महाराष्ट्र शासन

क्र.विविचा-२०१६/प्र.क्र.२६१/गृनिप
गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय,
हुतात्मा राजगुरु चौक, मादाम कामा रोड,
मुंबई - ४०० ०३२.
दिनांक : १९ जून, २०१८.

म. गृ. नि. व क्षे. प्राधिकरण
आवक क्र. 1980
1 9 JUN 2018
अधिकाऱ्याची सही

प्रति,
उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
तथा सदस्य सचिव,
शक्ती प्रदत्त समिती - बीडीडी चाळी पुनर्विकास,
गृहनिर्माण भवन, बांद्रा (पूर्व),
मुंबई - ४०० ०५१.

आवक क्र. : 1026
दिनांक : 29/06/18
उपमुख्य.अ. / बीडीडी/मुं.मं.

VP & CEO/A

विषय :- मुंबई विकास विभाग (बीडीडी) चाळींच्या पुनर्विकासाबाबत दि.०२.०६.२०१८ रोजी झालेल्या शक्ती प्रदत्त समितीच्या अकराव्या बैठकीचे इतिवृत्त मंजूर करणेबाबत.

संदर्भ :- आपले पत्र क्र. मुंमं/उमुअ/प्रनिस/न.क्र.बीडीडी-०७/३९७/१८, दि.०४.०६.२०१८.

महोदय,

उपरोक्त विषयाच्या आपल्या संदर्भाधिन पत्रान्वये मुंबई विकास विभाग (बी.डी.डी.) चाळींच्या पुनर्विकासासाठी गठित शक्ती प्रदत्त समितीच्या दि. ०२.०६.२०१८ रोजी झालेल्या अकराव्या बैठकीचे इतिवृत्त मा. मुख्य सचिव तथा अध्यक्ष, शक्ती प्रदत्त समिती, बी.डी.डी. चाळी पुनर्विकास यांचेकडे मान्यतेस्तव सादर करण्यात आले होते. सदर इतिवृत्तास मान्यता देण्यात आली आहे. (प्रत सोबत जोडली आहे.)

आपला,
(सतीश खैरमोडे)
कक्ष अधिकारी, महाराष्ट्र शासन

G:\letters.docx

विषय - म्हाडामार्फत मुंबई विकास विभाग [बीडीडी] चाळींच्या पुनर्विकासाबाबत दि.०२/०६/२०१८ रोजी झालेल्या '' शक्ती प्रदत्त समिती''च्या अकराव्या बैठकीचे इतिवृत्त मंजूर करणेबाबत.

बीडीडी चाळीच्या पुनर्विकासाच्या संदर्भात गठित करण्यांत आलेल्या शक्ति प्रदत्त समितीची अकरावी बैठक दि.०२/०६/२०१८ रोजी मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन यांचे अध्यक्षतेखाली मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन यांचे बैठक कक्षात संपन्न झाली. सदर बैठकीस खालील सन्माननीय सदस्य उपस्थित होते.

१.	श्री.संजय कुमार	- मा. अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग
२.	श्री.यु.पी.एस.मदान	- मा. अपर मुख्य सचिव, वित्त विभाग
३.	श्री. मनुकुमार श्रीवास्तव	- मा. प्रधान सचिव, महसुल व वन विभाग
४.	श्री. एन. जे. जमादार	- मा. प्रधान सचिव, विधी व न्याय विभाग
५.	श्री. मिलिंद म्हैसकर	- मा.उपाध्यक्ष तथा मु.का.अ./ म्हाडा तथा सदस्य सचिव
६.	श्रीम. मनिषा पाटणकर-म्हैसकर	- मा. प्रधान सचिव) नवि-२) नगरविकास विभाग
७.	श्री. दीपेन्द्र सिंह कुशवाह	- मा. मुख्य अधिकारी / मुंबई मंडळ.
८.	श्री. चं. दे. चोरे	- मा. उपायुक्त (सुधार) बृहन्मुंबई महानगरपालिका (मा.आयुक्त बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांचे प्रतिनिधी)
९.	श्री. व्यंकटेश भट	- मा.उपसचिव गृह विभाग

सदर बैठकीत चर्चा करावयाच्या मुद्दयांची कार्यसूची सन्माननीय सदस्यांना सादर करण्यात आली होती. कार्यसूचीत नमूद केलेल्या मुद्दयांच्या अनुषंगाने सांगोपांग चर्चा होऊन पुढील निर्णय घेण्यात आले.

अ. क्र.	विषय	झालेली चर्चा व समितीचा झालेला निर्णय
१	शक्तिप्रदत्त समितीच्या दहाव्या बैठकीचे इतिवृत्त स्थायी करणे.	शक्तिप्रदत्त समितीच्या दहाव्या बैठकीचे इतिवृत्त स्थायी करण्यास सर्वानूमते मान्यता देण्यात आली.
२	वरळी बीडीडी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या निविदा प्रस्तावाचे सादरीकरण करणे व निविदा स्वीकृतीबाबत निर्णय घेणे	उपाध्यक्ष/म्हाडा तथा सदस्य सचिव शक्ती प्रदत्त समिती, यांनी मा.समिती सदस्यांच्या निदर्शनास आणून दिले की, बीडीडी, ना.म.जोशी मार्ग व नायगांव येथील पुनर्विकासाचे काम प्रगतीपथावर असून, लवकरच प्रकल्प जागेवर पुनर्विकासाचे प्रत्यक्ष काम सुरु करण्याच्यादृष्टीने कार्यवाही सुरु आहे. वरळी, बीडीडी चाळ पुनर्विकास प्रकल्पाची निविदा

		दि.०३.०४.२०१७ रोजी प्रसिध्द करुनही न्यायलयीन प्रकरण व सुरक्षा प्रमाणपत्र मिळण्यास काही कालावधी लागल्याने, प्रकल्प कामकाज सुरु होण्यास काहीसा विलंब झाला आहे. त्यामुळे स्थानिक रहिवाश्यांकडून प्रकल्प त्वरीत सुरु करण्याबाबत पाठपुरावा होत आहे. सदर प्रकल्पासाठी जागतिक निविदा दि.०३.०४.२०१७ रोजी प्रसिध्द करण्यात आल्या होत्या. निविदा प्रक्रियातील कालावधीनुसार, ३ निविदाकारांनी प्रकल्पाच्या निविदा दि.२७.०७.२०१७ रोजी सादर केल्या. मात्र मे. शापूरजी पालनजी कंपनी यांनी सदरील प्रकल्पासाठी निविदा भरली असल्याबाबत व तांत्रिक अडचणीमुळे Tendering Portal Work त्यांची निविदा म्हाडास उपलब्ध न झाल्याचा दावा करुन मुंबई उच्च न्यायालयात याचिका क्र. २०७० /२०१७ दाखल केली. मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने त्यांची निविदा प्राप्त करुन घेण्यास म्हाडास आदेश पारित केले. या आदेशाविरुद्ध म्हाडाने मा. सर्वोच्च न्यायालयात फेरविचार याचिका क्र. २८५७०/२०१७ दाखल केली व यामध्ये मा. सर्वोच्च न्यायालयाच्या मा. मुंबई उच्च न्यायालयाचे आदेश रद्द करुन म्हाडाच्या बाजूने निकाल दिला. तसेच केंद्र शासनाच्या गृह विभागामार्फत प्राप्त तीन निविदाकारांबाबत सुरक्षा मंजूरी / नाहरकत (Security Clearance) म्हाडास २३/०५/२०१२ रोजी प्राप्त झाले. या दोनही प्रक्रियेमुळे आर्थिक निविदा उघडण्यास सुमारे १० महिने उशीर झाला आहे. M/s. China Construction Eight Engineering Division Ltd., M/s. IL & FS Transport Networks Ltd. & M/s. IL & FS Infrastructure Company Ltd. या संयुक्त भागीदारी निविदाकारास केंद्र शासनाच्या गृह विभागाकडून सुरक्षा

मंजूरी / नाहरकत (Security Clearance) नाकारण्यात आल्याने त्यांची आर्थिक निविदा उघडण्यात आली नाही. त्यामुळे इतर दोन निविदाकारांच्या आर्थिक निविदा दि. ३१/०५/२०१८ रोजी उघडण्यात आल्या. त्यात प्रथम न्यूनतम निविदाकार M/s. Capacite Infraprojects Co. Ltd, M/s. TATA Projects Ltd. & M/s. Citic Construction Co. Ltd. यांनी बांधकाम दर रु.४९,६१७/- प्रति चौ.मी. भरला आहे. तर M/s. Arabian Construction Co. SAL (Holding) & M/s. ACC India Pvt. Ltd. या द्वितीय न्यूनतम निविदाकाराने रु. ५३,८१०/- प्रति चौ. मी. बांधकाम दर भरला आहे. M/s. China Construction Eight Engineering Division Ltd., M/s. IL & FS Transport Networks Ltd. & M/s. IL & FS Infrastructure Company Ltd. या निविदाकाराने केंद्र शासनाने त्यांना सुरक्षा मंजूरी / नाहरकत नाकारल्याच्या विरोधात मा. मुंबई उच्च न्यायालयात दावा दाखल केला असून, या दाव्यात मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने कोणतेही अंतरीम आदेश पारित केलेले नाहीत.

बीडीडी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या कामाकरीता मे. कॅपॅसिटी इन्फ्रा. प्रोजेक्ट लि., मे. टाटा प्रोजेक्ट लि. आणि मे. सिटीक कन्स्ट्रक्शन कं.लि. चीन (प्रमुख भागीदार) यांच्या संयुक्त भागीदारी (Consortium) यांचेकडून निविदा रु.४९,६१७/- (अक्षरी रु. एकोणपन्नास हजार सहाशे सतरा फक्त) प्रति चौ. मी.न्यूनतम दर प्राप्त झाला आहे. सदर दराबाबत खालील मुद्दयांबाबत सविस्तर चर्चा करण्यात आली.

अ) प्राप्त दर सदर प्रकल्पाच्या प्रशासकीय मंजुरीतील अंदाजित बांधकाम किंमतीपेक्षा ९.७६ टक्के अधिकतम असून, प्रकल्पाच्या बांधकाम खर्चात दरवृद्धी / भाववाढ (Escalation)

		देणेबाबत निविदेत तरतूद आहे. ब) प्राप्त दर रु.४९,६१७/- प्रति चौ.मी. यामध्ये GST अंतर्भूत नाही. कारण निविदा प्रसिद्ध तारखेस (दि.०३/०४/२०१७) GST दराबाबत केंद्र शासनाकडून कुठल्याही मार्गदर्शक सूचना निश्चित झाल्या नव्हत्या. क) बीडीडी चाळ वरळी पुनर्विकास प्रकल्प पूर्ण करण्याचा कालावधी आठ वर्षांचा आहे. त्याचप्रमाणे प्रकल्प टप्पेनिहाय पूर्ण करण्याचे प्रस्तावित आहे. प्रकल्प जागेवर पात्र भाडेकरुंना प्रकल्प ठिकाणीच तात्पुरते संक्रमण शिबीरे बांधणे, जुन्या चाळीं तोडणे, प्रकल्पाअंतर्गत बाहय सोई-सुविधा, पुनर्वसन दरम्यान भाडेकरुंच्या सामानांची वाहतुक इ. खर्च निविदेच्या अंदाजित बांधकाम खर्चात गृहित धरण्यात आला आहेत. ड) निवीदामधील अटी व शर्तीनुसार जुन्या चाळीं तोडल्यानंतर, चाळीतून मिळणारे नष्टशेष (Salvage) हे कंत्राटदाराच्या मालकीचे असेल, तर प्रकल्प जागेवर भाडेकरुसाठी बांधण्यात येणाऱ्या संक्रमण शिबीराचे प्रकल्प सरतेशेवटी पूर्ण होण्यापूर्वी तोडल्यांनतर प्राप्त होणारे नष्टशेष (Salvage) हे म्हाडाच्या मालकीचे राहील. इ) बीडीडी चाळ नायगांव व ना.म. जोशी मार्ग येथील प्रकल्पाच्या प्रशासकिय मंजूरीतील अंदाजित बांधकाम किंमतीपेक्षा अनुक्रमे १.३ % व ३.६ % जास्त आहे. मात्र बीडीडी वरळी प्रकल्पाची व्याप्ती व बांधकाम क्षेत्रफळ इतर दोन चाळींच्या पुनर्विकास प्रकल्पापेक्षा अंदाजे ३ ते ४ पटीने जास्त आहे. ई) बीडीडी चाळ नायगांव ना.म जोशी मार्ग व वरळी येथील पुनर्वसन इमारतींची उंची जमिनीपासून सुमारे ७० मी. असून या तिनही ठिकाणी पुनर्वसन इमारतींची उंची सारखी आहे. मात्र नायगांव,

		ना.म. जोशी मार्ग व वरळी येथील विक्री घटकाअंतर्गत बांधण्यात येणा-या इमारतींची उंची अनुक्रमे २२४ मी., १८७ मी व २७० मी. आहे. वरळी येथील पुनर्वसन इमारती इतर दोन प्रकल्प जागेवर बांधण्यात येणा-या इमारतींपेक्षा जवळजवळ ६० ते ७० मी. उंच आहेत. यामुळे वरळी प्रकल्पातील सरासरी बांधकामाचा दर जास्त असणार आहे. उ) प्रकल्पाचे वास्तुशास्त्रज्ञ व संमत्रक श्री. विवेक भोळे यांनी दि.०२/०६/२०१८ रोजी प्राप्त बांधकाम दराबाबत सविस्तर विश्लेषण सादर केले आहे व निविदाकाराने भरलेला बांधकाम दर रु.४९,६१७/- प्रती चौ.मी. हा दर वाजवी असल्याबाबत मत नोंदविले आहे. ऊ) न्यूनतम देकारदार मे. कॅपॅसिटी इन्फ्रा. प्रोजेक्ट लि., मे. टाटा प्रोजेक्ट लि. आणि मे. सिटीक कन्स्ट्रक्शन कं.लि. चीन (प्रमुख भागीदार) यांच्या संयुक्त भागीदारी (Consortium) यांच्यासोबत सदर प्राप्त दर वाटाघाटी (Negotiation) द्वारे कमी करण्याबाबत निविदाकारासोबत चर्चा करण्यात यावी, असे निर्देशित केले. प्राप्त निवीदा दराबाबत सदस्य सचिव तथा उपाध्यक्ष, म्हाडा यांनी त्यांच्या स्तरावर निविदाकाराशी दराबाबत वाटाघाटी करण्यास समितीने निर्देश दिले. वरील मुद्दयांबाबत सविस्तर चर्चा विचारात घेता, निविदाकार यांनी वाटाघाटी (Negotiation) करुन दर कमी केल्यास सदर न्यूनतम निविदा स्वीकृत करण्याचा निर्णय घेण्यात आला. त्याचप्रमाणे निविदाकाराने वाटाघाटीस नकार दिल्यास प्राप्त न्यूनतम बांधकाम दर रु.४९,६१७/- प्रती चौ.मी. दरास सर्वानुमते मंजूरी देण्याचा निर्णय घेण्यात आला.
३	मा. अध्यक्षांच्या	-------

	परवानगीने आयत्या वेळचे विषय	

या चर्चेनंतर मा. अध्यक्षांच्या अनुमतीने उपस्थितांचे आभार मानून बैठक संपन्न झाल्याचे जाहीर करण्यात आले.

(मिलींद म्हैसकर)
उपाध्यक्ष तथा मु.का.अ. / म्हाडा
तथा सदस्य सचिव / शक्ती प्रदत्त समिती
बीडीडी चाळी पुनर्विकास

(संजय कुमार)
मा. अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग
तथा सदस्य / शक्ती प्रदत्त समिती
बीडीडी चाळी पुनर्विकास

(डी. के. जैन)
मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन
तथा अध्यक्ष / शक्ती प्रदत्त समिती
बीडीडी चाळी पुनर्विकास