल्या धोरणाप्रमाणे भुईभाडे आकारण्यात येईल. भाडेपट्टयाने देण्यात आलेल्या म्हाडाच्या जमिनीवरील इमारतींची करण्यात येणारी देखभाल / दुरुस्ती अथवा जिर्णेध्दार म्हणजे पुनर्विकास असणार नाही.

ठराव क्र.६९९५ खालीलप्रमाणे पारित करण्यात आला.

" प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, भाडेपट्टा नुतनीकरणाच्या धोरणाबाबत प्राधिकरण ठराव क्र.६८७३ दिनांक १८.०६.२०१९ अन्वये गठीत करण्यात आलेल्या समितीने दिनांक ०२.०८.२०१९ रोजी सादर केलेला अहवाल स्विकारण्यात येत असून समितीच्या प्रस्तावातील मुद्या क्र.A व B यास मान्यता देण्यात येत असून मुद्या क्र.B मधील पुर्व परवानगी न घेता परस्पर हस्तांतरण करणेची दंडात्मक रक्कम ५५ टक्के ऐवजी ७५ टक्के करण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे. समितीने प्रस्तावित केलेल्या मुद्यांनुसार यापुढे भाडेपट्टा नुतनीकरणाची कार्यवाही करताना सदर पध्दतीचा अवलंब करण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

तसेच यापुर्वी भाडेपट्टा नुतनीकरण करण्यात आलेल्या प्रकरणांमध्ये प्राधिकरणाचा **ठराव क्र.६१२९ दिनांक २४.०८.२००५** नुसार शासनाचे नविन धोरण ठरल्यानंतर नवीन दरानुसार येणारी फरकाची रक्कम भरण्यास तयार असलेबाबत प्रतिज्ञापत्र घेऊन भाडेपट्टे केलेले आहेत.अशा प्रकरणांमध्ये सदर धोरणानुसार येणा-या शुल्काची परिगणना करुन शुल्काची वसूल करण्यास व त्याप्रमाणे येणा-या फरकाच्या रक्कमेबाबत संबंधित अर्जदार /संस्था यांना कळविण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

अशा भाडेपट्टा नुतनीकरणाबाबतचे सर्व अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा उपाध्यक्ष/प्राधिकरण यांना देण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे."

सुधारणा करण्यासाठी पार्श्वभुमी :

शासनाच्या महसूल विभागामार्फत वितरीत होणा-या जमिनीचा /भुखंडाचा वर्ग बदल करण्याची मुभा असते. तथापि म्हाडाच्या जमिनी हया केवळ भाडेपट्टाव्दारे वितरीत केल्या जातात. त्यामुळे म्हाडाच्या मालकीच्या जमिनींचा / भुखंडाचा वर्ग बदलत नाही. तसेच म्हाडाने वितरीत केलेल्या बहुतांश भुखंडांचा लाभार्थी/संस्थामार्फत स्थायी विकास झालेला असल्यामुळे सदर भुखंडांचे वितरण परत घेणे शक्य नाही. त्यामुळे शासनाचे महसुल विभागाचे जमिन/भुखंडांचे धोरण जसेच्या तसे म्हाडाच्या भुखंडांकरिता लागु करणे संयुक्तिक होणार नाही. ठराव क्र.६९९५ नुसार भुभाडयाचे रक्कम शिघ्रसिध्दगणकाच्या (Readyrecknor) २५% रक्कमेच्या

२.५% भुभाडे आकारणीची रक्कम जास्त होत असून सदर रक्कम कमी करणेबाबत भुखंडधारक संस्था व व्यक्तींमार्फत मंडळास/ प्राधिकरणास निवेदन प्राप्त झाले आहेत.

सदर बाबी विचारात घेऊन प्राधिकरण ठराव क्र.६९९५ दि.२६.०८.२०२१ मध्ये खालील सुधारणा करणे आवश्यक झाले आहे. त्यानुसार खालीलप्रमाणे सुधारणा प्रस्तावित आहे.

३. प्रस्ताव

१) प्राधिकरण ठराव क्र.६९९५ मधील मुद्दा क्र. A (३) सदर मुद्दयांमध्ये **६०/९०/९९** अशा वर्षाचा भाडेपट्टा नमुद करणे आवश्यक आहे.

२) भाडेपट्ट्याचेहस्तांतरण वापरातील बदल व अटी शर्तीच्या अनियमिततेबाबतचे नियम संबंधी ठरावातील मुद्दा क्रमांक (B) मध्ये नमूद केलेले आहे. त्यामध्ये एकुण १३ अनियमिततेबाबत दंडात्मक रक्कम १० ते ७५ टक्के अशी एकुण टक्केवारी होत आहे. सदर दंडात्मक रक्कम चर्चेअंती खालीलप्रमाणे नव्याने प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

अ.नु.क्र	तपशिल	दंडात्मक रक्कम वार्षिक बाजारमुल्य दराच्या २५ टक्के रक्कमेवर)
१	पुर्व परवानगी न घेता परस्पर हस्तांतरण करणे	५०%
२	ज्या कारणासाठी भुंखड दिला आहे त्या साठी वापर न करणे	
३	बांधकाम न करणे व अंशत: बांधकाम करणे	२५%
४	मर्यादेपेक्षा जास्त व्यापारी प्रयोजनासाठी वापर करणे.	
५	भाडयाने देणे	
६	स्थानिक रहिवाश्यांना मोकळया जागेचा वापर न करु देणे.	
७	मुळ भाडेपट्टयातील वरील क्र.१ ते ६ या अटी शर्ती वगळून इतर अटीशर्तीचा भंग करणे	१५%
८	शैक्षणिक संस्था कडून म्हाडा कर्मचा-यासाठी प्रवेश आरक्षित न ठेवणे.	
९	शिक्षणाचे माध्यम मराठी न ठेवता संपूर्ण वर्ग इंग्रजी माध्यमातून चालवणे.	
१०	म्हाडाच्या स्थानिक वसाहतीमधील मुलांना प्राध्यान्याने प्रवेश न देणे.	

११	व्यवस्थापकीय मंडळावर म्हाडाचे अधिका-यांची नेमणूक न करणे.	
१२	भाडेपट्टयाची मुदत संपण्यापुर्वी ६ महिने अगोदर नुतनीकरणाकरीता अर्ज न केल्यास ज्यावर्षी नुतनीकरण अर्ज सादर केला त्यावर्षीचा(रेडी रेकनर दराच्या)	१०%

३. भाडेपट्टा धारकांचा भाडेपट्ट्यांचे नुतनीकरण ज्या तारखेला/ज्या वर्षी केले जाणार आहे त्या वर्षाची **(Ready Recknor)** प्रमाणे दंडात्मक रक्कम आकारण्यात यावी

४. नवीन धोरणानुसार येणारी रक्क्म संबधित संस्थाना / भुखंड धारकांना कळवुन त्यानुसार वसुलीची कार्यवाही सर्व मंडळांनी करावी. सदर भाडेपट्टा नुतनीकरणानुसार दर ५ वर्षांनी दर बदलत असल्याने दर बदल्यानंतर संबधित संस्थाना / भुखंड धारकांना कळविण्यात यावे.

५. या सोबतच Lease Renewal ची रक्कम भरण्याकरीता संबधित व्यक्ति / सह. संस्थेला स्वंतत्र डिमांड करण्यात यावी डिमांड केलेल्या कालावधीत (एक महिना) रक्कम न भरल्यास प्रचलित नियमानुसार विलंब शुल्क आकारण्यात यावे.

६. प्राधिकरणाने भाडेपट्ट्यावर वितरीत केलेल्या भूखंडांचा भाडेपट्टा करारनामा संपूष्टात आल्यानंतर नूतनीकरण करण्यासंबंधीचे ठराव क्र.३०९४ दि.१६/११/१९९२ व ठराव क्र. ६९९५ दि.२६/०८/२०२१ नुसार दंडात्मक रक्कम आकारणी करण्याबाबतचे विहित धोरण ठरविले आहे.सदर धोरणाची अंमलबजावणी करताना होणारे विविध अर्थबोध व त्यावरील उपस्थित होणारे इतर उपप्रश्न पहाता खालील प्रमाणे मार्गदर्शक तत्वे निर्गमित करण्यात येत आहेत.

(अ) मुलत: प्राधिकरणाचा निर्णय हा ठरावाच्या दिनांकापासून अंमलात येतो व तसेच अपवादात्मक परिस्थितीमध्ये विचारविनियम अंती निर्णय झाल्यास अशा विशिष्ठ परिस्थीतीमध्येच प्राधिकरणाचा ठराव हा पुर्वलक्षीप्रमाणे लागू होवू शकतो.त्यामुळे प्राधिकरणाचा ठराव क्र.६९९५ दि.२६/०८/२०२१ नुसार भाडेपट्टा नुतनीकरण करताना दि.२६/०८/२०२१ पासून या धोरणाची अंमलबजावणी करण्यात यावी.

(ब) प्राधिकरणाचा ठराव क्र. ३०९४ दि.१६/११/१९९२ हा ठराव प्राधिकरणाच्या ठराव क्र. ६९९५ दि.२६/०८/२०२१ पारीत होण्यापुर्वीच्या कालावधीसाठी लागू राहील.म्हणजेच दि.२५/०८/२०२१ पर्यंत प्राधिकरणाचा ठराव क्र. ३०९४ नुसार कार्यवाही करण्यात यावी.

(क) ज्या प्रकरणांमध्ये यापुर्वीच भाडेपट्टा झाला असून त्याचा भाडेपट्टा कालावधी शिल्लक आहे (६० वर्ष / ९० वर्ष). अशा प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टा नुतनीकरण दर ३० वर्ष मुदतीनंतर लागू राहील व सदर प्रकरणी नुतनीकरणाचा प्रस्ताव विहित मुदतीनंतर आल्यास अशा प्रकरणी दंड न आकारता येणे

असलेल्या रक्कमेवर नियमित व्याज आकारणी करावी.

(ड) ज्या प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टा कालावधी संपुष्टात आला असून नविन भाडेपट्टा करारनामा झालेला नाही.अशा प्रकरणांना ठराव क्र.६९९५ दि.२६/०८/२०२१ नुसार ठरविण्यात आलेल्या बाबी विचारात घेवून नविन भाडेपट्ट्याची कार्यवाही करण्यात यावी.तसेच अशा प्रकरणांत दंडात्मक कार्यवाही करताना त्या त्या कालावधीतील लागू असलेले धोरणानुसार / प्राधिकरणाच्या ठरावानुसार दंडाची परिगणना करण्यात यावी.

(इ) संस्थानी किंवा वैयक्तिक अर्जदारांनी भाडेपट्टा केला नसल्यास नुतनीकरण केले नसल्यास अशा प्रकरणात दंडात्मक कार्यवाही करताना त्या त्या कालावधीतील लागू असलेले धोरणानुसार दंडाची परिगणना करण्यात यावी.म्हणजेच उपरोक्त (**ब**) मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे प्राधिकरणाचे ठरावाची अंमलबजावणी करावी.

७ . सदर बाब टिप्पणीच्या सोबत असलेल्या "Annexure " "A" मधील भाडेपट्टा दर यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

सदर बाब टिप्पणीत नमुद केलेले उपरोक्त भाडेपट्टा नुतनीकरणाच्या सुधारीत बाबी प्राधिकरणाच्या ठराव क्र. ६९९५ दि. २६.०८.२०२१ च्या अनुषंगाने प्राधिकरणाच्या निर्णयास्तव तथा मंजुरीस्तव सादर.

बाब टिप्पणीतील मुददयांवर चर्चा करण्यात आली. त्यावेळी भाडेपटटा नुतनीकरणच्या सुधारीत बाबी विचारात घेऊन दंडात्मक रक्कम तसेच भाडेपटटा नुतनीकरणाचा लाभ हा कालमर्यादेत देण्यात यावा. तसेच मूळ नियमातील अटी व शर्तीमध्ये बदल/ शिथीलता न देता "अभय" योजने द्वारे ठरावित कालमर्यादेत वरील सुधारीत प्रस्तावास मान्यता देण्यात यावी असे ठरले.

ठराव क्रमांक : ७०९४ **दिनांक :२९/०२/२०२४**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की,

(१) प्राधिकरण ठराव क्र. ६९९५ मधील मुद्दा क्र. A (३) सदर मुद्दयांमध्ये **६०/९०/९९** अशा वर्षाचा भाडेपट्टा नमुद करणे आवश्यक आहे.

(२) भाडेपट्ट्याचे हस्तांतरण वापरातील बदल व अटी शर्तींच्या अनियमिततेबाबतचे नियम संबंधी ठरावातील मुद्दा क्रमांक (B) मध्ये नमूद केलेले आहे. त्यामध्ये एकुण १३ अनियमिततेबाबत दंडात्मक रक्कम १० ते ७५ टक्के अशी एकुण टक्केवारी होत आहे. सदर दंडात्मक रक्कम चर्चेअंती खालीलप्रमाणे नव्याने ठरविण्यात येत आहे.

अ.नु.क्र	तपशिल	दंडात्मक रक्कम वार्षिक बाजारमुल्य दराच्या २५ टक्के रक्कमेवर)
१	पुर्व परवानगी न घेता परस्पर हस्तांतरण करणे	५०%
२	ज्या कारणासाठी भुंखड दिला आहे त्या साठी वापर न करणे	
३	बांधकाम न करणे व अंशत: बांधकाम करणे	२५%
४	मर्यादेपेक्षा जास्त व्यापारी प्रयोजनासाठी वापर करणे.	
५	भाडयाने देणे उ	
६	स्थानिक रहिवाश्यांना मोकळया जागेचा वापर न करु देणे.	
७	मुळ भाडेपट्टयातील वरील क्र.१ ते ६ या अटी शर्ती वगळून इतर अटीशर्तीचा भंग करणे	१५%
८	शैक्षणिक संस्था कडून म्हाडा कर्मचा-यासाठी प्रवेश आरक्षित न ठेवणे.	
९	शिक्षणाचे माध्यम मराठी न ठेवता संपूर्ण वर्ग इंग्रजी माध्यमातून चालवणे.	
१०	म्हाडाच्या स्थानिकवसाहतीमधील मुलांना प्राध्यान्याने प्रवेश न देणे.	
११	व्यवस्थापकीय मंडळावर म्हाडाचे अधिका-यांची नेमणूक न करणे	
१२	भाडेपट्टयाची मुदत संपण्यापुर्वी ६ महिने अगोदर नुतनीकरणाकरीता अर्ज न केल्यास ज्यावर्षी नुतनीकरण अर्ज सादर केला त्यावर्षीचा(रेडी रेकनर दराच्या)	१०%

टिप - उपरोक्त दंडात्मक रक्कमेचे दर या ठरावाच्या दिनांकपासून ६ महिन्यापर्यंत अभय योजना म्हणून लागू राहतील ६ महिन्याच्या कालावधीनंतर प्राधिकरण ठराव क्र.६९९५ दिनांक २६/८/२०२१ मधील दडांत्मक रक्कमेचे दर लागू राहातील.

(३) भाडेपट्टा धारकांचा भाडेपट्ट्यांचे नुतनीकरण ज्या तारखेला/ज्या वर्षी केले जाणार आहे त्या वर्षाची **(Ready Recknor)** प्रमाणे दंडात्मक रक्कम आकारण्यात यावी.

(४) नवीन धोरणानुसार येणारी रक्कम संबधित संस्थाना / भुखंड धारकांना कळवुन त्यानुसार वसुलीची कार्यवाही सर्व मंडळांनी करावी. सदर भाडेपट्टा नुतनीकरणानुसार दर ५ वर्षांनी दर बदलत असल्याने दर बदल्यानंतर संबधित संस्थाना / भुखंड धारकांना कळविण्यात यावे.

(५) या सोबतच Lease Renewal ची रक्कम भरण्याकरीता संबधित व्यक्ति / सह. संस्थेला स्वंतत्र डिमांड करण्यात यावी डिमांड केलेल्या कालावधीत (एक महिना) रक्कम न भरल्यास प्रचलित नियमानुसार विलंब शुल्क आकारण्यात यावे.

(६) प्राधिकरणाने भाडेपट्ट्यावर वितरीत केलेल्या भूखंडांचा भाडेपट्टा करारनामा संपूष्टात आल्यानंतर नूतनीकरण करण्यासंबंधीचे ठराव क्र.३०९४दि.१६/११/१९९२ व ठराव क्र. ६९९५ दि.२६/०८/२०२१ नुसार

दंडात्मक रक्कम आकारणी करण्याबाबतचे विहित धोरण ठरविले आहे.सदर धोरणाची अंमलबजावणी करताना होणारे विविध अर्थबोध व त्यावरील उपस्थित होणारे इतर उपप्रश्न पहाता खालील प्रमाणे मार्गदर्शक तत्वे निर्गमित करण्यात येत आहेत.

(अ) मुलत: प्राधिकरणाचा निर्णय हा ठरावाच्या दिनांकापासून अंमलात येतो व तसेच अपवादात्मक परिस्थितीमध्ये विचारविनियम अंती निर्णय झाल्यास अशा विशिष्ठ परिस्थीतीमध्येच प्राधिकरणाचा ठराव हा पुर्वलक्षीप्रमाणे लागू होवू शकतो.त्यामुळे प्राधिकरणाचा ठराव क्र.६९९५ दि.२६/०८/२०२१ नुसार भाडेपट्टा नुतनीकरण करताना दि.२६/०८/२०२१ पासून या धोरणाची अंमलबजावणी करण्यात यावी.

(ब) प्राधिकरणाचा ठराव क्र. ३०९४ दि.१६/११/१९९२ हा ठराव प्राधिकरणाच्या ठराव क्र. ६९९५ दि.२६/०८/२०२१ पारीत होण्यापुर्वीच्या कालावधीसाठी लागू राहील.म्हणजेच दि.२५/०८/२०२१ पर्यंत प्राधिकरणाचा ठराव क्र. ३०९४ नुसार कार्यवाही करण्यात यावी.

(क) ज्या प्रकरणांमध्ये यापुर्वीच भाडेपट्टा झाला असून त्याचा भाडेपट्टा कालावधी शिल्लक आहे (६० वर्ष / ९० वर्ष). अशा प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टा नुतनीकरण दर ३० वर्ष मुदतीनंतर लागू राहील व सदर
प्रकरणी नुतनीकरणाचा प्रस्ताव विहित मुदतीनंतर आल्यास अशा प्रकरणी दंड न आकारता येणे असलेल्या रक्कमेवर नियमित व्याज आकारणी करावी.

(ड) ज्या प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टा कालावधी संपुष्टात आला असून नविन भाडेपट्टा करारनामा झालेला नाही.अशा प्रकरणांना ठराव क्र.६९९५ दि.२६/०८/२०२१ नुसार ठरविण्यात आलेल्या बाबी विचारात घेवून नविन भाडेपट्ट्याची कार्यवाही करण्यात यावी.तसेच अशा प्रकरणांत दंडात्मक कार्यवाही करताना त्या त्या कालावधीतील लागू असलेले धोरणानुसार / प्राधिकरणाच्या ठरावानुसार दंडाची परिगणना करण्यात यावी.

(इ) संस्थानी किंवा वैयक्तिक अर्जदारांनी भाडेपट्टा केला नसल्यास नुतनीकरण केले नसल्यास अशा प्रकरणात दंडात्मक कार्यवाही करताना त्या त्या कालावधीतील लागू असलेले धोरणानुसार दंडाची परिगणना करण्यात यावी.म्हणजेच उपरोक्त **(ब)** मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे प्राधिकरणाचे ठरावाची अंमलबजावणी करावी.

(७) सदर बाब टिप्पणीच्या सोबत असलेल्या **"Annexure A"** मधील भाडेपट्टा दर यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

मुद्दा क्र. ६ मधील अ ते इ व मुद्दा क्र.७ हे ठराव क्र. ६९९५ दि.२६/०८/२०२१ यांस लागू राहतील.

उपरोक्त नमूद मुदद्याप्रमाणे सर्व मंडळांनी भाडेपट्टा नुतनीकरण करताना उचित कार्यवाही करावी.
सदर ठरावाची अंमलबजावणी इतिवृत्ताच्या स्थायी करणाची वाट न पाहता तात्काळ करण्यात यावी.

(संजीव जयस्वाल)	**(वल्सा नायर सिंह)**	**(असीम गुप्ता)**
उपाध्यक्ष तथा	**सदस्य प्राधिकरण तथा**	**सदस्य प्राधिकरण तथा**
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,	**अपर मुख्य सचिव,**	**अपर मुख्य सचिव,**
महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास	**गृहनिर्माण विभाग,**	**नगरविकास विभाग-१**
प्राधिकरण	**मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**	**मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**

बाब क्रमांक: २९९/१३ **दिनांक -२९/०२/२४**

विषय- कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळातंर्गत बाळकुम, ठाणे येथिल संकेत क्र १२९अ, ब, क, १९४अ, १९५अ, १९६अ, १९७अ मधिल सदनिकेची विक्री किंमत कमी करणेबाबत.

उक्त विषय सचिव/प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

उक्त विषयी मुख्य अधिकारी/ कोकण मंडळ यांनी विशद केले की, बाळकुम टाणे येथिल संकेत क्र १२९अ,ब,क,१९४अ,१९५अ,१९६अ,१९७अ, बाबत म्हाडाने पारीत केलेले ठराव क्र ६८९४ दिनांक ०७/०८/२०१९ व ठराव क्र ६९४९ दिनांक ११/१२/२०१९ या ठरावाचे अवलोकन व्हावे. बाळकुम ठाणे येथिल सन २००२ व २००६ च्या लॉटरीमधील ७६ अर्जदारांना सदनिका वितरणाबाबत झालेल्या ठरावानुसार थोडक्यात खालीलप्रमाणे सारांश रुपाने सादर करण्यात येते की.

१. बाळकुम ठाणे येथिल उच्च उत्पन्न गटातील संकेत क्रमांक १२९,१२९अ,१२९ब,१२९क, अन्वये सन २००० मध्ये जाहीरात देण्यात आली होती. तसेच सन २००२ मध्ये संकेत क्रमांक १९४,१९५,१९६,१९७,करीता जाहीरात देण्यात आली होती परंतू पूरेसे अर्ज प्राप्त न झाल्याने सन २००६ मध्ये संकेत क्रमांक १९४अ,१९५अ,१९६अ,ब १९७अ अन्वये पुन्हा जाहीरात देण्यात आली.

२. सदर जाहीरातीस अनुसरुन अर्जदारांनी अनामत रक्कमेसह कार्यालयास अर्ज सादर केले होते

३.सदर योजना तांत्रिक कारणास्तव म्हाडास राबविणे शक्य झाले नाही. त्यामुळे सदर सोडतीतील अर्जदारांना सदनिका वितरणाचे देकारपत्र पाठविण्यात आले नव्हते.

४.प्राधिकरण ठराव क्रमांक ६८९४ दिनांक ०७/०८/२०१९ अन्वये ठराव घेवून अंमलबजावणी बाबत निर्णय घेण्यात आला. ठराव क्र ६८९४ मधील मुद्दा क्र ३ नुसार बाळकुम ठाणे येथिल सन २००२ मध्ये जाहीरात काढण्यात आली होती त्यावेळी उच्च उत्पन्न व मध्यम उत्पन्न गटासाठी अर्ज मागविण्यात आले होते त्यानुसार ३२ अर्जदारांनी उच्च उत्पन्न गटासाठी अर्ज केले होते व ४४ अर्जदारांनी मध्यम उत्पन्न गटामध्ये अर्ज दाखल केले होते. परंतू सध्या बाळकुम येथे मंडळातर्फे बांधण्यात आलेल्या सदनिका हया मध्यम उत्पन्न गटांसाठीच्या आहेत. परंतू वरील प्रकरणाची पार्श्वभुमी, जाहीरात काढल्यानंतर सन २००२ नंतर अद्यापपर्यंत झालेला अंदाजे १६ वर्षांचा विलंब, अर्जदारांची मागणी आणि तगादा यांचा विचार करुन केवळ " विशेष बाब " म्हणून सदर योजनेसाठी उपरोक्त ३२ उच्च उत्पन्न गटासाठी अर्ज केलेल्या अर्जदारांना तसेच ४४ मध्यम उत्पन्न गटामध्ये अर्ज केलेल्या अर्जदारांना मध्यम उत्पन्न गटामध्ये समाविष्ट करुन घेणेस प्राधिकरणाने मान्यता दिली आहे. तसेच मुद्दा क्र ४ नुसार पूर्वी ज्यावेळी जाहीरात काढण्यांत आली त्यावेळी निश्चित करण्यांत आलेली सदनिकेची किंमत व आताच्या सदनिकेची किंमत यामध्ये मोठया प्रमाणांत तफावत आहे.

इष्टतम किंमती नुसार गाळयाचे वितरण करण्यांत यावे याबाबत वित्त नियंत्रक / प्रा. आणि मुख्य अधिकारी / कोंकण मंडळ यांची समिती स्थापन करुन सदनिकांची किंमत समितीने अंतिम करण्यांस प्राधिकरणाने मान्यता दिली आहे.

५. तद्नंतर ठराव क्र ६९४९ दिनांक ११/१२/२०१९ अन्वये प्राधिकरणाने निर्णय घेतला की, प्राधिकरण ठराव क्र ६८९४ दिनांक ०७/०८/२०१९ ला अनुसरुन कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळांतर्गत बाळकुम ठाणे येथिल सन २००२ व २००६ या कालावधीत संकेत क्र १२९अ,ब,क, १९४अ,१९५अ,१९६अ,१९७अ मधील ७६ अर्जदारांपैकी पात्र झालेल्या लाभार्थ्यांना पूर्वीच्या निकषानुसार सदनिका वितरीत करण्यासाठी खालील प्रमाणे प्रस्तावास प्राधिकरणाने विशेष मान्यता दिली आहे.

अ. प्राधिकरणात झालेल्या चर्चेनुसार ७६ पेक्षा आणखी काही अर्जदार असतील तर त्यासाठी वर्तमान पत्रात जाहीर नोटीस देऊन अर्जदारांची संख्या अंतिम करावी.

ब. प्राधिकरण ठराव क्र ६८९४ दिनांक ०७/०८/२०१९ अन्वये नेमून दिलेल्या समितीने प्रस्तावित केल्यानुसार बाळकुम, ठाणे येथिल सन २०१८ च्या जाहिरातीतील १२५ मध्यम उत्पन्न गटातील गाळयांचे वाटप रुपये ४३,४५,२३६/- या अंदाजित विक्री किंमतीनुसार केले आहे सदर किंमतीवर प्राधिकरणाच्या धोरणाप्रमाणे ८.६% भांडवलीकरणाच्या व्याजाचा दर आकारुन येणाऱ्या अंदाजित विक्री किंमत रुपये ४७,२०,७३१/- या किंमतीस प्राधिकरण विशेष मान्यता देत आहे.

क. ज्या अर्जदारांनी अनामत रक्कम भरली आहे व परतावा घेतलेली नाही अशा अर्जदारांच्या अनामत रक्कमेवर अनामत रक्कम भरलेल्या महिना व वर्षापासून ऑगस्ट २०१८ पर्यंत ६.०% प्रति वर्ष दराने सरळ व्याज आकारुन येणारी व्याजाची रक्कम नमुद केलेल्या अंदाजित विक्री किंमत रुपये ४७,२०,७३१/- मधुन कमी करुन त्यानुसार येणारी अंदाजित विक्री किंमत त्या पात्र अर्जदारांकडून विशेष बाब म्हणून आकारण्यात यावी. सदर अनामत रक्कमेवर ६.००% प्रति वर्ष दराने सरळ व्याज आकारण्यास प्राधिकरणास विशेष मान्यता दिली आहे.

ड. ऑगस्ट-२०१८मधील जाहीरातीमधील किंमती संबंधित सर्व अटी व शर्ती या अर्जदारांस तंतोतंत लागु असतील, यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

इ. वर नमुद विक्री किंमत ही अंदाजित विक्री किंमत असून इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतर त्या इमारतींवर होणाऱ्या एकूण खर्चानुसार अंतिम विक्री किंमत निश्चित करण्यात येईल. ती अंतिम विक्री किंमत २०१८ च्या जाहीरातीनुसार १२५ पात्र लाभार्थी व ७६ विचाराधीन तसेच अनु क्र १ नुसार वाढ झाल्यास अंतिम होणाऱ्या अर्जदारांपैकी पात्र लाभार्थ्यांनी म्हाडाकडे अदा करणेस बंधनकारक आहे यास प्राधिकरणाने मान्यता दिली आहे.

६. वरीलप्रमाणे ठराव क्र ६८९४ व ठराव ६९४९ अन्वये प्राधिकरणाने निर्णय घेतल्याने बाळकुम ठाणे येथिल संकेत क्रमांक १२९,१२९अ,१२९ब,१२९क,व १९४अ,१९५अ१९६अ१९७अ मधील ७६ पैकी ६९ पात्र लाभार्थींना संकेत क्रमांक २७६ बाळकुम ठाणे या योजनेत समाविष्ठ करण्यात आले व तात्पुरते देकारपत्र देण्यात आले.

७. सदर देकारपत्रान्वये बाळकुम ठाणे येथिल इमारत क्र १ मधील सदनिकेचे अंदाजित विक्री किंमत रुपये ५९,७४,८००/- इतकी असून त्याची पुर्तता तीन टप्यात करण्याबाबत लाभार्थींना सप्टेंबर २०२२ मध्ये कळविण्यात आले होते. प्रथम टप्यात २५% रक्कम दिनांक ३१/१०/२०२२ पर्यंत, दुसऱ्या टप्यात ५०% रक्कम ३१/०१/२०२३ पर्यंत आणि उर्वरित २५% रक्कम भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतर ३० दिवसात भरणे बंधनकारक असल्याचे देकारपत्रामध्ये कळविले आहे.

८. परंतू पात्र लाभार्थी पैकी काही लाभार्थीनी मा. उपाध्यक्ष / प्राधिकरण यांना केलेल्या निवेदनाच्या अनुषंगाने मा. उपाध्यक्ष / प्राधिकरण यांनी दुसऱ्या टप्यातील ५०% रक्कम प्रकल्पास भोगवटा प्रमाणपत्र मिळेपर्यंत बिनव्याजी भरणेबाबत मुदतवाढीस दिनांक ०२/०२/२०२३ रोजी मान्यता (On Humanity Ground) दिली त्यानुसार पात्र लाभार्थींना दिनांक १४/०२/२०२३ रोजी कळविण्यात आले आहे.

आता कार्यकारी अभियंता-३/ कों.म. यांनी दिनांक १२/१०/२०२३ रोजीच्या पत्रान्वये सदर इमारत क्रमांक १ ला दिनांक ११/१०/२०२३ रोजी भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्याचे कळविले असून याबाबत लाभार्थींना दिनांक १९/१०/२०२३ रोजी कळविण्यात आलेले आहे.त्यानुसार लाभार्थांनी उर्वरित रक्कम भरणा केल्याने त्यांना वितरणपत्र देण्याबाबत कार्यवाही सुरु आहे.

दरम्यान आता दिनांक १८/१०/२०२३ रोजी दिलेल्या निवेदनानुसार अर्जदार यांचे असे म्हणने आहे की त्यांना कळविण्यात आलेली विक्री किंमत ही जास्त असून ती कमी करण्याबाबत त्यांनी मा. गृहनिर्माण मंत्री यांच्या कडे निवेदन सादर केले आहे. सदर निवेदन पत्रावर मा.अतुल सावे साहेब गृहनिर्माण मंत्री, महाराष्ट्र राज्य यांनी दिलेल्या शेऱ्यानुसार उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / म्हाडा यांनी बैठकीमध्ये झालेल्या चर्चेनुसार सादर करण्याबाबत निर्देश दिलेले आहेत.त्यास अनुसरुन कार्यकारी अभियंता-३/ कों.म. यांनी दिनांक २०/१०/२०२३ च्या पत्रान्वये कळविले आहे की सन २००० व २००५/०६ मधील बाळकुम येथिल योजनेतील लाभार्थींना पत्रात नमुद सदर्भ क्र. २ अन्वये मा. मुख्य अधिकारी / कों.म. यांनी दिनांक ०३/०१/२०२२ रोजी मंजूर केलेल्या अंदाजित विक्री किंमतीत करण्यात आलेल्या व्याजाच्या भांडवलीकरणाची रक्कम कमी करुन तेवढया रक्कमेची सदर लाभार्थ्यांना सुट देण्याबाबत प्रस्ताव सादर करण्याचे सुचना प्राप्त झाल्याचे नमुद केले आहे.

तसेच मौजे ढोकाळी बाळकुम येथिल १९७ मध्यम उत्पन्न गट सदनिकेसाठी मंजूर झालेल्या अंदाजित विक्री किंमतीत प्राधिकरण विक्री किंमतीच्या धोरणानुसार व्याजाची भांडवलीकरण जानेवारी २०१५ ते डिसेंबर २०२२ पर्यंत आकारण्यात आलेले आहे त्या पैकी कमी करावयाच्या १ जानेवारी २०१८ ते ३१ डिसेंबर २०२२

पर्यंत येणाऱ्या व्याजाचे भांडवलीकरणामुळे येणारा खर्च प्रति सदनिका रुपये ५,४१,२८४/- इतकी आहे.असे कार्यकारी अभियंता-३ / कों.म. यांनी दिनांक २०/१०/२०२३ च्या पत्रान्वये कळविलेले आहे.

वर नमुद केल्याप्रमाणे प्रति सदनिका रुपये ५,४१,२८४/- इतक्या रक्कमेची सुट किती लाभार्थींना दयावयाची आहे याबाबत आपल्या स्तरावर निर्णय घेण्यात यावा. तसेच सदर निर्णयानुसार सुट केलेली एकत्रित रक्कम सदर योजनेतील नव्याने बांधण्यात येणाऱ्या २०६ मध्यम उत्पन्न गट योजनेतील गाळयांच्या विक्री किंमतीत समावेश करण्याबाबत (Cross Subsidy) प्रस्तावित करण्यात यावे असे कार्यकारी अभियंता -३ / कों.म. यांनी दिनांक २०/१०/२०२३ रोजीच्या पत्रामध्ये नमुद केले आहे. त्यानुसार सदर प्रकरणी सद्यस्थितीत पात्र टरलेल्या ६९ पात्र अर्जदार (लाभार्थीपैकी) एक लाभार्थीने सदनिका घेण्यास नकार कळविल्याने म्हाडा मध्ये भरणा केलेल्या अनामत रक्कमेचा संबंधितास परतावा केलेला असल्याने एकूण उर्वरीत पात्र ६८ लाभार्थी सुट देणेबाबत पात्र ठरतील. सद्यस्थितीत सदर इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झालेले असल्याने प्रथमत: ताबा देणेबाबत कार्यवाही करणे उचित होईल. सद्यस्थितीत वितरण व ताबा देण्याबाबतची कार्यवाही सुरु असून, सदरचा प्रस्ताव मान्य झाल्यास देकारपत्रान्वये रक्कम रुपये ५९,७४,८००/- भरणा करुन वितरण व ताबापत्र देणेबाबत कार्यवाही झाल्यानंतर ६८ पात्र लाभार्थींना व्यक्तिगतरित्या परतावा करणेबाबत कार्यवाही करणे सोईचे होईल तरी दिनांक २०/१०/२०२३ रोजी झालेल्या चर्चेनुसार कार्यकारी अभियंता-३/कों.म. यांनी सदर्भिय क्रमांक २ च्या पत्रान्वये उपरोक्त मुद्दयांच्या अनुषंगाने पत्रामध्ये नमुद केल्यानुसार सदर प्रकरणी वरिष्ठ स्तरावर निर्णय घेणेबाबत प्रस्ताव सादर करण्यात आला होता. सदर प्रस्तावास मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांनी मान्यता दिल्यानंसार सदर प्रस्ताव शासनाची मान्यता मिळण्यासाठी गृहनिर्माण विभागास पाठविण्यात आला असता. गृहनिर्माण विभागाने असे अभिप्राय दिले आहेत की, सदर प्रस्ताव प्राधिकरणाच्या कार्यक्षेत्रात येतो.यास्तव उक्त प्रस्तावावर प्राधिकरणात निर्णय होणे आवश्यक आहे. तसेच या प्रकरणी शासनाच्या मान्यतेची आवश्यकता असल्यास, प्राधिकरणाच्या मंजूरीने रितसर प्रस्ताव सर्व कागदपत्रांसह शासनाच्या मान्यतेस तातडीने सादर करावा . त्यावर मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांनी Put up for Circulation approval to Authority असे शेरा देण्यात आला आहे.

प्रस्तूत प्रकरणी खालीलप्रमाणे प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

कोंकण मंडळातर्गत बाळकुम ठाणे येथिल संकेत क्र १२९अ , ब, क, १९४अ, १९५अ,१९६अ,१९७अ, बाबत म्हाडा प्राधिकरणाने पारीत केलेले ठराव क्र ६८९४ दिनांक ०७/०८/२०१९ व ठराव क्र ६९४९ दिनांक ११/१२/२०१९ या ठरावान्वये बाळकुम ठाणे येथिल सन २०००, २००२ व २००६ च्या सोडतीमधील ७६ अर्जदारांना सदनिका वितरणाबाबत मान्यता देण्यात आलेली आहे.

तसेच इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतर त्या इमारतींवर होणाऱ्या एकूण खर्चानुसार अंतिम विक्री किंमत निश्चित करण्यात येईल. ती अंतिम विक्री किंमत २०१८ च्या जाहीरातीनुसार १२५ पात्र लाभार्थी व

७६ विचाराधीन तसेच अनु क्र १ नुसार वाढ झाल्यास अंतिम होणाऱ्या अर्जदारांपैकी पात्र लाभार्थ्यांनी म्हाडाकडे अदा करणेस बंधनकारक आहे यास प्राधिकरणाने मान्यता दिली आहे.

वरीलप्रमाणे ठराव क्र ६८९४ व ठराव ६९४९ अन्वये प्राधिकरणाने निर्णय घेतल्याने बाळकुम ठाणे येथिल संकेत क्रमांक १२९,१२९अ,१२९ब,१२९क,व १९४अ,१९५अ१९६अ१९७अ मधील ७६ पैकी ६९ पात्र लाभार्थींना संकेत क्रमांक २७६ बाळकुम ठाणे या योजनेत समाविष्ठ करण्यात आले व तात्पुरते देकारपत्र देण्यात आले. सदर देकारपत्रान्वये बाळकुम ठाणे येथिल इमारत क्र १ मधील सदनिकेचे अंदाजित विक्री किंमत रुपये ५९,७४,८००/- इतकी कळविण्यात आलेली आहे.

परंतू अर्जदारांनी दिनांक १८/१०/२०२३ रोजी दिलेल्या निवेदनानुसार सदरची विक्री किंमत ही जास्त असून ती कमी करण्याबाबत त्यांनी मा. गृहनिर्माण मंत्री यांच्या कडे निवेदन सादर केले आहे. सदर निवेदन पत्रावर मा.अतुल सावे साहेब गृहनिर्माण मंत्री, महाराष्ट्र राज्य यांनी दिलेल्या शेऱ्यानुसार उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / म्हाडा यांनी बैठकीमध्ये झालेल्या चर्चेनुसार सादर करण्याबाबत निर्देश दिलेले आहेत.त्यास अनुसरुन कार्यकारी अभियंता-३/ कों.म. यांनी दिनांक २०/१०/२०२३ च्या पत्रान्वये कळविले आहे की सन २००० व २००५/०६ मधील बाळकुम येथिल योजनेतील लाभार्थींना पत्रात नमुद सदर्भ क्र. २ अन्वये मा. मुख्य अधिकारी / कों.म. यांनी दिनांक ०३/०१/२०२२ रोजी मंजूर केलेल्या अंदाजित विक्री किंमतीत करण्यात आलेल्या व्याजाच्या भांडवलीकरणाची रक्कम कमी करुन तेवढया रक्कमेची सदर लाभार्थ्यांना सुट देण्याबाबत प्रस्ताव सादर करण्याचे सुचना प्राप्त झाल्याचे नमुद केले आहे.त्यानुसार वर नमुद केल्याप्रमाणे प्रति सदनिका रुपये ५,४१,२८४/- इतक्या रक्कमेची सुट किती लाभार्थींना दयावयाची आहे याबाबत आपल्या स्तरावर निर्णय घेण्यात यावा. तसेच सदर निर्णयानुसार सुट केलेली एकत्रित रक्कम सदर योजनेतील नव्याने बांधण्यात येणाऱ्या २०६ मध्यम उत्पन्न गट योजनेतील गाळयांच्या विक्री किंमतीत समावेश करण्याबाबत (Cross Subsidy) प्रस्तावित करण्यात यावे असे कार्यकारी अभियंता -३ / कों.म. यांनी दिनांक २०/१०/२०२३ रोजीच्या पत्रामध्ये नमुद केले आहे.

१. मौजे ढोकाळी बाळकुम येथिल १९७ मध्यम उत्पन्न गट सदनिकेसाठी मंजूर झालेल्या अंदाजित विक्री किंमतीत प्राधिकरण विक्री किंमतीच्या धोरणानुसार व्याजाची भांडवलीकरण जानेवारी २०१५ ते डिसेंबर २०२२ पर्यंत आकारण्यात आलेले आहे त्या पैकी कमी करावयाच्या १ जानेवारी २०१८ ते ३१ डिसेंबर २०२२ पर्यंत येणाऱ्या व्याजाचे भांडवलीकरणामुळे येणारा खर्च प्रति सदनिका रुपये ५,४१,२८४/- इतकी आहे. त्यामुळे अर्जदारास देकारपत्रान्वये कळविण्यात आलेली विक्री किंमत रक्कम रुपये ५९,७४,८००/- मधुन प्रति सदनिका रक्कम ५,४१,२८४/- कमी करणेबाबत मान्यता मिळणे आवश्यक आहे

२. सद्यस्थितीत पात्र ठरलेल्या ६८ पात्र अर्जदार यांना सदरचा प्रस्ताव मान्य झाल्यास देकारपत्रान्वये रक्कम रुपये ५९,७४,८००/- भरणा करुन वितरण व ताबापत्र देणेबाबत कार्यवाही झाल्यानंतर ६८ पात्र लाभार्थीना व्यक्तिगतरित्या परतावा करणेबाबत कार्यवाही करणे आवश्यक वाटते.

३. अद्याप ६८ पात्र लाभार्थीपैकी काही लाभार्थीनी संपुर्ण विक्री किंमतीचा भरणा करुन या कार्यालयास अवगत केलेले नसल्याने व काही लाभार्थांनी विक्री किंमत भरण्यास मुदतवाढ मागितली असल्याने अशा लाभार्थीकडून देकारपत्राप्रमाणे संपुर्ण रक्कम भरणा करण्यास मुदतवाढ देणे आवश्यक वाटते मुदतवाढ दिल्यानंतर वितरणपत्र व ताबापत्र देणेबाबत कार्यवाही पुर्ण झाल्यानंतर संबंधितांना परतावा करणेबाबत कार्यवाही करणे आवश्यक वाटते

प्रस्तूत प्रकरणी वरील मुद्दा क्र १ ते ३ बाबत बाळकुम ठाणे येथिल संकेत क्र १२९ अ,ब,क, १९४अ, १९५अ,१९६अ,१९७अ मधील संकेत क्र २७६ मध्ये समाविष्ठ केलेल्या यशस्वी पात्र ६८ लाभार्थींना विक्री किंमत कमी करुन परतावा करणेबाबत प्रस्ताव निर्णयार्थ व आदेशार्थ सादर केला.

बाब टिप्पणीवर सविस्तर चर्चा होऊन,

ठराव क्रमांक :- ७०९५ **दिनांक:- २९/०२/२०२४**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की,

कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळांतर्गत बाळकुम ठाणे येथील सन २०००, २००२ ते २००६ या कालावधीत संकेत क्र. १२९अ,ब,क, १९४अ, १९५अ, १९६अ, १९७अ मधिल अर्जदारांना म्हाडा ठराव क्र.६९४९, दि.११/१२/२०१९ अन्वये पात्र झालेल्या लाभार्थ्यांना सदनिका वितरीत करण्यासाठी प्राधिकरणाने विशेष मान्यता दिली होती. त्याअनुषंगाने ७६ पैकी ६९ पात्र लाभार्थींना संकेत क्रमांक २७६ बाळकुम ठाणे या योजनेत समाविष्ट करण्यात आले व तात्पुरते देकारपत्र देण्यात आले. सदर देकारपत्रान्वये बाळकुम ठाणे येथिल इमारत क्र.१ मधील सदनिकेचे अंदाजित विक्री किंमत रुपये ५९,७४,८००/- इतकी कळविण्यात आलेली होती. परंतू सदर लाभार्थ्यांमधील काही लाभार्थ्यांनी कोंकण मंडळाने कळविलेली सदनिकेची विक्री किंमत ही जास्त असून ती कमी करण्याबाबत निवेदन सादर केले होते. त्याअनुषंगाने प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला आहे की, म्हाडाने सादर केलेल्या बाळकुम, ठाणे येथिल जुना संकेत क्र १२९अ,ब,क, १९४अ, १९५अ, १९६अ, १९७अ मधिल लाभार्थ्यांबाबत सदनिकेची विक्री किंमत कमी करणेबाबत खालीलप्रमाणे निर्णय घेतला आहे.

१. सदर निर्णयानुसार प्रती रु.५,४१,२८४/- प्रमाणे ६८ लाभार्थीसाठी सुट केलेली एकत्रित रक्कम बाळकुम ठाणे येथील नव्याने बांधण्यात येणा-या २०६ मध्यम उत्पन्न गट योजनेतील गाळयांच्या विक्री किंमतीत समायोचन (Cross Subsidy) करण्याचा निर्णय घेण्यात आला आहे.

२. मौजे ढोकाळी बाळकुम येथिल १९७ मध्यम उत्पन्न गट सदनिकेसाठी मंजूर झालेल्या अंदाजित विक्री किंमतीत प्राधिकरण विक्री किंमतीच्या धोरणानुसार व्याजाचे भांडवलीकरण जानेवारी २०१५ ते डिसेंबर २०२२ पर्यंत

आकारण्यात आलेले आहे. त्या पैकी कमी करावयाच्या दिनांक १ जानेवारी २०१८ ते ३१ डिसेंबर २०२२ पर्यंत येणाऱ्या व्याजाचे भांडवलीकरणामुळे येणारा खर्च प्रति सदनिका रुपये ५,४१,२८४/- इतकी आहे. त्यामुळे अर्जदारास देकारपत्रान्वये कळविण्यात आलेली विक्री किंमत रक्कम रुपये ५९,७४,८००/- मधुन प्रति सदनिका रक्कम रू.५,४१,२८४/- कमी करणेबाबत मान्यता देण्याचा निर्णय घेण्यात आलेला आहे.

३. सद्यस्थितीत पात्र ठरलेल्या ६८ पात्र अर्जदार यांनी देकारपत्रान्वये रक्कम रुपये ५९,७४,८००/- भरणा करुन त्यांना वितरण व ताबापत्र देणेबाबत कार्यवाही झाल्यानंतर ६८ लाभार्थींना व्यक्तिगतरित्या परतावा करावा असा निर्णय घेण्यात आलेला आहे.

४. अद्याप ६८ पात्र लाभार्थींपैकी काही लाभार्थींनी संपुर्ण विक्री किंमतीचा भरणा करुन या कार्यालयास अवगत केलेले नसल्याने व काही लाभार्थांनी विक्री किंमत भरण्यास मुदतवाढ मागितली असल्याने अशा लाभार्थीकडून देकारपत्राप्रमाणे संपुर्ण रक्कम भरणा करण्यास नियमानुसार मुदतवाढ दिल्यानंतर वितरणपत्र व ताबापत्र देणेबाबत कार्यवाही पुर्ण झाल्यानंतर संबंधितांना परतावा करण्यात यावा असा निर्णय घेण्यात आलेला आहे.

प्राधिकरणाने निर्देश दिले की, सदर ठराव हा याच विषयाकरिता लागू राहील व अन्य प्रकरणात यातील बाबी लागू रहाणार नाहीत.

सदर ठरावाची अंमलबजावणी इतिवृत्ताच्या स्थायी करणाची वाट न पाहता तात्काळ करण्यात यावी.

(संजीव जयस्वाल)	**(वल्सा नायर सिंह)**	**(असीम गुप्ता)**
उपाध्यक्ष तथा	**सदस्य प्राधिकरण तथा**	**सदस्य प्राधिकरण तथा**
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,	**अपर मुख्य सचिव,**	**अपर मुख्य सचिव,**
महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास	**गृहनिर्माण विभाग,**	**नगरविकास विभाग-१**
प्राधिकरण	**मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**	**मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**

बाब क्रमांक: २९९/१४ **दिनांक -२९/०२/२४**

विषय- स.क्र. ३२/२जी, ३२/१/६ कोलशेत, घोडबंदर रोड, ठाणे (प) (मे. आशर व्हेंचर) येथील ५०% अंतर्गत परवडणा-या घरांची तात्पुरती विक्री किंमत निश्चित करणेबाबत.

उक्त विषय सचिव/प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

उक्त विषयी मुख्य अधिकारी/ कोकण मंडळ यांनी विशद केले की, विकासक मे. आशर डेव्हलपर्स यांच्या सेक्टर-५, स.क्र. ३२/२जी, ३२/१/६, कोलशेत, घोडबंदर रोड, ठाणे (प) (V.P. No. S०५/००६९/१३)

येथील योजनेतील इमारत तळ+१४ मजल्यांची असून त्यामधील ८व्या ते १३व्या मजल्यावरील ५० सदनिका व १४व्या मजल्यावरील ६ सदनिका मिळून एकूण ५६ सदनिका म्हाडास प्राप्त झालेल्या आहेत. या सदनिका महाराष्ट्र शासन अधिसूचना क्र. TPS १२१२/७९/CR६०/१२/UD-१२ दिनांक ०७.०८.२०१४ अन्वये प्राप्त झालेल्या आहेत.

सदरच्या एकूण ५६ सदनिका ५०% परवडणारी घरे योजनेअंतर्गत प्राप्त होत असून विकासक मे. आशर व्हेंचर यांनी दिनांक १३.०४.२०१८ च्या पत्रानुसार सदरची घरे म्हाडास हस्तांतरण करण्याची तयारी दर्शविली आहे. तसेच ठाणे महानगरपालिकेनेही दिनांक ०४.०२.२०२१ नुसार विषयांकीत योजनेच्या मंजूरीची माहिती दिली आहे.

विषयांकीत योजनेतील घरे ठाणे जिल्हा पत्रकार संघाने त्यांचे पत्र दिनांक २१.०७.२०१९ नुसार विशेष बाब म्हणून वितरीत करण्याकरीता विनंती केली आहे. याबाबत प्राधिकरण बैठकीत ठराव क्र. ६९४३ दिनांक १८.०९.२०१९ अन्वये मंजूरी आहे. तद्नंतर दिनांक २४.०५.२०२१ रोजी मा. उपाध्यक्ष/ म्हाडा यांचेकडून सदर बाब शासन मान्यतेस सादर करण्यात आली आहे.

उपरोक्त सदनिकांची विक्री किंमत प्राधिकरणाचा ठराव क्र. ६९४३ दिनांक १८.०९.२०१९, खंड क्र. ३ नुसार म्हाडाच्या प्रचलित धोरणानुसार वसूल करण्याचे प्रस्तावित आहे.

प्राधिकरण ठराव क्र. ७०३५ दिनांक ११.०३.२०२२ मधील तरतूदीच्या अनुषंगाने सन २०२३-२४ च्या शिघ्र दरसूचीनुसार सदनिकांची अंदाजित विक्री किंमत परिगणित करण्यात आलेली आहे. त्यानुसार सदर सदनिकांची विक्री किंमत खालीलप्रमाणे येत आहे.

अ. क्र.	निवासी गाळयांचे चटई क्षेत्रफळ चौमी (चौ.फूट)	बांधकाम क्षेत्रफळ चौमी	सदनिका	शिघ्र दरसूची दर सन २०२३-२४	शिघ्र दरसूची दराच्या ११०%	शिघ्रदरसूचीनुसार गाळयांची तात्पुरती विक्री किंमत (रु.)	सदनिकांची एकूण किंमत
१	२५.०० (२६९.०९८)	४१.८२	५६	९२,३००/-	१,०१,५३०/-	४२,४५,९८५/-	२३,७७,७५,१६०/-

परंतू ठाणे महानगरपालिका त्यांचा ठराव क्र. २०५३ दिनांक २०.०२.२०१८ नुसार उपलब्ध झालेल्या २३ सदनिका ठाणे शहर दैनिक पत्रकार संघाच्या मागणीनुसार बांधकाम खर्चात पत्रकारांना उपलब्ध करुन दिल्या आहेत. त्यानुसार ASR २०२३-२४ मधील बांधकाम दरानुसार परिगणित केल्यास त्यानुसार सदनिकांची विक्री किंमत खालीलप्रमाणे येत आहे.

अ. क्र.	निवासी गाळयांचे चटई क्षेत्रफळ चौमी (चौ.फूट)	बांधकाम क्षेत्रफळ चौमी	सदनिका	बांधकाचा दर (ASR २०२३-२४)	बांधकाम दरानुसार गाळयांची तात्पुरती विक्री किंमत (रु.)	सदनिकांची एकूण किंमत
१	२५.०० (२६९.०९८)	४१.८२	५६	२६,६२०/-	११,१३,२४८/-	६,२३,४१,८८८/-

उपरोक्त प्रमाणे शिघ्र दरसूचीनुसार सदनिकेची विक्री किंमत रु. ४२,४५,९८५/- इतकी येत आहे व बांधकाम दरानुसार सदनिकेची विक्री किंमत रु. ११,१३,२४८/- इतकी येत आहे.

दि.२०/१०/२०२३ रोजी ठाणे जिल्हा पत्रकार संघाचे अध्यक्ष यांनी म्हाडातर्फे निश्चित केलेल्या रू.४२,४५,९८५/- किंमतीच्या सदनिका परवडणा-या नाहीत व त्यांची किंमत ठाणे मनपाने यापूर्वी याच योजनेत दिलेल्या सदनिकांच्या किंमतीच्या तुलनेत कमी करण्याबाबत निवेदन दिले. सदर निवेदनावर मा.उपाध्यक्ष/प्राधिकरण यांनी म्हाडाच्या प्रचलित धोरणानुसार परिगणीत करण्यात आलेल्या किंमतीच्या ५०% एवढी किंमत विशेष बाब म्हणून कमी करावी असे निर्देश दिले. त्यानुसार सदर गाळयांची विक्री किंमत रु. २१,२२,९९३/- इतकी येत असून सदर बाबत प्राधिकरण स्तरावर मंजूरीकरीता बाब टिप्पणी सविनय सादर.

बाब टिप्पणीवर सविस्तर चर्चा होऊन,

ठराव क्रमांक :- ७०९६ **दिनांक:- २९/०२/२०२४**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की,

सेक्टर-५, स.क्र. ३२/२जी, ३२/१/६, कोलशेत, घोडबंदर रोड, ठाणे (प) (V.P. No. S०५/००६९/१३) येथील योजनेतील एकूण ५६ सदनिका म्हाडास महाराष्ट्र शासन अधिसूचना क्र. TPS

१२१२/७९/CR६०/१२/UD-१२ दिनांक ०७.०८.२०१४ अन्वये विनामुल्य प्राप्त होत आहेत. सदर सदनिका प्राधिकरण ठराव क्र. ६९४३ दिनांक १८.०९.२०१९ अन्वये ठाणे जिल्हा पत्रकार संघ यांना वितरीत करण्यास मान्यता दिलेली आहे. म्हाडाच्या प्रचलित धोरणान्वये प्राधिकरण ठराव क्र. ७०३५ दिनांक ११.०३.२०२२ अन्वये रेडीरेकनर दरानुसार सदनिकेची विक्री किंमत रु. ४२,४५,९८५/- इतकी येत आहे. सदर प्रकल्पातील ठाणे महानगरपालिकेकडे उपलब्ध झालेल्या २३ सदनिका महापालिकेने बांधकाम खर्चानुसार पत्रकारांना उपलब्ध करुन दिल्या आहेत.

म्हाडाच्या प्रचलित धोरणानुसार परिगणित करण्यात आलेल्या किंमतीच्या ५०% एवढी किंमत विशेष बाब म्हणून ठाणे जिल्हा पत्रकार संघाच्या निवेदनाच्या अनुषंगाने कमी करण्यात येत असून सदर सदनिकांकरीता रु. २१,२२,९९३/- इतक्या विक्री किंमतीस प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

सदर ठराव कार्यवृत्त स्थायीकरणाची वाट न पाहता अंमलबजावणी करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

(संजीव जयस्वाल)	**(वल्सा नायर सिंह)**	**(असीम गुप्ता)**
उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण	**सदस्य प्राधिकरण तथा अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**	**सदस्य प्राधिकरण तथा अपर मुख्य सचिव, नगरविकास विभाग-१ मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**

बाब क्रमांक: २९९/१५ **दिनांक -२९/०२/२४**

विषय- मौजे-पांचपाखाडी, माजिवडे, सेक्टर-४, ठाणे येथील वर्तकनगर या मंजूर म्हाडा अभिन्यासातील गृहविभागाच्या कर्मचारी निवास स्थानाच्या पुनर्विकासाबाबत.

उक्त विषय सचिव/प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

उक्त विषयी मुख्य अधिकारी/ कोकण मंडळ यांनी विशद केले की, वर्तकनगर ठाणे या म्हाडा अभिन्यासात एकुण १० इमारती गृहविभागाला पोलीस कर्मचारी निवास स्थान म्हणुन म्हाडा मार्फत वितरित करण्यात आलेल्या आहेत. उपरोक्त इमारती कालानुरुप जीर्ण झाल्याने धोकादायक म्हणुन घोषित करण्यात आलेल्या असून या सर्व इमारती रिक्त केल्या असून एकूण १० इमारतींपैकी ५ इमारती सार्वजनिक बांधकाम विभागामार्फत निष्कासित करण्यात आलेल्या आहेत. या पोलीस कर्मचारी निवास स्थानाचा पुनर्विकास म्हाडाने करणे बाबत शासनाच्या भूमिकेनुसार सदर पुनर्विकास प्रस्ताव शासनाच्या तत्वत: मंजूरी करीता सादर करण्यात येत आहे.

पार्श्वभुमी: -

विषयांकित पुनर्विकास प्रस्ताव वर्तक नगर या मंजूर म्हाडा अभिन्यासाचा भाग आहे. या अभिन्यासाचे एकूण क्षेत्र २,५८,९९६ चौ.मी. असून त्यात एकूण ७२ बहुमजली इमारती, १९ बैठया चाळी व ४३५ विकसित भुखंड अस्तित्वात आहेत. यात एकूण ३,९६५ घरे म्हाडामार्फत पात्र लाभार्थीना वितरित करण्यात आलेली आहेत. विषयांकित अभिन्यासाला UDCPR विनियम क्र. ७.४ (१ ते १०) च्या तरतुदी नुसार ठाणे म.न.पा. ने ३.०० च.क्षे.नि. अनुज्ञेय करुन सुधारित मंजूरी अदा केलेली आहे. सदर मंजूरी विकास प्रस्ताव क्र. S०४/०१६५/१९ अंतर्गत परवानगी क्र. ठामपा/शविवि/३९१४ दि. ३१/०१/२०२२ रोजी अदा करण्यात आलेली आहे.

यापूर्वी काढण्यात आलेल्या निविदेनुसार सदनिकांची किंमत निम्नतम निविदादरानुसार परिगणित केलेल्या सदनिकांची विक्री किंमत रेडीरेकनरच्या जवळपास ५०% व त्यापेक्षा अधिक येत असल्याने ?प्राप्त दरानुसार (रु. ४१००/- प्रति चौ.फूट (GST वगळून)) प्रकल्प म्हाडास वर्धनक्षम नसल्याने सदर निविदा मा. उपाध्यक्ष/ प्रा. यांच्या मान्यतेने रद्द करण्यात आलेली आहे व प्रस्तावाच्या वर्धनक्षमता पडताळणी तसेच इतर अनुषंगिक कामे/ बाबींकरीता मे.डिझाईन कन्सोंटियम यांची वास्तुशास्त्रज्ञ म्हणून नेमणूकीस मान्यता देण्यात आलेली आहे.

अपर पोलीस आयुक्त, प्रशासन, ठाणे यांनी पत्र क्र. पोमसं/२७बी/२८-बी-२/वर्तकनगर ठाणे श.इमारत-बैठकी/१२३/२०१५ दि. १५.०९.२०२२ अन्वये मागणी केल्यानुसार,

१) ५० चौमी क्षेत्रफळाच्या ३८० अल्प उत्पन्न गट विनामुल्य सदनिका
२) वर्तकनगर पोलीस स्टेशन व सहायक पोलीस आयुक्त यांचे कार्यालय म्हाडामार्फत विनामुल्य बांधून देण्यात यावे
३) पोलीस विभागसाठी देण्यात येणा-या विनामुल्य सदनिकांशिवाय म्हाडाकडून बाजारात विक्रीसाठी उपलब्ध असलेल्या एकूण सदनिकांमध्ये पोलीसांसाठी २५% कोटा निश्चित करण्यात यावा. तसेच सदर सदनिका पोलीस कर्मचारी यांनी खरेदी न केल्यास इतर सर्वसामान्यांना देण्यास हरकत नाही.

भूखंडाच्या क्षेत्राबाबत: -

अस्तित्वातील पोलीस कर्मचारी निवासस्थानाच्या १० इमारती अभिन्यासात ३ ठिकाणी विखुरलेल्या आहेत. त्यासाठी स्थलदर्शक नकाशे सोबत जोडत आहे. तसेच, यातील इमारत क्र. ५७ ते ६१ या ५ इमारतींचा काही भाग अतिक्रमणाने बाधित आहे. त्यामुळे सदर क्षेत्र या पुनर्विकासात समाविष्ट करण्याचे प्रस्तावित आहे. उपरोक्त अनुषंगाने भूखंडाचा तपशील खालील प्रमाणे सादर करीत आहे: -

उपविभाजित भूखंडाना इमारत निहाय नामांकन देण्यात आलेले आहे.

क्र.	इमारत क्र.	भूखंडाचे क्षेत्र (चौ.मी.)
१	१४ व १६	१,४४६.१९
२	५१, ५२ व ५३	२,८२२.१७
३	५७, ५८, ५९, ६० व ६१	७,५१२.०८
४	५७ ते ६१ मधील अतिक्रमित क्षेत्र	३००५.००
५	पोलीस स्टेशन	७००.००
	एकुण क्षेत्र	१५,४८५.४४

इमारत क्र. ५७ ते ६१ मधील झोपडीधारकांचे अतिक्रमित क्षेत्र या पुनर्विकासात समाविष्ट करणे अनिवार्य आहे. सदर झोपडीधारकांना वहीवाटीकरीता पोहोच रस्ता तसेच, UDCPR क्र. ७.४.१० मध्ये म्हाडा

पुनर्विकास व अतिक्रमित क्षेत्र यांचा संमिश्र (Composite) पुनर्विकास करण्याची तरतुद खालील प्रमाणे नमूद आहे: -

i) In case of layout of MHADA where development is proposed under this Regulation and where such land is observed to be partially occupied by slum, under section ४ of Slum Act existing prior to १.१.२००० or such other reference date notified by the Govt., then for integrated development of the entire layout area and in order to promote flexibility, MHADA may propose development, including area occupied by the slum, under this regulation.

ii) a) Each eligible residential or residential cum commercial slum dweller shall be entitled to a tenement of carpet area of २७.८८ Sq.m. (३०० Sq.ft.) and

b) Existing or २०.९० Sq.m. whichever is less in case of non-residential.

iii) If such land occupied by slum is observed to be affected by reservation, then the development of reservation on land occupied by slum shall be regulated by the Slum Regulation.

iv) Corpus fund: An amount as may be decided by SRA as per Regulation shall be deposited with MHADA Authority for each eligible slum dwellers.

प्रकरणी या अतिक्रमित भूखंडाचे सर्वेक्षण झाले नसल्याने तुर्तास सर्वाधिक झोपडयांची घनता विचारात घेऊन झोपडी धारकांची संख्या निश्चित करण्यात आलेली आहे.

६५० झोपडी धारक X ३००५ चौ.मी. भुखंडाचे क्षेत्र = १९५.३२/ Say २०० झोपडीधारक प्रति हेक्टर (१०,००० चौ.मी.)

<u>ग्राहय धरलेले मुद्दे: -</u>

१) दाखल प्रस्तावासाठी उपलब्ध असणारे Basic entitlement, Carpet Area म्हणुन ग्राहय धरलेले आहे.

२) दाखल प्रस्तावातील Ancillary area ची उपयुक्तता निश्चित करण्यात आलेली नाही. तथापि, दाखल प्रस्तावातील सर्व इमारतींची उंची ७० मी. पेक्षा जास्त उंचीची होणार असल्याने, प्रस्तावात Travel distance आवश्यक Staircase, lifts, passages, Evacuation lifts and areas and etc. याचा यथावकाश आभ्यास केल्यानंतर Ancillary area ची उपयुक्ततेचा अदांज येणार असल्याने सदर क्षेत्र पुनर्विकास/विक्री क्षेत्रासाठी ग्राहय धरण्यात आलेले नाही.

३) सदर Ancillary Area ची नियमानुसार परिगणना करुन फक्त ठाणे म.न.पा. च्या शुल्कांसाठी ग्राहय धरण्यात आलेले आहे.

४) तसेच, बांधकाम क्षेत्र (Construction Area) मध्ये खालील बाबी समाविष्ट करण्यात आलेल्या आहेत.
(Carpet Area + Ancillary Area + ३०% Additional for podium, Stilt, water tanks and etc.)

५) तसेच, दाखल प्रस्तावाचे बांधीव क्षेत्र २०,००० चौ.मी. पेक्षा जास्त असल्याने त्याला पर्यावरण विभागाच्या मंजूरी आवश्यक आहे. पर्यावरण मंजूरीनुसार इतर आवश्यक पायाभुत सुविधा अंर्तभुत करण्यासाठी बांधकाम खर्चा व्यतिरिक्त पायाभुत सुविधांचा खर्च (Infrastructure Cost) वेगळी ग्राहय धरण्यात आलेली आहे.

६) नफा तोटा या परिगणनेत Escalation हा खर्च १०% गृहित धरलेला आहे. या प्रकल्पातील Rehab बांधकामाचा पूर्णत्वाचा अपेक्षित कालावधी ३ वर्षे गृहित धरला आहे.

७) बांधकामाचा दर ३४३४.६२ प्रति चौ.फूट व ३४२९.५९ प्रति चौ.फूट याप्रमाणे पोलीस वसाहतीसाठी व ३२४१.८१ प्रति चौ.फूट SRA वसाहत व २६००.०० प्रति चौ.फूट (GST दरासह) पोलीस स्टेशन बांधकामाकरीता ग्राहय धरुन आकडेमोड करण्यात आलेली आहे.

८) बाहयसुविधांचा खर्च रु. १५०/- प्रती चौ.फूट of Total BUA पर्यंत गृहीत धरुन आकडेमोड करण्यात आलेली आहे.

९) Interest on Capitalization Rate ६% प्रमाणे प्रस्तावित आहे.

१०) Administrative Charges + Establishment + Contingencies Charges, Construction Cost च्या ७% गृहीत धरण्यात आलेली आहे.

बांधकाम क्षेत्राबाबत: -

दाखल प्रस्तावातील पुनर्विकासाचे क्षेत्र सदर्भिय पत्रात नमुद केल्यानुसार निश्चित करण्यात आलेले आहे. दि. ३१/०१/२०२२ (३.०० च.क्षे.नि.नुसार) रोजीच्या अभिन्यास मंजूरी नुसार विषयांकित पुनर्विकास प्रस्तावाच्या बांधकाम क्षेत्राचा तपशील खालील प्रमाणे सादर करीत आहे: -

अ. क्र.	तपशील		क्षेत्र (चौ.मी.) Sub-Total	क्षेत्र (चौ.मी.) Total
१	एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र			९७,५७२.१२
२	पुनर्विकासाठी आवश्यक क्षेत्र (चटई क्षेत्र)			
	अ) पोलीस निवास्थान	५० X ३८० सदनिका	१९,०००	२८,८८०.००
	ब) म्हाडा लाभार्थी (खाजगी)	४५ X ४ सदनिका	१८०	
	क) झोपडी धारक	(२७.८८ + १७.१२) X २०० सदनिका	९,०००	
	ड) पोलीस स्टेशन	१	७००	
३	शिल्लक बांधकाम क्षेत्र (१-२)			६८,६९२.१२

तसेच, खर्च निश्चित करण्याकरीता (२८,८८०/चटई क्षेत्र + १०,१५० Ancillary Area) = ३९,०३० चौ.मी. क्षेत्र ग्राहय धरलेले आहे. तसेच, विक्री करीता ६८,६९२.१२ चौ.मी. चटई क्षेत्र ग्राहय धरण्यात आलेले आहे.

उपरोक्त सादर, परीगणनेचा सविस्तर तपशील सोबत जोडलेल्या Table मध्ये सादर केलेला असुन त्याचे अवलोकन होण्यास विनंती आहे.

सिध्दशिघ्र गणकातील दर व बाजार मुल्य यांचा तुलनात्मक तक्ता

सिध्दशिघ्र गणकातील दर सन २०२३-२४		Built-Area दर प्रति चौ.मी.	
१	जमिनिचा दर	४२,३००.००	CARPET + २०% = BUILT-UP
२	बांधकाम दर	२६,६२०.००	
३	बांधकाम पहिला मजला वाणिज्य	१,५६,८००.००	
४	पहिला मजला वाणिज्य	१,३५,३००.००	
५	रहिवास	१,१७,८००.००	

६	१ NO. कार पार्किंग	४,११,०००.००	
	सरासरी बाजार मुल्य	बाजार मुल्य (चटई क्षेत्र)	
		चौ.मी.	चौ.फुट
७	बांधकाम पहिला मजला वाणिज्य	३,२२,९२०.००	३०,०००.००
८	दर पहिला मजला वाणिज्य	२,१५,२८०.००	२०,०००.००
९	दर रहिवास	१,९३,७५२.००	१८,०००.००
१०	१ NO. कार पार्किंग	५,००,०००.००	५,००,०००.००

अंदाजित खर्च व उत्पन्न: -

या संक्षिप्त माहितीचा तपशील वार सोबत जोडलेल्या Annexure मध्ये सादर आहे.

अ.क्र.		तपशील	रक्कम रु. (कोटी मध्ये)	
अ		पोलीस वसतीगृहसाठी येणारा एकुण अंदाजित खर्च		३९८.२३
ब		उत्पन्न		
	१	वाणिज्य क्षेत्राचा E - लिलाव	९.९६	४११.४१
	२	रहिवास क्षेत्राचा E - लिलाव	४०१.४५	
क				१३.१८

पुनर्विकासाची पध्दती: -

उपरोक्त विकास खालील पध्दतीने करणे वर्धनक्षम आहे.

- विषयांकित प्रस्तावाला म्हाडाने सर्व आवश्यक परवानग्या प्राप्त करणे.
- यातील पुर्नवसन क्षेत्राचा (अंदाजित २८,८८० चौमी) विकास म्हाडामार्फत अंमलात आणणे
- उर्वरित विक्रीचे क्षेत्र व त्यावर अनुज्ञेय FSI (अंदाजित ६८,६९२.१२ चौमी) लिलाव करुन महत्तम किंमतीस विक्री करणे.

विशेष मान्यतेबाबत: -

उपरोक्त प्रस्ताव राबविणेकरीता शासनाकडून खालील बाबींना विशेष मान्यता मिळणे आवश्यक आहे.

१) विषयांकित प्रस्तावाच्या पुर्णत्वापर्यंत वर उल्लेखित सिध्दशिघ्र गणकातील दर दाखल प्रस्तावाकरीता कायम ठेवणे, जेणेकरुन सद्यस्थितीत आकडेमोड करीता विचारात घेतलेले दर व त्यानुसार येणारी वर्धनक्षमता म्हाडास प्राप्त होईल.

२) वर उल्लेखित अतिक्रमित क्षेत्राचा काही भाग ४० मी. रुंद तासना पाईप लाईन रोड ने बाधीत आहे. त्याची Realignment करणे, जेणेकरुन म्हाडास महत्तम भूखंड क्षेत्र प्राप्त होऊन प्रस्तावाची वधर्नक्षमता वाढू शकेल. तसेच सदर रस्त्याच्या जागेवरील अतिक्रमित झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणे सुलभतेचे होईल.

३) दाखल प्रस्तावातील (फक्त) पुनर्विकासाचे क्षेत्र परिगणित करुन त्याला MRTP ACT १२४ F व त्या अनुषंगिक इतर अधिमुल्य आकारणीच्या सवलती मिळाव्यात. त्यामुळे वरील आकडेमोडीतील TMC चे Development Charges कमी करता येईल व प्रकल्पाची वर्धनक्षमता वाढू शकेल.

४) उपरोक्त अनुषंगाने सदर प्रकल्पाची तत्परतेने व सुलभतेने अंमलबजावणी करण्याकरीता आवश्यक सर्व निर्णय घेण्याचे अधिकार मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी /म्हाडा यांना शासनाने प्रदान करणे.

उपरोक्त प्रमाणे विषयांकीत प्रस्तावाकरीता शासनाच्या दिनांक १२.०१.२०२३ रोजीच्या परिपत्रकानुसार वर्धनक्षमता पडताळणी करुन पुनर्विकास पध्दती व अनुषंगिक विशेष बाबींकरीता प्रस्ताव सादर.

बाब टिप्पणीवर सविस्तर चर्चा होऊन,

ठराव क्रमांक :- ७०९८ **दिनांक:- २९/०२/२०२४**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की,

वर्तकनगर ठाणे या म्हाडा अभिन्यासात एकुण १० इमारती गृहविभागाला पोलीस कर्मचारी निवासस्थान म्हणुन म्हाडा मार्फत वितरित करण्यात आलेल्या आहेत. सदर इमारती ठाणे महापालिकेने धोकादायक म्हणुन घोषित करुन या सर्व इमारती रिक्त केल्या असून पैकी ५ इमारती सार्वजनिक बांधकाम विभागामार्फत निष्कासित करण्यात आलेल्या आहेत.

त्यानुसार पोलीस कर्मचारी यांचे सेवानिवासस्थानाकरीता ३८० सदनिका, ४ सदनिका म्हाडाचे मूळ सदनिकाधारक, इमारत क्र. ५४ ते ६१ यामधील अतिक्रमित झोपडीधारकांचे UDCPR ७.४.१० अन्वये पुनर्वसन तसेच वर्तकनगर पोलीस स्टेशन व सहायक पोलीस आयुक्त यांचे कार्यालय विनामुल्य बांधून देण्याकरीता म्हाडामार्फत निविदा काढून पुनर्वसन प्रकल्प राबविण्यात यावा. पुनर्वसनाकरीता आवश्यक निधी उपलब्ध करण्याकरीता तसेच योजनेच्या वर्धनक्षमतेच्या अनुषंगाने उर्वरित भूखंड उपलब्ध चटई क्षेत्रफळासह लिलाव करुन महत्तम किंमतीस विक्री करण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

सदर प्रकल्पाची तत्परतेने व सुलभतेने अंमलबजावणी करण्याकरीता आवश्यक सर्व निर्णय घेण्याचे अधिकार मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी /म्हाडा यांना देण्यात येत आहेत.

सदर ठराव कार्यवृत्त स्थायीकरणाची वाट न पाहता अंमलबजावणी करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

(संजीव जयस्वाल)	(वल्सा नायर सिंह)	(असीम गुप्ता)
उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण	**सदस्य प्राधिकरण तथा अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**	**सदस्य प्राधिकरण तथा अपर मुख्य सचिव, नगरविकास विभाग-१ मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**

बाब क्रमांक: २९९/१६ **दिनांक -२९/०२/२४**

विषय- नवीन चंद्रपूर विकास योजना- मौजा दाताळा त.जि.चंद्रपूर येथील स.क्र.२७४ क्षेत्र ३.२२ हे.आर. पैकी २.९०५ जमीन सर्वीस इंडस्ट्रिज व फिश मार्केट(Reservation) वगळणेबाबत.

उक्त विषय सचिव/प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

उपरोक्त विषयी उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्रा यांनी विशद केले की,नविन चंद्रपूर शहराचा नियोजनबध्द विकास करण्याच्या दृष्टिने नविन चंद्रपूर अधिसुचीत क्षेत्राकरिता १९८८ ला विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून म्हाडा नियुक्ती केली आहे. नविन चंद्रपूरच्या अधिसूचित क्षेत्रात मौजा- पडोली, मोजा- कोसारा, मौज- खुटाळा व मौजा- दाताळा या ४ गावांचा समावेश असून १३९१.७१ हे. या अधिसूचित क्षेत्रात विकास योजना म्हाडातर्फे तयार करण्यात आली आहे. उक्त विकास योजना शासननिर्णय निर्णय क्र.टीपीएस २२९४/४७१/सीआर-१५/सी/युडी-९ दि.३०/६/१९९८ ला मंजूर झालेली असून १/०९/१९९८ पासून अंमलीत आलेली आहे.

सदर मंजूर विकास योजनेनुसार मौजा- दाताळा स. क्र. २७४ आराजी ३.२४ हे. आर पैकी ०.३१५० हे. आर जमिन २४.०० मी. रूंद व ३०.०० मी. विकास योजना रस्त्याने बाधीत असून सदर रस्त्यांचे विकास पूर्ण झाले आहे. उर्वरित जमिनीपैकी अंदाजे ०.३५ हे. आर. जमिन रहिवासी क्षेत्रात आहे. २.१५५ हे. आर. जमिन सर्व्हिस इंडस्ट्रिज वापाराकरिता दर्शविण्यात आले आहे व ०.४० हे. आर. जमिन आरक्षण क्र. ९२ फिश व मटन मार्केटकरिता आरक्षित आहे. विषयांकित प्रकरण हे अर्जदार श्रीम. रेशमा राजू सैनानी रा. चंद्रपूर यांनी मौजा दाताळा येथील स.क्र.२७४ मधील आरक्षण क्र. ९२, फिश मार्केट क्षेत्र ०.४० हे.आर. चे आरक्षण वगळून जागा रहिवासी क्षेत्रात अंतर्भूत करणेबाबत आहे.

नविन चंद्रपूर विकास योजनेतील तरतूदी नुसार सदर आरक्षण मालक किंवा प्राधिकरण यांनी विकसित करावयाचे आहे. परंतु अर्जदाराने सदर आरक्षण विकसित केले नाही. कारण या आरक्षणाची लगत रहिवासी क्षेत्र व सर्व्हिस इंडस्ट्रिज क्षेत्र आहे. जमिनीच्या ७/१२ नुसार संपूर्ण स.क्र. २७४ क्षेत्र ३.२२ हे.आर. अर्जदार यांच्या मालकिची असून त्यापैकी विकास योजना रस्ता २४.०० मी व ३०.०० मी. म्हाडाने भूसंपादन केली आहे. त्यामुळे सद्यस्थितीला अर्जदार यांच्याकडे २.९० हे.आर. जमीन शिल्लक आहे. सदरहू जागेमधील शिल्लक असलेल्या २.९ हे.आर. जागेपैकी ०.४ हे.आर. जागा आरक्षण क्र.९२ फिश मार्केट करिता आरक्षित आहे. रहिवासी क्षेत्रामध्ये अंदाजित ३००० चौ.मी. जागा असून उर्वरित ०.२२ हे. आर. जागा Service Industry करिता आरक्षित आहे.

फिश मार्केट मुळे सदरहू जागेवर घाण निर्माण होऊन दुर्गंधी पसरण्याची शक्यता आहे व त्यामुळे स्थानिक नागरीकांच्या आरोग्याला धोका निर्माण होऊ शकतो. UDCPR -२०२० प्रकरण क्र. ११ मधील तरतुदीनुसार जमिनमालकाला आरक्षित जमिनीपैकी काही भाग रहिवाशी वापराकरीता पुर्ण जमिनीचा चटई क्षेत्र निदेशांकानुसार वापर करू शकतो,परंतू सदर आरक्षण फिश व मटण मार्केट असल्याने असा संमिश्र वापर करणे योग्य होणार नाही.

सबब वरिल सर्व बाबींचा विचार करता मौजा -दाताळा स.क्र.२७४ मधील जागा, २४.०० मी. व ३०.०० मी रूंद विकास योजना रस्ता, आराजी क्र. ९२ फिश मार्केट, सर्विस इंडस्ट्रिज व रहिवासी क्षेत्र आरक्षणातून महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनिसयम १९६६ चे कलम ३७ (१) अन्वये फेरबदल करून रहिवासी क्षेत्रात समाविष्ट करणे योग्य होईल.

बाब टिप्पणीवर सविस्तर चर्चा होऊन,

ठराव क्रमांक :- ७०९८ **दिनांक:- २९/०२/२०२४**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की,

विषयांकित प्रकरण हे अर्जदार श्रीम. रेशमा राजू सैनानी रा. चंद्रपूर यांनी मौजा दाताळा येथील स.क्र.२७४ मधील आरक्षण क्र. ९२,फिश मार्केट क्षेत्र ०.४० हे.आर. चे आरक्षण वगळून जागा रहिवासी क्षेत्रात अंतर्भूत करणेबाबत आहे.

नवीन चंद्रपूर शहराच्या विकास योजनेनूसार मौजा दाताळा स.क्र.२७४ मधील जागा, २४.०० मी. व ३०.०० मी रूंद विकास योजना रस्ता, आराजी क्र. ९२ फिश मार्केट, सर्विस इंडस्ट्रिज व रहिवासी क्षेत्र करिता आरक्षित आहे. जमिनीच्या ७/१२ नुसार संपूर्ण स.क्र. २७४ क्षेत्र ३.२२ हे.आर. अर्जदार यांच्या मालकिची असून त्यापैकी विकास योजना रस्ता २४.०० मी व ३०.०० मी. म्हाडाने भूसंपादन केली आहे. त्यामुळे सद्यस्थितीला अर्जदार यांच्याकडे २.९० हे.आर. जमीन शिल्लक आहे. सदरहू जागेमधील शिल्लक असलेल्या २.९ हे.आर. जागेपैकी ०.४ हे.आर. जागा आरक्षण क्र.९२ फिश मार्केट करिता आरक्षित आहे. रहिवासी क्षेत्रामध्ये अंदाजित ३००० चौ.मी. जागा असून उर्वरित ०.२२ हे. आर. जागा Service Industry करिता आरक्षित आहे.फिश मार्केट मुळे सदरहू जागेवर घाण निर्माण होऊन दुर्गंधी पसरण्याची शक्यता आहे व त्यामुळे स्थानिक नागरीकांच्या आरोग्याला धोका निर्माण होऊ शकतो.UDCPR -२०२० प्रकरण क्र. ११ मधील तरतुदीनुसार जमिनमालकाला आरक्षित जमिनीपैकी काही भाग रहिवाशी वापराकरीता पुर्ण जमिनीचा चटई क्षेत्र निदेशांकानुसार वापर करू शकतो,परंतू सदर आरक्षण फिश व मटण मार्केट असल्याने असा संमिश्र वापर करणे योग्य होणार नाही. त्यामुळे सदरचे फिश मार्केटचे आरक्षण वगळुन त्याचं रूपांतर रहिवाशी क्षेत्रात बदल करएयाचे असून MRTP Act १९६६ मधील कलम ३७ (१) अन्वये किरकोळ फेरबदलाची कार्यवाही विशेष नियोजन प्राधिकरण, चंद्रपूर विभागातर्फे करण्यात यावी.या करीता ठराव पारीत करण्यास प्राधिकरण मान्यता देण्यात येत आहे.

सदर ठराव कार्यवृत्त स्थायीकरणाची वाट न पाहता अंमलबजावणी करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

(संजीव जयस्वाल)
उपाध्यक्ष तथा
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास
प्राधिकरण

(वल्सा नायर सिंह)
सदस्य प्राधिकरण तथा
अपर मुख्य सचिव,
गृहनिर्माण विभाग,
मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन

(असीम गुप्ता)
सदस्य प्राधिकरण तथा
अपर मुख्य सचिव,
नगरविकास विभाग-१
मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन

बाब क्र.२९९/१७ **दिनांक - २९/०२/२०२४**

विषय:- म्हाडा सिटी, इम्प्रेस मिल क्र.५, सुभाष रोड, नागपूर येथील योजनेच्या भूखंड क्र.१ वर प्रस्तावित कापड वाणिज्य संकुल (Textile park) उभारण्याबाबत.

उक्त विषय सचिव/प्रा. यांनी सभागृहासमोर सादर केला.

उक्त विषय उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी/ प्रा. यांनी विशद केले की मा. श्री. नितीन गडकरी, केंद्रीय मंत्री, भारत सरकार यांनी दि.०२/०७/२०२३ रोजी म्हाडा सिटी येथील भूखंड क्र.१ व ७ वर नागपूर शहरातील मध्यभागी असलेल्या बर्डी तसेच केळीबाग रोड महाल येथील कापडाच्या दुकानांचे पुनर्वसन करण्याकरिता कापड वाणिज्य संकुल बांधण्याचे सुचित केले. याबाबत मा.मंत्री महोदय तसेच गारमेंट फेडरेशनच्या पदाधिका-यांसमवेत वेळोवेळी चर्चा करण्यात आली.

मा.उपाध्यक्ष तथा मु.का.अ./प्रा. यांनी सर्व संबंधीत अधिका-यांसमवेत दि.२१/०२/२०२४ रोजी सविस्तर बैठक घेतली. सदर बैठकीत झालेली चर्चा व मा.उपाध्यक्ष/प्रा यांनी दिलेल्या निर्देशाच्या अनुषंगाने शासनास सादर करावयाच प्रस्ताव खालीलप्रमाणे.

प्रस्तावाचा तपशील -

१. नागपूर मंडळाने सुभाष रोड येथील एम्प्रेस मील क्र ५ ची ७.७५ हे.आर जमिन महाराष्ट्र राज्य

हातमाग वस्त्रोद्योग मंडळाकडून रु.२४.१३ कोटीत विकत घेतली असून या जागेचा ताबा दि.३०/०९/२००३ रोजी घेण्यात आला आहे.सदर जागेवरिल भूखंड क्र. ५ व ६ वर ३२० उच्च उत्पन्न गाळे IVRCL या कंस्ट्रक्शन कंपनीकडून बांधण्यात आलेले आहेत व त्यानंतर उर्वरित भूखंडावर बांधकाम करण्याचे कंत्राट बी.जी शिर्के कंस्ट्रक्शन कंपनी प्रा. लि. यांना Letter Of Acceptance (LOA) NO.EE/ND-1/LOA/MHADACITY/Empress mill/2014/109 dt.21/08/2014.(प्रत संलग्न)अन्वये देण्यात आलेले आहे. सद्यस्थितीत भूखंड क्र. २ ते ६ वर ५८० मध्यम/उच्च उत्पन्न गटाच्या सदनिका बांधण्यात आल्या आहेत.

सद्यस्थितीत नागपूर महानगरपालिकेने मंजूर केल्याप्रमाणे सदर भूखंड क.१ वर ६४८ मध्यम उत्पन्न गट गाळे प्रस्तावित केले होते. व मे.बी.जी शिर्के कंस्ट्रक्शन कंपनी प्रा.लि.यांना दि.२०/०४/२०२३ ला कार्यादेश देण्यात आलेला आहे. व रू. २२ कोटी Mobilization Advance देण्यात आलेला आहे.व यांनी सर्व Mobilization प्रकल्पावरती खर्च केलेला आहे.

२. मा. केंद्रीय मंत्री, भारत सरकार महोदयांच्या दि.०२/०७/२०२३ च्या निर्देशानुससार भूखंड क्र. १ ते ७ वर नागपूर या शहरातील मध्यभागी असलेल्या बर्डी तसेच केळीबाग रोड महाल येथील कापडाच्या दुकानांचे पुनर्वसन करण्याकरिता कापड वाणिज्य संकुल (Textile park) बांधण्याचे सुचित करण्यात आले.

मा. श्री. नितीन गडकरी, केंद्रीय मंत्री, भारत सरकार यांनी प्रस्तावित कापड वाणिज्य संकुल (Textile park) ही विकसनशील नागपूरची गरज आहे व लाभार्थी निश्चित असल्यामुळे ही योजना अतिशय यशस्वीरित्या पूर्ण होईल असे सांगितले आहे. सदर प्रस्तावित भव्य अशी कापड वाणिज्य संकुल (Textile park) झाल्यास नागपूर शहराचा दर्जा वाढेल व कापड व्यवसायिकाच्या समस्येचे निराकरण सोबतच म्हाडाचे सुध्दा उत्पन्न वाढेल.मा.मंत्री महोदयांनी असेही सूचित केले की, Textile park मधील दुकाने हे विशिष्ट दरांवर लाभार्थींना देणे आवश्यक आहे. त्याअनुषंगाने नियोजनापूर्वी अनेक कापड व्यापार

संघटनांनी मागणी आजमावून ३९७ अर्ज नागपूर म्हाडास सादर केले आहे व त्याबाबत कापड व्यापार संघटनांनी /फेडरेशनने त्यांना अपेक्षित असलेले दुकानांचे क्षेत्रफळ नमूद करून तक्ता सादर केलेला आहे.

३. मा.मंत्री महोदय व गारमेंट फेडरेशन यांचे समवेत बैठका पार पडल्या व गारमेंट फेडरेशन ने दिलेली प्रस्तावित वाणिज्य संकूलाच्या किंमतीमूळे प्राधिकरणांस तोटा होत असल्यामुळे दराबाबत वाटाघाटी करण्यात आल्या व वाटाघाटी अंती तक्ता क्र.१ मध्ये नमूद केलेल्या दराप्रमाणे गाळे खरेदी करण्यास गारमेंट फेडरेशनने सहमती दर्शविली आहे तसेच तक्त ३ नुसार वेळेत व टप्प्या-टप्प्यात रक्कमेचा भरणा केल्यास सदर प्रस्तावानुसार प्राधिकरणास सुमारे रू.१२५ कोटी नफा होणे अपेक्षित आहे.

तक्ता क्र.१

Sr. No.	Description	Area	Revised final price finalised with Garment Association with parking	Receivable amount finalised with Garment Association with parking	Remark
1.	PARKING SPACE	473801.25			
i)	04 WHEELER	866.00			
4	02 WHEELER	5377.00			
2	RECREATIONAL (Not for Sale)	30889.99			
3A	SHOOPING (Ground Mall Level)	91071.00	15500	1411600500	
3B	SHOOPING (Mall Level)	69465.00	13750	955143750	
3C	SHOOPING (Mall Level)	69465.00	13000	903045000	
3D	SHOOPING (Mall Level)	84382.00	12750	1075870500	
4	RECREATIONAL (Sale)	39376.76	18000	7087816289	Recreation area will be sold by MHADA
5	STORE / GODOWN(Manufacturing Unit)	1156063.92	7650	8959495380	
		2014514.92	.	**14013936759**	

४. गारमेंट फेडरेशन समवेत वेळोवेळी झालेल्या बैठकीतील चर्चेच्या अनुषंगाने योजना सुरू असतांना लाभार्थ्यांकडून टप्प्याटप्प्याने घ्यावयाच्या किंमतीचा तक्ता क्र.२ तयार करण्यात आला आहे. (तक्ता सोबत जोडला आहे.

तक्ता क्र.२

Planning, Designing, Construction And obtaining necessary approvals for construction of commercial on plot No. १ and ७, at Empress Mill No. ०५, Subhash Road, Nagpur.

Sr.no.	Payment Due on	Proposed % for payment
1	Booking Amount	10
2	On Completion Plinth / Agreement	10
3	On Completion of 2 nd Floor Slab	5
4	On Completion of 4 th Floor Slab	5
5	On Completion of 6 th Floor Slab	5
6	On Completion of 8th Floor Slab	5
7	On Completion of 10 th Floor Slab	10
8	On Completion of 12th Floor Slab	5
9	On Completion of 14 th Floor Slab	5
10	On Completion of 16 th Floor Slab	5
11	On Completion of 17 th Floor Slab	5
12	On Completion of Rod Slab / OHWT	10
13	On Completion of Internal plaster	5
14	On Completion of Plumbing & Flooring	5
15	On Notice of Possession	10
	Total	**100**

५. प्राधिकरणाच्या प्रचलित धोरणानुसार वाणिज्य दुकाने वितरणासाठी निविदेद्दवारे उच्चतम निविदेधारकांस वितरण करण्याची विनियमाममध्ये तरतुद आहे. तथापि संदर्भीय प्रकरणामध्ये निविदा प्रक्रिया न राबवता विशेष बाब म्हणून एका विशिष्ठ गटास/ समुहास वितरण करण्यात येईल व त्यामुळे अशा विशिष्ठ वितरणासाठी शासनाची मान्यता आवश्यक आहे

६. उपरोक्त सुचनेनुसार Textile park प्रकल्प अंमलबजावणी संदर्भात सखोल अभ्यास करण्यात आला असून मा.मंत्रीमहोदय यांचे सूचनेनुसार खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.

७. याकरिता उपलब्ध असलेल्या भूखंड क्र.१ व ७ चे एकूण क्षेत्रफळ १५५०३.६० चौ.मी. आहे. वाणिज्य (Commercial F.S.I.) व प्रिमिअम (Premium F.S.I.) वापरून एकूण अंदाजे १८,७४,१५३.१० चौ.मी. क्षेत्रफळ विक्रीस उपलब्ध होईल. मुख्य अधिकारी/ना.मं. यांनी सादर केलेल्या प्रस्तावानुसार प्रकल्पातून प्राप्त होणारी रक्कम अंदाजे रू.१४०१.०० कोटी आहे. तसेच म्हाडाच्या विक्री किंमतीच्या धोरणानुसार (म्हाडाचा नफा वगळून) प्रकल्पाचा अंदाजित खर्च रू. १२७६.०० कोटी आहे. त्यानुसार म्हाडास एकूण रु.१२५.०० कोटी इतका नफा अपेक्षित आहे. (म्हाडाच्या विक्री किंमतीच्या धोरणानुसार येणारा खर्च व गाळेधारकांकडून वसूल करावयाच्या विक्री किंमतीबाबतचा तक्ता सोबत जोडला आहे) भूखंडक्र.१ वरिल योजनेस प्राधिकरणाने पत्र क्र.१७५ दि. ११/८/२०२० अन्वये रू.५६४,३१,६३,९९५/- या रक्कमेस प्रशासकिय मान्यता दिली आहे.

८. भूखंड क्र. १ व ७ वरिल प्रस्तावित योजनेचे नकाशे मंजूर झाल्यावर सुधारित प्रशासकिय मान्यतेचा प्रस्ताव सादर करण्यात येईल. याच विषयाला अनुसरून उपसंचालक, नगर रचना विभाग, महानगर पालिका, नागपूर यांनी पत्र जा.क्र.मनपा/नरवि/८६०, दि.९/९/२०२३ अन्वये सदर भूखंडाचे वाणिज्य वापराबाबत अनुमती प्रदान केलेली आहे. (प्रत संलग्न).

९. विषयांकित जागेवर घरकूले बांधण्यासाठी बी.जी शिर्के कंस्ट्रक्शन कंपनी प्रा. लि. यांच्या सोबत करारनामा झाला असल्याने व कार्यादेश दिला असल्याने कापड वाणिज्य संकुल Textile park चे काम त्यांच्या कडून करून घेण्याचे प्रस्तावित आहे. मे बी.जी शिर्के कंस्ट्रक्शन कंपनी प्रा. लि. यांच्या समवेत या योजनेसाठी बांधकाम दरात सवलत देण्याबाबत चर्चा केली असता मे बी.जी शिर्के कंस्ट्रक्शन कंपनी प्रा. लि. यांनी हा प्रकल्प मा.मंत्रीमहोदय यांचा महत्वकांक्षी प्रकल्प (Dream Project) असल्याने या विशिष्ठ योजनेसाठीच बांधकाम दरांत ५ % सवलत देण्यास संमती दिली आहे.

त्यानुसार आता प्रकल्पाचा अंदाजित खर्च रू. १२२६/- कोटी होईल त्यानुसार नफ्यामध्ये वाढ होऊन म्हाडास एकूण अंदाजित रू. १७५/- कोटी इतका नफा अपेक्षित आहे. (म्हाडाच्या विक्री किंमतीच्या धोरणानुसार येणारा खर्च व गाळेधारकांकडून वसूल करावयाच्या विक्री किंमतीबाबतचा तक्ता सोबत जोडला आहे) याबाबत असेही नमूद करण्यात येते की, यापूर्वी मान्यता प्राप्त झाल्यानुसार केवळ गृहसंकूलाचे/ गृहनिर्माण योजनेचे बांधकाम केले असता म्हाडास सुमारे रू.४८/- कोटी नफा अपेक्षित होता., यास्तव

१. उपरोक्त नमूद केल्याप्रमाणे भूखंड क्र.१ व ७ वर गृहनिर्माण योजनेऐवजी कापड व्यापारी संकूल (Textile park) बांधणे या प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीस मान्यता द्यावी.

२. उपरोक्त परिच्छेद ४ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे वाणिज्य गाळे ही विशेष बाब म्हणून Textile park फेडरेशन मधील सभासदांना व इतर व्यापा-यांना तक्ता क्र.१ मधील विक्री किंमतीनुसार वितरीत करण्यांस मान्यता द्यावी.

३. तक्ता क्र.२ नुसार प्रस्तावित वाणिज्य गाळेधारकांकडून दुकानासाठी वसूल करावयाच्या पेमंट शेड्यूल ला मंजूरी देण्यात यावी.

४. उपरोक्त परिच्छेद क्र.१ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे मे बी.जी शिर्के कंस्ट्रक्शन कंपनी प्रा. लि. यांना यापूर्वीच कार्यादेश देण्यात आले आहेत व केवळ बांधकामाचे स्वरूप बदलल्यामुळे सुधारित कार्यादेश निर्गमित करण्यास मान्यता मिळणे.

५. भूखंड क्र.१ व ७ वरील प्रस्तावित योजनेसाठी रू.१२२६/- कोटी (नफा वगळून) रक्कमेस प्रशासकिय मान्यता मिळणे.

६. प्रस्तावित वाणिज्य गाळे हे फक्त कापड व्यापारी व कापड इंडस्ट्रिजशीच संबंधित व्यापा-यांना देण्याचे प्रस्तावित आहे.व Recreational Zone मधील दुकाने इतर लाभार्थ्यांना विकण्याकरिता मान्यता मिळणेबाबत.

बाब टिप्पणीवर सविस्तर चर्चा होऊन,

ठराव क्रमांक : ७०९९ **दिनांक :२९/०२/२०२४**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की,

अ) एम्प्रेस मिल येथील भूखंड क्र.१ व ७ वर गृहनिर्माण योजनेऐवजी कापड व्यापारी संकूल (Textile park) बांधणे या प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीस मान्यता देण्यात येत आहे.

ब) वाणिज्य गाळे ही विशेष बाब म्हणून Textile park फेडरेशन मधील सभासदांना व इतर व्यापा-यांना सोबतच्या तक्ता क्र.१ मधील विक्री किंमतीनुसार वितरीत करण्यांस मान्यता देण्यात येत आहे.

क) सोबतच्या तक्ता क्र.२ नुसार प्रस्तावित वाणिज्य गाळेधारकांकडून दुकानासाठी वसूल करावयाच्या पेमंट शेड्यूल ला मंजूरी देण्यात येत आहे.

ड) भूखंड क्र.१ व ७ वरील प्रस्तावित योजनेसाठी रू.१२२६/- कोटी (नफा वगळून) रक्कमेस प्रशासकिय मान्यता देण्यात येत आहे.

इ) प्रस्तावित वाणिज्य गाळे हे फक्त कापड व्यापारी व कापड इंडस्ट्रिजशीच संबंधित व्यापा-यांना देण्याचे प्रस्तावित आहे.व Recreational Zone मधील दुकाने इतर लाभार्थ्यांना विकण्याकरिता मान्यता मिळणेबाबत.

(संजीव जयस्वाल)
उपाध्यक्ष तथा
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण

(वल्सा नायर सिंह)
सदस्य प्राधिकरण तथा
अपर मुख्य सचिव,
गृहनिर्माण विभाग,
मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन

(असीम गुप्ता)
सदस्य प्राधिकरण तथा
अपर मुख्य सचिव,
नगरविकास विभाग-१
मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन

बाब क्रमांक: २९९/१८ **दिनांक -२९/०२/२४**

विषय - ३६ मध्यम उत्पन्न गट, काचीपुरा, हाउसिंग योजना, (१९७६) जुन्या योजनेचे TOD (Transit Oriented Development) अंतर्गत पुनर्विकास करण्याकरिता नाहरकत प्रमाणपत्र मिळण्याबाबत.

उक्त विषय सचिव/प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.
उक्त विषयी वरिष्ठ वास्तुशास्त्रज्ञ / प्रा यांनी विशद केले की,

१. ३६ मध्यम उत्पन्न गट, काचीपुरा, हाउसिंग योजना - १९७६ मध्ये म्हाडातर्फे बांधकाम करण्यात आले आहे. एकूण ३६ गाळेधारक असून एकूण क्षेत्रफळ ३८३६.९३ चौ.मी. आहे व बांधकाम क्षेत्र ३०७४.४९ चौ.मी आहे.

२. सदरील योजना ही मेट्रो लाईन पासून ५०० मी. च्या आतमध्ये असून उत्तर अंबाझरी रस्त्यालगत पूर्व-पश्चिम जाणा-या ५०० मी. च्या TOD (Transit Oriented Development) कॉरिडर क्षेत्रामध्ये येत आहे.(विकास नियंत्रक नियमावली १४.२.३)

३. सदरील इमारतीला ३० वर्षेपेक्षा अधिकचा कालावधी झाला असून सदरील इमारतीचा संरचनात्मक लेखापरिक्षण (Structural Audit) पी.टी. Mase & Associates (P.E.) कंपनीच्या माध्यमातून करण्यात आले असून सदरील इमारत राहण्यासाठी अयोग्य असा अभिप्राय नोंदविला असून सदरील इमारत दुरूस्ती योग्य नाही असे नमूद केले आहे. तरी सदरील इमारत पाडून पुनर्विकसित करण्याचे नियोजन आहे.

४. सदरील इमारतीची स्थिती पाहता ती धोकादायक अवस्थेत असून तेथील रहिवाश्यांना पुनर्विकास करण्याची विनंती केली आहे.

५. तथापि पुनर्विकास करतांना विकास नियंत्रक नियमावली मधील तरतूदी खालीलप्रमाणे आहेत.-

   १. विकास नियंत्रक नियमावली ६.३, तक्ता क्र. ६६, मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्र १.२५ वरून १.१ करण्यात यावे.
   २. नियम क्र. ७.४.२ (III) तक्ता क्र ७ E मध्यम उत्पन्न गटाकरिता premium payable हा total land rate (ASR) च्या ४९ % असावा.
   ३. UDCPR Clause No. ७.४.१ अन्वये म्हाडा अंतर्गत अनुज्ञेय चटई क्षेत्र ३.० त्यावर ६०% Ancillary क्षेत्र हे NMC ला शुल्काचा भुगतान करून (३+१.१८) ४.१८ FSI अनुज्ञेय आहे.
   ४ .उपरोक्त भूखंड २४ मी. रूंद रस्त्यावर स्थित असून UDCPR Clause No. १४.२.३ (II) अन्वये TOD अंतर्गत अनुज्ञेय चटई क्षेत्र ४.० प्रस्तावित आहे. त्यावर ३०% Premium हे NMRCL यांना भरणा करून अनुज्ञेय आहे.
   ५. UDCPR Clause No. १४.२.३ (viii) नियमांतर्गत TOD अंतर्गतचा नियम इतर नियमांना Prevail करतो.उपरोक्त नियम खालीलप्रमाणे-

The provisions of these UDCPR shall be applicable except, express provisions of these TOD regulations. However in case of any conflict between TOD regulations and any other regulations of UDCPR, TOD regulations shall prevail for the NMRC.

उपरोक्त नियमांमुळे सदरची इमारत पुनर्विकास करणेबाबत विकासक तयार होत नाहीत. त्यामुळे सदरील रहिवाशांनी उपरोक्त नियमांना शिथील करणेबाबत विनंती केली असून एकूण जमिनीच्या शीघ्रसिध्द गणक (RR) दराप्रमाणे ५ टक्के रक्कम भरण्यास सहमती दर्शविली आहे. (संदर्भांकित पत्रान्वये- As it is ५ % of Ready Reconer Value for transferring lease hold to freehold in Nazul Lands for getting NOC for redevelopment from MHADA)

कार्यालयाची शिफारस-

१. म्हाडातर्फे बांधण्यात आलेली ३६ मध्यम उत्पन्न गट हाउसिंग योजना -१९७६, ३० वर्षेपेक्षा अधिक वर्ष झाले असून इमारत राहाणे योग्य नाही तथापी सदरील इमारतीचे पुर्नविकास करणे योग्य राहील.

२. महामंडळाचे तसेच विकास नियंत्रक नियमावली मधील नियमामुळे सदरील इमारतीला पुर्नविकास करणेबाबत अडथळा येत आहे. तरी सदरील नियम शिथील करणे योग्य राहील.

३. तथापी मंडळाचे आर्थिक नुकसान टाळण्यासाठी ठराव क्र. ६२६०, दि. ४/६/२००७, प्राधिकरणाच्या ठरावातील विकास नियंत्रण नियमावली क्र.३३ चे (२) (३) तरतूदी नुसार व इतर मार्गाने चटईक्षेत्र प्राप्त केल्यास एकूण भूखंडाच्या प्रचलित रेडी रेकनर च्या १० % प्रमाणे आकारणी करून नाहरकत प्रमाणपत्र देण्यात यावे.

४. नागपूर शहरात म्हाडा तर्फे बांधकाम करण्यात आलेल्या ३० वर्षापेक्षा अधिक वयोमर्यादा होऊन जीर्ण झालेल्याअनेक धोकादायक इमारती असून त्यांचा पुर्नविकास करणे आवश्यक आहे.

सदरील ठरावास मंजूरी मिळाल्यास नागपूर शहरातील अनेक इमारतींना पुर्नविकास योजनेंतर्गत लाभ देता येईल.तरी उपरोक्त विवेचनानुसार वरील ४ मुद्दयांना मंजूरी मिळणेस्तव प्रस्ताव सादर.

बाब टिप्पणीवर सविस्तर चर्चा होऊन,

ठराव क्रमांक :- ६७०० **दिनांक:- २९/०२/२०२४**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की,

विषयांकित इमारतीचा पुनर्विकासाचा परिपूर्ण प्रस्ताव सर्व कागदपत्र व नकाशांसह नागपूर मंडळाने संस्थेकडून प्राप्त करावा. सदर इमारत TOD कॉरिडॉर क्षेत्रामध्ये येत असल्यामुळे संस्थेच्या विनंतीनुसार सदर पुनर्विकास प्रस्ताव एकात्मिक वि.नि.प्रो.नि. २०२० मधील नियमावली क्र. १४.२.३ अन्वये छाननी करण्यात यावी व सदर तरतूदी अंतर्गत प्राप्त होणाऱ्या चटई क्षेत्राला ना हरकत प्रमाणपत्र देण्यास्तव प्राधिकरण ठराव क्र. ६२६०, दि. ०४/०६/२००७ मधील टिपमध्ये नमूद केलेल्या इतर मार्गाने प्राप्त करावयाच्या अतिरिक्त चटई क्षेत्राकरिता विकसित जमिनीच्या प्रचलित रेडीरेकनर दराच्या १०% प्रमाणे रहिवासी वापराकरिता आकारण्यात यावा. म्हाडाच्या धोरणानुसार इतर आवश्यक आकारणी करून पुढील कार्यवाही करावी.

व्यापारी, औद्योगिक, वैद्यकीय व तत्सम वापराच्या चटईक्षेत्राकरिता वरील दराच्या दिडपट दराने आकारणी करण्यात यावी. सदर प्रस्तावाला मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी/ प्राधिकरण यांची पूर्वमान्यता घेण्यात यावी. यासाठी ठराव पारित करण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

सदर ठराव कार्यवृत्त स्थायीकरणाची वाट न पाहता अंमलबजावणी करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

(संजीव जयस्वाल) उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण	(वल्सा नायर सिंह) सदस्य प्राधिकरण तथा अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन	(असीम गुप्ता) सदस्य प्राधिकरण तथा अपर मुख्य सचिव, नगरविकास विभाग-१ मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन

बाब क्रमांक: २९९/१९ **दिनांक -२९/०२/२४**

विषय - धुळे शहरातील पूर्व हुडको येथील म्हाडाच्या भु-अभिन्यासातील शाळा व मैदानासाठी आरक्षित १७०८.०० चौ.मी भुखंड वितरीत करणेबाबत.

उक्त विषय प्राधिकरणाने नामंजूर केला.

बाब क्रमांक: २९९/२० **दिनांक -२९/०२/२४**

विषय - गट क्र.०९ (भाग), मौजे नक्षत्रवाडी, छत्रपती संभाजीनगर येथील ६.४० हेक्टर क्षेत्रावरील प्रधानमंत्री आवास योजनेंतर्गत १०५६ अत्यल्प उत्पन्न गट सदनिकांच्या प्रकल्पास प्राप्त निविदा स्विकृतीबाबत.

उक्त विषय सचिव/प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

उपरोक्त विषयी मुख्य अभियंता- १ / प्रा यांनी विशद केले की, गट क्र.०९ (भाग), मौजे नक्षत्रवाडी, छत्रपती संभाजीनगर येथील ६.४० हेक्टर क्षेत्रावरील प्रधानमंत्री आवास योजनेंतर्गत १०५६ अत्यल्प उत्पन्न गट सदनिकांची'C' पद्धतीने ई-निविदा प्रक्रिया राबविण्यात आली आहे. योजनेशी निगडीत वस्तूस्थिती पुढीलप्रमाणे :

योजनेकरिता प्राप्त जमिनीबाबत

विषयांकीत गट क्र.०९ (भाग), मौजे नक्षत्रवाडी, छत्रपती संभाजीनगर येथील १५.०० हेक्टर क्षेत्र केंद्र शासन पुरस्कृत प्रधानमंत्री आवास योजनेसाठी छत्रपती संभाजीनगर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ (म्हाडास) दि.०६/०८/२०१९ रोजीच्या जिल्हाधिकारी / छत्रपती संभाजीनगर यांच्या आदेशान्वये मंजूर करण्यात आले होते. तदनंतर जिल्हाधिकारी / छत्रपती संभाजीनगर यांच्या दिनांक ३०/११/२०२३ रोजीच्या सुधारित आदेशान्वये १५.०० हेक्टर शासकीय जमिनीपैकी सुधारित क्षेत्र ११.६० हेक्टर (६.४० हेक्टर व ५.२० हेक्टर) छत्रपती संभाजीनगर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ (म्हाडास) प्रदान करण्यात आले. सदर जमिनीचा मोजणी नकाशा पत्र क्र.भूमापन/मौ.नक्षत्रवाडी/ग.नं९/२०२३, दिनांक २०/१०/२०२३ अन्वये म्हाडास प्राप्त झाला आहे. सदर भूखंडाचा ताबा छत्रपती संभाजीनगर मंडळास प्राप्त असून, ७/१२ उताऱ्यावर मुख्य अधिकारी/छत्रपती संभाजीनगर मंडळ (म्हाडा) यांचे नावे नोंद झालेली आहे. विषयांकीत ६.४० हेक्टर क्षेत्र हे ना-विकास क्षेत्रात मोडत असल्यामुळे सदर क्षेत्रावर फक्त प्रधानमंत्री आवास योजनाच अनुज्ञेय आहे. सदर ६.४० हेक्टर क्षेत्रावर केंद्र शासन पुरस्कृत प्रधानमंत्री आवास योजनेकरिता निविदा प्रक्रिया राबविण्यात आली आहे.

प्रकल्पाची मंजुरी आणि यापूर्वीची कार्यवाही

१. दिनांक २२/०२/२०२१ रोजी संपन्न झालेल्या केंद्रीय मान्यता व सनियंत्रण समितीच्या (CSMC) ५३ व्या बैठकीमध्ये विषयाधीन १०५६ अत्यल्प उत्पन्न गट सदनिकांचा प्रस्ताव मंजूर करण्यात आला आहे.
२. सविस्तर प्रकल्प अहवाल तयार करताना सदर योजनेकरिता वर्ष २०१९-२०२० च्या सार्वजनिक बांधकाम विभागाच्या दर सूचीप्रमाणे अंदाजपत्रक तयार करण्यात आले होते. त्यानूसार सदर प्रकल्पाकरिता प्रति सदनिका रु.१३.६५ लक्ष या विक्री किंमतीस CSMC मंजूरी प्राप्त आहे.

३. सदरील योजनेच्या 'C' प्रकारच्या प्रारुप निविदा कागदपत्रास मंजूरी प्राप्त करुन छत्रपती संभाजीनगर मंडळामार्फत दि.२३/११/२०२२ रोजी निविदा प्रसिद्ध करण्यात आली होती आणि तांत्रिक निविदा उघडण्यात येऊन पात्रतेबाबतची कार्यवाही सुरु होती. तथापि, दि.१२/०१/२०२३ च्या शासन आदेशानुसार सर्व निविदा प्रक्रिया राबविण्यात याव्यात, असे आदेश प्राप्त झाल्याने विषयांकीत प्रकल्पाची प्रसिध्द करण्यात आलेली 'C' निविदा रद्द करण्यात आली.
४. तदनंतर शासनाने दिनांक २९/११/२०२३ च्या पत्रान्वये सदर प्रकल्पाची निविदा प्रक्रिया शासन आदेश दिनांक १२/०१/२०२३ निर्गमित होण्यापूर्वीच झाली असल्याने सदर प्रकल्पाकरिता नव्याने निविदा प्रक्रिया करण्याची आवश्यकता नाही, असे निर्देश दिले आहेत.
५. तथापि, सदर प्रकल्पाच्या जमिनीच्या क्षेत्रफळात बदल झाल्यामुळे कामाची व्याप्ती कमी झाली. तसेच, पूर्वी मागविण्यात आलेली 'C' पध्दतीची निविदा पुनरुज्जीवित करणे शक्य नसल्याने पुन्हा नव्याने ई-निविदा प्रक्रिया राबविणे आवश्यक होते. सदर विषयी मा.मुख्य अभियंता-१/प्राधिकरण यांनी त्यांच्या दि.३०/११/२०२३ रोजीच्या कार्यालयीन टिप्पणीद्वारे मा.उपाध्यक्ष/प्राधिकरण यांना सादर करुन १५ दिवसाच्या निविदा कालावधी मध्ये 'C' पध्दतीची निविदा मागविण्याचा प्रस्ताव सादर केला. सदर प्रस्तावास मा.उपाध्यक्ष/प्राधिकरण यांनी दिनांक ३०/११/२०२३ रोजी मान्यता प्रदान केली आहे. त्याअनुषंगाने मा.मुख्य अभियंता-१/प्राधिकरण यांनी त्यांच्या पत्र क्र.ईटी-९९०, दिनांक ३०/११/२०२३ अन्वये विषयांकीत निविदा प्रक्रिया पूर्ण करुन योजना कार्यान्वित करण्यासाठी त्वरीत कार्यवाही करण्याबाबत आदेशीत केले.

निविदा प्रक्रियेबाबत

१. गट क्र.०९ (भाग), मौजे नक्षत्रवाडी, छत्रपती संभाजीनगर येथील ६.४० हेक्टर क्षेत्रावरील प्रधानमंत्री आवास योजनेंतर्गत १०५६ अत्यल्प उत्पन्न गट सदनिकांची 'C' पध्दतीने ई-निविदा प्रक्रिया राबविण्यात आली आहे.
२. विषयांकीत कामाच्या प्रारुप निविदा कागदपत्रांना मा.मुख्य अभियंता-१/प्राधिकरण यांनी पत्र क्र.ईटी-१००६, दि.०७/१२/२०२३ अन्वये मान्यता दिली आहे.
३. त्यानूसार सदर कामाची ई-निविदा सुचना क्र.EE/AB/०१ of २०२३-२४ दि.१२/१२/२०२३ रोजी वर्तमानपत्रात प्रसिध्द करण्यात आली होती. सदरील निविदेचा कालावधी दि.१२/१२/२०२३ ते २९/१२/२०२३ असा होता.
४. निविदापूर्व बैठक दिनांक २१/१२/२०२३ रोजी सकाळी ११.०० वाजता आयोजित करण्यात आली होती. निविदापूर्व बैठकीचे इतिवृत्त दि.२२/१२/२०२३ रोजी ई-निविदा प्रणालीमध्ये अपलोड करण्यात आले आहे.
५. निविदेच्या अंतिम दिनांकापर्यंत ०२ ई-निविदा प्राप्त झाल्या.
६. सदर ई-निविदेचा तांत्रिक बोली लिफाफा (Technical Bid) दि.०२/०१/२०२४ रोजी उघडण्यात आला.
७. ई-निविदा सुचनेस अनुसरुन तांत्रिक बोली लिफाफामध्ये खालील निविदाकारांच्या निविदा प्राप्त झाल्या आहेत.
   i. Dee Vee Projects Ltd.
   ii. Shreejikrupa Projects Ltd.
८. उपरोक्त निविदाधारकांनी तांत्रिक लिफाफ्यामध्ये सादर केलेल्या कागदपत्रांची तपासणी निविदा समितीमार्फत करण्यात आलेली असून, त्याअनुषंगिक सोबत जोडण्यात आलेल्या तक्त्यानुसार मा.उपमुख्य अभियंता तथा निविदा पडताळणी समिती अध्यक्ष यांनी दि.११/०१/२०२४ रोजी मंजूरी दिली आहे. मे.Dee Vee Projects Ltd. व मे. Shreejikrupa Projects Ltd. या निविदाधारकांची आर्थिक बोली लिफाफा उघडण्याचे निर्देश मा.उपमुख्य अभियंता तथा निविदा पडताळणी समिती अध्यक्ष यांनी

दिले. त्यास अनुसरुन दि.१२/०१/२०२४ रोजी आर्थिक बोली लिफाफा उघडण्यात आला. त्याचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे.

अ.क्र.	निविदाधारकांचे नाव	सादर केलेले दर प्रति चौ.मी.	शेरा
०१.	Dee Vee Projects Ltd.	१९,९९०.००	निम्नतम निविदा
०२.	Shreejikrupa Projects Ltd.	२१,५००.००	---

९. उपरोक्त निविदाकारांपैकी मे.Dee Vee Projects Ltd. यांनी सादर केलेला दर रु.१९,९९०/- प्रति चौ.मी. निम्नतम आहे. सदर दर हे वस्तू व सेवाकर (सद्याचे चालू दर १८%) तसेच भाववाढ (Escalation) विरहीत आहेत.

१०. CSMC नूसार सदर प्रकल्पास प्रति सदनिका रु.१३.६५ लक्ष या विक्री किंमतीस मंजूरी प्राप्त आहे. तथापि, उपरोक्त प्रमाणे रु.१९,९९०/- बांधकाम दरानूसार येणाऱ्या विक्री किंमतीनूसार प्रकल्प व्यवहार्य होत नसल्याने निम्नतम निविदाकारासोबत वाटाघाटी करण्याबाबतचा प्रस्ताव वरिष्ठ कार्यालयास दि.१८/०१/२०२४ रोजीच्या टिप्पणीद्वारे सादर करण्यात आला होता. सदर प्रस्तावावर उपमुख्य अभियंता/छत्रपती संभाजीनगर मंडळ यांनी कंत्राटदाराशी वाटाघाटी करुन बांधकामाचा दर प्रचलित ठरावानूसार व जागेवरील परिस्थितीचे अवलोकन करुन, सदरहू दर वाटाघाटीनंतर व्यवहार्य झाल्यास प्रस्ताव फेरसादर करावा, असे आदेशीत केले. त्याअनुषंगाने निविदाधारक यांना पत्र क्र.८६, दिनांक ३०/०१/२०२४ अन्वये वाटाघाटी करणेस्तव कळविण्यात आले.

११. उपरोक्त निविदाकार मे.Dee Vee Projects Ltd. यांनी वाटाघाटीअंती रु.१६,५००/- प्रति चौ.मी. दर सादर केला आहे. तसेच, यासोबत निविदाकार यांनी “Issuance of 100% work order & 160 fund head”अशी अट टाकली आहे. सदर दराच्या आधारे सोबत जोडण्यात आलेल्या परिशिष्ट क्र.१, २ व ३ मध्ये प्रकल्पातील सदनिकांची अंदाजित विक्री किंमत परिगणीत करण्यात आली आहे.

प्रकल्पाचे ठळक वैशिष्ट्ये व वर्धनक्षमता

१. प्रकल्पा खालील जमिन ६४०००.०० चौ.मी. एवढी आहे.

२. निविदा रक्कम : रु.८२,९१,२५,०००/-

३. प्रधानमंत्री आवास योजनेस दिनांक २२/०२/२०२१ रोजी संपन्न झालेल्या ५३ व्या CSMC बैठकीमध्ये १०५६ अत्यल्प उत्पन्न गट सदनिकांस मंजूरी प्राप्त आहे.

४. सविस्तर प्रकल्प अहवालानूसार एकूण सदनिकांचे बांधकाम क्षेत्रफळ ५०२५०.०० चौ.मी. एवढे गृहीत धरण्यात आले आहे. प्रकल्पाचा DPR मंजूर करताना त्यामध्ये Stilt+४ असे नियोजन करण्यात आले होते. तथापि, देय बांधकाम क्षेत्रफळामध्ये पार्किंग/Stilt मजल्याचे शुल्क कंत्राटदारास अदा करावे लागते. त्यामुळे सदनिकांच्या विक्री किंमतीत वाढ होते. प्रस्तुत प्रकरणी प्रधानमंत्री आवास योजनेंतर्गत आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकांसाठी सदनिका बांधण्याचे प्रस्तावित आहे. आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल (EWS) प्रवर्गाच्या सदनिकांकरिता UDCPR-२०२० मधील तक्ता ८ (b) नूसार ३०.०० चौ.मी. पेक्षा कमी कमी चटई क्षेत्रफळ असणाऱ्या सदनिकांकरिता ४ चाकी वाहनांकरिता पार्किंग देणे बंधनकारक नाही. तसेच, प्रस्तुत प्रकल्प ना-विकास क्षेत्रात असल्याने तेथे १.०० FSI अनुज्ञेय आहे. त्यामुळे सदनिकांची घनता तुलनेने कमी राहणार असल्याने Stilt/Parking मजला न दिल्यास सुध्दा पुरेशी पार्किंगची जागा उपलब्ध होऊ शकते. त्यामुळे EWS सदनिकांची विक्री किंमत कमी ठेवण्याच्या दृष्टीने व प्रकल्प वर्धनक्षम होण्याच्या दृष्टीने तळ+३ मजल्यांच्या इमारतीचे नियोजन करण्याचे प्रस्तावित आहे. असे केल्यास देय बांधकाम क्षेत्रफळात वजावट होऊन अंतिमत: सदनिकांची विक्री किंमत कमी होईल. त्याअनुषंगाने देय बांधकाम क्षेत्रफळाची परिगणना करण्यात आली आहे. येथे सादर करण्यात येते की, मंडळामार्फत यापुर्वी

पडेगाव व नक्षत्रवाडी येथील प्रकल्पांमध्ये तळमजला + ३ मजल्याच्या EWS सदनिकांच्या इमारतीचे नियोजन व बांधकाम करण्यात आलेले आहे.

५. निम्नतम निविदाकार मे.Dee Vee Projects Ltd. यांनी वाटाघाटीअंती सादर केलेला दर रु.१६,५००/- प्रति चौ.मी. नुसार Proforma-I, II & III मध्ये प्रकल्प किंमत परिगणीत करण्यात आली आहे. उपरोक्त प्रमाणे रु.१६,५००/- बांधकाम दरानुसार प्रति सदनिका विक्री किंमत रु.१४,१३,८५७/- लक्ष एवढी येते. Proforma-II मध्ये बाह्य सुविधा खर्च परिगणीत करण्यात आलेला आहे.

६. प्रकल्पाचा एकूण कालावधी २ वर्षे एवढा निविदेमध्ये नमूद केला आहे. तथापि, नियोजन व विविध मान्यता यास लागणारा कालावधी लक्षात घेता, प्रकल्प कालावधी ३ वर्षे गृहीत धरण्यात आला आहे. ३ वर्षे प्रकल्प कालावधीकरिता एकुण १३% भाववाढ गृहीत धरण्यात आली आहे. प्रकल्पाकरिता १८% GST आकारण्यात आला आहे. अत्यल्प उत्पन्न गट असल्यामुळे नफा आकारण्यात आलेला नाही.

७. सदर प्रकल्पाच्या परिसरातील पैठण रोड लगत एका खाजगी प्रकल्पाच्या जाहिरातीत १ BHK सदनिकेची किंमत रु.१६.२० लक्ष एवढी निदर्शनास आली आहे. त्यातुलनेने विषयांकीत प्रकल्पातील सदनिकांची विक्री किंमत अंदाजे रु.१४.१४ लक्ष एवढी येते. CSMC नुसार सदर प्रकल्पाकरिता प्रति सदनिका रु.१३.६५ लक्ष या विक्री किंमतीस मंजूरी प्राप्त आहे. सदर परिसरातील सदनिकांचा रेडी-रेकनर दर रु.२६,९००/- प्रति चौ.मी. एवढा आहे. ठराव क्र.६९७८, दि.१६/१२/२०२० मधील मुद्दा क्र.५ मध्ये खालीलप्रमाणे नमूद आहे.

"प्राप्त निविदा दर व Payable BUA विचारात घेऊन परिगणीत करण्यात आलेली सदनिकेची विक्री किंमत सिध्द शिघ्र गणक दराच्या (Sale Rate) ८० टक्क्यापर्यंत असावी तसेच एखादी योजना मोक्याच्या ठिकाणावर (Location Advantage) व सदनिकेची विक्री किंमत ८०% पेक्षा जास्त असल्यास सदर योजना वर्धनक्षम असल्याबाबत संबंधित मुख्य अधिकारी यांनी प्रमाणित व शिफारस करुन सादर केल्यास त्याची सखोल छाननी करुन सक्षम प्राधिकरणाकडून मान्यता घ्यावी, यास प्राधिकरण मंजूरी देत आहे"

तरी, वरील ठरावाप्रमाणे सदर योजनेमध्ये अपेक्षित सदनिकेची विक्री किंमत रेडी-रेकनर दर (२६,९००) x ८०% = २१,५२० (Rs./Sq.m.) पर्यंत असणे अपेक्षित आहे. सदर योजनेची Proforma-III नूसार विक्री किंमत ही रु.२९,७१२/- (Rs./Sq.m.) एवढी येते. तथापि, Proforma-III नूसार येणाऱ्या विक्री किंमतीस सदनिकांस ठोस मागणी प्राप्त होऊन प्रकल्प वर्धनक्षम होणे अपेक्षित आहे. त्यास मुख्य अधिकारी/छत्रपती संभाजीनगर मंडळ यांनी प्रमाणित केले आहे.

८. मे.Dee Vee Projects Ltd यांनी रु.२७४.१५ कोटी रक्कमेची दिनांक २६/१२/२०२३ (एक वर्ष वैधता) रोजीचे पतदारी प्रमाणपत्र सादर केले आहे. सदर योजनेस खालीलप्रमाणे निधीची तरतुद करण्यात आलेली आहे.

२०२३-२४ सुधारित अर्थसंकल्पीय तरतुद	१.०० कोटी
२०२४-२५ अर्थसंकल्पीय तरतुद	३०.०० कोटी

९. यापुर्वी छत्रपती संभाजीनगर मंडळामार्फत नक्षत्रवाडी गट क्र.०९ मध्ये २४० अत्यल्प उत्पन्न गट सदनिकाचा प्रकल्प प्रधानमंत्री आवास योनजेंतर्गत उभारण्यात आला आहे व त्यास ठोस मागणी प्राप्त होऊन प्रकल्पातील सर्व गाळ्यांचा ताबा देण्यात आला आहे.

१०. छत्रपती संभाजीनगर मंडळांतर्गत छत्रपती संभाजीनगर महानगरपालिका हद्दीमध्ये नजीकच्या काळात एप्रिल-२०२२ दरम्यान रु.१६,८७०/- प्रति चौ.मी. एवढा दर प्राप्त झाला होता. सदर निविदेत भाववाढ कलम समाविष्ट नव्हते.

११. उपरोक्त मुद्यांचे अवलोकन केले असता, वाटाघाटीअंती प्राप्त दरानुसार (रु.१६,५००/- प्रति चौ.मी.) येणारी सदनिकांची विक्री किंमत ही रु.१४,१३,८५७/- इतकी येते. तसेच, प्रकल्पास प्रधानमंत्री आवास योजनेंतर्गत मंजूरी प्राप्त असल्याने लाभार्थ्यांस रु.२.५० लक्ष एवढे अनुदान होणार आहे. नजिकच्या काळात म्हाडामार्फत नक्षत्रवाडी गट क्र.०९ मध्ये २४० अत्यल्प उत्पन्न गट सदनिकांचा प्रकल्प

यशस्वीरित्या राबविण्यात आला आहे. तसेच, वाटाघाटाअंती प्राप्त दर हा रु.१६,५००/- प्रति चौ.मी. एवढा असून, त्यानुसार अंदाजित खर्च (Approximate Estimate Cost) ची परिगणना खालीलप्रमाणे आहे.

Tendered amount = Payable BUA (Sq. M) x Rate Quoted by Contractor (Rs. / Sq.m.)
= ५२,५०० x १६,५०० = रु.८६,६२,५०,०००/-

त्यामुळे, निविदाकाराने वाटाघाटी अंती सादर केलेल्या रु.१६,५००/- प्रती चौ.मी. दराने प्रकल्प व्यवहार्य होणे अपेक्षित आहे. वाटाघाटीअंती निविदा दर सादर करताना निविदाकार यांनी सदर प्रकल्प प्राधिकरण निधी-१६० मध्ये राबविण्याचे आणि संपूर्ण १०५६ सदनिकांकरिता कार्यादेश एकाचवेळी देण्याची मागणी केलेली आहे.

सादर करण्यात येते की, विषयांकीत प्रकल्पाची निविदा रक्कम रु.५०.०० कोटी वरील असल्याने निविदेस शासन मंजूरी घेणे गरजेचे आहे. तथापि, आगामी काळात आचारसंहिता लागण्याची शक्यत आहे. त्याअनुषंगाने प्रकल्प कार्यान्वित करण्यास विलंब होऊ नये, याकरिता आचारसंहिता लागण्यापूर्वी योजनेचे निविदा स्विकृती व कार्यादेश देणे आवश्यक आहे.

करिता, सदर निविदेस शासनाकडून कार्योत्तर मंजूरीच्या अधीन राहुन निम्नतम निविदाधारक मे.Dee Vee Projects Ltd. यांची रु.१६,५००/- प्रति चौ.मी. (बांधकाम क्षेत्रफळावरील) निम्नतम निविदेस प्राधिकरणाची मान्यता घेण्याचे प्रस्तावित आहे. तसेच, प्राधिकरण ठराव ६९७८, दिनांक १६/१२/२०२० मधील मुद्दा क्र.३ मधील अट शिथील करुन विशेष बाब म्हणून प्रकल्प प्राधिकरण निधी-१६० मध्ये राबविण्याकरिता आणि संपूर्ण १०५६ सदनिकांकरिता कार्यादेश एकाचवेळी देण्यास प्राधिकरणाची मान्यता घेण्याचे प्रस्तावित आहे.

बाब टिप्पणीवर सविस्तर चर्चा होऊन,

ठराव क्रमांक :- ७१०१ **दिनांक:- २९/०२/२०२४**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की,

"गट क्र.०९ (भाग), मौजे नक्षत्रवाडी, छत्रपती संभाजीनगर येथील ६.४० हेक्टर क्षेत्रावरील प्रधानमंत्री आवास योजनेंतर्गत १०५६ अत्यल्प उत्पन्न गट सदनिकांची "C" पद्धतीने ई-निविदा प्रक्रिया राबविण्यात आली आहे. सदर ई-निविदा सुचनेस अनुसरुन दोन निविदा प्राप्त झाल्या. त्यापैकी मे.Dee Vee Projects Ltd. यांचा रु.१९,९९०/- प्रति चौ.मी. हा निम्नतम दर प्राप्त झाला. तथापि, रु.१९,९९०/- प्रति चौ.मी. दराने प्रकल्प व्यवहार्य होत नसल्याने निविदाकारासोबत वाटाघाटी केली असता, निविदाकार मे.Dee Vee Projects Ltd. यांनी वाटाघाटीअंती रु.१६,५००/- प्रति चौ.मी. दर सादर केला आहे.

प्रथम निम्नतम निविदाकार मे.Dee Vee Projects Ltd. यांच्या वाटाघाटीअंती मान्य रु.१६,५००/- प्रति चौ.मी. निविदा दरास प्राधिकरणाच्या अटी व शर्तीच्या अधिन राहून प्राधिकरण मान्यता देत आहे. तसेच, प्राधिकरण टराव क्र.६९७८, दिनांक १६/१२/२०२० मधील मुद्दा क्र.३ बाबत असणारी अट शिथील करुन विशेष बाब म्हणून सदर प्रकलप प्राधिकरण निधी-१६० मध्ये राबविण्यास आणि संपूर्ण १०५६ सदनिकांकरिता कार्यादेश

एकाचवेळी देण्याच्या प्रस्तावास त्याचप्रमाणे मुद्दा क्र.५ नुसार सदनिकेची विक्री किंमत रेडी-रेकनर दराच्या (२६९०० x ८०%) रु.२१,५२०/- प्रति चौ.मी. ८०% पेक्षा जास्त म्हणजेच रु.२९,७१२/- प्रति चौ.मी. येत आहे. त्यामुळे योजना वर्धनक्षम होत नसल्याने मुख्य अधिकारी/छत्रपती संभाजीनगर मंडळ यांनी सदरहु गाळ्यांना ठोस मागणी प्राप्त होऊन गाळे विक्री होईल असे प्रमाणित केले आहे, त्यास प्राधिकरणाने मंजूरी देत आहे.

दिनांक १२/०१/२०२३ रोजीच्या शासन आदेशान्वये सदर निविदेस शासनाची मान्यता घेणे आवश्यक आहे. त्याअनुषंगाने प्रधानमंत्री आवास योजनेंतर्गतचा प्रकल्प कार्यान्वित करण्यास विलंब होऊ नये, याकरिता शासन मान्यतेस्तव प्रस्ताव सादर करावा.

(संजीव जयस्वाल) **उपाध्यक्ष तथा** **मुख्य कार्यकारी अधिकारी,** **महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण**	**(वल्सा नायर सिंह)** **सदस्य प्राधिकरण तथा** **अपर मुख्य सचिव,** **गृहनिर्माण विभाग,** **मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**	**(असीम गुप्ता)** **सदस्य प्राधिकरण तथा** **अपर मुख्य सचिव,** **नगरविकास विभाग-१** **मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**

बाब क्रमांक: २९९/२१ **दिनांक -२९/०२/२४**

विषय - राष्ट्रीयकृत बँकांसोबत रु.१६०००/- कोटी पेक्षा जास्त नक्त मूल्य असणा-या ९ अनुसूचित वाणिज्यक व रु.४०००/- कोटी पेक्षा जास्त नक्त मूल्य असणारी महाराष्ट्र राज्य सहकारी बँक, मुंबई यांचेकडे अतिरिक्त निधी मुदतठेवीमध्ये गुंतवणूकीसाठीचे निकष/ धोरण ठरविण्याबाबत व गुंतवणूकीच्या पद्धतीमध्ये/ धोरणामध्ये बदल करणेबाबत.

उक्त विषय सचिव/प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

उपरोक्त विषयी वित्त नियंत्रक / प्रा यांनी विशद केले की, म्हाडाचा अतिरिक्त निधी मुदत टेवीमध्ये गुंतविण्यासाठी, म्हाडा प्राधिकरण ठराव क्र.६१९२ दि.२६.०४.२००६ अन्वये म्हाडा मुख्यालयाच्या बांद्रा पूर्व व पश्चिम परिसरातील १७ राष्ट्रीयकृत बँकांच्या शाखांना मान्यता देण्यात आली आहे. कृपया त्याचे अवलोकन व्हावे. बँकांच्या विलीनकरणानंतर, सध्या १७ राष्ट्रीयकृत बँकांऐवजी कार्यरत असणा-या १२ बँकांना मुदतठेवीमध्ये गुंतविण्यासाठी व्याजदर देण्यासाठी या कार्यालयामार्फत ई-मेल द्वारे कळविण्यात येत आहे.

तद्नंतर, महाराष्ट्र शासन, वित्त विभागाच्या संदर्भ क्र.३ च्या शासन निर्णयामध्ये दिलेल्या 'राज्य सार्वजनिक उपक्रमांच्या अतिरिक्त निधीची गुंतवणूकी संदर्भातील सुधारित मार्गदर्शक तत्वे/ सूचना' नूसार म्हाडाचा व महाराष्ट्र निवारा निधीचा अतिरिक्त निधी राष्ट्रीयकृत व खाजगी बँकामध्ये मुदतठेवीमध्ये गुंतविण्याबाबतच्या मार्गदर्शक सूचना संदर्भ क्र.४ च्या प्राधिकरण ठराव क्र.६८१९ दिनांक २४/०१/२०१९

अन्वये देण्यात आल्या असून, सदर सूचनांनूसार अतिरिक्त निधी राष्ट्रीयकृत व खाजगी बँकामध्ये गुंतविण्यात येत होता. कृपया अवलोकन व्हावे.

तद्नंतर, महाराष्ट्र शासन, वित्त विभागाच्या संदर्भ क्र.५ च्या दिनांक १३/०३/२०२० च्या शासन निर्णयान्वये `शासकीय निधी केवळ राष्ट्रीयकृत बँकामध्येच ठेवणबाबत शासनाचे धोरण' जाहिर करण्यात आले (कृपया अवलोकन व्हावे). सदर धोरणानूसार म्हाडाचा व महाराष्ट्र निवारा निधीचा अतिरिक्त निधी फक्त राष्ट्रीयकृत बँकांमध्ये गुंतविण्यास सूरुवात करण्यात आली.

तद्नंतर, म्हाडा प्राधिकरण ठराव क्र.७०३७ दि.०५/०५/२०२२ अ.क्र.२५ अन्वये प्राधिकरणाच्या विविध खात्यांमधील शिल्लक रकमांची गुंतवणूक करताना, यापुढे म्हाडाच्या संकेतस्थळावर जाहिरात देवून राष्ट्रीयकृत बँकांकडून दर पत्रके प्राप्त करुन देण्यास मान्यता देण्यात आली आहे. तथापि, सदर ठरावामध्ये कोणत्या कार्यक्षेत्रातील राष्ट्रीयकृत बँकांना म्हाडाच्या संकेतस्थळावर जाहिरात देवून सूचना देण्यात यावी याबाबत स्पष्ट उल्लेख नसल्यामुळे, मुंबईस्थित सर्व राष्ट्रीयकृत बँकांना म्हाडाच्या संकेतस्थळावर जाहिरात देवून सूचना देण्यात यावी अशी या कार्यालयाची धारणा असल्याने, दिनांक ०६/०६/२०२२ रोजीच्या गुंतवणूक बैठकीपासून मुंबईस्थित सर्व राष्ट्रीयकृत बँकांकडून गुंतवणूकीसाठी व्याजदर मागविण्यासाठी म्हाडाच्या संकेतस्थळावर जाहिरात देण्यास सुरुवात करण्याचे व सध्याच्या वांद्रे (पूर्व) व (पश्चिम) परिसरातील १२ राष्ट्रीयकृत बँकांऐवजी, मुंबईस्थित बँकेच्या इतर शाखेकडून व्याजदर प्राप्त झाल्यास, नियमित पद्धतीचा अवलंब करुन/ पडताळा केल्यानंतर सदर नविन बँक/ शाखा म्हाडाच्या यादीमध्ये समाविष्ट करण्याचे प्रस्तावास मा.उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण यांनी दि.०३/०६/२०२२ रोजीच्या कार्यालयीन टिप्पणी अन्वये मान्यता दिलेली आहे. कृपया अवलोकन व्हावे. सदर बाब सुधारित प्राधिकरण ठरावामध्ये समाविष्ट करण्याचे प्रस्तावित आहे.

आता, महाराष्ट्र शासन, वित्त विभागाच्या संदर्भ क्र.६ च्या दिनांक २२/११/२०२३ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये राष्ट्रीयकृत बँकासोबत रु.१६,०००/- कोटी पेक्षा जास्त नक्त मूल्य असणा-या खाजगी बँका (अनुसूचित वाणिज्यक बँका) आणि नक्त मुल्य रु.४०००/- कोटी पेक्षा जास्त असल्यास महाराष्ट्र राज्य सहकारी बँक, मुंबई या बँकांना शासकीय कार्यालयांच्या बँकींग विषयक व्यवहारांसाठी आणि सार्वजनिक उपक्रम / महामंडळे यांचेकडील अतिरिक्त निधी गुंतवणूकीसाठी खालील ९ खाजगी बँका व १ राज्य सहकारी बँकेच्या पात्रता निश्चितीबाबतचे खालील निकष नमूद करण्यात आलेले आहेत. कृपया अवलोकन व्हावे.

अनुसूचित वाणिज्यिक बँका	**सहाकारी बँक**
१) एचडीएफसी बँक २) आयसीआयसीआय बँक ३) एक्सीस बँक ४) कोटक महेंन्द्रा बँक ५) इंडसइंड बँक ६) येस बँक ७) आयडीएफसी फर्स्ट बँक ८) फेडरल बँक ९) बंधन बँक	१) महाराष्ट्र राज्य सहकारी बँक, मुंबई

रु.१६,०००/- कोटी पेक्षा जास्त नक्त मूल्य असणा-या खाजगी बँकां व त्यांचे पात्रतेचे निकष	**रु.४०००/- कोटी पेक्षा जास्त नक्त मूल्य असणे व त्यांचे पात्रतेचे निकष**
अ) सतत ५ वर्षे निव्वळ नफा मिळविलेला असणे,	अ) सतत ५ वर्षे निव्वळ नफा मिळविलेला असणे व लेखापरीक्षेमध्ये सतत ४ वर्षे 'अ' वर्ग दर्जा प्राप्त केलेला असणे,
ब) भांडवल पर्याप्तता गुणोत्तर (Capital Adequacy Ratio) १२% पेक्षा जास्त असणे	ब) भांडवल पर्याप्तता गुणोत्तर (Capital Adequacy Ratio) १२% पेक्षा जास्त असणे
क) बँकेवर भारतीय रिझर्व्ह बँकेद्वारा कोणतेही आर्थिक निर्बंध तसेच	क) बँकेवर भारतीय रिझर्व्ह बँकेद्वारा कोणतेही आर्थिक निर्बंध तसेच
ड) त्वरीत सुधारात्मक कार्यवाही (Prompt Corrective Action) लादलेली नसणे	ड) त्वरीत सुधारात्मक कार्यवाही (Prompt Corrective Action) लादलेली नसणे

दि.२२/११/२०२३ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये मान्यता दिलेल्या ९ अनुसूचित वाणिज्यिक बँका व १ सहकारी बँकेने या कार्यालयास सादर केलेल्या कागदपत्रांनूसार/ संकेतस्थळावर बँकेची उपलब्ध माहिती खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे :-

रु.१६०००/- कोटीपेक्षा अधिक नक्त मूल्य असलेल्या ९ अनुसूचित वाणिज्यिक बँका व रु.४०००/- पेक्षा जास्त नक्त मूल्य असलेली महाराष्ट्र राज्य सहकारी बँक, मुंबई यांची माहिती

अ. क्र.	**खाजगी बँका**	**नक्त मत्ता**	**मागील ५ वर्षातील नफा (रुपये कोटीमध्ये)**					भांडवल पर्याप्तता गुणोत्तर (CAR) %	RBI कडून आर्थिक निर्बंध लादलेले	RBI कडून त्वरीत सुधारात्मक कार्यवाही (PCA) लादलेली
			F. Y. २०१८-१९	F. Y. २०१९-२०	F. Y. २०२०-२१	F. Y. २०२१-२२	F. Y. २०२२-२३			
१	एचडीएफसी बँक	२७३,०६३.०४	२१,०७८.१७	२६,२५७.३२	३१,११६.५३	३६,९६१.३६	४४,१०८.७०	१९.३०	नाही	नाही
२	आयसीआय सीआय बँक	१७०,०००.००	४,२५४.२४	९,५६६.३१	१८,३८४.३२	२५,११०.१०	३४,०३६.६४	१९.१७	नाही	नाही
३	एक्सीस बँक	११७,८९३.३८	४६७६.६१	१६२७.२२	६५८८.५०	१३०२५.४८	९५७९.६८	१७.६४	नाही	नाही
४	कोटक महेन्द्रा बँक	८२,७९५.००	७,३८६.००	७,८०५.००	६,९६४.००	८,५७३.००	१०,९३९.००	२१.८०	नाही	नाही
५	इंडसइंड बँक	५२,४८२.६२	३,३०१.००	४,४१७.००	२,८३६.००	४,६११.००	७,३८९.७२	१७.८६	नाही	नाही
६	येस बँक	३१,४१९.००	१,७०९.२६	(-) १६,४३२.५८	(-) ३,४८८.९२	१,०६४.०५	७३५.८१	१७.९०	नाही	नाही
७	आयडीएफसी फर्स्ट बँक	२४,२९९.००	(-) १,९४४.१७	(-) २,८६४.२१	४५२.२८	१४५.४९	२,४३७.१३	१६.८२	नाही	नाही
८	फेडरल बँक	२१,४१९.४९	१,२४३.८९	१,५४२.७८	१,५९०.३०	१,८८९.८२	३,०१०.५९	१४.८१	नाही	नाही

९	बंधन बँक	१८,४०१.९६	१,९५१.५०	३,०२३.७३	२,२०५.४५	१२५.७९	२,११४.६३	१९.७६	नाही	नाही
१०	महाराष्ट्र राज्य सहकारी बँक, मुंबई	३,८७८.५६	२५१.३५	३२५.००	३६४.४१	६०२.८०	६०९.३२	१८.०४	नाही	नाही

सदर दिनांक २२/११/२०२३ रोजीचा शासन निर्णय निर्गमित झाल्यानंतर, उपरोक्त १० बॅकापैकी एचडीएफसी बँक, आयसीआय सीआय बँक, एक्सीस बँक, येस बँक, आयडीएफसी फर्स्ट बँक, फेडरल बँक व बंधन बँक यांचेकडुन गुंतवणूकीसाठी राष्ट्रीयकृत बँकांपेक्षा महत्तम व्याजदर प्राप्त झाले असल्याने, दि.२४/०१/२०१९ रोजीच्या ठरावामध्ये आवश्यक बदल करुन, नविन प्राधिकरण ठरावास मान्यता मिळेपर्यंत, सद्यस्थितीत दि.२४/०१/२०१९ रोजीच्या प्राधिकरण ठरावामध्ये उपलब्ध असलेल्या मार्गदर्शक सूचना, सदर खाजगी बँकांचे नक्त मुल्य व म्हाडा आणि महाराष्ट्र निवारा निधीची एकुण गुंतवणूक रु.६,०००/- कोटी पेक्षा अधिक असल्याने, सर्व बाबींचा विचार करुन, खालील बँकांकडे म्हाडा व महाराष्ट्र निवारा निधीचा एकुण निधी खालील मर्यादेपर्यंत गुंतविण्यास मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी/ प्राधिकरण यांनी मौखिकरित्या मंजूरी दिली व त्यानूसार महाराष्ट्र निवारा निधी व म्हाडाचा निधी खाजगी बँकेकडे खालीलप्रमाणे गुंतवणूक करण्यात आला आहे :-

अ. क्र.	**खाजगी बँका**	**नक्त मत्ता (दि.३१/०३/२०२३)**	**गुंतवणूकीची मर्यादा**
१	एचडीएफसी बँक	२७३,०६३.०४	८०० कोटी
२	आयसीआय सीआय बँक	१७०,०००.००	५०० कोटी
३	एक्सीस बँक	११७,८९३.३८	५०० कोटी
४	कोटक महेंन्द्रा बँक	८२,७९५.००	३०० कोटी
५	इंडसइंड बँक	५२,४८२.६२	३०० कोटी
६	येस बँक	३१,४१९.००	१५० कोटी
७	आयडीएफसी फर्स्ट बँक	२४,२९९.००	१५० कोटी
८	फेडरल बँक	२१,४१९.४९	१५० कोटी
९	बंधन बँक	१८,४०१.९६	१५० कोटी

सदर मौखिक मान्यतेनूसार म्हाडा/ महाराष्ट्र निवारा निधी / मुंबई झोपाडपट्टी सुधार मंडळाचा अतिरिक्त निधी खालीलप्रमाणे खाजगी बँकाकडे गुंतवणूक करण्याचा निर्णय घेण्यात आला :-

अ. क्र.	निधी	बँकेचे नाव	गुंतवणूक दिनांक	परिणतीचा दिनांक	गुंतवणूक कालावधी	रक्कम कोटीमध्ये	व्याज दर
१)	महा.निवारा निधी	एक्सीस बँक	२३/११/२०२३	२३/०२/२०२४	९२ दिवस	३००.००	६.७५%
२)	म्हाडा	येस बँक	२९/११/२०२३	०८/०७/२०२४	२२२ दिवस	४६.००	७.६५%
३)	म्हाडा	येस बँक	२९/११/२०२३	१९/०७/२०२४	२३३ दिवस	४५.००	७.६५%
४)	महा.निवारा निधी	येस बँक	३०/११/२०२३	३०/११/२०२४	एक वर्ष	९०.००	८.०६%
५)	म्हाडा	बंधन बँक	०७/१२/२०२३	२१/०८/२०२४	२५८ दिवस	४०.००	७.५५%
६)	म्हाडा	बंधन बँक	०७/१२/२०२३	३०/०८/२०२४	२६७ दिवस	४०.००	७.५५%
७)	म्हाडा	बंधन बँक	०७/१२/२०२३	०९/०९/२०२४	२७७ दिवस	४०.००	७.५५%
८)	मुं.झो.सुधार मंडळ	बंधन बँक	०७/१२/२०२३	२१/०८/२०२४	२५८ दिवस	५०.००	७.५५%
९)	महा.निवारा निधी	फेडरल बँक लि.	१३/१२/२०२३	०८/०९/२०२४	२७० दिवस	६५.००	७.९०%
१०)	महा.निवारा निधी	फेडरल बँक लि.	१३/१२/२०२३	१३/१२/२०२४	एक वर्ष	६५.००	७.९०%
११)	म्हाडा	फेडरल बँक लि.	१४/१२/२०२३	३०/१०/२०२४	३२१ दिवस	२५.००	७.५०%
			एकुण :			८०६.००	

अ) उपरोक्त सादर केलेल्या माहितीनूसार आर्थिक वर्ष सन २०१९-२० व २०२०-२१ मध्ये येस बँक व सन २०१८-१९ व २०१९-२० मध्ये आयडीएफसी फर्स्ट बँक तोटया मध्ये आहे. तसेच, महाराष्ट्र राज्य सहकारी बँक, मुंबई यांचे मार्च-२०२३ अखेरीसचे नक्तमुल्य रु.३८७८.५६ कोटी, म्हणजेच रु.४०००/- कोटी पेक्षा कमी आहे.

दि.२२/११/२०२३ रोजीच्या शासन निर्णयामधील अ.क्र.(३) मध्ये ''क्षेत्रिय स्तरावर बँकींग विषयक व्यवहारांच्या संदर्भात या शासन निर्णयासोबतच्या जोडपत्र 'अ' मध्ये दर्शविलेल्या बँकांमधून एका बँकेची निवड करताना संबंधित सक्षम प्राधिका-यांनी उपरोल्लेखित सर्व निकषांची पूर्तता होत असल्याची खात्री करुनच जाणीवपूर्वक निर्णय घ्यावा." असे नमूद केले आहे.

शासन निर्णयातील सदर तरतूदीनूसार, आर्थिक वर्ष सन २०१९-२० व २०२०-२१ मध्ये येस बँक तोटयामध्ये आहे. परंतू, लगतच्या दोन आर्थिक वर्षामध्ये येस बँक फायद्यामध्ये असल्याने व दिनांक २९/११/२०२३ व दि.३०/११/२०२३ रोजीच्या गुंतवणूकीसाठी महत्तम व्याजदर दिले असल्याने, उपरोक्त अ.क्र.२ ते ४ मध्ये दर्शविलेल्या म्हाडाच्या व महाराष्ट्र निवारा निधीच्या गुंतवणूकी येस बँकेकडे कायम ठेवणे अथवा सदर गुंतवणूक रद्द करण्याबाबत वरिष्ठस्तरावर जाणीवपूर्वक निर्णय घेण्याच्या अधीन राहून सदर गुंतवणूक करण्यात आल्या आहेत. तरी, येस बँकेकडील उपरोक्त २ ते ४ मध्ये दर्शविलेली म्हाडा व महाराष्ट्र निवारा निधीची गुंतवणूक कायम ठेवणे अथवा रद्द करणे याबाबत जाणीवपूर्वक निर्णयासाठी प्रस्ताव सादर करण्यात येत आहे.

ब) तसेच, येस बँक व आयडीएफसी फर्स्ट बँक हया बँका मागील ५ वर्षापैकी २ वर्षे तोटयामध्ये असल्याने व महाराष्ट्र राज्य सहकारी बँक, मुंबई यांचे मार्च-२०२३ अखेरीसचे नक्तमुल्य रु.४०००/-

कोटी पेक्षा कमी असल्याने, सदर तीनही बँकांनां भविष्यात गुंतवणूक करण्यासाठी पात्र ठरविण्यात यावे किंवा कसे याबाबत वरिष्ठस्तरावर जाणीवपूर्वक निर्णयासाठी प्रस्ताव सादर करण्यात येत आहे.

क) तसेच, म्हाडा आणि महाराष्ट्र निवारा निधीची एकुण गुंतवणूक विचारात घेऊन, उपरोक्त तक्त्यामधील अ.क्र.५ ते ११ नूसार, बंधन बँकेकडे एकुण रु.१७०.०० कोटी व फेडरल बँकेकडे एकुण रु.१५५.०० कोटी गुंतविण्यात आले आहेत. तथापि, महाराष्ट्र निवारा निधी व म्हाडाचा निधी गुंतवणूकीसाठी स्वतंत्रपणे मर्यादा परिगणित करण्याबाबत सुधारित ठराव प्राधिकरणासमोर मान्यतेसाठी सादर करण्यात येत आहे. तरी, अ.क्र.५ ते ११ मधील मुदतठेवी परिणत झाल्यानंतर, स्वतंत्र मर्यादा परिगणित करुन निधी गुंतविण्याचे व तोपर्यंत बंधन बँक व फेडरल बँकेकडे नविन गुंतवणूक न करण्याचा निर्णय घेण्यात आला, त्यास कायोर्‍त्तर मंजूरी मिळण्यासाठी प्रस्ताव सादर करण्यात येत आहे.

म्हाडा/महाराष्ट्र निवारा निधी / मुंबई झोपाडपट्टी सुधार मंडळ / मुं.इ.दु.व पु.मं. नियमित निधीचा दिनांक ०३/०१/२०२४ रोजी बँकांकडे मुदत ठेवीमध्ये गुंतविण्यात आलेला एकुण निधीचा तपशिल खालीलप्रमाणे :-

महाराष्ट्र निवारा निधी	५७७५.०० कोटी
म्हाडाचा निधी	१६२३.०० कोटी
मुंबई झोपाडपट्टी सुधार मंडळाचा निधी	१०१२.५० कोटी
मुं.इ.दु.व पु.मं. नियमित निधी	६३.०० कोटी
मुं.इ.दु.व पु.मं. विमा निधी	१८.१२ कोटी

उपरोक्तप्रमाणे म्हाडाचा अतिरिक्त निधी / महाराष्ट्र निवारा निधी / मुंबई झोपाडपट्टी सुधार मंडळ/ मुं.इ.दु.व पु.मं. नियमित निधी/ मुं.इ.दु.व पु.मं. विमा निधीच्या सध्याच्या गुंतवणुकीच्या रक्कमेचे अवलोकन केले असता, म्हाडाच्या (रु.१६२३.०० कोटी) तुलनेमध्ये, महाराष्ट्र निवारा निधीची (रु.५७७५.०० कोटी) गुंतवणूक जास्त प्रमाणात (३ पटीपेक्षा जास्त) आहे. तसेच, दिनांक २४/०१/२०१९ ठरावातील अ.क्र. (२) नूसार रु.४०,०००/- पेक्षा अधिक नक्त मूल्य असलेल्या खाजगी बँकेत रु.१५००/- कोटी पर्यंत गुंतवणूक करण्याचे व अ.क्र. (३) नूसार म्हाडाच्या एकत्रित गुंतवणूक निधीपैकी अधिकतम २०% पर्यंत गुंतवणूक एका खाजगी बँकेत करण्याबाबतच्या नमूद केले आहे. परंतू, खाजगी बँकेमध्ये म्हाडा अथवा महाराष्ट्र निवारा निधी अथवा मुंबई झोपाडपट्टी सुधार मंडळाचा अतिरिक्त निधी किती प्रमाणात गुंतविण्यात यावा, याबाबतचे धोरण स्पष्ट होत नसल्याने, दि.२२/११/२०२३ रोजीच्या शासन निर्णयाचा विचार करता, नविन धोरण ठरविणे आवश्यक आहे.

तसेच, दिनांक २७/१०/२०१५ रोजीच्या शासन निर्णयातील मार्गदर्शक तत्वे व सुचनानूसार निधी गुंतवणुकीचे निर्णय हे सुयोग्य/ सुरक्षित अशा व्यावसायिक अंदाजावर / विवेचकबुद्धीवर आधारीत असावेत. तसेच, महाराष्ट्र शासनाने दि.१३/०३/२०२० व दि.१३/०८/२०२० रोजीच्या शासन निर्णयान्वये खाजगी बँकेकडे गुंतवणूक करण्यासाठी घातलेले निर्बंध व खाजगी बँकेमध्ये गुंतविण्यात येणा-या निधीची सुरक्षितता या सर्व बाबींचा विचार करता, दि.२२/११/२०२३ रोजीच्या शासन निर्णयातील खाजगी बँकेकडे गुंतवणूकीबाबतच्या

निकषांचा विचार करता, खाजगी बँकेकडे किती प्रमाणात व कशाप्रकारे गुंतवणूक करण्यात यावी, याकरीता प्राधिकरण ठराव क्र.६८१९ दिनांक २४/०१/२०१९ मध्ये सुधारणा करण्याचे प्रस्तावित आहे:-

तसेच, खालील कार्यालये/ प्राधिकरण/ मंडळ यांचेकडील निधी बँकांकडे मुदतठेवीमध्ये गुंतविण्यासाठी व्याजदर मागविण्यासाठी खालील पद्धत अवलंबिण्यात येते :-

१) महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ - Google Meet Auction Bid.
२) महाराष्ट्र औद्योगित विकास महामंडळ - e-mail द्वारे
३) मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण - बंद लिफाफे सर्वांसमोर उघडणे.

सध्या म्हाडा व महाराष्ट्र निवारा निधीचा अतिरिक्त निधी बँकांकडे मुदतठेवीमध्ये गुंतविण्यासाठी ई-मेल द्वारे व्याजदर मागविण्यात येतात. त्याऐवजी व्याजदर मागविण्यासाठी खालील सुधारीत पद्धतीचा अवलंब करण्याचे प्रस्तावति आहे :

१) गुंतवणूकीची रक्कम रु.३०० कोटी व त्यापेक्षा जास्त असल्यास - Google Meet Auction Bid द्वारे
२) गुंतवणूकीची रक्कम रु.३०० कोटी पेक्षा कमी असल्यास - बंद लिफाफे सर्वांसमोर उघडणे.

दि.२२/११/२०२३ रोजीच्या शासन निर्णयातील खाजगी बँकामध्ये गुंतवणबाबतचे निकष/ मर्यादा ठरविण्यासाठी प्राधिकरण ठराव खालीलप्रमाणे सुधारित करण्याचे प्रस्तावित आहे :-

ड) <u>बँकेकडे निधी मुदतठेवीमध्ये गुंतवणूक करण्याच्या धोरणासाठी सूधारित प्राधिकरण ठराव</u>

१) **गुंतवणूकीचे निर्णयासाठी समिती**

म्हाडा प्राधिकरणाच्या नियमित खात्यातील गुंतवणूक समितीमध्ये मा.उपाध्यक्ष, वित्त नियंत्रक व लेखाधिकारी-१/ प्राधिकरण व महाराष्ट्र निवारा निधीच्या गुंतवणूक समितीमध्ये मा.उपाध्यक्ष, वित्त नियंत्रक व लेखाधिकारी-३/ प्राधिकरण ही त्रिसदस्यीय समिती निर्णय घेईल.

२) **राष्ट्रीयकृत व खाजगी बँकेमधील गुंतवणूकीचे निकष व मर्यादा**

अ) **राष्ट्रीयकृत बँकेमधील गुंतवणूकीबाबत निकष व मर्यादा**

राष्ट्रीयकृत बँकेमध्ये सदर बँकेच्या निव्वळ मत्तेच्या १५% मर्यादेत गुंतवणूक करण्यात यावी.

ब) **खाजगी बँकेमधील गुंतवणूकीबाबत निकष व मर्यादा**

१) दिनांक २२/११/२०२३ रोजीच्या शासन निर्णयानूसार पात्र ठरविण्यात आलेल्या ९ अनुसूचित वाणिज्यक बँकांचे रु.१६,०००/- कोटी पेक्षा जास्त नक्त मूल्य व महाराष्ट्र राज्य सहकारी बँक, मुंबई यांचे रु.४०००/- कोटी पेक्षा जास्त नक्त मूल्य असेल, अशा खाजगी बँका खालील निकषांची पुर्तता करत असतील, तरच त्यांचेकडे गुंतवणूक करण्यासाठी त्यांना पात्र ठरविण्यात यावे :-

- सतत ५ वर्षे निव्वळ नफा मिळविलेला असणे,
- भांडवल पर्याप्तता गुणोत्तर (Capital Adequacy Ratio) १२% पेक्षा जास्त असणे
- बँकेवर भारतीय रिझर्व्ह बँकेद्वारा कोणतेही आर्थिक निर्बंध तसेच
- त्वरीत सुधारात्मक कार्यवाही (Prompt Corrective Action) लादलेली नसणे

२) सदर ९ अनुसूचित वाणिज्य बँका व महाराष्ट्र राज्य सहकारी बँक, मुंबई यांचेकडे एकुण गुंतवणूकीच्या ४०% पेक्षा जास्त गुंतवणूक करण्यात येऊ नये.

म्हाडाचा निधी / महाराष्ट्र निवारा निधी / मुंबई झोपाडपट्टी सुधार मंडळाचा निधी/ मुं.इ.दु.व.पु.मंडळाचा निधी गुंतविण्यासाठी ४०% ची मर्यादा स्वतंत्रपणे परिगणित करण्यात यावी.

३) सदर खाजगी बँकेतील गुंतवणूकीची ४०% ची मर्यादा, पात्र खाजगी बँकांचे मागील वर्षाच्या ३१ मार्च रोजीचे नक्तमुल्यांचे गुणोत्तर विचारात घेऊन, खालीलप्रमाणे टक्केवारी निश्चित करुन, सदर मर्यादेमध्ये चालु आर्थिक वर्षातील गुंतवणूक करण्यात यावी. तथापि, सदर टक्केवारीनूसार गुंतवणूक करताना, सदर बॅकेच्या निव्वळ मत्तेच्या १५% मर्यादेपर्यंत अथवा गुंतवणूकीची टक्केवारीनूसार रकमेची मर्यादा यापैकी जे कमी असेल, त्या मर्यादेमध्ये गुंतवणूक करण्यात यावी.

दिनांक ३१ मार्च, २०२३ रोजीचे सदर ९ अनुसूचित वाणिज्यक बँका व महाराष्ट्र राज्य सहकारी बँक, मुंबई यांचे नक्ममुल्याच्या सरासरीनूसार आर्थिक वर्ष २०२३-२४ साठी खाजगी बँकनिहाय गुंतवणूकीची ४०टक्केची मर्यादा खालीलप्रमाणे परिगणीत करण्यात येत आहे:-

अ. क्र.	खाजगी बँका	नक्त मत्ता (दि.३१/०३/२०२३)	नक्त मत्तेच्या सरासरीनूसार ४०% मर्यादेची विभागणी
१	एचडीएफसी बँक	२७३,०६३.०४	१३.७२%
२	आयसीआय सीआय बँक	१७०,०००.००	८.५५%
३	एक्सीस बँक	११७,८९३.३८	५.९३%
४	कोटक महेन्द्रा बँक	८२,७९५.००	४.१६%
५	इंडसइंड बँक	५२,४८२.६२	२.६४%
६	येस बँक	३१,४१९.००	१.५८%
७	आयडीएफसी फर्स्ट बँक	२४,२९९.००	१.२२%
८	फेडरल बँक	२१,४१९.४९	१.०८%
९	बंधन बँक	१८,४०१.९६	०.९३%
१०	महाराष्ट्र राज्य सहकारी बँक, मुंबई	३,८७८.५६	०.१९%
एकुण :		**७९५,६५२.०५**	**४०.००%**
उपरोक्तप्रमाणे खाजगी बँकनिहाय ४०% गुंतवणूकीची टक्केवारी चालू आर्थिक वर्ष २०२३-२४ साठी लागू राहिल.			

३) तद्नंतर दरवर्षी माहे एप्रिलमध्ये दिनांक २२/११/२०२३ रोजीच्या शासन निर्णयातील निकषांची पूर्तता होत असल्याची शहानिशाकरुन, खाजगी बँकाची पात्रता ठरविण्याचे व त्यांच्या मागील आर्थिक वर्षाचे मार्च अखेरीचे नक्तमुल्य विचारात घेऊन, उपरोक्तप्रमाणे चालू आर्थिक वर्षातील गुंतवणूकीसाठी ४०% मर्यादेची बँकनिहाय टक्केवारी निश्चित करुन गुंतवणूक करण्याचे व प्रत्येक गुंतवणूकीच्या दिवशी उपरोक्त टक्केवारीनूसार प्राप्त झालेले महत्तम दर विचारात घेऊन, गुंतवणूकीची मर्यादा कमी / जास्त करणेबाबतचा निर्णय घेण्याचे पूर्ण अधिकार वित्त नियंत्रक / प्राधिकरण यांना असतील.

४) वांद्रे (पूर्व) व (पश्चिम) परिसरातील बँकांच्या शाखांऐवजी, प्राधिकरण ठराव क्र.७०३७ दिनांक ०५/०५/२०२२ नूसार मुंबईस्थित सर्व राष्ट्रीयकृत व शासनाने मान्यता दिलेल्या खाजगी बँकाकडून व्याजदर मागविण्यात यावेत.

५) **व्याजदर मागविण्यासाठीची पद्धत** :-
१) गुंतवणूकीची रक्कम रु.३०० कोटी व त्यापेक्षा जास्त असल्यास - Google Meet Auction Bid द्वारे
२) गुंतवणूकीची रक्कम रु.३०० कोटी पेक्षा कमी असल्यास - बंद लिफाफे सर्वांसमोर उघडणे.

६) गुंतवणूकीच्या मर्यादेबाबतचे/ धोरणाबाबतचे यापुर्वीचे प्राधिकरण ठराव अधिक्रमित करण्यात येत आहेत. तथापि, मा.उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण यांच्या दिनांक ०२/०६/२००६ रोजीच्या मान्यतेने गुंतवणूकीबाबत ठरवुन देण्यात आलेली सुधारित मार्गदर्शक तत्वे व दिनांक २७/१०/२०१५ रोजीच्या शासन निर्णयातील मार्गदर्शक तत्वे व सुचनांचे गुंतवणूक करताना काटेकोरपणे पालन करण्यात यावे.

उपरोक्तप्रमाणे `अ', `ब', `क' व `ड' मध्ये प्रस्तावित केल्यानूसार, खालील प्रस्ताव प्राधिकरणासमोर अवलोकनार्थ व निर्णयास्तव सादर करण्याचे प्रस्तावित आहे :-

अ) अ.क्र.२ ते ४ मध्ये दर्शविलेल्या म्हाडाच्या व महाराष्ट्र निवारा निधीच्या गुंतवणूकी येस बँकेकडे कायम ठेवणे अथवा सदर गुंतवणूक रद्द करण्याबाबत वरिष्ठस्तरावर जाणीवपूर्वक निर्णय घेण्याच्या अधीन राहून सदर गुंतवणूक करण्यात आल्या आहेत. तरी सदर गुंतवणूकीबाबत निर्णयास्तव प्रस्ताव सादर करण्यात येत आहे.

ब) तसेच, येस बँक व आयडीएफसी फर्स्ट बँक हया बँका मागील ५ वर्षांपैकी २ वर्षे तोटयामध्ये असल्याने व महाराष्ट्र राज्य सहकारी बँक, मुंबई यांचे मार्च-२०२३ अखेरीसचे नक्तमुल्य रु.४०००/- कोटी पेक्षा कमी असल्याने, सदर तीनही बँकांनां भविष्यात गुंतवणूक करण्यासाठी पात्र ठरविण्यात यावे किंवा कसे याबाबत वरिष्ठस्तरावर जाणीवपूर्वक निर्णयासाठी प्रस्ताव सादर करण्यात येत आहे.

क) तसेच, अ.क्र.५ ते ११ मधील मुदतठेवी परिणत झाल्यानंतर, महाराष्ट्र निवारा निधी व म्हाडाची स्वतंत्रपणे मर्यादा परिगणित करुन निधी गुंतविण्याचे व तोपर्यंत बंधन बँक व फेडरल बँकेकडे नविन गुंतवणूक न करण्याचा प्रस्ताव कार्योत्तर मंजूरीसाठी सादर करण्यात येत आहे.

ड) दिनांक २२/११/२०२३ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये राष्ट्रीयकृत बँकासोबत खाजगी बँकांकडे गुंतवणूक करण्यास मान्यता दिल्यानूसार, प्राधिकरण ठराव क्र.६८१९ दिनांक २४/०१/२०१९ रद्द करुन, गुंतवणूकीचे धोरण सुधारित करण्यासाठी सोबत ठेवण्यात आलेला प्रारुप ठराव अवलोकनार्थ मान्यतेस्तव सादर. तसेच, सदर ठरावास प्राधिकरणाची तातडीने मान्यता आवश्यक असल्याने, सदर प्रारुप ठराव चक्राकार पद्धतीने उचित निर्णयासाठी/ मान्यतेस्तव प्राधिकरणापुढे ठेवण्याचे प्रस्तावित आहे.

बाब टिप्पणीवर सविस्तर चर्चा होऊन,

ठराव क्रमांक :- ७१०२ **दिनांक:- २९/०२/२०२४**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की,

बाब टिप्पणीमध्ये सादर केलेल्या `अ', `ब', `क' व `ड' मधील प्रस्तावाचे अवलोकन केले असता, दिनांक २२/११/२०२३ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये राष्ट्रीयकृत बँकासोबत रु.१६,०००/- कोटी पेक्षा जास्त नक्त मूल्य असणा-या ९ खाजगी बँका (अनुसूचित वाणिज्यक बँका) आणि नक्त मुल्य रु.४०००/- कोटी पेक्षा जास्त असल्यास महाराष्ट्र राज्य सहकारी बँक, मुंबई या बँकांना सार्वजनिक उपक्रम / महामंडळे यांचेकडील अतिरिक्त निधी गुंतवणूकीसाठी देण्यात आलेल्या मान्यतेनूसार, सदर शासन निर्णयातील अ.क्र. (१) ते (५) मध्ये नमूद पात्रता निश्चितीबाबतचे निकष विचारात घेऊन, केलेल्या गुंतवणूकीस मान्यता देण्यात येत आहे

तसेच, सदर शासन निर्णयातील निकष विचारात घेऊन, भविष्यात शासनाने मान्यता दिलेल्या बँकांकडे गुंतवणूक करण्याबाबत जाणिवपूर्वक निर्णय घेण्याचे अधिकार मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी/ प्राधिकरण यांना प्रदान करण्यात येत आहेत.

तसेच, प्राधिकरण ठराव क्र.६८१९ दिनांक २४/०१/२०१९ रद्द करुन, प्रस्तावित केल्यानूसार गुंतवणूकीचे धोरण सुधारित करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

(संजीव जयस्वाल) **उपाध्यक्ष तथा** **मुख्य कार्यकारी अधिकारी,** **महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण**	**(वल्सा नायर सिंह)** **सदस्य प्राधिकरण तथा** **अपर मुख्य सचिव,** **गृहनिर्माण विभाग,** **मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**	**(असीम गुप्ता)** **सदस्य प्राधिकरण तथा** **अपर मुख्य सचिव,** **नगरविकास विभाग-१** **मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**

बाब क्रमांक: २९९/२२ **दिनांक -२९/०२/२४**

विषय - मौजे कांदिवली ता.-बोरीवली येथील न.भू.क्र. १/अ ५, ३१०४ चौ.मी. शासकीय जमिन पत्रकार या गटासाठी गृहनिर्माण योजना राबविण्याकरीता समंत्रक वास्तुशास्त्रज्ञ म्हणून श्री. विलास दिक्षीत यांच्या नेमणुकीस कार्योत्तर मंजूरी मिळणेबाबत.

उक्त विषय सचिव/प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

उपरोक्त विषयी मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार / प्रा. यांनी विशद केले की,

विषयांकीत प्रकरणी नियोजनाकरीता समंत्रक वास्तुशास्त्रज्ञ यांचे नेमणुकीकरीता संदर्भीय कार्यालयीन टिप्पणीद्वारे प्रस्ताव या कार्यालयास सादर झालेला आहे. कार्यकारी अभियंता यांनी नमुद केल्यानुसार विषयांकीत भुखंडाचे क्षेत्रफळ ३१०४.५० चौ.मी. इतके असुन च.क्षे.नि.३ अन्वये योजना राबविणेहेतू प्रकल्प खर्च रु.१००.६९ कोटी इतका प्रस्तावित आहे.

२. पार्श्वभुमी :-

i. मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ/ प्रा. यांचे परिपत्रक दि.०४/०९/२०२३ नुसार ९० कोटी हुन अधिक प्रकल्प खर्च असणाऱ्या योजना करीता संवर्ग -१ मधील समंत्रक वास्तुशास्त्रज्ञाची निवड करणे अभिप्रेत आहे.

ii. प्राधिकरण ठराव क्र. ५२९५ अन्वये संवर्ग १ व २ अंतर्गत प्रकल्पाचे काम पॅनलवरील वास्तुशास्त्रज्ञांना देण्यापूर्वी त्या त्या पॅनलकरीता वास्तुशास्त्रज्ञाकडुन प्रस्तावित प्रकल्पासाठी डिझाइन ब्रीफ/ प्रकल्प नियोजनाबाबत स्पर्धा घडवुन आणावी व अशा प्रकारे प्राप्त झालेल्या प्राथमिक नियोजनाच्या प्रस्तावाबाबत प्राधिकरणाने ठराव क्र. १०९३ दि.०८/०३/१९९१ अन्वये नियुक्त केलेल्या समितीने प्राप्त डिझाइन ब्रीफ/ प्रकल्पाची छाननी करावी व ज्या वास्तुशास्त्रज्ञाने सर्वात उत्तम प्रस्ताव सादर केला असेल त्या वास्तुशास्त्रज्ञाची त्या प्रकल्पासाठी नेमणुक करावी, असे नमुद आहे.

३.यापूर्वी करण्यात आलेली कार्यवाही :-

i. उक्त कार्यवाहीकरीता बराच कालावधी लागणार असल्याने प्रकल्प सुरू होण्यास विलंब होउ शकतो. संभाव्य विलंब टाळणेहेतु प्राधिकरण ठराव क्र. ५२९५ मध्ये बदल करुन सदर बाब प्राधिकरण बैठकीत सादर करण्यास्तव स्वतंत्र नस्ती या कार्यालयामार्फत दि.१३/०७/२०२३ रोजी अग्रेषित करण्यात आलेली आहे.

ii. सदर प्रस्तावास अनुसरून प्राधिकरण बैठकीत बाब टिप्पणी सादर करावयाची कार्यवाही मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ / प्रा. विभागामार्फत सुरू असल्याने विषयांकीत प्रकरणाची तत्परता लक्षात घेउन उक्त प्रकल्पाकरीता वास्तुशास्त्रज्ञाच्या नियुक्तीस मुख्य अधिकारी/ मुं.मं. यांच्या शिफारसीद्वारे, बाब टिप्पणी सादर करुन प्राधिकरणाची कार्योत्तर मंजुरी घेण्याच्या अटीवर मा. उपाध्यक्ष यांचे मान्यतेद्वारे समंत्रक वास्तुशास्त्रज्ञ म्हणून श्री विलास दिक्षीत यांची नेमणूक करण्यात आली.

iii. मा. उपाध्यक्ष/प्रा. यांचे परिपत्रक दि.०४/१२/२०२३ अन्वये १०० कोटींपेक्षा जास्त किंमत असल्याने प्रकल्पांकरीता १.५% व्यावसायिक शुल्क समंत्रक वास्तुशास्त्रज्ञ यांना लागू होत आहे.

४. प्रस्ताव मान्यतेस्तव:-

मौजे कांदिवली ता.-बोरीवली येथील न.भू.क्र. १/अ ५, ३१०४ चौ.मी. शासकीय जमिन पत्रकार या गटासाठी गृहनिर्माण योजना राबविण्याकरीता समंत्रक वास्तुशास्त्रज्ञ म्हणून श्री. विलास दिक्षीत (मे. शिल्प असोसिएट्स) यांच्या नेमणुकीस कार्योत्तर मंजूरीकरीता निर्णयार्थ व मंजुरीस्तव सादर.

बाब टिप्पणीवर सविस्तर चर्चा होऊन,

ठराव क्रमांक :- ७९०३ **दिनांक:- २९/०२/२०२४**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की,

मौजे कांदिवली ता.-बोरीवली, मुंबई येथील न.भू.क्र. १/अ ५, ३१०४ चौ.मी. शासकीय जमिन पत्रकार या गटासाठी गृहनिर्माण योजना राबविण्याकरीता समंत्रक वास्तुशास्त्रज्ञ म्हणून श्री. विलास दिक्षीत (मे. शिल्प असोसिएट्स) यांच्या नेमणुकीस कार्योत्तर मंजूरी देण्यात येत आहे.

सदर ठराव कार्यवृत्त स्थायीकरणाची वाट न पाहता अंमलबजावणी करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

(संजीव जयस्वाल)
उपाध्यक्ष तथा
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण

(वल्सा नायर सिंह)
सदस्य प्राधिकरण तथा
अपर मुख्य सचिव,
गृहनिर्माण विभाग,
मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन

(असीम गुप्ता)
सदस्य प्राधिकरण तथा
अपर मुख्य सचिव,
नगरविकास विभाग-१
मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन

बाब क्रमांक: २९९/२४ **दिनांक -२९/०२/२४**

विषय - प्राधिकरण/ प्रादेशिक मंडळाच्या आस्थापनेवारील लेखा व कार्यकारी अभियंता (स्थापत्य) या संवर्गातील पदे वाढविण्याबाबत.

उक्त विषय सचिव/प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण कर्मचारी संघटना यांनी दि.२९.०९.२०२० रोजीच्या पत्रान्वये लेखा शाखेमार्फत संपूर्ण म्हाडाचे लेखाविषयक सर्व बाबीचे काम केले जाते. सध्याच्या म्हाडाच्या कामाचा आवाका लक्षात घेता, तसेच,

म्हाडास शासनाकडून विविध नवीन योजना/प्रकल्प सोपविण्यात येत असल्याने, म्हाडा लेखा संवर्गाचे काम प्रचंड प्रमाणात वाढलेले आहे. प्राधिकरणाच्या आस्थापनेवरील लेखा संवर्गातील अधिका-यांना पदोन्नतीच्या संधी फारच कमी प्रमाणात उपलब्ध आहे. म्हाडामध्ये सुरु असलेल्या योजना/प्रकल्पामुळे लेखा विषयक कामकाज वाढलेले असल्यामुळे प्राधिकरणाच्या आस्थापनेवरील मुख्य लेखाधिकारी (गट-अ), लेखाधिकारी (वर्ग-१), सहायक लेखाधिकारी (गट-अ) व विभागीय लेखापाल (गट-ब) या संवर्गातील पदांची संख्या वाढविण्याबाबत विनंती केली आहे. त्यानुसार सदर पदे वाढविल्यास म्हाडा प्राधिकरणाच्या आस्थापनेवर किती आर्थिक बोजा पडेल याबाबत वित्त नियंत्रक/प्रा यांचेकडे विचारणा करण्यात आली.

वित्त नियंत्रक/प्रा यांनी दि.२२.०३.२०२२ रोजीच्या टिप्पणी अन्वये " योजना/प्रकल्पांच्या कामाचा व त्यातील हाताळाव्या लागणाऱ्या लेखा विषयाच्या बाबी यांचा आढावा घेणे आवश्यक आहे. प्रकरणी मंडळाचे मुख्य अधिकारी यांचेकडून माहिती घेणे उचित होईल" असा शेरा दिल्यानुसार प्राधिकरणाच्या दि.०८.०४.२०२२ रोजीच्या पत्रान्वये वित्त नियंत्रक/प्रा, मुख्य अधिकारी/पुणे मंडळ व मुख्य अधिकारी,/कोकण मंडळ यांचेकडून माहिती मागविण्यात आली. वित्त नियंत्रक, मुख्य अधिकारी/पुणे मंडळ व मुख्य अधिकारी/कोकण मंडळ याचेकडून प्रस्ताव प्राप्त झाले आहेत.

वित्त नियंत्रक /प्रा यांनी त्यांच्या कार्यालयातील कामाची निकड लक्षात घेता मुख्य लेखाधिकारी (वर्ग-१ वरिष्ठ स्तर) १ पद, लेखाधिकारी वर्ग-१, १ पद, सहाय्यक लेखाधिकारी वर्ग-२, १ पद, विभागीय लेखापाल १ पद, व सहाय्यक २ पदे वाढविण्याबाबत प्रस्तावित केले आहे. मुख्य अधिकारी/पुणे मंडळ यांनी पुणे मंडळातील कामकाज पाहण्यासाठी मुख्य लेखाधिकारी (उच्च श्रेणी) १ पद वाढविण्याबाबत विनंती केली आहे. मुख्य अधिकारी/कोकण मंडळ यांनी मुख्य लेखाधिकारी (उच्च श्रेणी) १ पद, लेखाधिकारी वर्ग-१, १ पद, सहाय्यक लेखाधिकारी वर्ग-२, १ पद, विभागीय लेखापाल २, पदे वाढविण्याबाबत कळविले आहे.

सद्यस्थितीत म्हाड प्राधिकरण व विभागीय मंडळांतर्गत लेखासंवर्गामध्ये मंजूर व कार्यरत पदांची स्थिती खालील प्रमाणे आहे.

अ.क्र	लेखा संवर्ग	मंजूर पदे	भरलेली पदे	रिक्त पदे
१	मुख्य लेखाधिकारी (उच्च श्रेणी) (वर्ग-१)	०२+ *१	०२+१	०
२	मुख्य लेखाधिकारी /लेखाधिकारी (वर्ग-१)	१६-१	१४	०१
३	सहाय्यक लेखाधिकारी (वर्ग-२)	१६		
४	विभागीय लेखापाल (वर्ग-२)	४७		

***अंतर्गत लेखापरिक्षण विभागातील लेखाधिकारी संवर्गातील ०१ पद मुख्य लेखाधिकारी (उच्च श्रेणी) संवर्गात तात्पुरत्या स्वरुपात उन्नत करण्यात आले आहे. त्यामुळे मुख्य लेखाधिकारी (उच्च श्रेणी) संवर्गात ०२ +१ अशी ३ पदे व लेखाधिकारी संवर्गातील ०१ पद उन्नत केल्याने १६-०१ अशी १५ पदे सद्यस्थितीत आहेत.**

वित्त नियंत्रक/ प्रा, मुख्य अधिकारी/पुणे मंडळ व मुख्य अधिकारी /कोकण मंडळ यांचे मार्फत ०३ मुख्य लेखाधिकारी (उच्च श्रेणी), ०२ लेखाधिकारी, ०२ सहाय्यक लेखाधिकारी व ३ विभागीय लेखापाल अशी एकूण १० पदे लेखा संवर्गात वाढविण्याबाबत प्रस्तावित केले असून त्यानुसार वित्त नियंत्रक /प्रा यांचेकडून संदर्भ क्र.२ वरील टिप्पणी प्रस्तावान्वये लेखा संवर्गातील मुख्य लेखाधिकारी (उच्च श्रेणी) ०३ पदे, लेखाधिकारी ०२ पदे,

सहाय्यक लेखाधिकारी०३ पदे व विभागीय लेखापाल ०४ पदे अशी एकूण लेखा संवर्गात १२ पदांकरीता रु.१,६७,२८,०००/- वार्षिक खर्च अपेक्षित असल्याबाबत कळविले आहे. तथापि मंडळांकडून १० पदे वाढविण्याबाबत प्रस्ताव प्राप्त झाला असून त्या करीता रु.१,३६,१८,४००/- इतका वार्षिक खर्च अपेक्षित आहे. **(प्रस्ताव-१)**

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या आस्थापनेवर कार्यकारी अभियंता (स्थापत्य) संवर्गात सद्यस्थितीत ४४ पदे मंजूर असून पी.एम.ए.वाय करीता ०३ पदे व बी.डी.डी. प्रकल्पाकरीता ०२ अशी ०५ अधिसंख्य पदे कार्यरत आहेत. बी.डी.डी. प्रकल्पाकरीता अधिसंख्य असलेली ०२ पदे आकृतीबंधावर घेण्याकरीता प्राधिकरणाच्या दि.१८.०२.२०२२ रोजीच्या पत्रान्वये शासनाकडे प्रस्ताव सादर करण्यात आला आहे.

मुंबई शहरातील कामाठीपुरा क्षेत्रातील गल्ली क्र.१ ते १५ या भागातील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या उपकरप्राप्त व बिगर उपकरप्राप्त इमारतींचा व भूखंडाचा समूह पुनर्विकास, विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४, विनियम ३३ (९) अंतर्गत म्हाडाच्या मुं.इ.दु.व.पु मंडळामार्फत राबविण्याकरीता शासनाने दि.१२.०१.२०२३ रोजी शासन निर्णय निर्गमित केला आहे. या शिवाय न्यू चंद्रपूर नियोजन प्राधिकरणामार्फत चंद्रपूर मध्ये विविध योजना राबविण्यात येत आहे. तसेच मुंबई शहर व उपनगरातील म्हाडाच्या वसाहतींचा समूह पुनर्विकास प्रकल्प राबविण्यात येणार आहे. हे सर्व प्रकल्प कार्यक्षम रित्या राबविण्याकरीता या प्रकल्पांकरीता स्वतंत्र कार्यकारी अभियंता असणे आवश्यक आहे.

उपरोक्त बाब विचारत घेता मुंबई इमारत व दुरुस्ती पुनर्विकास मंडळाच्या आस्थापनेवर कामाठीपुरा प्रकल्पाकरीता ०२ पदे , नागपूर मंडळाच्या आस्थापनेवर न्यू चंद्रपूर प्रकल्पाकरीता ०१ पद व मुंबई मंडळाच्या आस्थापनेवर मुंबई शहर व उपनगरातील म्हाडाच्या वसाहतींचा समूह पुनर्विकास प्रकल्प राबविण्याकरीता ०३ पदे अशी एकूण ०६ कार्यकारी अभियंत्यांची पदे वाढविण्याची आवश्यक्ता आहे. उक्त ०६ पदे वाढविल्यास त्या करीता रु.९९,५०,४००/- इतका वार्षिक खर्च अपेक्षित आहे. **(प्रस्ताव-२)**

प्राधिकरणाच्या आस्थापनेवर उपसमाज विकास अधिकारी संवर्गात ३५ पदे व समाज विकास अधिकारी संवर्गात ०४ पदे रिक्त आहेत. यापूर्वी मुख्य समाज विकास अधिकारी या संवर्गात ०२ पदे निर्माण करण्याकरीता उपसमाज विकास अधिकारी संवर्गातील ६ पदे, उपमुख्य अधिकारी संवर्गात ०३ पदे निर्माण करण्याकरीता उपसमाज विकास अधिकारी संवर्गातील ३ पदे व मिळकत व्यवस्थापक संवर्गात ०५ पदे निर्माण करण्याकरीता उपसमाज विकास अधिकारी संवर्गातील ३ पदे, अशी उपसमाज विकास अधिकारी संवर्गातील एकूण १२ पदे कमी करण्याबाबतचा प्रस्ताव शासनाकडे विचाराधीन आहे. उपसमाज विकास अधिकारी संवर्गातील उर्वरित २३ पदांकरीता रु.२,२२,७३,२००/- इतका वार्षिक खर्च अपेक्षित आहे.

लेखा संवर्गाची १० पदे व कार्यकारी अभियंता संवर्गाची ०६ पदे वाढविल्यास एकूण १६ पदांकरीता (रु.१,३६,६८,०००/ + रु.९९,५०,४००/-) = रु.२,३६,१८,४००/- इतका वार्षिक खर्च अपेक्षित आहे. उप समाज विकास अधिकारी संवर्गातील २३ पदे कमी करुन कार्यकारी अभियंता संवर्गात ०६ पदे व लेखा संवर्गात एकूण १० पदे अशी १६ पदे वाढविण्याचे प्रस्तावित आहे. **(प्रस्ताव-३)**

उप समाज विकास अधिकारी संवर्गातील पदे कमी करुन लेखा व कार्यकारी अभियंता संवर्गातील पदे वाढविण्यात येत असल्याने म्हाडा प्राधिकरणावर कोणताही अधिकचा आर्थिक भार येत नाही. गृहनिर्माण विभागाच्या दि.०३.०८.२०१९ रोजीच्या परिपत्रकात "म्हाड प्राधिकरणातील रिक्त पदे भरणे, नवीन पदे निर्माण करणे याबाबत शासनाची मान्यता अवश्यक राहील" असे नमूद केले आहे. तथापी आकृतीबंधाच्या अखत्यारित

राहून उपसमाज विकास अधिकारी संवर्गातील २३ मंजूर पदे कमी करुन कार्यकारी अभियंता संवर्गात ०६ पदे व लेखा संवर्गात एकूण १० पदे अशी १६ पदे वाढविण्यात येत आहेत.

उक्त प्रस्तावित १ ते ३ प्राधिकरणाच्या मान्यतेस्तव सादर केले. बाब टिप्पणीवर सविस्तर चर्चा होऊन,

ठराव क्रमांक :- ६९०४ **दिनांक:- २९/०२/२०२४**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की,

उप समाज विकास अधिकारी संवर्गातील पदे कमी करुन लेखा व कार्यकारी अभियंता संवर्गातील पदे वाढविण्यात येत असल्याने म्हाडा प्राधिकरणावर कोणताही अधिकचा आर्थिक भार येत नाही. गृहनिर्माण विभागाच्या दि.०३.०८.२०१९ रोजीच्या परिपत्रकात "म्हाड प्राधिकरणातील रिक्त पदे भरणे, नवीन पदे निर्माण करणे याबाबत शासनाची मान्यता आवश्यक राहील" असे नमूद केले आहे. तथापी आकृतीबंधाच्या अखत्यारित राहून उपसमाज विकास अधिकारी संवर्गातील २३ मंजूर पदे कमी करुन कार्यकारी अभियंता संवर्गात ०६ पदे व लेखा संवर्गात एकूण १० पदे अशी १६ पदे वाढविण्यात येत आहेत.

सदर ठरावास शासनाची मान्यता आवश्यक राहील.

(संजीव जयस्वाल)
उपाध्यक्ष तथा
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण

(वल्सा नायर सिंह)
सदस्य प्राधिकरण तथा
अपर मुख्य सचिव,
गृहनिर्माण विभाग,
मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन

(असीम गुप्ता)
सदस्य प्राधिकरण तथा
अपर मुख्य सचिव,
नगरविकास विभाग-१
मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन

बाब क्रमांक: २९९/२५ **दिनांक -२९/०२/२४**

विषय:- विभागीय मंडळांमधील विक्री अभावी रिक्त असलेल्या सदनिका विक्रीसाठी भाडे खरेदी हप्ता (Hire Purchase Scheme) राबविण्यास मान्यता देणेबाबत.

उक्त विषय सचिव/प्रा. यांनी सभागृहासमोर सादर केला.

म्हाडा प्राधिकरणांतर्गत विभागीय मंडळामध्ये विक्री अभावी रिक्त असलेल्या सदनिका विक्री करण्याकरीता त्रिसदस्यीय अभ्यास समिती गठीत करण्यात आली होती. सदर समितीने विक्री न झालेल्या सदनिका विक्री करण्याकरीता पाच शिफारशी सुचविलेल्या आहेत. सदर शिफारशी मा.उपाध्यक्ष/प्रा. यांनी स्विकृत केल्या असून त्याअनुषंगाने प्राधिकरण परिपत्रक दि.२१/११/२०२३ अन्वये सदर शिफारशी विचारात घेवनू सर्व

विभागीय मंडळांना सदनिका विक्री करण्याबाबत पर्यायानुसार कार्यपध्दती अवलंबण्याची सूचना निर्गमित करण्यात आल्या आहेत.

प्राधिकरणाअंतर्गत विविध विभागीय मंडळांकडे ११९८४ गाळे, ७४८ भूखंड व २९८ अनिवासी गाळे शिल्लक असल्याचे उपरोक्त नमूद समितीच्या निर्देशनास आले आहे.

अ.क्र.	मंडळाचे नाव	गाळे	भूखंड	दुकाने	एकूण	अडकलेला निधी (रु.लाखात)
१	नाशिक	५६४	१९	५८	६४१	८७४७.३८
२	औरंगाबाद	९४९	४३९	३	१३९१	१५५२१.३६
३	अमरावती	१०२२	९	१०	१०४१	१०८१०.४१
४	नागपुर	१२०३	६०	०	१२६३	११९८१.३८
५	पुणे	२१३५	०	५९	२१९४	६७७२६.७६
६	मुंबई	०	७	१४२	१४९	२२४९०.०९
७	कोंकण	५३११	२१४	२६	५५५१	१६६९३८.००
	एकूण	११९८४	७४८	२९८	१२२३०	३११४१५.३८

प्राधिकरण परिपत्रक क्र.७०५, दि.२१/११/२०२३ अन्वये थेट विक्री पध्दतीने, भाडे खरेदी हप्त्यानुसार विक्री, सदनिका भाड्याने देणे, लिलाव पध्दतीने रिक्त सदनिका विक्री करणे व विपणन संस्था / रिअल इस्टेट संस्था यांचे मार्फत रिक्त सदनिका विक्री करण्याचे पर्याय विभागीय मंडळास कळविण्यात आले आहे.

१. थेट विक्री २. सदनिका भाडे खरेदी हप्त्यानुसार (Hire Purchase) विक्री ३. सदनिका भाड्याने देणे. ४.लिलाव पध्दतीने रिक्त सदनिका विक्री करणे. ५. विपणन संस्था / रिअल इस्टेट संस्थेव्दारे विक्री करणे.

म्हाड अधिनियम १९७६ मधील जमिनीची विल्हेवाट (Disposal of Land) Rules, 1981 अंतर्गत नियम क्र.१६अ व १६ब मधील तरतूदीनुसार विशिष्ट परिस्थितीत (जेथे सदनिकेसाठी पुरेसा प्रतिसाद व मागणी नाही.) अशा सदनिका वितरणासाठी प्राधिकरणास उचित निर्णय घेता येईल. Disposal of Land Rules, 1981 च्या नियम १६अ व १६ब ची तरतूद खालीलप्रमाणे नमूद आहे.

16-A- Disposal of amenity and Commercial tenements on hire purchase basis in certain circumstances, - Notwithstanding anything contained in any of the foregoing rules or in any of the regulations made there under, if after notifying and refortifying the tenements for disposal in accordance with the provisions of the foregoing rules or regulations made there under the Chief Officer finds that all or any of the amenity tenements or Commercial tenements in a building cannot be disposed of on outright sale basis, such of the tenements as cannot be so disposed of may, with the approval of the Authority be disposed of on hire purchase basis. The amount of deposit or earnest money or both, the period of hire-purchase, and the amount of hire purchase, and the amount of hire purchase installment shall be such as might be determined by the Authority from time to time. The tenders shall be invited and considered for the disposal of such tenements on hire purchase basis in the same manner they are invited and considered for the disposal of tenements on out-right sale basis.

16-B Special provisions for disposal of tenements in certain circumstances. – If, after following the procedure prescribed in the foregoing rules or the Regulations made there under, it is found that there is no adequate response and demand for tenements in any particular scheme, such of the tenements as cannot be so disposed of may be disposed of in any other manner deemed fit by the Authority.

सदर सदनिका भाडे खरेदी हप्त्यानुसार (Hire Purchase) सदनिका विक्रीसाठी योजना राबवायाची इ ाल्यास पुढीलबाबी निदर्शनास येतात.योजनेच्या व्यवस्थापनासाठी मोठ्या प्रमाणात मनुष्यबळ, नियंत्रण, निधी तसेच तत्संबंधी कायदेशीर बाबींच्या अडचणी उद्‌भवतात. ज्यामध्ये साधारणत: लाभार्थ्यांना देय असलेला हप्ता न भरणे, सदनिकेचा योग्य रितीने वापर न करणे,सदनिकांची अवैध्य देवाणघेवान करणे/विक्री करणे, नियमांचे पालण न करणे, सदनिकेची योग्य रितीने देखभाल न करणे इ.

सदर सर्व बाबींवर प्रभावीपणे नियंत्रण ठेवण्यासाठी विभागीय मंडळाकडे पुरेशा प्रमाणात मनुष्यबळ उपलब्ध नाही. तसेच प्राधिकरणाने संदर्भीय दि.२१.११.२०२३ परिपत्रकानुसार विक्री अभावी रिक्त असलेल्या सदनिका विक्रीसाठी भाडेखरेदी हप्त्यानुसार योजना राबविण्यासाठी एजन्सी नियुक्ती करण्याच्या सुचना दिलेल्या आहेत.

त्यामुळे प्राधिकरण यांचे परिपत्रकामधील पर्यायानुसार सदनिका भाडे खरेदी योजनेनुसार (Hire Purchase) या पर्यायाचा अवलंब करतांना Request for Proposal च्या माध्यमातून अभिकरण शुल्क किंवा प्रति सदनिका तत्वावर आधारित (पर फ्लॅट एजन्सी चार्जेस बेसीस) संस्था/एजन्सी ठराविक अटी, शर्तीवर नियुक्त करणे प्रस्तावित आहे.

भाडे खरेदी (HPS) सदनिका विक्री करतांना संबंधित अर्जदाराकडून २५% प्रारंभिक रक्कम घेण्याचे प्रस्तावित असून उर्वरित ७५% रक्कमेसाठी दहा वर्षापर्यंतचे हप्ते आजचा व्याज दर [रेपोरेट 6.50+2%] 8.50 व्याजदराप्रमाणे Reducing Balance नुसार परिगणना करुन वसूल करुन रिक्त सदनिकेचे वितरण करणे प्रस्तावित आहे.

भाडे खरेदी योजनेनुसार (Hire Purchase) योजना राबवितांना सदर योजनेसाठी आवश्यक असलेले संगणक प्रणाली माहिती संचार व तंत्रज्ञान विभाग/ प्राधिकरण यांचे मार्फत विकसीत करणे आवश्यक आहे. तसेच RFP मार्फत निवड करण्यात येणा-या एजन्सी, लाभार्थी व म्हाडा यांच्याबरोबर करावयाचा कराराचा मसुदा विधी सल्लागार प्राधिकरण यांचे मार्फत तयार करणे प्रस्तावित आहे.

सदनिका भाडे खरेदी हप्त्यानुसार (Hire Purchase) संस्था निवडीच्या सर्वसाधारण अटी खालीलप्रमाणे राहतील.

<u>Condition No. 1:-</u>

The Empanelled Agencies shall ensure to sell the unsold flats under HPS within a period of one year from the date of empanelment and shall be bound to recover the installments for the balance period of HPS till the amount is fully recovered from the prospective purchaser. The period of 1 year for the sale of unsold flats under HPS may be extended on mutual terms for further period as per the discretion of Hon.Chief Officer of concerned Regional Board.

Condition No. 2:-

The Interested Agencies shall present their Request for Proposal(RFP) in the enclosed format. Agency will be evaluated on the basis of Parameters. Marks are assigned to each parameter are as under.

Sr. no	Parameter	Internal Marks	Total Marks Assigned
1.	Year of Establishment (as per Registration Certificate)		20
	a. below 5 yrs	0	
	b. 5 yrs	10	
	c. for every additional 1 year above 5 yrs	1	
2.	Average Net Owned Funds for the last 3 financial years as certified by CA (i.e. 2020-21, 2021-22 & 2022-23)		20
	a. below Rs. 1 Cr.	0	
	b. for Rs. 1 Cr.	10	
	c. for every additional Rs. 1 Cr.	1	
3.	Average Net Profit for the last 3 financial years as certified by CA (i.e. 2020-21, 2021-22 & 2022-23)		20
	a. below Rs.50 Lac	0	
	b. For Rs. 50 Lac	10	
	c. For every additional Rs.10 Lac	1	
4.	Number of permanent employees working in agency		20
	a. below 5 employees	0	
	b. for 5 employees	5	
	c. For every additional one employee over 5 employees	1	
5.	For the last 3 yrs number of housing loans disbursed(upto Rs. 50L) / number of units sold As certified by CA		20
	a. below 150 units	0	
	b. 150 units	10	
	c. For every additional 10 units	1	

Note:- The agency will be technically qualified on obtaining minimum 60 & above total assigned marks on the basis of above mentioned parameters.

Condition No. 3:-

Offer shall be valid for 90 (Days) from the schedule date of opening of RFP. The shorter period specified by the Agencies will not be binding on the on the Regional Board, which should be carefully noted and in such cases; Earnest Money Deposit (EMD) will not be refunded.

Condition No. 4:-

Technically qualified bidder quoting the lowest percentage of agency charges shall be considered as L1 bidder. All the technically qualified bidders that agree to match the L1 agency charges may be considered for empanelment. The final decision in this regard will be at the discretion of Hon. Chief Officer of Regional Board

Condition No. 5:-

The agency charges as accepted by Regional Board, based on RFP will be binding throughout the validity period of contract.

Condition No. 6:-

The Agencies should read all documents and papers thoroughly and sign with permanent ink in the space provided under the words "**Signature of the Agency**".

Condition No. 7:-

It must be distinctly understood that all above conditions of the Agency and specifications are intended to be rigidly enforced.

Condition No. 8:-

The task to be performed by Agencies shall be as per the statutory provisions of The Maharashtra Housing & Area Development (Estate Management, Sale, Transfer & Exchange of Tenements) Regulations 1981.

Condition No. 9:-

In the event of any dispute or grievances regarding the interpretation of meaning of any provisions of this RFP regarding any claim of any one party against the order or regarding any other matter arising out of this RFP , the same will be referred to Hon Chief Officer, of Regional Board who will hear the issue from parties to this RFP and give his decision on the disputes / grievance which will be final and binding.

Condition No. 10:-

In case of any instructions to the Agencies issued from time to time by the Regional Board / MHADA, taking into consideration the provision of MHADA Act and Rules and Regulations made there under, and then the same shall be binding on the Agencies.

Condition No. 11:-

If for any reason, incidence or court injunction, the assignment given to or agreed to, is required to be discontinued or dispense from then no extra claim in whatsoever ground or for any reasons shall be entertained.

ELIGIBILITY CRITERIA

Bidders should be **Nationalized Banks, Non-banking Finance Companies (NBFC) including Housing Finance Companies, Co-operative Banks, Commercial Banks and reputed RERA Registered Real Estate Marketing Companies.** Such institution must be in active operation for the last 5 years.

A. The eligibility criteria includes having experience in the lending, real estate marketing and having necessary tie up with the marketing teams for the sale of residential units in mass housing / residential / mixed use / group housing projects.

B. The Agency shall fulfill the following financial criteria –

a. The Agency should be in the business of lending for the last 5 years or more.

b. Profitability – Profit after Tax should be positive in the last financial year as certified by CA.

c. The agency should have positive networth as certified by CA.

C. The Agency shall have an understanding of this scale of projects and also it shall have comprehensive experience in the marketing, branding, and the sale of residential units in mass housing / residential / mixed use / group housing projects of sizeable scale.

The agency shall understand the local market and its success potentials..

D. The Agency shall not be blacklisted by any Central/ State Government/Public Sector Undertakings and shall not have been involved in any major litigation that may have an impact that affects or compromises the delivery of services required. (An undertaking to that effect should be submitted).

TERMS AND CONDITIONS

The applicant, mentioned in the RFP agrees to abide by the rules of the competition as determined by MHADA.

MHADA reserves the right to reject the RFP submitted if it does not comply with the submission requirements.

The decision of MHADA in empanelling the agency shall be final and irrevocable.

Any entity which has been barred by the Central Government, any State Government, a statutory authority or a public sector undertaking, as the case may be, from participating in any project, and the barred subsists as on the date of Proposal, would not be eligible to submit a Proposal either by itself or through its Associate.

During the last five years, the agency or its Associate should have, neither failed to perform on any agreement, as evidenced by imposition of a penalty by an arbitral or judicial authority or a judicial pronouncement or arbitration award against the agency or its Associate, nor been expelled from any project or agreement nor have had any agreement terminated for breach by such agency or its Associate

It shall be the responsibility of the agency to ensure that RFP reaches Regional Board (online) within the stipulated time. Any submission beyond the date shall not be accepted.

सदर प्राप्त RFP ची पडताळणी उक्त नमूद अटी व शर्ती प्रमाणे करुन त्यांना गुण देण्याची कार्यवाही करण्या करिता तसेच एजन्सीची निवड करण्याकरिता विभागीय मंडळ स्तरावर संबंधित मंडळांच्या मुख्य अधिकारी यांचे अध्यक्षतेखाली खालील प्रमाणे निविदा समिती विभागीय मंडळ स्तरावर गठीत करण्याचे प्रस्तावित आहे.

१] उपमुख्य अधिकारी	-	सदस्य
२] मुख्य लेखा अधिकारी / लेखाधिकारी	-	सदस्य
३] कार्यकारी अभियंता	-	सदस्य
४] उपअभियंता	-	सदस्य
५] मिळकत व्यवस्थापक	-	सदस्य सचिव

०१. विक्री अभावी रिक्त असलेल्या व भविष्यात रिक्त होणा-या गाळयांची थेट विक्री करताना एक गठठ्ा १०० किंवा त्यापेक्षा अधिक सदनिका घेऊ इच्छिणा-यां संस्था/व्यक्ती/Underwriter/ Aggregator यांना १५% पर्यंत सदनिकेच्या किंमतमध्ये प्रकल्प निहाय सवलत देणे.

०२. विक्री अभावी रिक्त असलेल्या व भविष्यात रिक्त होणा-या सर्व गाळयांची विक्री भाडे खरेदी (Hire Purchase) योजनेनुसार करणे.

०३. विक्री अभावी रिक्त असलेल्या सर्व गाळयांची विक्री भाडे खरेदी हप्त्यानुसार (Hire Purchase) करण्यासाठी एजन्सी/ वित्तीय संस्था यांची नेमणूक करण्यासाठी Request for Proposal(RFP) [महाटेंडर संकेतस्थळावर] मागवून करणेस मान्यता. तसेच मंडळाने तयार केलेल्या Request for Proposal (RFP) च्या दस्ताऐवजांना मान्यता मिळणे. सदर दस्ताऐवजांच्या प्रती बाब टिपणी सोबत सादर केल्या आहेत.

०४. HPS योजना राबविण्यासाठी प्रचलित व्याजदर हा RBI रेपो रेट 6.50%+ 2% एकूण 8.50% प्रमाणे परिगणना करणे व सदर ८.५०% व्याज दर HPS योजना कार्यान्वीत असे पर्यंत लागू राहिल.

०५. वर नमूद निविदा समिती गठीत करणे व समितीमार्फत निविदा मागवून एजन्सीची निवड करणे.

०६. सदर भाडे खरेदी हप्ता योजनेचा प्रभावी व पारदर्शक अंमलबजावणीसाठी माहिती संचार व तंत्रज्ञान विभाग / प्रा. मार्फत संगणक प्रणाली विकसीत करणे.

०७. भाडे खरेदी हप्त्यानुसार (Hire Purchase) पध्दतीसाठी नवीन बँकेच्या नियुक्ती करणे

०८. विधी सल्लागार/ प्रा. यांचे मार्फत भाडे खरेदी हप्ता योजनेनुसार एजन्सी ,लाभार्थी व म्हाडा (विभागीय मंडळ) यांचेमधील प्रस्तावित करारनाम्याचा मसुदा तयार करणे.

०९. Request for Proposal (RFP) मागविण्यासाठी वर्तमान पत्रात जाहिरात देणे.

१०. विक्री अभावी रिक्त असलेलया गाळयासाठी विभागीय मंडळामार्फत भाडे खरेदी पध्दतीनुसार योजनेच्या प्रसिध्दीसाठी वर्तमान पत्रात जनसंपर्क विभाग/प्राधिकरण यांचेद्वारा जाहिरात देणे.

११. म्हाड अधिनियम The Maharashtra Housing and Area Development (Disposal of Land) Rules, 1981 मधील नुसार भाडेखरेदी हप्त्यानुसार (Hire Purchase) योजना राबविण्यासाठी प्राधिकरणाची मान्यता घेऊन राबविण्याची तरतूद आहे त्या अनुषंगाने सदर बाब प्रधिकरण बैठकीमध्ये विचारार्थ तथा निर्णयार्थ सादर.

विभागीय मंडळातील विक्री अभावी रिक्त असलेल्या सदनिका विक्रीसाठी एजन्सीची निवड करणे तसेच एजन्सीची निवड करण्यासाठी वापरात आणावयाच्या कार्यपध्दतीस मान्यता घेण्याची बाब प्राधिकरण बैठकी समोर निर्णयार्थ तथा मंजूरीस्तव सादर करण्यात आली.

बाब टिप्पणीवर सविस्तर चर्चा होऊन,

ठराव क्रमांक : ७९०५ **दिनांक :२९/०२/२०२४**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, विभागीय मंडळ अंतर्गत विक्री अभावी रिक्त असलेल्या सदनिका विक्रीसाठी एजन्सीची निवड करणे तसेच एजन्सीची निवड करण्यासाठी वापरात आणावयाच्या कार्यपध्दतीस मान्यता देण्यात येत आहे.

१. तीन लॉटरी होऊनही व पाच वर्षांपासून रिक्त असणा-या विक्री अभावी रिक्त असलेल्या सर्व गाळयांची विक्री भाडे खरेदी (Hire Purchase)योजनेनुसार करणे.

२. उक्त मुद्दा क्रमांक 1 नूसार विक्री अभावी रिक्त असलेल्या सर्व गाळयांची विक्री भाडे खरेदी हप्त्यानुसार (Hire Purchase)करण्यासाठी RFP व्दारे एजन्सी/वित्तीय संस्था यांची निविदा प्रक्रियेची कार्यवाही करावी .

३. HPS योजना राबविण्यासाठी प्रचलित व्याज दर हा RBI रेपो रेट 6.50% + 2% एकूण 8.50% प्रमाणे परिगणना करणे व सदर 8.50% व्याजदर HPS योजना कार्यान्वीत असेपर्यंत लागू राहिल.

४. प्रस्तावात नमूद केल्याप्रमाणे विक्री अभावी रिक्त असलेल्या गाळे विक्रीबाबत:

१) राष्ट्रीयकृत बँका (Nationalized Banks)

२) गैर बॅकींग वित्तीय संस्था (NBFC)

३) सहकारी वित्त संस्था (Co-operative Banks)

४) अन्य वित्तीय संस्था (Any Financial Institution)

या संस्थांकडून प्रस्ताव प्राप्त करून सुयोग्य संस्थेची निवड करण्याचे अधिकार उपाध्यक्ष/प्रा. यांना प्रदान करण्यात येत आहेत.

५. Hire Purchase Scheme राबविण्याबाबत व प्राधिकरणाकडे रिक्त असलेल्या गाळ्यांबाबत प्राधिकरणाच्या पुढील बैठकीमध्ये Status Report ठेवण्यात यावा.

६. Marketing Agency व Real Estate Agent यांचे नियुक्तीबाबतचा सविस्तर प्रस्ताव प्राधिकरणाच्या पुढील बैठकीत ठेवण्यात यावा.

(संजीव जयस्वाल) **उपाध्यक्ष तथा** **मुख्य कार्यकारी अधिकारी,** **महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण**	**(वल्सा नायर सिंह)** **सदस्य प्राधिकरण तथा** **अपर मुख्य सचिव,** **गृहनिर्माण विभाग,** **मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**	**(असीम गुप्ता)** **सदस्य प्राधिकरण तथा** **अपर मुख्य सचिव,** **नगरविकास विभाग-१** **मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**

बाब क्र.२९९/१० **दिनांक - २९/०२/२०२४**

विषय:-पंतनगर, घाटकोपर येथील ५१२ इडब्ल्यूएस टेनंट्स असोसिएशन, न.भू.क.१९४ (पै),मौजे-घाटकोपर, घाटकोपर, पंतनगर, मुंबई-४०००७५ या इमारतींच्या मुंबई विकास नियंत्रन व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ मधील वि.नि.नि.३३(५) नुसार पुनर्विकासाबाबत......मंडळाच्या मालकीच्या १०७३.५४ चौ.मी.सुविधा भूखंडाचे गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर वितरण करणेबाबत.

उक्त विषय सचिव/प्रा. यांनी सभागृहासमोर सादर केला.

उक्त विषय मुख्य अधिकारी/ मुंबई मंडळ यांनी विशद केले की, पंतनगर, घाटकोपर पूर्व या अभिन्यासास मुंबई मनपाने १.२ च.क्षे. नि. नुसार बी ब्लॉक अभिन्यासामध्ये ९००.०० चौ.मी. चा सुविधा भूखंड दर्शविण्यात आला होता. तद्नंतर, अभिन्यास मंजूरी कक्ष / नियोजन कक्ष, म्हाडा यांनी दि.०६.०५.२०२१ रोजी ३.०० च.क्षे.नि. नुसार मंजूर केलेल्या अभिन्यासामध्ये १०७३.५४ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा सुविधा भूखंडाचे स्थलांतरण करून दर्शविण्यात आलेला आहे .

संस्थेचे विकासक मे.अॅग्नेल डेव्हलपर्स यांनी दि.०३.०५.२०२३ रोजीच्या पत्रान्वये १०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंड हा विकास आराखड्यातील आरक्षणापेक्षा जास्त असल्याकारणाने सदरहू सुविधा भूखंडाचे रहिवाशी भूखंडामध्ये परावर्तीत करून देण्यात यावा. तसेच सुविधा भूखंडाचे स्थलांतरण हे संस्था / विकासक यांचे संमतीशिवाय एच-प्लॉट मध्ये केल्यामुळे विक्री भूखंडाचे आकारमान कमी झाल्याचे नमुद केले आहे.त्यांनी सदर परावर्तीत रहिवाशी भूखंडाचा विकास म्हाडासोबत गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर करण्याबाबत विनंती केलेली होती.

संस्थेच्या विकासकाने म्हाडास गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर १,०७३.५४ चौ.मी. भूख् ाडावर ३.० च.क्षे.नि. अन्वये उपलब्ध होणाऱ्या बांधकाम क्षेत्रफळाच्या ६०% म्हणजेच १,९३२.३७ चौ.मी. इतके बांधकाम क्षेत्रफळ विनामुल्य हस्तांतरीत करावयास तयार असल्याबाबत कळविले.

विकासक, मे. अॅग्नेल डेव्हलपर्स यांच्या दि.०३.०५.२०२३ रोजीच्या पत्रान्वये विनंती केलेल्या पंतनगर वसाहतीतील म्हाडाच्या मालकीचा १,०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंडाचे परिवर्तन रहिवाशी भूखंडात ('R' Plot) मध्ये करण्याकरिताचा प्रस्ताव मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार / प्रा. यांचे अभिप्राय घेऊन मा. उपाध्यक्ष / प्रा. यांचे मंजूरीकरीता सादर करण्यात आला होता. सदर प्रस्तावावर मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार / प्रा. यांनी खालील प्रमाणे अभिप्राय नोंदविलेले आहेत.

१) वि.नि.व प्रो.नि. विनियम १४ व विनियम २७ मधील तरतुदी नुसार सदर प्रस्ताव करणे शक्य आहे किंवा कसे याबाबत वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार / मुंबई मंडळ यांचे स्वयंस्पष्ट अभिप्राय सादर करणे आवश्यक आहे.

२) वि.नि. व प्रो.नि. २०३४ मधील तरतुदी नुसार अभिन्यासात आवश्यक पेक्षा सुविधा भूखंड क्षेत्र अधिक आहे किंवा कसे व सदर योजनेअंतर्गत सुविधा भुखंड रहिवाशी करणे शक्य आहे या बाबत मुंबई मंडळाचे स्वयंस्पष्ट अभिप्राय आवश्यक आहे.

३) सदर सुविधा भुखंड लगतच्या विकासकास हिस्सेदारी तत्वावर वितरीत करण्याबाबत म्हाडाच्या ठरावाशी सुसंगत प्रस्ताव मुंबई मंडळामार्फत फेर सादर करण्यात यावा.

उपरोक्त अनुषंगाने वरील मुद्यांबाबत वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार / मुंबई मंडळ यांनी खालील प्रमाणे अभिप्राय नोंदविले आहेत.

१) वि.नि.प्रा.नि. २०३४ मधील तरतुदीनुसार पंतनगर (भाग `बी') या म्हाडा अभिन्यासात सुविधा भुखंड आवश्यकतेपेक्षा कमी आहे.

२) अभिन्यासात सुविधा भूखंड आवश्यकतेपेक्षा कमी असल्याने, वि.नि.प्रो.नि. २०३४ विनियम १४ व विनियम २७ मधील तरतुदी नुसार सुविधा भूखंड रहिवासी भूखंडामध्ये परावर्तीत करणे शक्य नाही.

३) दि.१७.१०.२०२३ रोजी मा. मुख्य अधिकारी / मुं.मं. यांच्या दालनात मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार / प्रा. यांचेसमवेत चर्चा पार पाडली. सदर चर्चेदरम्यान मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार / प्रा. यांनी सुचविल्यानुसार विषयांकित सुविधा भुखंड १.०० च.क्षे.नि. सुविधा वापराकरिता राखीव ठेवुन, उर्वरित २.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक लगतच्या भूखंडाचे विकासक मे. अॅग्नेल डेव्हलपर्स यांचेसमवेत गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर करण्यात यावा. तसेच सुविधा भूखंडाकरिता १.०० च.क्षे.नि. नुसार मंडळास वाचनालय व अभ्यासिका यांचे बांधकाम सुविधा म्हणून विकासकाकडून विनामुल्य बांधून घेण्यात यावे.

मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार / प्रा. यांनी नमुद केल्यानुसार सुविधा भूखंडाच्या १.०० च.क्षे.नि. सुविधा वापराकरिता व उर्वरित २.०० च.क्षे.नि. गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर विकासक, मे. अॅग्नेल डेव्हलपर्स यांना वितरीत करण्याकरीताचा प्रस्ताव बाब टिपणीसह प्राधिकरणाच्या मान्यतेकरीता सादर करणेबाबत मा. मुख्य अधिकारी / मुं.मं. यांनी निर्देश दिलेले आहेत.

➢ **मंडळाच्या मालकीच्या १,०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंडाच्या विकासाबाबत:**

- सद्य:स्थितीत वि.नि. व प्रो.नि. २०३४ मध्ये म्हाडा भूखंडावरील आरक्षणाकरीता कलम १७ (३) मध्ये खालील प्रमाणे नमुद आहे.

"17 (3) Notwithstanding anything contained in these Regulations Development of Reserved land falling under the various provisions of Regulation No.33 shall be as under: of Housing"

(A) "Development of reservation in Development / Redevelopment Schemes of MHADA under Regulation No.33(5).

All reservations to be developed entirely for the intended purpose."

- वि.नि. व प्रो.नि. २०३४ मधील उपरोक्त तरतुद ही विकास आराखड्यातील आरक्षणाकरिता (DP Reservations) लागू आहे. सदर प्रकरणी १०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंड हे अभिन्यासातील सुविधा आरक्षण (Layout Amenity Reservation) आहे. त्यामुळे वि.नि.

व प्रो.नि. २०३४ मधील विनियम १७ (३) मधील आरक्षणे पूर्णत: Intended Purpose करीता विकास करण्याची तरतूद सदर प्रकरणी लागू होत नाही.

- सदर सुविधा आरक्षणाकरिता भूखंड क्षेत्रफळाच्या १.०० च.क्षे.नि. नुसार सुविधा बांधून उर्वरित २.०० च.क्षे.नि. करिता रहिवाशी वापर करणे शक्य आहे. त्यानुसार मंडळाच्या मालकीच्या १०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंडाच्या विकासाकरिता खालील प्रमाणे पर्याय उपलब्ध आहेत.

पर्याय अ): १०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंडाचा विकास म्हाडामार्फत केल्यास:-

तक्ता-१

अ.क्र	विवरण	क्षेत्रफळ (चौ.मी.मध्ये)
१.	भूखंडाचे क्षेत्रफळ	१,०७३.५४
२.	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (१०७३.५४ चौ.मी. x ३.०० च.क्षे.नि.)	३,२२०.६२
३.	एकूण बांधकाम क्षेत्रफळ (पंजिबलसह) (३,२२०.६२चौ.मी. x १.३५)	४,३४७.८४
४.	एकूण बांधकाम क्षेत्रफळ (४३४७.८४ चौ.मी. x १.४०)	६,०८६.९७
५.	विक्री करीता उपलब्ध बांधकाम क्षेत्रफळ (अ.क्र. ४-१)	**५,०१३.४३**
६.	रेडीरेकन नुसार बांधकाम दर	रू.३०,२५०/-
७.	बांधकाम खर्च (६,०८६.९७ चौ.मी. x रू.३०२५०)	**रू. १८,४१,३०,८४२.५०**
८.	निविदा खर्च (रू. १८,४१,३०,८४२.५० x १० %)	**रू. १,८४,१३,०८४.२५**
९.	इतर शुल्क (आर्किटेक्ट फी, मनपा चार्जेस इत्यादी)	
i.	आर्किटेक्ट फी (१८,४१,३०,८४२.५०x २.२५ %)	रू. ४६,०३,२७१.०६
ii.	छाननी शुल्क	म्हाडामार्फत विकास केल्यास **निरंक**
	जमिन विकास शुल्क	
	Building Comp. value Fungible	
	Staircase Premium	
iii.	Debris Deposit (६,०८६.९७ x १०.७६४ x रू.२/-) (जास्तीत जास्त रू.४५०००/-)	रू. ४५,०००.००
iv.	मुल्यांकन कर (Assessment Tax) (१०७३.५४ चौ.मी. x ३.२१% x ३ वर्षे x ७९,८५० x ५०%)	रू. ४१,२७,५२२.४४
v.	Extra water charges & Sewerage Charges (रू.२८५ प्रती चौ.मी.)(६,०८६.९७ चौ.मी.x २८५)	रू. १७,३४,७८६.४५
vi.	CFO Rs. 120/- on construction area (६,०८६.९७ चौ.मी. x १२०)	रू. ७,३०,४३६.४०
vii.	PCO (६,०८६.९७ चौ.मी. x २५ x ३ वर्षे)	रू. ४,५६,५२२.७५
viii.	Open space deficiency (6.25% of land rate x approx 45% of BUA)	रू. ७२,३२,८०८.०१

	(७९,८५० x ६.२५% x ३,२२०.६२x ४५%)	
ix.	Sewerage connection, water connection, Aviation & other approval charges etc. (approx Rs.200/-per BUA) (६,०८६.९७ चौ.मी. x २००)	रू. १२,१७,३९४.००
१०.	एकूण (i to ix)	**रू. २,०१,४७,७४१.११**
११.	एकूण (अ.क्र.७+८+१०)	**रु. २२,२६,९१,६६७.८६**
१२.	वाढीव खर्च (Escalation Cost) (अ.क्र. ६+७ च्या १० %) [(रू. १८,४१,३०,८४२.५०+ रू. १,८४,१३,०८४.२५) x १० %]	रू. २,०२,५४,३९२.६७
१३.	एकूण (अ.क्र.११+१२)	**रू. २४,२९,४६,०६०.५३**
१४.	अनपेक्षित दायित्व (unforseen liability) (अ.क्र. १३ च्या ०.५ %)	रू. १२,१४,७३०.३०
१५.	एकूण (अ.क्र.१३+१४)	**रू. २४,४१,६०,७९०.८३**
१६.	आकस्मित खर्च (अ.क्र. १५ च्या ५ %)	रू. १,२२,०८,०३९.५४
१७.	स्थापना शुल्क (Establishment charges) (अ.क्र. १५ च्या ५ %)	रू. १,२२,०८,०३९.५४
१८.	व्यवस्थापन शुल्क (अ.क्र. १५ च्या ०.५ %)	रू. १२,२०,८०३.९५
१९.	एकूण (अ.क्र.१५+१६+१७+१८)	**रू. २६,९७,९७,६७३.८६**
२०.	कामगार उपकर (labour cess) (अ.क्र. १५ च्या १ %)	रू. २४,४१,६०७.९०
२१.	जीएसटी (अ.क्र.१५ च्या १८ %)	रू. ४,३९,४८,९४२.३४
२२.	एकूण (अ.क्र.१९+२०+२१)	**रू. ३१,६१,८८,२२४.१०**
२३.	प्रकल्पाच्या अर्ध्या कालावधीसाठी व्याज भांडवलीकरण (प्रकल्पाचा कालावधी ३६ महिने) (interest capitalisation for half project period) (अ.क्र. २२ x८.५०%x३/२)	रू. ४,०३,१३,९९८.५७
२४.	एकूण (अ.क्र.२२+२३)	**रू. ३५,६५,०२,२२२.६७**
२५.	नफा (मध्यम उत्पन्न गट ग्राह्य धरून) (रेरे दर/ बांधकाम खर्च)+५%)	७.३९ %
२६.	नफा (अ.क्र. २४ च्या ७.३९%)	रू. २,६३,४५,५१४.२५
२७.	एकूण प्रकल्प खर्च (अ.क्र.२४+२६)	**रू. ३८,२८,४७,७३६.९२**
२८.	प्रकल्प खर्च प्रती चौ.मी. (रू. ३८,२८,४७,७३६.९२ * ४,३४७.८४ चौ.मी.)	रू. ८८,०५४.६९
२९.	प्रकल्प खर्च प्रती चौ.फुट	रू. ८१८०.४८
३०.	निव्वळ नफा	**रू. २.६३ कोटी**

मंडळामार्फत १,०७३.५० चौ.मी. सुविधा भूखंडावर योजना राबविल्यास उपरोक्त तक्त्यामध्ये नमुद संपूर्ण च.क्षे.नि. चा वापर केल्यास म्हाडास १.०० च.क्षे.नि. करीता सुविधा व २.०० च.क्षे.नि. नुसार प्राप्त होणाऱ्या सदनिकांच्या विक्रीनंतर प्रकल्पाचा खर्च वजा जाता ठराव क्र.६७१२, दि.१५.१२.२०१५ अन्वये मध्यम उत्पन्न गटाकरिता ५% नफा गृहित धरून म्हाडास रू.२.६३ कोटी निव्वळ नफा होऊ शकतो.

पर्याय ब): <u>मंडळाच्या मालकीच्या १०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंडाचे निविदा पध्दतीने वितरण केल्यास.</u>

- मंडळाच्या मालकीच्या सुविधा भूखंडाचे वितरण निविदा प्रक्रियेने करण्याची तरतुद आहे. सदर तरतुदींमधून मंडळास जमिनीची किंमत तसेच अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळाकरिता खालील प्रमाणे अधिमुल्य प्राप्त होऊ शकतो.

तक्ता-२

अ. क्र.	क्षेत्रफळ (चौ.मी.)	रेडीरेकनर २०२३-२४, न.भू.क्र. १९४ (भाग) मौजे-पंतनगर, झोन क्र. १०२/४८४ करिता जमिनीचा दर	आकारणी	किंमत
जमिनीची किंमत (झोनल १.० च.क्षे.नि.)				
१	१०७३.५४	रू.७९,८५०/-	१००%	८,५७,२२,१६९/-
२		निविदा अधिमुल्य (Tender Premium)	२५%	२,१४,३०,५४३/-
३		एकूण जमीनीची किंमत (अ.क्र. १ + २)		१०,७१,५२,७१२/-
२.० च.क्षे.नि. प्रमाणे अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळाचे अधिमुल्य (१०७३.५४ x २.० च.क्षे.नि. = २१४७.०८ चौ.मी.)				
४	२१४७.०८	रू.७९,८५०/-	४५%	७,७१,४९,९५३/-
			एकूण (३+४)	**१८,४३,०२,६६५/-**

उपरोक्त तक्त्यामध्ये नमुद केल्यानुसार निविदा प्रक्रियेने सुविधा भूखंडाचे वितरण केल्यास जमिनीची किंमत व त्यावर २५ % निविदा अधिमुल्य (Tender Premium) गृहीत धरून आणि अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळाचे अधिमुल्य असे एकूण रू. **१८,४३,०२,६६५/-** इतका महसूल मंडळास प्राप्त होऊ शकतो.

पर्याय क): <u>सदर सुविधा भूखंडाचा विकास विकासकामार्फत गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर केल्यास:-</u>

- अभिन्यास मंजूरी कक्ष, नियोजन कक्ष, म्हाडा यांनी दि.०६.०५.२०२१ रोजी मंजूर केलेल्या अभिन्यासामध्ये ५१२ इडब्ल्यूएस टेनंट्स असोसिऐशन या संस्थेचा भूखंड डी.पी. रोडमुळे प्लॉट-जी व प्लॉट-एच मध्ये विभागलेला आहे.
- मंडळाच्या मालकीचा भूखंड ९००.०० चौ.मी. चा सुविधा भूखंड हा पूर्वी प्लॉट-जी मध्ये स्थित होता. तद्नंतर दि.०६.०५.२०२१ रोजीच्या मंजूर अभिन्यासामध्ये सदर भूखंड १०७३.५४ चौ.मी. इतके क्षेत्रफळ नमुद करून डी.पी. रोड सोडून दर्शविलेला आहे.
- संस्थेचे विकासक. मे. अग्नेल डेव्हलपर्स यांनी दि.०६.०२.२०२४ रोजीच्या पत्रान्वये खालील प्रमाणे बाब कळविलेली आहे:

विषयांकित प्रकल्पातील ५१२ सदनिकाधारकांचे प्लॉट-जी वर नविन इमारती बांधून सभासदांचे पुनर्वसन केलेले आहे. मुंबई महानगरपालिकेने प्लॉट-एच च्या पूर्व दिशेला १८.३० मी. रूंद डी.पी. रोड प्रस्तावित केल्यामुळे १०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंड हा डी.पी. रोड सोडून प्लॉट-एच मध्ये स्थलांतरीत केलेला आहे. तसेच प्लॉट-एच च्या उत्तर दिशेला ९.१५ मी. रूंद डी.पी. रस्ता दर्शविलेला आहे. त्यामुळे प्लॉट-एच मध्ये विकासकास विक्री इमारतीचे बांधकाम करणेकरिता पुरेसा भूखंड उपलब्ध होत नाही. त्याचप्रमाणे पंतनगर, घाटकोपर या ठिकाणी विमान पत्तन प्राधिकरणाच्या उंचीच्या निर्बंधामुळे तळ + १६ पेक्षा जास्त उंचीच्या इमारतीचे बांधकाम करणे शक्य नाही. त्यामुळे संस्था / विकासकास वितरीत केलेले बांधकाम क्षेत्रफळ तथा संपूर्ण च.क्षे.नि. चा वापर होत नसल्यामुळे प्रकल्पाची आर्थिक वर्धनक्षमता बाधीत होत असल्याने सुविधा भूखंडाची मागणी हिस्सेदारी तत्वावर केलेली आहे.

- विकासक. मे. अग्नेल डेव्हलपर्स यांनी दि. ०६.०२.२०२४ रोजीच्या पत्रासमवेत प्रस्तावित इमारतीचे नकाशे सादर केलेले आहेत. सदर नकाशांमध्ये असलेल्या बांधकाम क्षेत्रफळाच्या तक्त्यामध्ये खालील प्रमाणे बाब सादर केलेली आहे.

अ.क्र.	तपशिल	विकासकास विक्री करीता उपलब्ध होणारे बां.क्षे. (चौ.मी.)	प्रत्यक्ष जागेवर वापरले जाणारे विक्री बां. क्षे. (चौ.मी.)	विनावापर विक्री बां.क्षे. (चौ.मी.)
१.	म्हाडाच्या मालकीचा १०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंडाच्या स्थलांतरणामुळे बाधीत पुर्नविकास प्रकल्पाची सद्यस्थिती.	५४७८५.५०	३९३२४.८७	१५४६०.६३
२.	म्हाडाच्या मालकीचा १०७३.५४ चौ.मी. भूखंडासोबत एकत्रितरित्या विकास केल्यास	५५६४४.३३	५५६४४.३३	०.००

- उपरोक्त तक्त्याचे अवलोकन केल्यास म्हाडाच्या मालकीच्या १०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंडाच्या स्थलांतरणामुळे बाधित झाल्यामुळे विक्री हिस्स्यापैकी १५,४६०.६३ चौ.मी. बां. क्षे. विनावापर शिल्लक राहत आहे. तसेच सदर १०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंडाचे एकत्रितरित्या विकास केल्यास विक्री हिस्स्याच्या बांधकाम क्षेत्रफळाचा पूर्ण वापर शक्य होत आहे.

- विकासक, मे. अग्नेल डेव्हलपर्स यांनी जरी विषयांकित संस्थेमधील ५१२ सदनिकाधारकांचे पुनर्वसन केल्यानंतर विक्री सदनिकांकरिता उपलब्ध असलेला भूखंड १०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंडाच्या स्थलांतरणामुळे आकारमानाने कमी होत आहे. त्यामुळे विकासकाने दि.०६.०२.२०२४ रोजीच्या पत्रान्वये मंडळाच्या मालकीचा १०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंड हा गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर वितरीत करणेबाबत विनंती केलेली आहे.

- विकासकाच्या विनंतीच्या अनुषंगाने मंडळाच्या मालकीचा १०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंड हा गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर विकासकास वितरीत केल्यास, विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ मधिल वि.नि.नि. ३३(५) नुसार गृहसाठा व अधिमुल्याची परिगणना खालीलप्रमाणे.

तक्ता क्र.- ३

अ.क्र.	तपशील	क्षेत्रफळ चौ.मी. मध्ये
१.	अभिन्यासानुसार सुविधा भुखंडाचे एकूण क्षेत्रफळ	१,०७३.५४
२.	अनुज्ञेय च.क्षे.नि.	३.०
३.	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (१,०७३.५४ चौ.मी. X ३.०)	**३,२२०.६२**
४.	सुविधा भूखंडाकरीता १.०० च.क्षे.नि. नुसार अनुज्ञेय विनामुल्य बांधकाम क्षेत्रफळ (१,०७३.५४ चौ.मी. x १.००)	१,०७३.५४
५.	उर्वरीत अनुज्ञेय क्षेत्रफळ (३.० च.क्षे.नि. प्रमाणे **३,२२०.६२** चौ.मी.) (सुविधा भूखंडाकरीता बांधकाम क्षेत्र १,०७३.५४ चौ.मी.)	२,१४७.०८
६.	LR/RC = ७९,८५०/३०,२५०	२.६३
७.	वि.नि.नि ३३(५)मधील तक्ता - सी नुसार	संस्था ४०%

	LR / RC = २.६३ साठी संस्था व म्हाडा यांच्यात शेंअरींग	म्हाडा ६०%
८.	संस्थेचा हिस्सा (२,१४७.०८ x ४०%)	८५८.८३
९.	म्हाडाचा हिस्सा (२,१४७.०८ x ६० %)	**१,२८८.२५**
१०.	पंजीबल सह म्हाडाचा हिस्सा (१२८८.२५ x १.३५)	**१७३९.१३**
११.	सुविधा भूखंडाकरीता बांधकाम क्षेत्रफळ	१०७३.५४
१२.	सुविधा भूखंडावरील पंजिबल बांधकाम क्षेत्रफळ (१०७३.५४ x ३५ %)	**३७५.७४**
१३.	पंजीबल सह म्हाडाचा हिस्सा (अ.क्र.१०+१२)	**२११४.८७**
१४.	मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ अन्वये वि.नि.नि.३३(५) मधील अ.क्र.५ए नुसार ७% विकास उपकर (डेव्हलपमेंट सेस) = **३,२२०.६२** चौ.मी X (रे.रे.दर ७९,८५० X ७%)	१,८०,०१,६५५.४९
१५.	उपरोक्त विकास उपकर शुल्क रक्कमपैकी म.न.पा.करीता का.अ./इ.प.कक्ष / म्हाडा यांचेकडे भरणा करावयाची ५/७ रक्कम (५/७ X अनु.क्र.१३)	१,२८,५८,३२५.३५
१६.	म्हाडाकडे भरावयाचे विकास उपकर शुल्क रक्कम (२/७ x अनु.क्र.१३)	५१,४३,३३०.१४
१७.	छाननी शुल्क (निवासी वापर)	२७,०००.००
१८.	अभिन्यास मंजुरी शल्क रु. १,००० /- प्रती गाळा १ गाळे)	१,०००.००
१९.	डेब्रीज रिमुव्हल शुल्क रु. ६,६०० /-	६,६००.००
२०.	पाणी वापर शुल्क (रु.१,००,०००/-)	१,००,०००.००
२१.	म्हाडाकडे जमा करावयाची रक्कम (अनु.क्र.१५+१६+१७+१८+१९)	५२,७७,९३०.१४ **५२,७७,९३१.००**
२२.	बृहन्मुंबई महानगर पालिकेकरीता नियोजन प्राधिकरण,म्हाडा ऑफ साईट इन्फ्रास्ट्रक्चर शुल्क रक्कमेपैकी भरणा करावयाची ५/७ रक्कम (अ.क्र. १४)	**१,२८,५८,३२६.००**

म्हाडास प्राप्त होणारा गृहसाठा विक्रीमधून प्राप्त होणारा महसुल

तक्ता-४

अ.क्र.	**तपशील**	**क्षेत्रफळ चौ.मी. मध्ये**
१.	रेडीरेकनर २०२३-२४, न.भू.क्र. १९४ (भाग) मौजे-पंतनगर, झोन क्र. १०२/४८४ निवासी क्षेत्राकरीता	रू.१,७०,९८०/-
२.	प्राधिकरण ठराव क्र. ७०३५ दि.११.०३.२०२२ नुसार चालू वर्षाच्या रेडी रेकनर दराच्या ११० % दराप्रमाणे (१७०९८०x ११०%)	रू.१,८८,०७८/-
३.	मंडळास फजिबलसह प्राप्त होणारा गृहसाठा (१,२८८.२५ चौ.मी. x १.३५ = १,७३९.१३) (१०७३.५४ x ३५% = ३७५.७४)	**२,११४.८७**
४.	मंडळास प्राप्त होणारा महसूल (अ.क्र. २ x ३)	३९,७७,६०,५१९.८६ **३९.७८** कोटी
५.	मंडळास विनामुल्य प्राप्त होणाऱ्या सुविधांचे बांधकाम क्षेत्रफळ	१,०७३.५४

उपरोक्त तक्ता क्र.३ व ४ चे अवलोकन केले असता, सुविधा भूखंडाकरिता वि.नि.नि.३३(५) अन्वये ३.०० च.क्षे.नि. नुसार **३,२२०.६२** चौ.मी. बांधकाम क्षेत्रफळ अनुज्ञेय होत आहे. सदर भूखंड विकासकास गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर वितरीत केल्यास, मंडळास एकूण **२३६१.७९** चौ.मी. (१,२८८.२५ चौ.मी. + १०७३.५४ चौ.मी.) इतके बांधकाम क्षेत्रफळ प्राप्त होऊ शकते. मंडळास विनामुल्य प्राप्त होणारे बांधीव क्षेत्रफळ एकूण क्षेत्रफळाच्या ७३.३३% इतके असून, त्याप्रमाणात पंजिबल बांधकाम क्षेत्रफळ देखील प्राप्त होऊ शकते.

विषयांकित भूखंड लगतच्या संस्थेला / विकासकाला गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर वितरित केल्यास सर्वसाधारण स्थितीत वि.नि. व प्रो. नि. २०३४ मधील विनियम ३३ (५) मधील तक्ता-सी नुसार उपलब्ध ३.०० च.क्षे.नि. पैकी ४०% म्हणजेच १.२ च.क्षे.नि. संस्थेला / विकासकाला उपलब्ध होतो व उर्वरित ६०% म्हणजेच १.८ च.क्षे.नि. म्हाडास उपलब्ध होतो.

प्रस्तुत प्रकरणी **पर्याय क)** नुसार १०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंडाचा विकास विकासकामार्फत गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर केल्यास सदर भूखंडावरील १.०० च.क्षे.नि. नुसार उपलब्ध होणारी म्हाडाला प्राप्त होणारी सुविधा विनामुल्य बांधीव स्वरूपात प्राप्त होणार आहे. तर उर्वरित २.०० च.क्षे.नि. पैकी वि.नि. व प्रो. नि. २०३४ मधील विनियम ३३ (५) मधील तक्ता-सी नुसार ४० % म्हणजेच ०.८ च.क्षे.नि. संस्थेला / विकासकाला उपलब्ध होतो व उर्वरित ६० % म्हणजेच १.२ च.क्षे.नि. म्हाडास उपलब्ध होतो, असे म्हाडाला एकूण २.२ च.क्षे.नि. विनामुल्य उपलब्ध होत आहे.

सबब, उपरोक्त दोन्ही गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावरील विकल्पांचे तुलनात्मक अवलोकन केले असता प्रस्तुत पर्यायानुसार विकासकाला १.२ च.क्षे.नि. ऐवजी ०.८ च.क्षे.नि. उपलब्ध होऊन म्हाडास जास्तीचे म्हणजेच २.२ च.क्षे.नि. विनामुल्य उपलब्ध होत असल्यामुळे सदर पर्याय क) म्हाडास अधिक फायदेशीर आहे.

सद्य:स्थितीत विकासकाचे उपलब्ध विक्री भूखंडावर इमारतीचे बांधकाम प्रगतीपथावर सुरू असल्यामुळे, १०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंड गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर वितरीत केल्यास, सदर भूखंडावर विविध सुविधांचे तसेच मंडळास प्राप्त होणारा गृहसाठा लवकरात लवकर मिळण्याची शक्यता आहे.

मंडळाच्या मालकीच्या १,०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंडाचा विकास विकासकामार्फत गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर केल्यास उपरोक्त तक्ता क्र.३ मध्ये नमुद केल्यानुसार म्हाडास १.०० च.क्षे.नि. करीता १,०७३.५४ चौ.मी. बांधकाम क्षेत्रफळाकरिता विनामुल्य सुविधा व २.०० च.क्षे.नि. करिता १,२८८.२५ चौ.मी. (२,११४.८७ चौ.मी. पंजिबलसह) बांधकाम क्षेत्रफळाकरिता विनामुल्य गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वातून प्राप्त होऊ शकतो. सदर प्राप्त होणाऱ्या विनामुल्य गृहसाठा बांधकाम क्षेत्रफळाकरिता सदनिकांच्या विक्रीनंतर मंडळास अंदाजे रू.३९.७८ कोटी इतका महसूल प्राप्त होऊ शकतो. तसेच अंदाजे **रू.४.५४** कोटी इतक्या रकमेचे सुविधा भूखंडाचे बांधकाम मंडळास विनामुल्य प्राप्त होत आहे.

तसेच सद्य:स्थितीत पंतनगर, घाटकोपर (पूर्व) या अभिन्यासातील बहुतांश सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे पुर्नविकासाचे काम पुर्ण झालेले असून, अभिन्यासामधील एकूण सदनिकांची संख्या वाढली असल्याने,सद्य:स्थितीत सर्वसामान्य जनतेकरिता आवश्यक त्या सुविधा मुबलक प्रमाणात उपलब्ध नाहीत.

सदर सुविधा भूखंडाचे पर्याय क) नुसार विकासक मे. अॅग्नेल डेव्हलपर्स यांना गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर वितरण केल्यास अभिन्यासातील सर्वसामान्य जनतेकरीता वाचनालय व अभ्यासिका या विनामुल्य सुविधा तसेच म्हाडास विनामुल्य गृहसाठा त्याचप्रमाणे सुविधा भूखंडाच्या स्थलांतरणामुळे बाधीत झालेला प्रकल्प विकासकास पूर्ण करणे शक्य होईल.

उपरोक्त नमुद पर्याय अ), पर्याय ब) व पर्याय क) चे अवलोकन केले असता मंडळाच्या मालकीच्या १,०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंडाचे वितरण विकासक मे. अॅग्नेल डेव्हलपर्स यांना गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर

केल्यास म्हाडास कुठलीही गुंतवणूक न करता म्हाडास ६०.०० चौ.मी. क्षेत्रफळाच्या अंदाजे ३५ सदनिका उपलब्ध होऊन सदर भागात परवडणाऱ्या घरांची निर्मिती सर्वसामान्य लोकासांठी करता येऊ शकेल. त्याचप्रमाणे १,०७३.५४ चौ.मी. बांधकाम क्षेत्रफळाकरिता अद्ययावत सुविधांसह सुविधा विनामुल्य अभिन्यासातील सर्वसामान्य जनतेस उपलब्ध होऊ शकेल.

पंतनगर अभिन्यासातील १,०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंडाचे गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर विकासक, मे. अॅग्नेल डेव्हलपर्स यांना वितरण केल्यास मंडळास सुविधा भूखंडाकरीता प्राप्त होणाऱ्या बांधकाम क्षेत्रफळाकरीता ५५७.४१ चौ.मी. (६,०००.०० चौ.फुट) वाचनालय, ५१६.१३ चौ.मी. (५,५५५.६२ चौ.फुट) अभ्यासिका यांचे बांधकाम विकासकाकडून विनामुल्य बांधून घेण्याचे प्रस्तावित आहे.

सदर १०७३.५४ चौ.मी.भूखंडाचा स्वतंत्र विकास पर्याय क्र. अ किंवा ब नुसार झाल्यास आवश्यक मोकळ्या जागा राखणे व नियोजनात्मक बंधनांमुळे (Planning Constrains) इमारतीच्या बांधकामाकरीता उपलब्ध होणारे प्रतीमजला क्षेत्रफळ (Floor Plate) कमी राहत असल्यामुळे वाचनालय व अभ्यासिका एकाच मजल्यावर देता येणे शक्य होणार नाही. तसेच वाचनालय, अभ्यासिका व निवासी सदनिकांकरीता एकच प्रवेश,लिफ्ट,जीना उपलब्ध होऊ शकते. तथापि, पर्याय क नुसार गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर वितरित केल्यास इमारतीचे प्रतीमजला क्षेत्रफळ (Floor Plate) वाढल्याने सदर सुविधा एकाच मजल्यावर उपलब्ध होऊन सदर सुविधेस स्वतंत्र प्रवेश,लिफ्ट,जीना उपलब्ध होऊ शकतो. त्यामुळे वाचनालय व अभ्यासिका या सुविधांचा सुयोग्य वापराचा मुळ उद्देश साध्य होऊ शकेल.

तसेच विकासक मे. अॅग्नेल डेव्हलपर्स यांचेकडून मंडळास प्राप्त होणाऱ्या सुविधांकरिता स्वतंत्र जिना, उद्वाहक व अनुज्ञेय पार्किंग देणे विकासकास बंधनकारक राहील. त्याचप्रमाणे मंडळास गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वातून विनामुल्य प्राप्त होणाऱ्या सदनिका अनुज्ञेय पार्किंगसह देखील स्वतंत्र / एकाच इमारतीमध्ये देणे विकासकास बंधनकारक राहील.

पंतनगर, घाटकोपर (पूर्व) येथील ५१२ इडब्ल्युएस टेन्टस् असोसिएशनमधील ५१२ सदनिकांधारकांचे पुनर्वसन विकासकामार्फत स्वतंत्र इमारतीमध्ये करण्यात आलेले आहे. सदर इमारतींकरिता मुंबई महानगरपालिकेकडून सदर पुनर्वसन इमारतींकरिता दि. ०२.०५.२०१५ रोजी भागश: भोगवटा प्रमाणपत्र देखील जारी करण्यात आलेले आहे. सद्य:स्थितीत विकासकाच्या विक्री इमारतीकरिता भूखंडाचे आकारमान कमी होत असल्यामुळे विकासकास १०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंडाचे वितरण केल्यास, विकासक, मे. अॅग्नेल डेव्हलपर्स यांचे समवेत मंडळास प्राप्त होणाऱ्या सुविधांकरीता तसेच विनामुल्य प्राप्त होणाऱ्या गृहसाठ्या हिस्स्याकरीता द्विपक्षीय करारनामा अंमलात आणणे विकासकास बंधनकाराक राहील.

पर्याय क्र. क नुसार सुविधा भूखंडाचा विकास पुर्ण होऊन म्हाडास बांधीव स्वरूपात सुविधा उपलब्ध झाल्यानंतर सदर सुविधांचा वापर व देखरेखीकरीता म्हाडामार्फत निविदा पद्धतीने एजन्सीची नेमणूक करण्यात येईल.

पर्याय क्र. क नुसार वाचनालय व अभ्यासिका या सुविधा आवश्यक त्या सर्व सोयी सुविधांनी सुसज्ज (Fully Furnished) करून विकासकामार्फत म्हाडास हस्तांतरीत करणे बंधनकारक राहील.

➢ **मंडळाच्या मालकीच्या १०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंडाचे वितरण करणेकरिता प्रस्ताव प्राधिकरणाच्या मान्यतेसाठी सादर:**

उपरोक्त नमुद केल्याप्रमाणे मंडळाच्या मालकीच्या **१०७३.५४** चौ.मी. सुविधा भूखंडाचे वितरण करण्याकरिता खालील प्रमाणे पर्याय उपलब्ध आहे:

पर्याय अ):	१०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंडाचा विकास म्हाडामार्फत केल्यास. • १.०० च.क्षे.नि. मध्ये सुविधांचे बांधकाम करून उर्वरित २.०० च.क्षे.नि. गृहसाठा विक्री करून संपूर्ण प्रकल्पामध्ये म्हाडास रू.२.६३ कोटी महसूल प्राप्त होऊ शकतो.
पर्याय ब):	मंडळाच्या मालकीच्या १०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंडाचे निविदा पध्दतीने वितरण केल्यास. • जमिनीची किंमत व अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळाचे अधमुल्य असे एकूण रू. १६.२८ कोटी इतका महसूल मंडळास प्राप्त होऊ शकतो
पर्याय क):	सदर सुविधा भूखंडाचा विकास विकासकामार्फत गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर केल्यास. • १.०० च.क्षे.नि. नुसार वाचनालय व अभ्यासिका या सुविधांचे बांधकाम विनामुल्य उपलब्ध होऊ शकते. • मंडळास विकासकामार्फत प्राप्त होणाऱ्या विनामुल्य गृहसाठाच्या विक्रीतून अंदाजे रू.३९.७८ कोटी इतका महसूल प्राप्त होऊ शकतो.

उपरोक्त तक्त्यामध्ये नमुद केल्यानुसार **पर्याय क)** नुसार सदर १०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंडाचा विकास विकासकामार्फत गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर केल्यास म्हाडास उपलब्ध पर्यायांपैकी कमाल महसूल प्राप्त होऊन अभिन्यासातील सर्वसामान्य जनतेकरीता वाचनालय व अभ्यासिका या विनामुल्य सुविधा तसेच सर्वसामान्य जनतेकरीता परवडणाऱ्या घरांची निर्मिती होऊन सुविधा भूखंडाच्या स्थलांतरणामुळे बाधीत झालेला प्रकल्प विकासकास पूर्ण करणे शक्य होईल. यामुळे सदर १०७३.५४ चौ.मी. सुविधा भूखंडाचे विकासक मे. ॲग्नेल डेव्हलपर्स यांना गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर वितरण करण्याकरीताची बाब प्राधिकरणाचे अवलोकनार्थ, निर्णयार्थ व मंजूरीस्तव सविनय सादर.

बाब टिप्पणीवर सविस्तर चर्चा होऊन,

ठराव क्रमांक : ७१०६ **दिनांक :२९/०२/२०२४**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की,

पंतनगर घाटकोपर या म्हाडा अभिन्यासामधील म्हाडाच्या मालकीचा १,०७३.५४ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा सुविधा भूखंड (Amenity Plot) हा पंतनगर अभिन्यास ब्लॉक बी मध्ये पूर्व द्रुतगतीमार्ग तसेच नियोजीत विकास आराखडा रस्ता (DP Road) या दोन्ही मुख्य रस्त्यांलगत असल्याने अभिन्यासातील सर्वसामान्य जनतेस सोयीस्कर होणेकरीता सदर सुविधा भूखंडाचा विकास हा मंजूर अभिन्यासानुसार दर्शविलेल्या जागेवर करणे योग्य असल्याचा, तसेच पंतनगर घाटकोपर या म्हाडा अभिन्यासामधील १,०७३.५४ चौ.मी. क्षेत्रफळाच्या सुविधा भूखंडाचा (Amenity Plot) विकास म्हाडामार्फत निविदा पद्धतीने करणे किंवा विकासकामार्फत हिस्सेदारी तत्वावर करणे या पर्यायांपैकी विकासकामार्फत हिस्सेदारी तत्वावर करणे ही बाब म्हाडास अधिक लाभदायक असल्याचे म्हाडा प्रशासनाचे मत असल्याने, ५१२ इडब्ल्यूएस टेनंट्स असोसिएशनचे विकासक मे. ॲग्नेल डेव्हलपर्स यांच्या समवेत पर्याय `क' नुसार सुविधा भूखंडाचा विकास हिस्सेदारी तत्वावर राबविण्यास

मंजूरी देण्यात येत आहे. विकासक मे. ॲग्नेल डेव्हलपर्स यांचेमार्फत सुविधा भूखंडाचा विकास झाल्यानंतर मंडळास प्राप्त होणाऱ्या सुविधांचा विनियोग व नियंत्रण म्हाडामार्फत करणे गरजेचे असून, वसाहतीमधील सर्वसामान्य जनतेस माफक दरामध्ये ही सुविधा उपलब्ध होईल याची खात्री म्हाडा प्रशासनाने करावी.

विकासक मे. ॲग्नेल डेव्हलपर्स यांचेमार्फत सदर सुविधा भूखंडाचा विकास करताना १.०० च.क्षे.नि. नुसार १०७३.५४ चौ.मी. बांधकाम क्षेत्रफळाकरीता (५५७.४४ चौ.मी. वाचनालय आणि ५१६.१० चौ.मी. अभ्यासिका) सुविधांचे विनामुल्य बांधकाम सर्व सोयीसुविधांनी सुसज्ज (Fully furnished) व स्वतंत्र जिना, उद्वाहन व अनुज्ञेय पार्किंगसह तसेच २.०० च.क्षे.नि नुसार गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वातून म्हाडास २११४.८७ चौ.मी. (फंजिबलसह) बांधकाम क्षेत्रफळाच्या सदनिका (अनुज्ञेय पार्किंगसह) विनामूल्य उपलब्ध करून देण्यास मंजूरी देण्यात येत आहे. सदर क्षेत्र या इमारतीत योग्य ठिकाणी असल्याची खातरजमा म्हाडा प्रशासनाने करावी. सदर भूखंडाच्या विकासाकरीता अनुज्ञेय असलेले विकास उपकर शुल्क तसेच अनुज्ञेय शुल्कांचा भरणा करण्याची जबाबदारी विकासकाची असेल.

सदर ठरावाची अंमलबजावणी स्थायीकरणाची वाट न पाहता करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

(संजीव जयस्वाल) **उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण**	(वल्सा नायर सिंह) **सदस्य प्राधिकरण तथा अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**	(असीम गुप्ता) **सदस्य प्राधिकरण तथा अपर मुख्य सचिव, नगरविकास विभाग-१ मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**

बाब क्रमांक: २९९/२३ **दिनांक -२९/०२/२४**

विषय - Provisioning of Fibre To The Home (FTTH) services along with Optic Fibre Cable (OFC) infra for internet and Over The Top (OTT) services to MHADA Residential Complexes.

Proposal received from M/s. Intech Online Pvt. Ltd., an Internet Service Provider (ISP) and IP1 Infrastructure provider with DOT, Govt. of India licences to provide Common FTTH infra along with Optic Fibre Cable connectivity to all present and upcoming MHADA Residential complexes on 02/03/2022.

The Proposal was submitted to Hon. Vice President & Chief Executive Officer/Authority office and was forwarded to Hon. Chief Officer/Mumbai

Board office for further action. Hon. Chief Officer/Mumbai Board office directed the proposal to ICT cell, MHADA for further action.

ICT Cell/A. called for presentation from M/s. Intech Online Pvt. Ltd. to further understand the proposal. Representatives from M/s. Intech Online Pvt. Ltd. provided a comprehensive presentation to MHADA officers in which the Fibre to the Home (FTTH) proposal was detailed. The Proposal was to provide Optic Fibre Cable (OFC) enabled Fibre to the Home (FTTH) Services including common infra to all MHADA residential complexes. ICT Cell/A. suggested to keep the provisioning for Internet of Things (IOT) as well as cloud surveillance for all complexes. Based on the same, Scope of Work for services was discussed as under –

The scope includes providing Fibre to the Home (FTTH) connectivity to all MHADA complexes by setting up an Optic Fibre Cable network within complexes. Complete underground infrastructure upto Mhada complexes and In- building infrastructure needs to be set up including all active and passive network devices for Internet, Over the Top (OTT) and Internet of Things (IOT) services.

Creation of Fibre to the Home (FTTH) enabled network
Triple play capability (voice, video & data)
Landline facility enabled
Data Center connectivity for future provisioning of Surveillance and I Internet of Things (IOT)
Network should be capable of serving entire complex for third party service provider (Common Infra Provisioning)
The above services are to be provided in residential complexes for all current and upcoming MHADA residential complexes at no cost to Maharashtra Housing and Development Authority.

<u>Services offered to the complexes will be as follows.-</u>

- FTTH setup in all MHADA Complexes
- Broadband Internet connectivity over FTTH
- Landline facilities
- OTT services platform
- Provisioning of IOT services and Surveillance
- Common Infra provisioning
- 24x7 helpdesk from respective bidder

It has been proposed by M/s. Intech Online Pvt. Ltd. that all above infrastructure will be accomplished at its own cost and not require any remuneration from MHADA. Permissions to carry out execution of the network and maintenance of the same will be required from MHADA.

Thus the entire proposal is at zero cost to MHADA. It was further discussed that a revenue share on the subscription value received from Subscribers in MHADA complexes should be worked out and same should be shared with MHADA. This revenue share would be on actual revenue after deduction of Taxes, AGR and other statutory expenses.

Thus benefits of the proposal are outlined as under to the Residents of MHADA complexes

a) FTTH connectivity – stable fibre connectivity upto home
b) Structured & Redundant OFC network ensuring good uptimes
c) Broadband access upto 50 Mbps at Rs 399/- only
d) OTT accessibility
e) Land Line Facility
f) Smart Building ready connectivity
g) IOT enabled services
h) Surveillance & WiFi ready network within complex
i) 24x7x365 support including Online Whatsapp BOT support
j) High speed unlimited packages at affordable prices
k) Triple Play (Voice Video Data) enabled services
l) Structured network within the complex thus avoiding wire tangles and mess

- Benefit to the MHADA will be as follows.

a) Stable Internet connectivity on FTTH along with OTT & Landline Services to all residents of MHADA Complexes
b) IOT ready network to all MHADA complexes with cloud capabilities at ZERO COST to MHADA
c) Single Infra provisioning including all OFC connectivity upto In building which other service providers can also use.
d) MHADA will get Revenue share on active subscribers using Internet Services after deducting taxes, AGR and other statutory expenses

On the basis of proposal submitted, M/s. Intech Online Pvt. Ltd. was asked to conduct survey of MHADA properties to determine feasibility of Fibre availability and M/s. Intech Online Pvt. Ltd. has reverted positively for existing properties of MHADA complexes and hence it is possible to carry out this proposal on fibre optic cable connectivity for present and upcoming MHADA residential complexes.

Existing MHADA complexes included:

A) Mulund - Navghar Road Complex, Arunodaya Nagar,Mithagar Road, Nahur CTS no 658/2 A, World Bank Project, GavanPada
B) Vikhroli–Kannamwar Nagar S No 113, CTS 356

C) **Powai-Tungva, Kopri&Chandivali**
D) **Ghatkopar – Ramabai Nagar, Pant Nagar, Chittaranjan Nagar**
E) **Kurla – chunabhatti, Nehru Nagar, Teachers Colony, Swadeshi Mill Compd**
F) **Wadala – Dnyaneshwar Nagar, Antop Hill, Jijamata Nagar**
G) **Sion – Pratiksha Nagar, Sardar Nagar, Lokmanya Nagar**
H) **Machi mar Nagar Mahim**
I) **Worli-Ambedkar Nagar, Shivaji Nagar, Aadarsh Nagar**
J) **Kalachowki-Abhyudaya Nagar, Shivkrupa, Prabhadevi**
K) **Goregaon-Unnat Nagar, Siddharth Nagar, Shastri Nagar, Sane Guruji Nagar, Aarey Colony**
L) **Jogeshwari – Bimbisar Nagar, Shivdham Complex**
M) **Malad – Dindoshi, Malwani World Bank Project**
N) **Charkop World Bank Project**
O) **Bandra Reclaimation, Anant Kanekar Marg, Teachers Colony Bandra**
P) **Bandra East – Kher Nagar, Vijay Nagar, Gandhi Nagar**
Q) **Khar – Ramkrishna Nagar**
R) **Vile Parle JVPD, D N Nagar, Aram Nagar, VersovaMHB, Aram Nagar**
S) **Jogeshwari – Oshiwara, PAtliputra Nagar, Sarvodaya Nagar**

All upcoming projects will also be included in the Fibre to the Home (FTTH) scope for enabling services to MHADA residents in future if required.

The following permissions have been required by respective bidder towards setting up common infrastructure towards Fibre to the Home (FTTH) connectivity for existing and upcoming MHADA complexes

Following permissions from MHADA for being the exclusive service provider to MHADA complexes

a) Permission to bring in vendor fibre/ set up vendor fibre network, through MHADA ducts and permission to deploy the necessary networking equipments to provide services to the society.
b) Permission to access existing facilities in the building like shafts, ducts, basement, terrace areas etc to deploy Fibre to the Home (FTTH) network.
c) Permission for use of power and space for setting up Rack within the complex. Payment for power will be done by vendor. Separate power meter can be taken for this provision by vendor.
d) Permission to provide infra services to third party service providers
e) Regular access to the society premises for staff (with relevant id's) to connect customers from time to time.
f) Permission for Standee with Company information for Complex Residents

g) Permission to hold a service camp activity once every month for all resident subscribers

This permission or NOC will be provided to the successful bidder by ICT Cell/A which will be valid for two years & renewed every year as per performance.

Following mentioned conditions will be bind to the successful bidder.

1) This services will be provided to the new buildings only which is owned by MHADA and where the society is not formed, wherever the society has been formed this services will not be provided.
2) Successful bidder will not do the monopoly for the services, other ISP can install their own duct if there is no concurrence or understanding in between them.
3) Successful bidder should not differentiate between the ISP's.
4) Successful bidder provides or share the revenue to the MHADA till it is owned by MHADA once building is handed over to the society revenue should be transferred to the society.

As per approval given by Hon. VP & CEO/A. For "Provisioning of Fibre To The Home (FTTH) services along with Optic Fibre Cable (OFC) infra for Internet and Over The Top (OTT) Services to MHADA Residential Complexes." were invited by ICT Cell/MHADA on GeM Portal.

Bid document was kept on GeM Portal for the bidders from dated 28/07/2022.

Following agencies have submitted their bid online for the work of "Provisioning of Fibre To The Home (FTTH) services along with Optic Fibre Cable (OFC) infra for Internet and Over The Top (OTT) Services to MHADA Residential Complexes."

1. Intech Infratel Private Limited
2. Tintech Online Private Limited
3. Intech Online Private Limited

Technical Bid:

The technical bid was opened on dated 12/08/2022 by Chief ICT Officer/ICT Cell/A. in presence of Divisional Accountant/FC/A and Server & Network Administrator/ICT Cell/A. Uploaded documents of the agencies that are participated on GeM portal have been verified. All the three agencies are technically qualified.

Financial Bid:

Financial Bid for the technically qualified 3 bidders were opened on dated 24/08/2022 by Chief ICT Officer/ICT Cell/A. in presence of Divisional Accountant/FC/A and Server & Network Administrator/ICT Cell/A.

The particulars of the opened financial bid are as follow:

Sr. No.	**Name of Agency**	**Revenue Sharing Percentage**	**Remarks**
1	Intech Online Private Limited	12%	1st Highest
2	Intech Infratel Private Limited	7%	2nd Highest
3	Tintech Online Private Limited	6%	3rd Highest

From the above, it may be seen that the highest revenue sharing percentage is 12% offer by M/s. Intech Online Private Limited.

As per instruction of Hon. Chief Officer/Mumbai Board this proposal is kept for Authority Sanction.

The said proposal was submitted in the meeting of the authority on 23/11/2022 for the approval of the MHADA authority. A meeting of the Authority was held on 23/11/2022 at 1st Floor, Room No.7, Vaswani Mansion, Dinshaw Vachcha Road, KC College, Opposite Churchgate, Mumbai-400020.

In the said meeting, while discussing the points in the matter, Additional Chief Secretary / Housing Department and Member, Authority suggested that M/s. Intech Online Private Limited a detailed presentation should be made in the present case before the work order is issued to this institution. Only then the future matters should be determined. On this Hon. Vice President and Chief Executive Officer / Authority instructed to the Chief ICT Officer to submit a detailed presentation.

According to that, the presentation prepared for the subjected work was present to the Hon.Vice President/A. On this Hon. Vice President/A. had instructed to give this presentation at the level of Hon. Chief Officer/M.B.

Accordingly on 21/02/2023 a presentation was made on the subject matter in the chamber of the Hon. Chief Officer/Mumbai Board. The following officers/employees were present during the said presentation.

1) Hon. Chief Officer/Mumbai Board
2) Hon. Joint Chief Officer/Mumbai Board
3) Chief ICT Officer (Additional Charge)/ICT Cell/A.

4) Senior Programmer/ICT Cell/A.
5) Representative of M/s. Intech Online Private Limited.

At the time of the said presentation, Hon. Chief Officer/Mumbai Board had instructed to M/s. Intech Online Private Limited to provide a comparative chart of their Internet service rates and the rates of other companies providing Internet services in the market and also to inform MHADA in writing about the percentage of internet services that can be provided below the market rates. The comparative rate presented through them is obtained as below.

	Intech	**Jio**	**Airtel**	**Tata Play**
30 Mbps Speed	□333.00	□399.00	□499.00	□500.00
Higher Cost than Intech (In %)		19.82%	49.85%	50.15%
100 Mbps Speed	□417.00	□645.00	□799.00	□700.00
Higher Cost than Intech (In %)		54.68%	91.61%	67.87%
300 Mbps Speed	□449.00	□1,383.00	□1,273.00	□1,300.00
Higher Cost than Intech (In %)		208.02%	183.52%	189.53%
500 Mbps Speed	□499.00	□2,306.00	NA	□2,050.00
Higher Cost than Intech (In %)		362.12%	NA	310.82%

Clause mentioned by M/s. Intech Online Private Limited about internet services is as follows.
"As per our discussion we will maintain upto 20% lowest cost than Telco's or our lowest cost whichever will be lowest cost on 100 Mbps & below plan. For above 100 Mbps plan, we will maintain upto 50% lowest cost than Telco's or our lowest cost whichever is lower cost. We hope you will find these price very competitive."

To include the above Clause in the agreement approval of the Hon.Vice President / Authority has been taken.

बाब टिप्पणीवर सविस्तर चर्चा होऊन,

ठराव क्रमांक : ६९०६ **दिनांक :२९/०२/२०२४**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की,

उपरोक्त बाब ही १ वर्षापूर्वीची असल्याने निविदा रद्द करण्यात यावी व नवीन निविदा प्रक्रिया राबविताना खालील गोष्टींचा अंतर्भाव करावा.

१) सदर सुविधा ही म्हाडाच्या मालकीच्या नवीन इमारती व जेथे सहकारी संस्था स्थापना झालेली नाही अशा म्हाडाच्या मालकीच्या इमारतींकरीता लागू असेल.

२) सदर सुविधेतील यशस्वी बोलीदारांना देण्यात येणाऱ्या सेवांसाठी मक्तेदारी करता येणार नाही, सेवापुरवठादारांमध्ये सामंज्यस्य नसेल अशा ठिकाणी अन्य सेवापुरवठादारांना विहीत मार्गाने सेवापुरवण्यास मुभा राहील व त्यास कोणाचाही आक्षेप असणार नाही.

३) या सारख्या सुविधा पुरविणाऱ्या अन्य सेवापुरवठादारांसोबत भेदभाव करता येणार नाही.

४) जेव्हा कोणतीही इमारत गृहनिर्माण संस्थेस हस्तांतरित होईल त्यावेळी पुरविण्यात येणाऱ्या सेवा गृहनिर्माण संस्थेस हस्तांतरित झाल्यावर या सेवेचे हस्तांतरण संस्थेस होईल व त्याची मालकी ही संस्थेची असेल.

सदर ठराव कार्यवृत्त स्थायीकरणाची वाट न पाहता पुढील अंमलबजावणी करण्यास मान्यता देत आहे.

(संजीव जयस्वाल) **उपाध्यक्ष तथा** **मुख्य कार्यकारी अधिकारी,** **महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण**	**(वल्सा नायर सिंह)** **सदस्य प्राधिकरण तथा** **अपर मुख्य सचिव,** **गृहनिर्माण विभाग,** **मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**	**(असीम गुप्ता)** **सदस्य प्राधिकरण तथा** **अपर मुख्य सचिव,** **नगरविकास विभाग-१** **मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**

विषयसूची वरील विषयांवर चर्चा करुन निर्णय घेतल्यानंतर बैठकीचे पदसिद्ध अध्यक्ष तथा उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी/ प्राधिकरण यांनी उपस्थित सन्माननीय सदस्यांचे आभार मानले व बैठक समाप्त झाल्याचे जाहीर केले.

(संजीव जयस्वाल) **उपाध्यक्ष तथा** **मुख्य कार्यकारी अधिकारी,** **महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण**	**(वल्सा नायर सिंह)** **सदस्य प्राधिकरण तथा** **अपर मुख्य सचिव,** **गृहनिर्माण विभाग,** **मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**	**(असीम गुप्ता)** **सदस्य प्राधिकरण तथा** **अपर मुख्य सचिव,** **नगरविकास विभाग-१** **मंत्रालय, महाराष्ट्र शासन**