

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या  
दिनांक २३/११/२०२२ रोजी सकाळी १०.३० वाजता  
आयोजित केलेल्या २९६ व्या बैठकीचे कार्यवृत्त

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाची २९६ वी बैठक बुधवार,  
दि.२३.११.२०२२ रोजी म्हाडा कार्यालय, १ ला मजला, वासवानी मॅन्शन, चर्चगेट, मुंबई -३२ येथे  
आयोजित करण्यात आली होती.

सदरहू बैठकीस खालील प्रमाणे उपस्थिती होती.

१. मा.श्री. अनिल डिग्गीकर : पदसिध्द अध्यक्ष/ प्राधिकरण  
मा.उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण
२. मा. श्रीम. वल्सा नायर सिंग : सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग
३. मा.श्री.भूषण गगराणी : सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव नगरविकास विभाग-१,  
नगरविकास विभाग

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

बाब क्रमांक: २९६/१

दिनांक -२३/११/२०२२

विषय: महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या  
दिनांक ११.३.२०२२ रोजी झालेल्या २९५ व्या  
बैठकीचे प्रारूप कार्यवृत्त स्थायी करणेबाबत.

उक्त विषय सचिव/प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

सन्माननीय सदस्यांनी बैठकीच्या प्रारूप कार्यवृत्तांतात दुरुस्ती न सुचविल्याने सदर कार्यवृत्त एकमताने  
स्थायी करण्यात आले.

बाब क्रमांक: २९६/२

विषय: प्रशासकीय मान्यता व निविदा स्विकृती/मान्यतेचे  
कार्यपध्दतीमध्ये सुधारणा करण्याबाबत  
( By Circulation )

उक्त विषय सचिव/ प्रा. यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

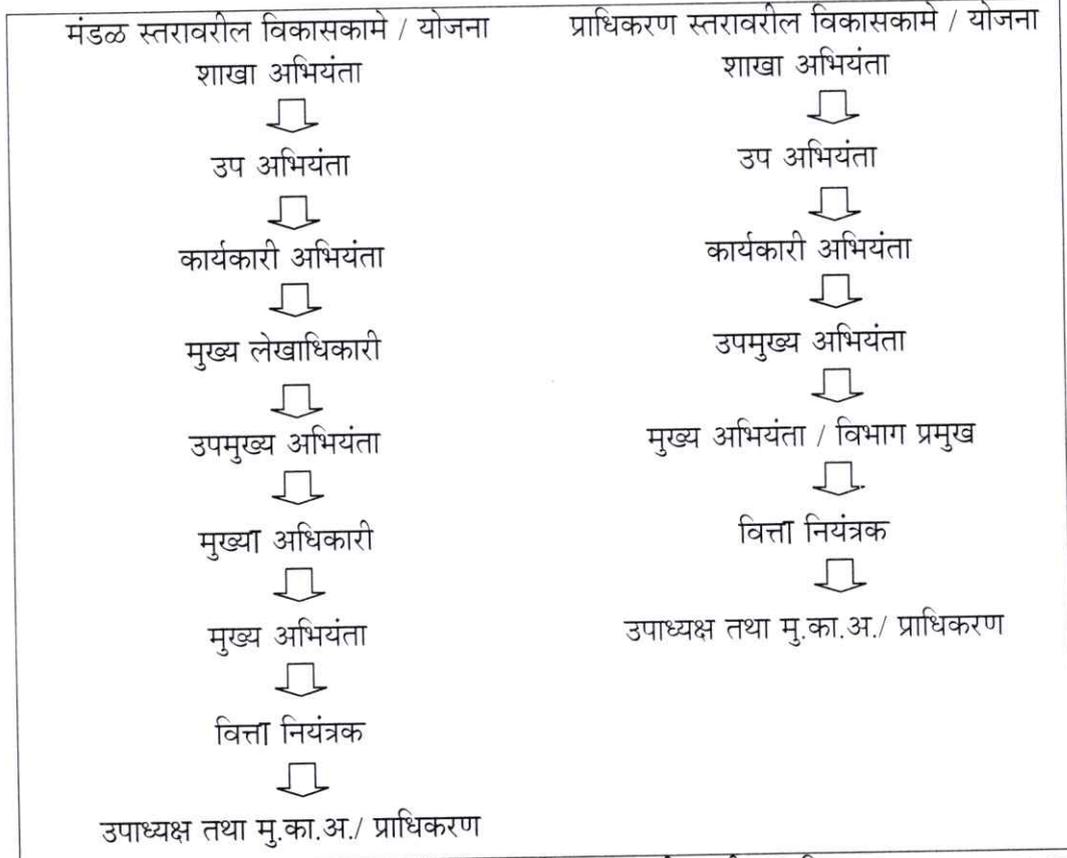
मुख्य अभियंता -१ / प्रा. यांनी उक्त विषयी प्राधिकरणासमोर विशद केले की, प्रशासकीय मान्यता व निविदा स्विकृती / मान्यतेचे कार्यपध्दतीमध्ये सुधारणा करण्याबाबतचा ठराव क्र. ७०३७ दि. ०५.०५.२०२२ चक्राकार पध्दतीने मान्य करण्यात आला. तो पुढील प्रमाणे:

**ठराव क्रमांक:- ७०३७**

**दिनांक :-०५/०५/२०२२**

प्राधिकरणाने एक मताने निर्णय घेतला की, म्हाडाच्या सर्व प्रकल्पांना / विकासकामांना प्रशासकीय मान्यता, तांत्रिक मान्यता व निविदा स्विकृतीच्या संदर्भातील यापूर्वीच्या ठरावातील निर्देशांमध्ये खालीलप्रमाणे सुधारित निर्देश देण्यास प्राधिकरण मंजूरी देत आहे.

प्रशासकीय मान्यता तसेच निविदा स्विकृतीचे प्रस्ताव सादरीकरणाचे टप्पे खालील प्रमाणे असतील.



- कोणतेही विकासकाम / प्रकल्प हाती घेण्यापूर्वी प्रकल्पाची जमीन प्राधिकरणाच्या ताब्यात असल्याची खातरजमा करून स्थळ पाहणी नंतर कामाचे नकाशे व अंदाजपत्रके तयार करण्यात यावीत. प्रस्तावासोबत अर्थसंकल्प तरतूद उपलब्धतेबाबतचा तपशिल, लेखाशिर्ष, कामाची निकड व दिर्घकालीन कामांसाठी वित्तीय नियोजन याबाबतचा तपशिल सादर करण्यात यावा, तदनंतर कामाच्या अंदाजपत्रकीय रक्कमेची निश्चिती करून प्रस्ताव प्रशासकीय मान्यतेस्तव सादर करण्यात यावा.
- मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ व मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाकडील सर्व योजनांसाठी रू. १.०० कोटी पर्यंतच्या विकासकामांच्या प्रस्तावांना प्रशासकीय मान्यता देण्यासाठी संबंधित मंडळाचे मुख्य अधिकारी हे सक्षम प्राधिकारी असतील. तसेच उर्वरित विकास कामांना प्रशासकीय मान्यता देण्यासाठी उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण हे सक्षम प्राधिकारी असतील.
- तसेच गृहनिर्माण विभागाच्या दिनांक २९/०६/२०२१ च्या शुध्दीपत्रकानुसार म्हाडा प्राधिकरण व त्याअंतर्गत असलेल्या विविध प्रादेशीक मंडळामार्फत रू. १०.०० कोटीपेक्षा जास्त रकमेच्या कामांना प्रशासकीय, वित्तीय व निविदांना मान्यता देण्यापूर्वी शासनाची पूर्व मान्यता घेणे आवश्यक राहिल. तसेच याबाबतीत शासनाच्या वेळोवेळीच्या सुधारित सुचनांप्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी.
- प्रस्तावास प्रशासकीय मंजूरी प्राप्त झाल्यानंतर विभागाने सविस्तर नकाशे व आराखडे नियोजन प्राधिकरणाकडून मंजूर करून घ्यावेत, तसेच प्रकल्पासाठी आवश्यक सर्व परवानग्या, ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त

करून घ्यावीत, यासाठी आवश्यकतेप्रमाणे वास्तुशास्त्रज्ञाची नेमणूक करण्यात यावी. सदर कामावर वापरावयाच्या वस्तुंचा दर्जा व मानांकन विभागाने निश्चित करून चालू राज्य दरसुची (SSR) दराने सविस्तर अंदाजपत्रके तयार करण्यात यावीत. बिगर SSR बाबींसाठीचे दर विहित कार्यपद्धतीने निश्चित करून त्याचा अंदाजपत्रकात सामावेश करण्यात यावा व शासकीय कर उदा. Royalty, GST, etc. याचा सामावेश करून विहित कार्यपद्धतीने अंदाजपत्रक अंतिम करण्यात यावे. अशा अंदाजपत्रकास सार्वजनिक बांधकाम विभागाच्या नियमावली / आदेशांप्रमाणे तांत्रिक विभागातील कार्यकारी अभियंता / उपमुख्य अभियंता / मुख्य अभियंता हे तांत्रिक मंजूरी देण्यासाठी सक्षम प्राधिकारी असतील.

५. अंदाजपत्रके बनविण्यासाठी व देयके तयार करण्यासाठी नविन तंत्रज्ञानाचा उदा. Estimation Software, E-MB, इत्यादीचा वापर करण्यात यावा. प्रकल्पावर देखरेख व पर्यवेक्षण करणेसाठी तसेच इतर आवश्यक गोष्टींसाठी कामाची व्याप्ती ठरवून गरजेनुसार, प्रकल्प सल्लागाराची नेमणूक करण्यास हरकत नाही.

६. सार्वजनिक बांधकाम विभाग नियमावली व वेळोवेळीचे शासन निर्णयाप्रमाणे पायाभूत सुविधा, रस्ते, पाणी पुरवठा व मलनिस्सारण व्यवस्था, इमारत बांधकाम इत्यादीसाठी बी-१, बी-२, सी, इपीसी, इत्यादी पध्दतीने सार्वजनिक बांधकाम विभागाच्या धर्तीवर निविदा मागविण्यात याव्यात.

७. निविदा प्रसिध्दी, निविदा कालावधी, निविदा अटी व शर्ती, अनामत रक्कम, सुरक्षा अनामत रक्कम, निविदा शुल्क, Arbitration, Force Closure, Penalty clause, निविदा पूर्व बैठक इत्यादी, सार्वजनिक बांधकाम विभागाच्या नियमावली / शासन निर्णय दि. २७/०९/२०१८ तसेच वेळोवेळी पारित होणारे शासन निर्णय व केंद्रीय दक्षता आयोगाच्या मार्गदर्शक तत्वाशी सुसंगत राहतील याबाबत तांत्रिक विभागाने दक्षता घ्यावी. प्रारूप निविदा कागदपत्रे ही संबंधित मुख्य अभियंता यांनी अंतिम करून निविदा प्रसिध्द कराव्यात.

८. अशा प्राप्त झालेल्या निविदांची कागदपत्रे निविदा पडताळणी समितीने तपासून निविदा धारकांची पात्रता निश्चित करावी. संबंधित मंडळातील / प्राधिकरणातील लेखाधिकारी हे निविदा पडताळणी समितीचे सदस्य असतील व त्यांनी आर्थिक विश्लेषण पूर्णपणे तपासणे अनिवार्य राहिल व त्यानंतरच वित्तीय देकार उघडण्यात येतील.

९. प्रथम मागणीच्या वेळी ३ पात्र निविदाकार उपलब्ध न झाल्यास सार्वजनिक बांधकाम विभागाच्या वेळोवेळीच्या शासन निर्णयाप्रमाणे वित्तीय देकार उघडण्याची अथवा फेर निविदा मागविण्याची कार्यवाही करावी.

१०. इतर विविध विभागांनी कार्यालयीन खरेदाच्या कार्यपद्धतीसाठी उद्योग, उर्जा व कामगार विभागाचे दिन १६/१२/२०१६ च्या शासन निर्णयानुसार कार्यवाही करण्यात यावी. तसेच उद्योग, उर्जा व कामगार विभागाचे दि. ०८/१२/१७ च्या शासन निर्णयानुसार GeM Portal वर कार्यालयीन सामुग्री उपलब्ध असल्यास प्रथम GeM Portal वरून खरेदी करण्यात यावी. असे करित असतांना प्राप्त होणाऱ्या दरांची तुलना बाजार भावाशी करून प्राप्त दर योग्य व वाजवी असल्याबाबत संबंधित विभागाने प्रमाणीत करून प्रस्ताव सादर करावेत.

११. विकासकाम हाती घेतल्यापासून कामाचा कार्यादेश देईपर्यंत लागणारा आवश्यक कालावधी सार्वजनिक बांधकाम विभागाच्या शासन नियमाप्रमाणे मुख्य अभियंता यांनी निश्चित करावा व तशा सुचना निर्गमित करून विहित कालमर्यादेत निविदा पुर्ण करून कामाचे कार्यादेश निर्गमित होतील याची दक्षता घ्यावी.

१२. मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ व मुंबई इमारत दुरूस्ती व पुर्नरचना मंडळाकडील सर्व योजनांसाठी रू. १.०० कोटी पर्यंतच्या, झोपडपट्टी सुधार मंडळाकडील सर्व योजनांसाठी रू. ५.०० लक्ष पर्यंतच्या आणि इतर मंडळातील सर्व योजनांसाठी रू. ५०.०० लक्षपर्यंतच्या विकास कामांच्या निविदा प्रस्तावांना स्विकृती / मंजूरी देण्यासाठी संबंधित मंडळाचे मुख्य अधिकारी हे सक्षम प्राधिकारी असतील व त्यापुढील निविदा तसेच प्राधिकरण स्तरावरील निविदा स्विकृत / मंजूरी यासाठी उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी हे सक्षम प्राधिकारी असतील.

१३. मुख्य अधिकारी यांचे स्तरावर मंजूर होणारे प्रशासकीय मान्यता व निविदा मंजूरीचे प्रस्ताव उपमुख्य अभियंता यांचेकडून थेट मुख्य अधिकारी यांचेकडे सादर होतील.

१४. मंडळाकडील विकासकामांच्या निविदा स्विकृती झाल्यानंतर संबंधित मुख्य अधिकाऱ्यांमार्फत तद्नंतर मंडळापुढे सादर केल्या जातील.

१५. अंदाजपत्रक दरापेक्षा जादा दराच्या निविदा प्राप्त झाल्यास याबाबत उपमुख्य अभियंता / मुख्य अभियंता यांचे स्तरावर वाटाघाटी केल्यानंतरही प्राप्त दर निविदा रक्कमेपेक्षा जादा असल्यास प्राप्त दरांची चालू दरांशी (CSR) तुलना करून जादाच्या किमंतीबाबत दरपृथकरण (Rate Analysis) व तांत्रिक समर्थनासह (Technical Justification) तांत्रिक विभागाने स्वयंस्पष्ट शिफारशीसह प्रस्ताव मान्यतेस्तव सादर करावा. अंदाजपत्रकीय

रकमेपेक्षा जादा दराचा निविदा देकार सार्वजनिक बांधकाम विभागाच्या नियमावलीतील कार्यपद्धतीने प्रमाणे संबंधित मुख्य अधिकारी व उपाध्यक्ष तथा मु.का.अ. निविदा स्विकृतीच्या अधिकार प्रदानतेनुसार मंजूर करतील.

१६. अनु क्र. १२ मध्ये नमुद रकमेवरील ते रू. ५०.०० कोटी पर्यंत मंडळांचे निविदा प्रस्ताव / खरेदी प्रस्ताव तसेच प्राधिकरण स्तरावरील रू. ५०.०० कोटीपर्यंत मुख्य असणारे निविदा देकार मंजुरीसाठी उपाध्यक्ष तथा मु.का.अ. हे सक्षम प्राधिकारी असतील व रू.५०.०० कोटीपेक्षा जादा मुख्य असलेले मंडळाकडील तसेच प्राधिकरणाकडील निविदा देकार उपाध्यक्ष तथा मु.का.अ. स्विकृत करतील व अंतिम मान्यतेसाठी प्राधिकरणापुढे सादर करतील. तदनंतर अनु क्र. ३ मध्ये नमुद कार्यवाही अंती कार्यादेश निर्गमित करण्यात यावेत.

१७. विकासकामांच्या बाबतीत उप अभियंता यांचेकडून १००%, कार्यकारी अभियंता यांचेकडून ५% कामाची तपासणी करून याबाबतची नोंद मोजमाप पुस्तिकेमध्ये घेण्यात यावी व रू. १.०० कोटी पेक्षा जादा मुख्य असलेल्या विकास कामांसाठी उपमुख्य अभियंता / मुख्य अभियंता यांनी कामांना वेळेवेळी भेटी देवून या बाबतचा अहवाल उपाध्यक्ष तथा मु.का.अ. यांचेकडे सादर करण्यात यावा.

१८. भाववाढ, Mobilisation Advance व कामाच्या कालावधीस मुदतवाढ या बाबत मुख्य अभियंता सार्वजनिक बांधकाम विभागाच्या वेळेवेळीच्या शासन निर्णय / नियमावली प्रमाणे कार्यवाही करतील.

१९. विकासकामे / प्रकल्पावरील खर्च स्विकृत निविदा रकमेच्या १०% पेक्षा जादा होत असल्यास सुधारित प्रशासकीय मान्यता संबंधित विभागाने प्राप्त करून घेणे आवश्यक राहिल. कामाचे अंदाजपत्रक सुधारित केल्यानंतर नविन काम मुळ कामापेक्षा वेगळे / स्वतंत्र असल्यास त्यासाठी स्वतंत्र निविदा प्रक्रिया राबवून ठेकेदाराची निश्चिती करण्यात यावी. मुळ ठेकेदाराकडून वाढीव काम करून घ्यावयाचे असल्यास या संदर्भात सार्वजनिक बांधकाम विभागाच्या नियमावली प्रमाणे कार्यवाही करूनच मुळ ठेकेदारास वाढीव काम देण्यात यावे.

२०. प्रकल्प / विकासकामांची आवश्यक ती गती राखून विहित वेळेत विकासकामे पूर्ण होणे आवश्यक आहे. तथापि कंत्राटदाराकडून विहित वेळेत काम पूर्ण होत नसल्यास अथवा कामास वारंवार मुदतवाढ द्यावी लागत असल्यास प्रकल्पाच्या खर्च वाढून शासनास / प्राधिकरणास अधिकच्या खर्चाचा भुर्दंड सोसावा लागतो. सबब अशा कामांच्या बाबतीत सार्वजनिक बांधकाम विभागाच्या कार्यपद्धतीप्रमाणे दंडात्मक कार्यवाही बांधकाम विभागाने करावी व याबाबतच्या आवश्यक अटी / शर्ती निविदेमध्ये समाविष्ट कराव्यात.

२१. प्रकल्पामधील कामाचा दर्जा व गुणवत्ता चांगली राहण्यासाठी दक्षता व गुणनियंत्रक विभागाने वेळेवेळी कामाच्या दर्जाची व त्यासाठी वापरलेल्या साहित्याची तपासणी करण्याची कार्यवाही करावी. यावर संबंधित उपमुख्य अभियंता / मुख्य अभियंता यांनी प्रभावी नियंत्रण ठेवावे, आवश्यकते प्रमाणे यासाठी त्रयस्थ लेखापरीक्षण संस्थेची नेमणूक करण्यात यावी.

२२. मंडळ स्तरावरील विकासकामांची देयके संबंधित मंडळाच्या मुख्य लेखाधिकारी यांनी मंजूर केल्यानंतर याबाबतच्या निधीची मागणी प्राधिकरणाकडे केली जाते व सदर निधी प्राप्त झाल्यानंतर देयकांची अदागयी केली जाते. यामध्ये मोठा कालापव्यय होत असून प्रकल्पांच्या कामाची गती व रोख प्रवाह (Cash flow) राखला जात नसल्याचे दिसून येत आहे. सबब मंडळ स्तरावर मंजूर होणाऱ्या निविदांची प्रस्तावांची देयके विहित कार्यपद्धतीने मुख्य लेखाधिकारी यांचेकडून अदा केली जातील. तसेच यापुढे मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ, मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळ व कोकण गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ यांच्याकडील विकासकामांची उर्वरित देयके विहित कार्यपद्धतीने मंडळाकडून वित्त नियंत्रक यांचेकडे सादर केली जातील व सदर देयकांची अदायगी वित्त नियंत्रक यांचे स्तरावरून करण्यात यावी. उर्वरित मंडळाकडील सर्व देयकांची अदायगी विहित कार्यपद्धती प्रमाणे मुख्य लेखाधिकारी यांचेकडून करण्यात यावी.

२३. कोणत्याही विभागास त्यांचे प्रस्तावाबाबत विधी व अन्य विभागाचे अभिप्राय घेणे आवश्यक असल्यास असे अभिप्राय प्राप्त करून घेऊनच प्रस्ताव वित्त नियंत्रक तसेच उपाध्यक्ष तथा मु.का.अ. यांचेकडे सादर करण्यात यावेत.

२४. वित्त नियंत्रक / प्राधिकरण विभागात विविध विभागांकडून कार्यालयीन लेखाशिर्षा अंतर्गत प्राप्त होणारी किरकोळ देयके जसे की, वर्तमानपत्र देयके, इंधन व दुरुस्ती देयके, चहापाणी खर्च, विद्युत, दुरध्वनी देयके, शासकीय कर देयके इत्यादी मंजुरी करण्याचे अधिकार लेखाधिकारी यांना राहतील, तसेच भविष्य निर्वाह निधी परतावा / नापरतावा अग्रिम, उपदान, वेतन व निवृत्ती वेतन देयके, वेतन वाढ, वेतन निश्चिती, सेवा पुस्तक पडताळणी, कर्मचाऱ्यांची सेवा विषयक प्रकरणे तसेच विभाग प्रमुखांना अधिकार प्रदान केलेली देयके मंजुरी करण्याचे अधिकार लेखाधिकारी यांना राहतील.

२५. सद्यस्थितीमध्ये प्राधिकरण ठराव क्र. ६१९२ दिनांक २६/०४/२००६ नुसार प्राधिकरणाच्या विविध खात्यांमधील शिल्लक रकमांची गुंतवणूक केली जाते. तथापी असे करतांना यापुढे म्हाडाच्या संकेत स्थळावर जाहिरात देवून राष्ट्रीयकृत बँकांकडून दर पत्रके प्राप्त करून घ्यावीत. अशी गुंतवणूक वित्त नियंत्रक यांचे स्तरावर करून उपाध्यक्ष तथा मु.का.अ. यांचेकडे कार्यान्तर मंजूरीसाठी सादर करण्यात यावेत.

२६. वित्तीय बाबींशी निगडित विविध प्रस्ताव विविध विभागांकडून वित्त नियंत्रक तसेच उपाध्यक्ष तथा मु.का.अ. / यांचेकडे सादर केले जातात. असे प्रस्ताव सादर करतांना संबंधित विभाग प्रमुखांनी स्वयंस्पष्ट अभिप्रायासह प्रस्ताव मान्यतेस्तव सादर करणे आवश्यक आहे. कोणतेही प्रस्ताव आदेशार्थ, निर्णयार्थ, तपासणीसाठी सादर, अभिप्रायांसाठी सादर असे लिहून सादर केले जाणार नाहीत याची दक्षता घ्यावी.

सादर ठरावाची अंमलबजावणी स्थायीकरणाची वाट न पाहता तात्काळ करण्यात यावी.

तद्नंतर उपरोक्त ठरावास शासनाने पत्र क्र. ठराव-२०२२/ प्र.क्र.५९/ गृनिभू दि.१७ मे, २०२२ अन्वये मान्यता दिली, तद्नंतर शासनाचे पत्र क्र. ११३/गृनिभू दि.१५, सप्टेंबर, २०२२ अन्वये शासनाचे दि. १७ मे, २०२२ रोजीचे पत्र रद्द करण्यात आलेले आहे, यास्तव उपरोक्त ठराव क्र.७०३७ दि.०५.०५.२०२२ रद्द करण्यात येत आहे.

**बाब क्रमांक: २९६/३**

**विषय:-Design, Development, Operation, and Maintenance of Integrated Housing Lottery Management System 2.0' by System Integrator. ( By Circulation )**

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

सादर विषयाबाबत मुख्य माहिती तंत्रज्ञान व संचार अधिकारी / प्रा. यांनी उक्त विषयी विशद केले की, Design, Development, Operation, and Maintenance of Integrated

Housing Lottery Management System 2.0' by System Integrator बाबतच्या ठरावास प्राधिकरणाने चक्राकार पध्दतीने मान्यता घेण्यात आली असून पुढीलप्रमाणे ठराव मंजूर करणेत आला असल्याचे प्राधिकरणाच्या निदर्शनास आणून दिले.

**ठराव क्रमांक :-७०३८**

**दिनांक :-०३/०६/२०२२**

"Integrated Lottery Management System २.० with ३ years AMC" ही संगणकीय प्रणाली विकसित करण्याच्या कामाकरीता ई-निविदा मागविल्या असता एकूण ३ निविदा प्राप्त झाल्या.

प्रथम निम्नतम निविदाकार मे. प्रोबिटी सॉफ्ट प्रा. लि. यांनी 'Implementation on Phase & O&M'-Part A करीता रू.२०,५५,५८,१३७/- (रूपये वीस कोटी पंचादन्न लक्ष अष्टावन्न हजार एकशे सदोतीस फक्त) (GST सहीत), 'Operation & Maintenance'-Part B करीता रू.३४,१०,७३०/- (रूपये चौतीस लक्ष दहा हजार सातशे तीस फक्त) (GST सहीत) प्रती महिना व 'Software as a Service (SAAS) इतर संस्थाकरीता रू.३९,००,०००/- (रूपये एकोणचाळीस लक्ष फक्त) दर सादर केलेले आहेत.

"Integrated Lottery Management System २.० with ३ years AMC" ही संगणकीय प्रणाली विकसित करण्याच्या कामाकरीता मे. प्रोबिटी सॉफ्ट प्रा. लि. यांनी सादर केलेले उपरोक्त नमूद दर प्रस्तावाच्या स्विकृतीस तसेच त्यांना स्विकृतीपत्र (Acceptance Letter) व कार्यादेश (Work Order) देण्यास निविदेच्या अटी व शर्तीच्या अधीन राहून प्राधिकरण चक्राकार पध्दतीने मान्यता देत आहे.

बाब क्रमांक -२९६/४

विषय - श्री. अजित कवडे, उपसचिव, गृहनिर्माण विभाग, यांना सेवानिवासस्थान  
उपलब्ध करून देण्याबाबत

( By Circulation )

उक्त विषय सचिव/ प्रा. यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

उपरोक्त विषयी मुख्य अधिकारी, मुंबई इ दु व पु.मंडळ यांनी विशद केले की, श्री. अजित कवडे, उपसचिव, गृहनिर्माण विभाग, यांनी त्यांना सेवानिवासस्थान म्हणून वितरीत क्रिसेंट टॉवर, ताडदेव, मुंबई येथील निवासी गाळा क्र. ९०१ वितरण करण्याबाबतच्या ठरावास प्राधिकरणाने चक्राकार पध्दतीने मान्यता घेण्यात आली असून पुढीलप्रमाणे ठराव मंजूर करणेत आला असल्याचे प्राधिकरणाच्या निदर्शनास आणून दिले.

ठराव क्रमांक.:७०३९

दिनांक -२०/०६/२०२२

बाब टिप्पणीतील प्रस्तावावर चर्चा होऊन प्राधिकरणाने एकमताने चक्राकार पध्दतीने निर्णय घेतला की, उपाध्यक्ष / प्राधिकरण यांनी दि. १८/११/२००९ रोजी निर्गमित केलेल्या परिपत्रकातील मुद्दा क्र. २.१७ क्र. ०८ नुसार प्रतिनियुक्तीवरील अधिकारी, अपर जिल्हाधिकारी तसेच सक्षम वेतनश्रेणीतील अधिकारी, सक्षम प्राधिकारी, मुख्य लेखाधिकारी यांचेसाठी सेवानिवासस्थान राखीव ठेऊन प्राधान्याने वितरीत करण्याची तरतुद आहे.

त्यानुसार श्री. अजित कवडे, उपसचिव, गृहनिर्माण विभाग यांच्या विनंतीनुसार सेवा निवासस्थानाचे वितरण करणेकरिता अतिरिक्त क्षेत्रफळापोटी प्राप्त पुनर्विकसित इमारत क्रिसेंट टॉवर येथील गाळा क्र. ९०१ क्षेत्रफळ १५३०.२८ चौ. फुट हा निवासी गाळा मुंबई मंडळास वर्ग करण्यात मान्यता प्रदान करण्यात येत आहे.

तथापि, श्री. अजित कवडे, उपसचिव, गृहनिर्माण विभाग यांच्या वेतनस्तरानुसार त्यांची सक्षम वेतनश्रेणीतील अधिकारी म्हणून प्राधिकरण स्तरावर विशेष बाब म्हणून सेवानिवासस्थान वितरण करण्यासाठी मान्यता देण्यात येत आहे. तसेच प्राधिकरणाने यापुर्वी घेतलेल्या सेवानिवासस्थान वितरणाबाबतच्या सर्व अटी व शर्ती श्री कवडे यांना लागू असतील.

उपरोक्त ठरावास गृहनिर्माण विभागाने दि.३०.०६.२०२२ रोजीच्या पत्रान्वये मान्यता प्रदान केली आहे व त्याअनुषंगाने उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांच्या संदर्भिय क्र. ०६ नुसार श्री. अजित कवडे, उपसचिव, यांच्या सेवानिवासस्थानाचे वितरण आदेश देण्यात आले आहेत.

सदर ठरावाच्या स्थायीकरणाची वाट न पाहता, सदरचा ठराव तात्काळ अंमलात आणण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

बाब क्रमांक - २९६/५

**विषय :- मुंबई मंडळामार्फत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांकरीता करावयाचा  
जमीन भाडेपट्टा / नुतनीकरण भाडेपट्टा करारनामा तसेच, इमारतीकरीताचा  
विक्री करारनामा व फुटकळ भूखंडाकरिता पुरवणी भाडेपट्टा करावयाच्या  
कार्यवाहीमध्ये सुधारणा करणेबाबत  
( By Circulation )**

उक्त बाब सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहासमोर सादर केली.

उपरोक्त विषयी मुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ यांनी विशद केले की, मा. उपाध्यक्ष तथा मु.का.अ. / प्राधिकरण यांची MCHI -CREDAI यांच्या सोबत दि.०६.०५.२०२२ रोजी बैठक पार पडली. सदर बैठकित विक्री, भाडेपट्टा व पुरवणी भाडेपट्टा करारनामा प्रस्तावाची नस्ती ४-५ विभागांमार्फत अभिप्राय घेऊन अंमलात येते. यामध्ये ब-याचशा कालावधीचा अपव्यय होत आहे. त्यामुळे सदरची प्रक्रिया सुलभ करून लवकरात लवकर सदरचे करारनामे अमलांत आणणे आवश्यक आहे. जेणेकरून संस्थांचे पुनर्विकासाचे प्रस्ताव तसेच इमारत पूर्ण बांधून झाल्यानंतर भोगवटा प्रमाणपत्रांच्या प्रस्तावांवर कार्यवाही करणे शक्य होईल.

उपरोक्त विषयाच्या अनुषंगाने प्राधिकरणाने बाब टिप्पणीवरील ठरावास चक्राकार पध्दतीने मान्यता घेण्यात आली असून पुढीलप्रमाणे ठराव मंजूर करणेत आला असल्याचे प्राधिकरणाच्या निदर्शनास आणून दिले.

**ठराव क्रमांक.: ७०४०**

**दिनांक -१९/०७/२०२२**

एकमताने निर्णय घेतला की,

मुंबई मंडळामार्फत इमारतीकरीतांचा विक्री करारनामा, जमिन भाडेपट्टा / फुटकळ भूखंडाकरिता पुरवणी भाडेपट्टा करावयाच्या कार्यवाहीमध्ये खालीलप्रमाणे संस्थांची वर्गवारी i व ii करून सुधारणा करण्याच्या धोरणास मान्यता देण्यात येत आहे. तसेच यापूर्वी शासनास मंजूरीस्तव सादर केलेला ठराव क्र.७०२३, दि.०७.१२.२०२१ हा रद्द करण्यात येत आहे.

**i.** ज्या संस्थांना पुनर्विकास करावयाचा आहे तथापि भाडेपट्टा / पुरवणी भाडेपट्टा आणि / किंवा विक्री करारनामा नोंदणीकृत करण्यात आलेला नाही अशा संस्थांबाबत:

**अ)** संस्थेने इमारतीच्या पुनर्विकासाकरिताचा प्रस्ताव संबंधित विभागीय कार्यकारी अभियंता यांचेकडे सादर केल्यानंतर, त्यासोबत विक्री करारनामा, भाडेपट्टा / पुरवणी भाडेपट्टा करारनाम्यांचे विधी विभागाने प्रमाणित केलेले सर्व साधारण मसुदे (Standard Draft) कार्यकारी अभियंता यांनी आवश्यक तांत्रिक माहितीसह, संस्थेने भरावयाचे भूईभाडे व इतर अनुषांगिक शुल्क नमुद करून निवासी कार्यकारी अभियंता / मुं.मं. यांच्या कार्यालयाकडे सादर करणे.

**ब)** उपमुख्य अधिकारी / मुं.मं. यांचे कार्यालयामार्फत विक्री करारनामा, भाडेपट्टा / पुरवणी भाडेपट्टा बाबतची प्रचलित कार्यवाही रद्द होऊन विभागीय कार्यकारी अभियंता यांच्या कार्यालयामार्फत सदर करारनाम्यांचे सर्वसाधारण मसुदांबाबत सहमुख्य अधिकारी / मुंबई मंडळ यांचे अभिप्राय घेऊन मुख्य अधिकारी / मुं.मं.

यांचे कार्यालयाकडे सादर करणे. सदर करारनाम्यांचे मसुदे पुनर्विकास देकारपत्राच्या प्रस्तावासोबत मान्यतेसाठी सादर करण्यात यावेत. जेणेकरून पुनर्विकासाच्या देकारपत्राच्या प्रस्तावासोबत विक्री करारनामा, भाडेपट्टा / पुरवणी भाडेपट्टा करारनाम्याच्या प्रस्तावास मंजूरी प्राप्त होईल.

- क) सदर प्रस्तावास मान्यता मिळाल्यानंतर, उक्त करारनाम्यांच्या निष्पादनाची कार्यवाही मुंबई मंडळाचे संबंधित कार्यकारी अभियंता यांचे कार्यालयामार्फत पार पाडण्यात येईल. त्यामुळे सदर प्रस्तावास प्राधिकरणाची मान्यता प्राप्त झाल्यास मा.उपाध्यक्ष तथा मु.का.अ. यांचे आदेश क्र. CO/MB/Conv./६२९/२०१८ दि.२५.१०.२०१८ रोजीचे उपमुख्य अधिकारी / मुंबई मंडळ यांचेमार्फत अभिहस्तांतरण करावयाचे अधिकार अधिक्रमित होतील.
- ड) संस्थेने देकारपत्रातील अधिमूल्याचा, भूईभाडे व इतर अनुषांगिक शुल्काचा भरणा केल्यानंतर ना हरकत प्रमाणपत्रापूर्वी विक्री करारनामा, भाडेपट्टा / पुरवणी भाडेपट्टा करारनामा नोंदणीकृत करून संबंधित कार्यकारी अभियंता व निवासी कार्यकारी अभियंता / मुंबई मंडळ यांचेकडे सादर करणे आवश्यक राहिल.

ii. ज्या संस्थांना केवळ भाडेपट्टा / नुतनीकरण भाडेपट्टा करारनामा आणि / किंवा विक्री करारनामा नोंदणीकृत करणेबाबत.

अ) संस्थांनी भाडेपट्टा / नुतनीकरण भाडेपट्टा करारनामा तसेच फुटकळ भूखंडाकरीता करावयाचे पुरवणी भाडेपट्टा करारनामा आणि / किंवा विक्री करारनामा नोंदणीकृत करावयाचे अर्ज संस्थेच्या कार्यकारणी समीतीच्या अधिकृत सदस्यांच्या स्वाक्षरीने विभागीय कार्यकारी अभियंता यांचे कार्यालयात सादर करणे. यासोबत भाडेपट्टा व विक्रीकरारनामा करावयाच्या संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेमध्ये ठराव संमत करून सादर करणे आवश्यक आहे.

ब) त्यासोबत विक्री करारनामा, भाडेपट्टा / पुरवणी भाडेपट्टा करारनाम्यांचे विधी विभागाने प्रमाणित केलेले सर्व साधारण मसुद्यांमध्ये (Standard Draft) संबंधित विभागीय कार्यकारी अभियंता यांनी आवश्यक तांत्रिक माहिती - विक्री किंमत, क्षेत्रफळ प्रमाणपत्र, सिमांकन व अभिहस्तांतरण नकाशासह, संस्थेने भरावयाचे भूईभाडे व इतर अनुषांगिक शुल्क नमूद करणे. तसेच, मिळकत व्यवस्थापक यांचेकडून ना देय प्रमाणपत्र, सदनिकाधारकांची यादी प्राप्त करून घेणे. तदनंतर सदर करारनाम्यांचे मसुदे सहमुख्य अधिकारी / मुंबई मंडळ यांच्या कार्यालयाकडे सादर करणे.

क) सहमुख्य अधिकारी / मुंबई मंडळ यांनी सदर प्रस्तावाबाबत जमीनविषयक बाबींची तपासणी करून प्रस्ताव मुख्य अधिकारी / मुंबई मंडळ यांचे मान्यतेस्तव सादर करणे.

ड) सदर करारनाम्यांच्या मसुद्यास व मुख्य अधिकारी / मुंबई मंडळ यांची मंजूरी प्राप्त झाल्यानंतर सदरचे मसुदे संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी मुद्रांक शुल्क निष्पादनासाठी संस्थेस पाठविणे. संस्थेने करारनामे निष्पादन करून सादर केल्यानंतर संबंधित कार्यकारी अभियंता यांचेमार्फत सदर करारनाम्यांचे मसुदे नोंदणीकृत करणेकरीता सहदुय्यम निबंधक यांच्या कार्यालयाकडे पाठविणे.

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

बाब क्र.२९६/६

विषय - म्हाडा वसाहतीमध्ये उपलब्ध होणारे प्रोराटा बांधकाम क्षेत्रफळ सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील गाळेधारकांप्रमाणेच वसाहतीतील इतर कार्यालयीन इमारतीतील गाळेधारक तसेच अधिकृत वाणिज्य गाळेधारकांना देखील अनुज्ञेय करण्याबाबत.

( By Circulation )

उक्त बाब सचिव/ प्रा. यांनी सभागृहापुढे सादर केली.

मुख्य अधिकारी/ मुंबई मंडळ यांनी उक्त विषयी प्राधिकरणासमोर विशद केले की, म्हाडा वसाहतीमध्ये उपलब्ध होणारे प्रोराटा बांधकाम क्षेत्रफळ सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील गाळेधारकांप्रमाणेच वसाहतीतील इतर कार्यालयीन इमारतीतील गाळेधारक तसेच अधिकृत वाणिज्य गाळेधारकांना देखील अनुज्ञेय करण्याबाबतच्या बाब

टिप्पणीवरील ठरावास चक्राकार पध्दतीने मान्यता घेण्यात आली असून पुढीलप्रमाणे ठराव मंजूर करणेत आला असल्याचे प्राधिकरणाच्या निदर्शनास आणून दिले.

**ठराव क्रमांक:- ७०४१**

**दिनांक :- १९/०७/२०२२**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, शासन मान्य प्राधिकरण ठराव क्र.६२६०, दि.०४.०६.२००७ मध्ये अंशतः बदल करून, म्हाडा वसाहतीमध्ये उपलब्ध होणारे प्रोराटा बांधकाम क्षेत्रफळ सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील गाळेधारकांप्रमाणेच वसाहतीतील मूळ कार्यालयीन इमारतीतील गाळेधारकांना तसेच अधिकृत वाणिज्य गाळेधारकांना अनुज्ञेय करण्यास खालीलप्रमाणे मान्यता देण्यात येत आहे.

१. म्हाडा वसाहतीतील ज्या अभिन्यासात वसाहतीतील रहिवाशी गाळेधारकांना समप्रमाणात वाटप करण्यात येणारा पुरेशा प्रोराटा बांधकाम क्षेत्रफळ शिल्लक आहे, अशा वसाहतीतील कार्यालयीन इमारती, अधिकृत वाणिज्य गाळेधारक, वाणिज्य कार्यालय यांना देखिल गाळ्यांच्या समप्रमाणात प्रोराटा बांधकाम क्षेत्रफळाचे वितरण करणे.

२. म्हाडा वसाहतीतील ज्या अभिन्यासात वसाहतीतील रहिवाशी गाळेधारकांनी समप्रमाणात वाटप करण्यात येणारा पुरेशा प्रोराटा बांधकाम क्षेत्रफळ शिल्लक नाही, अशा वसाहतीतील कार्यालयीन इमारती अधिकृत वाणिज्य गाळेधारक, वाणिज्य कार्यालय यांना भविष्यात वितरणाकरिता उर्वरित बांधकाम क्षेत्रफळ उपलब्ध झाल्यास त्यांना देखिल गाळ्यांच्या समप्रमाणात प्रोराटा बांधकाम क्षेत्रफळाचे वितरण करणे.

३. प्राधिकरण ठराव ६२६० दि.०४.०६.२००७ मधील टिप मध्ये नमूद केल्यानुसार उर्वरित चटई क्षेत्राचे वाणिज्य वापराकरिता परवानगी देताना वि.नि. व प्रो.नि. २०३४ मधील वि.नि.नि.३३(५) मधील तक्ता सी-१ नुसार येणा-या रहिवाशी दराच्या दिडपट दराने आकारणी करणे. तसेच, सदर बांधकाम क्षेत्रफळ हे निवासी/ अनिवासी वापराकरिता अनुज्ञेय राहिल.

सदर ठरावास मंजूरी प्राप्त झाल्यास, सदर ठरावाची अंमलबजावणी पुर्वलक्षी प्रभावाने न करता ठरावाच्या मंजूरीच्या दिनांकांतर प्राप्त झालेल्या पुनर्विकास प्रस्तावास लागू करणे.

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

**बाब क्रमांक - २९६/७**

**विषय : Construction of various infrastructure work ( Water supply Scheme , Underground Sewerage scheme, storm water drain & Road Works) At Ray Nagar Federation ( 30,000 Houses) Kumbhari , Tal- South solapur Dist. Solapur.**  
( By Circulation )

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

उपरोक्त विषयी मुख्य अभियंता-२/ प्राधिकरण यांनी विशद केले की, रे- नगर, कुंभारी, ता- दक्षिण सोलापूर, जि. सोलापूर येथे प्रधानमंत्री आवास योजना अंतर्गत ३०,००० सदनिकांच्या गृहप्रकल्पास राज्य शासन व केंद्र शासनाकडून मंजूरी प्राप्त झालेली आहे. सदर गृहनिर्माण प्रकल्पातील लाभधारक हे हातमाग कामगार, फुटकळ विक्रेते, बिडी कामगार, मोटार गॅरेज कामगार इत्यादी प्रकारातील गरीब व गरजू आहेत. प्रथम टप्प्यातील सुमारे १०,००० सदनिकांचे बांधकाम प्रगतीपथावर आहे. या सदनिकांचे बांधकाम तेथील विविध सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी एकत्रित येऊन स्थापन केलेल्या ' RAY NAGAR HOUSING CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETIES FEDERATION LIMITED, SOUTH SOLAPUR' मार्फत करण्यात येत आहे.

तसेच सदर विषयीच्या ठरावास चक्राकार पध्दतीने मान्यता घेण्यात आली असून पुढीलप्रमाणे ठराव मंजूर करणेत आला असल्याचे प्राधिकरणाच्या निदर्शनास आणून दिले.

ठराव क्रमांक.:७०४२

दिनांक - २३/०८/२०२२

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला आहे की, रे-नगर, कुंभारी, ता. दक्षिण सोलापूर, जि. सोलापूर येथील ३०,००० सदनिकांच्या गृहनिर्माण प्रकल्पासाठी आवश्यक असलेल्या पाणीपुरवठा, भूमिगत मल:निस्सारण योजना तसेच अंतर्गत रस्ते व रस्त्यालगतची गटारे यांची कामे करण्यासाठी निविदाकार मे. प्रगती कन्स्ट्रक्शन यांच्या वाटाघाटीनंतरचे २३.३३% जास्त दर निम्नतम असल्याने निविदेच्या स्विकृतीस प्राधिकरण चक्राकार पध्दतीने मान्यता देण्यात येत आहे. तसेच खालील बाबींसाठी प्राधिकरण मंजूरी प्रदान करीत आहे.

१. सदरील कामे रु. १०.०० कोटी पेक्षा जास्त असल्याने शासनाच्या मंजूरीसाठी प्रस्ताव ठेवण्याबाबत.
२. वरील दरानुसार शासन निर्णय प्रआयो/२०१८/प्र.क्र.७४/गृनिधो-२ दि.२०/०४/२०२२ मध्ये नमूद असलेल्या रु.२२४.९२ कोटीची तरतूद सुधारीत करुन शासनाकडे प्रस्ताव सादर करावा.
३. अनु.क्र.२ प्रमाणे रु. २२४.९२ कोटीवर वाढीव झालेली रक्कम महाराष्ट्र निवारा निधीतून प्राप्त करुन घेण्यासाठी शासनाकडे प्रस्ताव पाठवावा.

बाब क्र. २९६/८

**विषय: - सर्व्हे क्र. ६३(पै), मौजे-ढोकाळी बाळकुम ठाणे (प) येथील म्हाडाच्या टर्न की योजनेमधील इमारतींना ठाणे महानगरपालिकेकडून (विकास प्रस्ताव क्र.९९/०१९ TMC/DD/६६) इमारत क्र. १ मधील १९७ लाभधारकांना विक्री किंमत भरण्याकरिता तीन टप्प्यांमध्ये ठराव क्र.६६३७ शी सुसंगत नसल्याने, विशेष बाब म्हणून प्राधिकरणाकडे चक्राकार पध्दतीने विक्री किंमत तीन टप्प्यांमध्ये वसूली करण्यास मान्यता देणेबाबतचा प्रस्ताव. ( By Circulation )**

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

उपरोक्त विषयी मुख्य अधिकारी / कोंकण मंडळ यांनी विशद केले की, सर्व्हे क्र. ६३(पै), मौजे-ढोकाळी बाळकुम ठाणे (प) येथील म्हाडाच्या टर्न की योजनेमधील इमारतींना ठाणे महानगरपालिकेकडून (विकास प्रस्ताव क्र. ९९ /०१९ TMC/DD/६६) इमारत क्र. १ मधील १९७ लाभधारकांना विक्री किंमत तीन टप्प्यांमध्ये वसूली करण्यास मान्यता देणेबाबतचा ठरावास चक्राकार पध्दतीने मान्यता घेण्यात आली असून पुढीलप्रमाणे ठराव मंजूर करणेत आला असल्याचे प्राधिकरणाच्या निदर्शनास आणून दिले.

ठराव क्रमांक.:७०४३

दिनांक -२६/०८/२०२२

प्राधिकरणाने एकमताने खालील अ.क्र. १ व २ मधील बाबीस "चक्राकार पध्दतीने" (By Circulation) मान्यता दिली.

- १) सन २०१८ सोडतीमधील पात्र लाभार्थी तसेच ठराव क्र. ६९४९ मधील विचाराधीन ७६ पैकी लाभार्थी यांचे करीता मौजे बाळकुम येथील इ.क्र.१ मधील सदनिकेची अंदाजित विक्री किंमत रु. ५९,७४,८००/- इतकी निश्चित करणेस मान्यता मिळावी.
- २) सन २०१८ मधील पात्र लाभार्थी तसेच ठराव क्र. ६९४९ मधील पात्र लाभार्थी यांना तात्पुरते देकारपत्र देताना सदनिकेच्या एकूण किंमतीपैकी २५% रक्कम ३१/१०/२०२२ पावेतो, ५०% रक्कम ३१/०१/२०२३ पावेतो व उर्वरित २५% रक्कम भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झालेनंतर ३० दिवसात भरणेबाबत कळविणेसाठी मान्यता मिळावी.

**बाब क्रमांक : २९६/९**

**विषय - : आयकर खात्यास प्रपत्र क्रमांक १० सादर करणेबाबत**  
( By Circulation )

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

वित्त नियंत्रक /प्राधिकरण यांनी उक्त विषयी विशद केले की, आयकर कायदा १९६१ च्या कलम १२ ए नुसार संचालक आयकर) सूट यांच्याकडे म्हाडाची नोंदणी झालेली असून, त्यानुसार आयकर कायदा १९६१ कलम ११ अन्वये म्हाडास आयकरापासून सूट मिळालेली आहे. आयकर कलम ११ अंतर्गत असलेली सूट चालू आर्थिक वर्षातील प्राप्त महसुली आधिक्याच्या किमान ८५% रक्कम पुढील पाच वर्षात जनतेला परवडणारे घरी पुरवण्यासाठी वापरण्यात येईल या अटीवर देण्यात आलेली आहे.

उपरोक्त बाबीची पूर्तता करण्यासाठी कलम ११ (२)अन्वये आयकर विवरण पत्रासोबत प्रपत्र १० दि.३०.०९.२०२२ पूर्वी दाखल करणे आवश्यक असल्याने सदर देणेबाबतचा ठरावास चक्राकार पध्दतीने मान्यता घेण्यात आली असून पुढीलप्रमाणे ठराव मंजूर करणेत आला असल्याचे प्राधिकरणाच्या निदर्शनास आणून दिले.

**ठराव क्रमांक.: ७०४४**

**दिनांक: २१/०९/२०२२**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की,

Resolved that 85% (Eighty Five Percent) of the entire revenue surplus of MHADA for the Assessment Year 2022-23 corresponding to Financial Year 2021-22 shall be utilized / applied on the objects of MHADA for providing affordable housing to people in Maharashtra during the next five consecutive financial years beginning from 1<sup>st</sup> April 2022 and particularly on schemes as mentioned in the budget for the financial Year 2022-23 as required u/s 11 of the Income Tax Act, 1961 and until so applied money shall be invested and kept invested in accordance with the provisions of Section 11(5) of the Income Tax Act 1961.

**बाब क्रमांक: २९६/१०**

**विषय - महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाचा सन २०२१-२२ या वित्तीय वर्षाचा वार्षिक लेखा लेखांकन धोरण(Accounting Policy), व सदर लेख्यावरील Notes to Accounts प्राधिकरणाने स्विकृत करणेबाबत व लेखा परिक्षणास सादर करणेबाबत.**  
( By Circulation )

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला

वित्त नियंत्रक/ प्राधिकरण यांनी सदर विषयी विशद केले की, 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. प्राधिकरणाच्या मान्यतेनंतर सन २०२१-२२ या वित्तीय वर्षाचा प्राधिकरणाचा एकत्रित वार्षिक लेखा निवासी वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी/ म्हाडा यांच्याकडे लेखापरीक्षणासाठी पाठविण्यात येतील.

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.

प्राधिकरणाचा सन २०२१-२२ या वित्तीय वर्षाचा एकत्रित वार्षिक लेखा (consolidated Annual Account), लेखांकन धोरण (Accounting Policy), व सदर लेख्यावरील टिप्पणी (Notes to Accounts) बाबतच्या ठरावास प्राधिकरणाकडून चक्राकार पध्दतीने (by circulation ) मान्यता देण्यात आली.

**ठराव क्रमांक.:७०४५**

**दिनांक : २२/०९/२०२२**

सन २०२१-२२ या वित्तीय वर्षाचा महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाचा एकत्रित वार्षिक लेखा, लेखांकन धोरण (Accounting Policy), व सदर लेख्यावरील टिप्पणी (Notes to Accounts) एकमताने स्विकृत करण्यात येत आहे.

सन २०२१-२२ या वर्षाचा वार्षिक लेखा मा. प्रधान महालेखाकार (लेखापरिक्षा) - I, महाराष्ट्र कार्यालयास लेखापरिक्षणाकरिता सादर करण्यास सर्वानुमते प्राधिकरण एकमताने मान्यता देत आहे.

**बाब क्रमांक:-२९६/११**

**विषय: - कन्नमवारनगर विक्रोळी [पू] येथील अतिधोकादायक संक्रमण शिबीराच्या इमारतीच्या पुर्नवसन प्रकल्पात अंतर्भूत करण्यात आलेली संक्रमण इमारत क्र. १०३ मधील, गलिच्छवस्ती निर्मूलन योजनेखाली बांधलेल्या बहुमजली इमारतीतील गाळ्यांची विक्री योजने अंतर्गत मालकीतत्वावर वितरीत करण्यात आलेल्या मुंबई मंडळाच्या १० सदनिका धारकांना , या बदल्यात नविन इमारत क्र. १० डी कन्नमवारनगर विक्रोळी [पू] मधील १० सदनिका वितरीत करणेबाबत.  
( By Circulation )**

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला

उपरोक्त विषयी मुख्य अधिकारी/ मुंबई मंडळ यांनी विशद केले की, कन्नमवारनगर विक्रोळी [पू] येथील अतिधोकादायक संक्रमण शिबीराच्या इमारतीच्या पुर्नवसन प्रकल्पात अंतर्भूत करण्यात आलेली संक्रमण इमारत क्र. १०३ मधील, गलिच्छवस्ती निर्मूलन योजनेखाली बांधलेल्या बहुमजली इमारतीतील गाळ्यांची विक्री योजने अंतर्गत मालकीतत्वावर वितरीत करण्यात आलेल्या मुंबई मंडळाच्या १० सदनिका धारकांना , या बदल्यात नविन इमारत क्र. १० डी कन्नमवारनगर विक्रोळी [पू] मधील १० सदनिका वितरीत करणेबाबतच्या बाब टिप्पणीवरील ठरावास चक्राकार पध्दतीने मान्यता घेण्यात आली असून पुढीलप्रमाणे ठराव मंजूर करणेत आला असल्याचे प्राधिकरणाच्या निदर्शनास आणून दिले.

**ठराव क्रमांक.:७०४६**

**दिनांक -०६/१०/२०२२**

कन्नमवार नगर विक्रोळी [पू] येथील मुंबई मंडळामार्फत जुन्या मोडकळीस आलेल्या संक्रमण शिबीराच्या इमारतीचा पुर्नविकास प्रकल्पात समाविष्ट असलेली इ.क्र. १०३ ही जुनी संक्रमण गाळे इमारत धोकादायक असून निष्कासीत करणे आवश्यक आहे. सदर इमारतीत एकुण ३२ सदनिका असून, पैकी २२ संक्रमण गाळे सदनिकांचे निष्कासन मुंबई इ. दु.व.पु. मंडळामार्फत करण्यात आले आहे व उर्वरित १० गाळे मुंबई मंडळाने गलिच्छवस्ती निर्मूलन योजनेखाली बांधलेल्या बहुमजली इमारतीतील गाळ्यांची विक्री योजने अंतर्गत मालकीतत्वावर वितरीत करण्यात आलेले आहेत त्यामुळे सदर १० सदनिका धारकांचे प्रचलीत धोरणानुसार पुनर्वसन /स्थलांतर करून इमारत रिक्त करणे आवश्यक आहे. तसेच या १० सदनिका धारकांची इमारत क्र १० डी मधील सदनिकांची मागणी आहे. पुर्नविकास धोरणानुसार देखील १० डी च्या चटई क्षेत्रफळा (४३७.४५ चौ.फुट) पेक्षा सदर सदनिका धारकांसाठीचे अनुज्ञेय पुर्नविकास क्षेत्र ( ५०८ चौ.फुट. ) जास्त असल्याने यात म्हाडाचे कोणतेही आर्थिक नुकसान होत नाही.सबब जुन्या इमारत क्र. १०३ मधील सदनिका क्र. २९२९ ते २९३६, २९४१ व २९४२ एकूण १० गाळे यांस नविन इमारत

क्र. १० डी (एकूण २८ सदनिका) येथील पहिल्या मजल्या वरील सदनिका क्र. १०१ ते १०४, दुसऱ्या मजल्या वरील सदनिका क्र. २०१ ते २०४, व तीसऱ्या मजल्या वरील सदनिका क्र. ३०१ ते ३०२ अशा १० सदनिका उपमुख्य अधिकारी, पणन विभाग, मुंबई मंडळ विभागामार्फत पात्रतेच्या निकषास आधिन राहुन वितरीत करण्यास मंजूर करण्यात येत आहे.

उपरोक्त बाबीस प्राधिकरण सर्वानुमते चक्राकार पध्दतीने मान्यता देत आहे.

**बाब क्रमांक : २९६/१२**

**विषय :- म्हाडामधील अधिकारी/कर्मचाऱ्यांना सन २०२१-२०२२ या वर्षाकरीता सानुग्रह अनुदान मिळणेबाबत.**

( By Circulation )

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

सचिव/प्रा. यांनी उक्त विषयी प्राधिकरणासमोर विशद केले की, सन २०२१-२२ या आर्थिक वर्षासाठी दि. ३१/०३/२०२२ रोजी कार्यरत असलेल्या व दिनांक ०१.०४.२०२१ ते दिनांक ३१.०३.२०२२ 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. २२,०००/- इतकी रक्कम सानुग्रह अनुदान देण्याबाबतच्या बाब टिप्पणीवरील ठरावास चक्राकार पध्दतीने मान्यता देण्यात आली असून पुढीलप्रमाणे ठराव मंजूर करणेत आला असल्याचे प्राधिकरणाच्या निदर्शनास आणून दिले.

**ठराव क्रमांक.: ७०४७**

**दिनांक :- ११/१०/२०२२**

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 २०२१-२२ या आर्थिक वर्षाकरीता प्रत्येकी रु. २२,०००/- इतकी रक्कम सानुग्रह अनुदान म्हणून अदा करण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

सदर सानुग्रह अनुदान सन २०२१-२०२२ या वित्तीय वर्षात (दिनांक ०१-०४-२०२१ ते दिनांक ३१-०३-२०२२) किमान सहा महिने सेवाकालावधी पूर्ण केलेल्या प्राधिकरण विभाग, विभागीय मंडळातील अधिकारी / कर्मचारी, अस्थायी कार्यव्ययी कर्मचारी आणि प्रतिनियुक्तीने कार्यरत असलेले अधिकारी / कर्मचारी, यांना देय राहिल.

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

**बाब क्र. २९६/१३**

**विषय - लोकमान्य प्रियदर्शनी को. ऑ. हौ. सो., काकासाहेब गाडगीळ मार्ग, दादर (प), मुंबई येथील पुनर्विकासातुन अतिरिक्त क्षेत्रफळापोटी प्राप्त ६६ सदनिका सेवानिवासस्थान म्हणुन वर्ग करणेबाबत.**

( By Circulation )

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

उपरोक्त विषयी मुख्य अधिकारी/ मुंबई इ. दु. व. पु. मंडळ यांनी विशद केले की, लोकमान्य प्रियदर्शनी को. ऑ. हौ. सो., काकासाहेब गाडगीळ मार्ग, दादर (प), मुंबई येथील पुनर्विकासातुन अतिरिक्त क्षेत्रफळापोटी प्राप्त ६६ सदनिका सेवानिवासस्थान म्हणुन वर्ग करणेकरिता सादर करण्यात आलेल्या बाब टिप्पणीच्या ठरावास चक्रकार पध्दतीने मान्यता देण्यात आली असून पुढीलप्रमाणे ठराव मंजूर करणेत आला असल्याचे प्राधिकरणाच्या निदर्शनास आणून दिले.

**ठराव क्रमांक.:७०४८**

**दिनांक :-१५/११/२०२२**

म्हाड कायदा १९७६, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापन गाळ्यांची विक्री, हस्तांतरण आणि अदला-बदल) अधिनियम १९८१ मधील भाग (३), विनियम ३४ नुसार अतिरिक्त क्षेत्रफळातुन उपलब्ध झालेले निवासी गाळे सेवानिवासस्थान म्हणुन वितरीत करणेबाबतच्या नमुद तरतुदीच्या अधिन राहुन लोकमान्य प्रियदर्शनी को. ऑ. हौ. सो., काकासाहेब गाडगीळ मार्ग, एलफिस्टन रोड, दादर (प), मुंबई या योजनेच्या पुनर्विकासातुन अतिरिक्त क्षेत्रफळापोटी प्राप्त इमारत क्र.२ बी मधील ६६ निवासी गाळे प्राधिकरणांतर्गत कार्यरत अधिकारी / कर्मचारी यांना तात्पुरत्या स्वरुपात सेवानिवासस्थान म्हणुन वर्ग करण्यास मान्यता प्रदान करण्यात येत आहे.

उक्त सेवानिवासस्थानाचे वितरण करण्याची कार्यवाही उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांच्या स्तरावरुन सेवानिवासस्थानाबाबतच्या विहित अटी / शर्ती च्या अधिन राहुन करण्यात यावी.

सदर ठरावाची अंमलबजावणी इतिवृत्त व स्थायीकरणाची वाट न पाहता तात्काळ करण्यास मान्यता प्रदान देण्यात येत आहे.

**बाब क्र.२९६/१४**

**विषय:- महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या सन २०२०-२१ या वित्तीय वर्षाच्या वार्षिक लेख्यावरील स्वतंत्र लेखापरिक्षण अहवाल प्राधिकरणाच्या स्विकृतीसाठी सादर करणेबाबत.**

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहासमोर सादर केला.

वित्त नियंत्रक/ प्राधिकरण यांनी सदर विषयी विशद केले की, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास अधिनियम १९७६ च्या कलम ३९[४] मध्ये प्राधिकरणाचे लेखे व लेखापरिक्षण अहवाल पुढील वित्तीय वर्ष संपण्यापूर्वी लेखा परिक्षण अहवालासह विधीमंडळास सादर करण्याची तरतूद आहे. सन २०१९-२० या वित्तीय वर्षापर्यंतचे वार्षिक लेखे लेखापरिक्षण अहवालासह विधानमंडळाच्या/ विधानपरीषदेच्या अधिवेशनात विधानमंडळाच्या/विधानपरीषदेच्या पटलावर यापूर्वी सादर करण्यात आलेले आहेत.

सन २०२०-२१ या वर्षाचा प्राधिकरणाचा एकत्रित वार्षिक लेखा प्राधिकरणाच्या स्विकृतीनंतर निवासी वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी/ म्हाडा यांच्याकडे लेखापरीक्षणासाठी पाठविण्यात आलेला होता. सदर लेख्यावरील स्वतंत्र लेखापरिक्षण अहवाल महालेखापाल कार्यालयाकडुन पत्र क्र. एसएआर/ म्हाडा/ २०२०-२१/२९ दिनांक ०२/११/२०२२ अन्वये या कार्यालयास दिनांक ०४/११/२०२२ रोजी प्राधिकरणास प्राप्त झाला आहे. सदर स्वतंत्र लेखापरिक्षण अहवालामध्ये महालेखापालांनी उपस्थित केलेल्या मुद्द्यांचे स्पष्टीकरण मंडळांकडुन प्राप्त करुन घेण्यासाठी या कार्यालयाचे पत्र क्र अन्वये मंडळांना कळविले आहे. स्पष्टीकरणे प्राप्त झाल्यानंतर महालेखापाल कार्यालयास पाठविण्यात येतील.

उपरोक्त संदर्भाधिन पत्रान्वये कक्ष अधिकारी, गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन यांनी महाराष्ट्र विधानमंडळास सन २०२०-२१ च्या वार्षिक लेखा स्वतंत्र लेखा परिक्षण अहवालासह प्रत्येकी ५० प्रती मराठी व इंग्रजी भाषेमध्ये तसेच याबाबतची सीडीदेखील (२० MB) उपलब्ध करून देण्याबाबत कळविले आहे.

सन २०२०-२१ या वर्षाचे वार्षिक लेख्यावरील स्वतंत्र लेखा परिक्षण अहवाल विधानमंडळाच्या /विधानपरीषदेच्या अधिवेशनात विधानमंडळाच्या /विधानपरीषदेच्या पटलावर सादर करण्यापूर्वी प्राधिकरणाकडून संमत होणे आवश्यक आहे. संमतीनंतर सन २०२०-२१ च्या लेख्याचे व सदर लेख्यावरील स्वतंत्र लेखा परिक्षण अहवालाचे मराठी भाषांतर करून छपाईनंतर पुस्तके तयार करून शासनास विधानमंडळाच्या दोन्ही सभागृहांपुढे पटलावर ठेवण्यासाठी सादर करण्यात येतील.

बाब टिप्पणीवर वरीलप्रमाणे चर्चा होऊन

ठराव क्रमांक.: ७०४९

दिनांक : २३/११/२०२२

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास अधिनियम १९७६ मधील कलम ३९ (४) नुसार महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या सन २०२०-२१ या वित्तीय वर्षाचे वार्षिक लेख्यावरील मा. महालेखाकार यांचा स्वतंत्र लेखा परिक्षण अहवालाचे प्राधिकरणामार्फत अवलोकन करण्यात येत आहे. तसेच सन २०२०-२१ या वित्तीय वर्षाचे वार्षिक लेखे व सदर लेख्यावरील मा. महालेखाकार यांचा स्वतंत्र लेखा परिक्षण अहवाल विधानमंडळाच्या दोन्ही सभागृहापुढे सादर करण्याकरीता प्राधिकरण एकमताने मान्यता देत आहे.

सदर ठरावाच्या स्थायीकरणाची वाट न पाहता, अंमलबजावणी करण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.



(अनिल डिग्गीकर)  
पदसिध्द अध्यक्ष तथा  
उपाध्यक्ष प्राधिकरण



(वल्सा जय्यर सिंह)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव,  
गृहनिर्माण विभाग



(भूषण गगराणी)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव-१  
नगर विकास विभाग

बाब क्रमांक -२९६/१५

विषय - दिनांक ०१/०४/२०२३ ते दिनांक ३१/०३/२०२८ या ५ वर्षांच्या कालावधीसाठी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या लेख्यांचे लेखापरीक्षण करण्याचे काम भारताचे नियंत्रक व महालेखा परिक्षक (Comptroller and Auditor General Of India) यांना सोपविण्याबाबत.

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला

वित्त नियंत्रक/ प्राधिकरण यांनी सदर विषयी विशद केले की, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास अधिनियम १९७६ च्या कलम ३९ नुसार म्हाडाचे वार्षिक लेखे शासन निर्देशित करेल अशा व्यक्तींकडून लेखापरिक्षण करणे आवश्यक आहे तसेच लेखे लेखापरीक्षणासाठी पाठविण्यापूर्वी प्राधिकरणाकडून संमत करून घेणे आवश्यक आहे. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास अधिनियम १९७६ च्या कलम ३९[४] मध्ये प्राधिकरणाचे लेखे पुढील वित्तीय वर्ष संपण्यापूर्वी लेखा परिक्षण अहवालासह विधानमंडळास सादर करण्याची तरतूद आहे.

शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाची अधिसूचना क्र.लेखाप. २०२२/ १०२९ / सीआर / १३१ / बीयुडी दिनांक २४ ऑगस्ट २०१८ अन्वये, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाचे (म्हाडा) लेखापरीक्षण भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांचे कलम २०(१) C & A Gs(DPC) Act १९७१ अन्वये दिनांक ०१/०४/२०१८ ते ३१/०३/२०२३ पर्यंत या ५ वर्षांच्या कालावधीसाठी सोपविण्यात आले आहे. सदरचा ५ वर्षांचा कालावधी दिनांक ३१/०३/२०२३ रोजी संपुष्टात येणार असल्याने, दिनांक ०१/०४/२०२३ ते दिनांक ३१/०३/२०२८ या पुढील पाच

वर्षाच्या कालावधीसाठी भारताचे नियंत्रक व महालेखा परिक्षक (Comptroller and Auditor General Of India) यांना सोपविण्याबाबत उप महालेखापाल, प्रधान महालेखापाल (लेप)-१ यांनी उपरोक्त संदर्भाधिन क्र. १ व २ च्या पत्रान्वये शासनास विनंती केली आहे.

दिनांक ०१/०४/२०२३ ते दिनांक ३१/०३/२०२८ या ५ वर्षांच्या कालावधीसाठी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या लेख्यांचे लेखापरीक्षण भारताचे नियंत्रक व महालेखा परिक्षक (Comptroller and Auditor General Of India ) यांना सोपविण्याबाबत शासन स्तरावरून निर्देश होण्यासाठी उपरोक्त संदर्भाधिन क्र. ३ च्या पत्रान्वये मा.उपाध्यक्ष /प्रा यांचे स्तरावरून प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांना विनंती केलेली आहे.

सदरहु प्रकरणी शासन स्तरावर पुढील कार्यवाही करता यावी याकरीता प्रस्तुत मुदतवाढीच्या अनुषंगाने प्राधिकरणाच्या स्तरावर ठराव घेउन प्रस्ताव शासनास सादर करावा असे उपरोक्त संदर्भाधिन क्र.४ अन्वये कार्यासन अधिकारी,महाराष्ट्र शासन यांनी कळविले आहे.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या लेख्यांचे लेखापरीक्षण करण्याचे काम दिनांक ०१/०४/२०२३ ते दिनांक ३१/०३/२०२८ या पुढील पाच वर्षांच्या कालावधीसाठी भारताचे नियंत्रक व महालेखा परिक्षक (Comptroller and Auditor General Of India ) यांना सोपविण्यात यावे.

बाब टिप्पणीवर वरीलप्रमाणे चर्चा होऊन

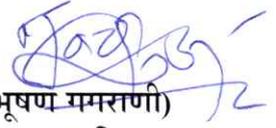
ठराव क्रमांक: ७०५०

दिनांक :

शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाची अधिसूचना क्र.लेखाप. २०१२/१०२९/सीआर/१३१/बीयुडी दिनांक २४ ऑगस्ट २०१८ अन्वये, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या लेख्यांच्या (म्हाडा) लेखापरीक्षणाचे काम भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांचे कलम २०(१) of C&AGs (DPC)Act १९७१ अन्वये दिनांक ०१/०४/२०१८ ते ३१/०३/२०२३ पर्यंत या ५ वर्षांच्या कालावधीसाठी भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांचेकडे सोपविण्यात आले आहे. सदरचा ५ वर्षांचा कालावधी दिनांक ३१/०३/२०२३ रोजी संपुष्टात येणार असल्याने, दिनांक ०१/०४/२०२३ ते दिनांक ३१/०३/२०२८ या पुढील पाच वर्षांच्या कालावधीसाठी भारताचे नियंत्रक व महालेखा परिक्षक (Comptroller and Auditor General Of India) यांना महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या लेख्यांच्या (म्हाडा) लेखापरीक्षणाचे काम सोपविण्यास प्राधिकरण एकमताने मान्यता देत आहे.

  
(अनिल डिग्गीकर)  
पदसिद्ध अध्यक्ष तथा  
उपाध्यक्ष प्राधिकरण

  
(वल्सा नायर सिंह)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव,  
गृहनिर्माण विभाग

  
(भूषण गमराणी)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव-१  
नगर विकास विभाग

बाब क्रमांक- २९६/१६

विषय :- म्हाडाच्या बेलतरोडी येथील प्रकल्पांकरिता ३६ अल्प उत्पन्न गटातील सदनिका लोहमार्ग पोलीस विभागातील अधिकारी /कर्मचारी यांना वितरीत करणेबाबतचा प्रस्ताव रद्द करणेबाबत.

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.  
उपरोक्त विषयी मुख्य अभियंता -२/ प्राधिकरण, यांनी असे विशद केले की,

नागपूर मंडळामार्फत प्रधानमंत्री आवास योजनेअंतर्गत बेलतरोडी, स. क्र. ४/१,४/२, ९/२, ९/३ आणि १८ येथे २१६ अत्यल्प उत्पन्न गट व ३६ अल्प उत्पन्न गटातील सदनिकांचे काम प्रगतीपथावर असून डिसेंबर २०२३ पर्यंत योजनेचे काम पूर्ण होणे अपेक्षित आहे.

नागपूर जिल्हयात पोलीस विभागाला मोठया प्रमाणात घरांची आवश्यकता असल्याचे कळविल्याने नागपूर मंडळातील पुर्वी बेलतरोडी येथे बांधण्यात आल्यापैकी शिल्लक असलेल्या सदनिका व प्रस्तावित असलेल्या योजनांची माहिती पोलीस विभागाला देण्यात आली तथा शिल्लक सदनिका विकण्याबाबत पत्रव्यवहार करण्यात आला. त्यानुसार लोहमार्ग पोलीस विभागानी बेलतरोडी येथील अल्प उत्पन्न गट योजनेकरिता पत्र क्र. पोअलोना/वशा-२/म्हाडा निवास /७०२९/२०१८ दिनांक १६/०७/२०१८ अन्वये यादीसह पसंती दर्शविली व त्यामुळे पुढील पत्रव्यवहार करण्यात आला (जोडपत्र-१) त्यानुसार लोहमार्ग पोलीस विभागाकडून बेलतरोडी येथील अल्प उत्पन्न गट सदनिकांकरिता ज्या कर्मचाऱ्यांचे उत्पन्न रू. ३.०० ते ६.०० लक्ष आहे. असे एकूण ६८ कर्मचाऱ्यांची यादी प्राप्त झाली.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापन,गाळयांची विक्री, हस्तांतरण व अदलाबदल) विनियम १९८१ आणि म्हाडा (जमिनीची विल्हेवाट) नियम १९८१ मधील तरतुदीनुसार पोलीस विभागाचे मागणीनुसार अल्प उत्पन्न गटातील ३६ सदनिकांची एक इमारत पोलीस विभागाला देण्याकरिता १३(२) अंतर्गतचा प्रस्ताव बाब टिप्पणीद्वारे दिनांक १८/०२/२०१९ चे प्राधिकरणाचे बैठकीत मंजूरीकरिता ठेवण्यात आला असता सदर प्रस्ताव मंजूर होऊन ठराव क्र.६८६२, दिनांक १८/०६/२०१९ पारित करण्यात आला. (जोडपत्र २) ३६ अल्प उत्पन्न गट सदनिका बेलतरोडी या योजनेची प्रथम जाहिरात दि. ३१/०१/२०२० तथा दुसरी जाहिरात दि. ३०/११/२०२० रोजी वृत्तपत्रात प्रसारीत करण्यात आली. परंतु लोहमार्ग पोलीस विभागाकडून योजनेकरिता एकही अर्ज प्राप्त न झाल्यामुळे या संबंधी पाठपुरावा केला असता, लोहमार्ग पोलीस अधिक्षक यांनी त्यांचे पत्र क्र. ६७९४ दिनांक ११/११/२०२१ अन्वये उपरोक्त योजनेत समाविष्ट होण्यास इच्छुक नसल्याबाबत कळविले आहे.(जोडपत्र ३)

सद्यस्थितीत बेलतरोडी येथे २८८ अत्यल्प उत्पन्न गट गाळयांचे बांधकाम प्रगतिपथावर असून पुर्वी बांधण्यात आलेल्या २१६ अत्यल्प उत्पन्न गट सदनिकांकरिता जाहिरातीनंतर ८७% मागणी प्राप्त झाली असून उर्वरीत गाळयांची तिसरी जाहिरात प्रसिध्द करण्यात आली आहे.

विषयांकित योजनेलगत चा परिसर संपुर्ण रहिवासी आहे. योजनेलगत सोयीसुविधा खालीलप्रमाणे आहेत.

- |    |              |                |
|----|--------------|----------------|
| १) | बसस्टॉप      | - १ किलोमीटर   |
| २) | मेट्रो स्टॉप | - १.५ किलोमीटर |
| ३) | एअरपोर्ट     | - ३ किलोमीटर   |
| ४) | भवनसंस्कृत   | - १.० किलोमीटर |

उपरोक्त बाबी लक्षात घेता ३६ सदनिका अल्प उत्पन्न गट गाळयांची जाहिरात सर्वसामान्य गटासाठी प्रसिध्द केल्यास मागणी येण्याची शक्यता आहे. तरी बेलतरोडी येथील ३६ अल्प उत्पन्न गट गाळयांचे लोहमार्ग पोलीस विभागातील कर्मचारी /अधिकारी यांना १३ (२) अंतर्गत वाटप करण्याबाबतचा पारित केलेला प्राधिकरण ठराव क्र. ६८६२, दिनांक १८.०६.२०१९ हा रद्द करून बेलतरोडी येथे सर्वसामान्य गटांकरिता गाळयांच्या मागणीच्या अनुसार गृहनिर्माण योजना राबविण्याचे प्रस्तावित आहे.

वरीलप्रमाणे बाब टिपणीवर चर्चा होऊन,

**ठराव क्रमांक.: ७०५१**

**दिनांक - २३/११/२०२२**

नागपूर मंडळामार्फत प्रधानमंत्री आवास योजनेअंतर्गत बेलतरोडी, स.क्र. ४/१, ४/२, ९/२, ९/३ आणि १८ येथे २१६ अत्यल्प उत्पन्न गट व ३६ सदनिकांचे काम प्रगतीपथावर असून माहे डिसेंबर २०२३ पर्यंत योजनेचे काम पूर्ण होणे अपेक्षित आहे.

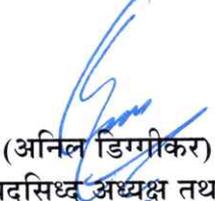
लोहमार्ग पोलीस विभागाने बेलतरोडी येथील अल्प उत्पन्न गट योजनेकरिता पत्र क्र. पोअलोना /वशा-२/ म्हाडा निवास /७०२९/२०१८, दि. १६/०७/२०१८ अन्वये यादीसह पसंती दर्शविली व त्यामुळे पुढील पत्र व्यवहार करण्यात आला. त्यानुसार नागपूर लोहमार्ग पोलीस विभागाकडून मागणीचे अनुषंगाने बेलतरोडी येथे अल्प उत्पन्न गट गाळयांची योजना प्रस्तावित करण्यात आली सदर ३६ अल्प उत्पन्न गट सदनिका करिता ज्या कर्मचाऱ्यांचे

उत्पन्न रू.३.०० लक्ष व रू.६.०० लक्ष आहे. असे एकूण ६८ कर्मचाऱ्यांची यादी प्राप्त झाली. त्यानुसार लोहमार्ग पोलीसांसाठी विशेष बाब म्हणून ठराव क्र.६८६२, दि. १८/०६/२०१९ अन्वये उपरोक्त १३/२ च्या प्रस्तावाला प्राधिकरणाकडून मंजुरी देण्यात आली.

लोहमार्ग पोलीसाकरिता ३६ अल्प उत्पन्न गट गाळ्यांची २ वेळा वृत्तपत्रात प्रसारीत केल्यानंतरही त्यांचे कडुन अर्ज प्राप्त न झाल्यामुळे गाळ्यांचे बांधकाम सुरू करता आले नाही. तसेच याबाबत लोहमार्ग पोलीस नागपूर यांचेकडे वारंवार पाठपुरावा करण्यात आला. तदनंतर दि.११/११/२०२१ चे पत्रान्वये बेलतरोडी येथील सदर गाळे घेण्याचे इच्छुक नसल्याचे पोलीस अधिक्षक लोहमार्ग पोलीस यांनी कळविले आहे. सदर योजनेतील अत्यल्प उत्पन्न गट या घटकाला पूर्ण प्रतिसाद आहे. त्यामुळे ३६ अल्प उत्पन्न गट ही योजना सामान्य वर्गासाठी उपलब्ध केल्यास मागणी येण्याची अपेक्षा आहे.

करिता उपरोक्त योजनेला सामान्य प्रवर्गाचा प्रतिसाद बघून उपरोक्त १३/२ चा प्रस्ताव रद्द करून सदर योजना सर्व सामान्य प्रवर्गासाठी राबविण्यात यावी.

सदर ठरावाच्या स्थायीकरणाची वाट न पाहता, सदरचा ठराव तात्काळ अंमलात आणण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

  
(अनिल डिग्मीकर)  
पदसिध्द अध्यक्ष तथा  
उपाध्यक्ष प्राधिकरण

  
(वल्सा नायर सिंह)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव,  
गृहनिर्माण विभाग

  
(भूषण गगराणी)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव-१  
नगर विकास विभाग

बाब क्र.:२९६/१७

**विषय: मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुर्नरचना मंडळाच्या इमारतीच्या गच्चीवरील पावसाळी पाणीगळती रोखण्याकरीता पत्राशेड बनवण्याऐवजी अत्याआधुनिक तंत्रज्ञानाद्वारे Asian Paint Company चे Smart Care ultron terrace waterproofing chemical coating करणेबाबत.**

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहासमोर सादर केला.

- उपरोक्त विषय मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुर्नरचना मंडळ यांनी विशद केले की,
- मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुर्नरचना मंडळामार्फत पुर्नरचित इमारतीची देखभाल व दुरुस्ती मंडळाकडून करण्यात येते. सदर इमारतीमध्ये वारंवार जल गळती होत असल्याच्या तक्रारी प्राप्त होत असतात
  - याप्रकारे वारंवार जलगळतीच्या तक्रारी प्राप्त होत असल्याने इमारतीमधील रहिवाशी तसेच लोकप्रतिनिधी यांनी प्राधिकरणाकडे मागणी लावून धरल्याने प्राधिकरणाने दिनांक १८.०६.२०१९ च्या बैठकीतील ठराव क्र.६८८२ नुसार मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुर्नरचना मंडळाच्या १३ पुर्नरचित इमारतीवर पत्राशेड बनविण्याकरीता मान्यता दिली आहे .
  - सदर इमारतीकरीता बृहन्मुंबई महानगरपालिकडे नियोजन प्राधिकरण असल्याने पत्राशेड उभारणीकरीता त्यांच्याकडे परवनागी देण्याची तरतूद नव्हती .
  - तसेच अग्निशमन विभागाच्या मागणीनुसार आपत्कालीन स्थितीत सदर शेड तोडता येणे देखील जरूरीचे आहे. त्याचप्रमाणे सोसाट्याचा वारा, पाऊस, झीज या कारणांमुळे सदर शेड वरील पत्रे उडाले / निसटल्यास व त्यामुळे अपघात घडून जिवीत व वित्त हानी झाल्यास त्यांची संपूर्ण जबाबदारी मंडळास उचलावी लागेल.
  - बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचे परिपत्रक क्र.एमडीबी/ओडी/५५७७, दिनांक २३.१२.२०२१ नुसार पत्राशेड सर्व बाजूंनी खुली असणे आवश्यक आहे (सुर्यप्रकाश व वायु विजनासाठी). त्यामुळे पावसाळ्यामध्ये जेव्हा केव्हा

- वादळी वा-यासह पाऊस पडेल. त्यावेळी गच्चीवरती पावसाचे पाणीसाठून राहण्याची शक्यता आहे. त्यामुळे ज्या मुळ उद्दिष्टासाठी पत्राशेड उभारणी करण्यात येत आहे, तो उद्देश विफल होण्याची शक्यता आहे .
६. तसेच बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या परिपत्रकानुसार इमारतीच्या गच्चीवर पत्राशेड उभारणी करीता परिपत्रकातील अटी व शर्तीचे पालन करण्याची जबाबदारी ही मंडळावरती आहे. त्यामुळे परिपत्रकातील कुठल्याही अटीचे इमारतीच्या रहिवाश्यांकडून उल्लंघन झाल्यास त्याचा निपटारा करणे अत्यंत जिकरीचे होणार आहे .
  ७. प्राधिकरण ठरावानुसार तसेच बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या अटी व शर्तीनुसार पत्राशेड बांधायचे झाल्यास दरसूची सन २०२०-२१ नुसार प्रति चौ.मी. फुट रु. ५८०/- खर्च अपेक्षित आहे. तसेच पावसाळा पुर्वी सर्वेक्षण व अत्यावश्यक दुरुस्ती व बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडे भरणा करावयाचा मालमत्ता कर व (Stability Report) बनविण्यासाठी लागणारा खर्च असे मिळून नियतकालिक दुरुस्ती करीता प्रति त्रैवार्षिक अंदाजे रु.१००/- प्रति चौ. फुटखर्च अपेक्षित आहे .
  ८. आज घडीला पुनर्रचित इमारतीमधीलगाळेधारकाकडून मासिक भाडे वसूली रु. ५००/- प्रतिगाळा / प्रतिमाह प्रमाणेकरण्यात येते. परंतू प्रत्यक्ष देखभाल व दुरुस्ती करीता करावा लागणाराखर्च रु.२११२/- प्रति गाळा / प्रतिमाह एवढा आहे. यामध्ये मोठ्या प्रमाणावर तफावत असल्याने भाडेवाढ करणे अपरिहार्य आहे. त्यात पत्राशेडच्याकामाची भर पडणार आहे व त्यामध्ये म्हाडाचेअधिकचे आर्थिक नुकसान होणाच्या संभवते.
  ९. मंडळाने पुनर्रचित केलेल्या व ३० वर्ष पूर्ण झालेल्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) मध्ये तरतुद करण्यासाठी मंडळाने दि.०३.१२.२०२१ रोजीच्या पत्रान्वये शासन गृहनिर्माण विभाग व शासन नगर विकास विभागास प्रस्ताव सादर केला होता. त्याअनुषंगाने शासन नगर विकास विभागाने दि.२८.०२.२०२२ रोजीच्या सुचनेनुसार बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियामावली २०३४ मध्ये नविन कलम ३३(२४) अंतर्गत सुधारणा करण्याचे प्रस्तावित फेरबदलाबाबत सुचना प्रसिध्द करुन, त्यावर हरकती / सुचना मागविण्यात आल्या होत्या. म्हाडा / मंडळाने दि.२४.०३.२०२२ व दि.०३.०८.२०२२ रोजीच्या पत्रान्वये उपसंचालक, नगर रचना विभाग, यांना सविस्तर सुचना सादर केल्या आहेत. पुनर्रचित इमारतीचा पुन-पुनर्विकास होणे अपेक्षित आहे. परंतु त्यामध्ये सदर पत्राशेड खर्चाची भर पडल्यास सदर खर्चाची भरपाई विकासकास मंडळाकडे करावी लागेल व त्यामुळे भविष्यात होणारे पुनर्विकास प्रकल्पाची आर्थिक व्यवहार्यता (Financial Feasibility) बिघडण्याची शक्यता उद्भवू शकते.

#### प्रस्ताव :

१. प्राधिकरणाच्या बाब क्र. २२५/३८ व त्यावरील ठराव क्र. ६८८२ दिनांक१८.०६.२०१९ नुसार नमूद १३ इमारतीच्या गच्चीवर पत्राशेड उभारणीकरीता रु. ५,११,१२,३५४/- एवढा खर्च अपेक्षित आहे. याशिवाय या पत्राशेडला वेळो-वेळी देखभाल दुरुस्ती करीता वेगळा खर्च करावा लागेल.
२. तसेच इमारतीच्या गच्चीवर पत्राशेड उभारणी साठी बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांचेकडे विहित खर्च भरून व स्थैर्यता प्रमाणपत्र (Structural Stability) सादर करून परवानगी घ्यावी लागेल. या इमारती ३५ ते ४० वर्ष जुने असल्यामुळे संरचनात्मक स्थैर्यताचा शक्यता फारकमी आहे .
३. वर प्रमाणे पुनर्रचित इमारतीच्या गच्चीवर पत्राशेड उभारण्या ऐवजी एशिअन पॅन्टस् कंपनीकडून उपलब्ध असणारे Smart Care ultron terrace waterproofing chemical coating या नविन जलरोधक तंत्रज्ञानाचा वापर केल्यास इमारतीच्या गच्चीवर जलरोधनाकरीता दरसूची सन २०२०-२१ नुसार प्रति चौ. फुट २००/- एवढा खर्च अपेक्षित आहे. शिवाय या कामास एशिअन पॅन्टस् कंपनीतर्फे सात वर्षासाठी हमी प्रदान करण्यात येत आहे.
४. या प्रकारे जलरोधन केल्यास एकदा खर्च केल्यावर म्हाडास त्यावर सात वर्षे हमी कालावधी मध्ये कोणताही खर्च करण्याची आवश्यकता पडणार नाही.
५. शिवाय पत्राशेड उभारणीकरीता बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून परवानगी घेणे व शुल्क जमा करणे इत्यादी बाबींची आवश्यकता पडणार नाही .
६. या प्रकारे जलरोधनकेल्यास इमारतीच्या गच्चीवर कोणतेही बांधकाम होत नसल्याने इमारतीवर कोणताही अतिरिक्त भार होत नसल्यानेसंरचनात्मक स्थैर्यावर परिणामहोणार नाही व रहिवाश्याकडून अटी व शर्तीचे उल्लंघन होण्याचा प्रश्न उद्भवत नाही .

७. याप्रकारे एशियन पेन्टस्कडून जलरोधनकंपनी व कंत्राटदाराकडून Back to Back Guarantee द्वारे ७ वर्षांच्या हमीसह होणार असल्याने पत्राशेड बांधकामाऐवजी एशियन पेन्ट कंपनीद्वारे Smart Care Ultron कोटिंग करून घेणे योग्यहोईल.

उपरोक्त बाबींचा विचार करता, दि.१८.०६.२०१९ रोजी ठराव क्रमांक ६८८२ मध्ये १३ इमारतीच्या गच्चीवर पाणी गळती रोखण्याकरिता पत्राशेड बनावण्याऐवजी पाणी गळती रोखण्याकरिता Asian Paint Company चे Smart Care Ultron Terrace Waterproofing Chemical Coating या नविन तंत्रज्ञानाचा वापर करून जलरोधकाचे काम करून घेणेबाबतचा प्रस्ताव प्राधिकरणाच्या बैठकीत अवलोकनार्थ व मंजूरीस्तव सविनय सादर करण्यात आला असल्याबाबत मुख्य अधिकारी / मुंबई इ. दु व पु मंडळ यांनी सांगितले.

बाब टिप्पणीवर वरीलप्रमाणे चर्चा होऊन

ठराव क्रमांक.: ७०५२

दिनांक - २३/११/२०२२

दि.१८.०६.२०१९ रोजी पारित केलेला ठराव क्रमांक ६८८२ नुसार मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या पुनर्रचित इमारतींच्या गच्चीवरील पावसाळी पाणी गळती रोखण्याकरिता पत्राशेड बनावण्याऐवजी जलरोधणाचे काम करून घेण्यासाठी उपमुख्य अभियंता (परिमंडळ-२), दुवपु मंडळ यांनी केलेल्या मंजूर दर विश्लेषणानुसार जलरोधण प्रतिबंधाच्या कामास मंजूरी देण्यास सर्वानुमते मान्यता प्रदान करण्यात आली.

सदर ठरावाच्या स्थायीकरणाची वाट न पाहता, सदरचा ठराव तात्काळ अंमलात आणण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.



(अनिल डिग्गीकर)  
पदसिध्द अध्यक्ष तथा  
उपाध्यक्ष प्राधिकरण



(वल्सा नायर सिंह)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव,  
गृहनिर्माण विभाग



(भूषण गगराणी)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव-१  
नगर विकास विभाग

बाब क्र.:२९६/१८

**विषय: म्हाड अधिनियम १९७६ च्या कलम ८८(३)(अ) नुसार घोषित करून भुसंपादन केलेल्या इमारतीमधील भाडेकरू /रहिवाशी यांनी केलेले सदनिकेचे हस्तांतरण, नियमितीकरणाबाबत धोरण ठरविण्याबाबत.**

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

उपरोक्त विषयी मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांनी विशद केले की, मुंबई शहरातील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या उपकरप्राप्त इमारतींची संरचनात्मक दुरुस्ती व पुनर्रचना म्हाड अधिनियम १९७६ च्या तरतुदीनुसार केली जाते, अश्या इमारतींची दुरुस्ती किंवा पुनर्रचना करताना, जुन्या इमारतीतील भाडेकरू / रहिवाश्यांना संक्रमण शिबीरात हलवून दुरुस्ती / पुनर्रचना पुर्ण झाल्यानंतर त्यांच्या मुळ अथवा पुनर्रचित इमारतीत पुनर्वसित केले जाते. इमारतींची पुनर्रचना झाल्यानंतर, अश्या इमारतीतील गाळयांचे व्यवस्थापन हे मिळकत व्यवस्थापन, गाळे विक्री, गाळयांचे हस्तांतरण व गाळयांची अदलाबदल विनियम १९८१ च्या तरतुदीच्या अधिन राहून केले जाते. या विनियमातील विनियम ३५ च्या तरतुदीनुसार मंडळाची परवानगी न घेता, त्रयस्थ व्यक्तींनी विकत घेतलेल्या गाळयांचे नियमितीकरण करता येवू शकत नाही.

तसेच मुख्य अधिकारी, दुवपु मंडळ यांच्या दि.२८.०८.२०१३ रोजीच्या परिपत्रकानुसार, शासन निर्णय क्रमांक एमआरबी-२०२/प्र.क्र.५२५/दुवपु-१, दि.०१.०२.२००५ नुसार उपकरप्राप्त इमारतीमधील गाळयांचे कायमस्वरुपी मालकी तत्वावर वितरण झाल्यानंतर मूळ भाडेकरू / रहिवाश्यांना संबंधित गाळयाची १० वर्षापर्यंत विक्री अथवा हस्तांतरण करता येणार नाही अशी अट होती. कोणतीही मालमत्ता / मिळकतीचे हस्तांतरण करताना

दस्तऐवज नोंदणीकृत करणे आवश्यक आहे तसेच मुद्रांक शुल्क अदा करणे कायद्यातील तरतुदीनुसार बंधनकारक आहे. तथापि असे निदर्शनास आले आहे की, शासन निर्णयानुसार १० वर्षांपर्यंत हस्तांतरण न करणे तसेच मुद्रांक शुल्क व नोंदणीकृत दस्तऐवज प्राप्त केल्याशिवाय हस्तांतरण न करणे अशी तरतुद असताना देखील संबंधिताकडून गाळ्यांचे हस्तांतरण करण्यात येते. त्यामुळे शासन निर्णयाचा भंग होतो. तसेच शासनाच्या महसूलाचे नुकसान होते त्याचबरोबर असे हस्तांतरण केल्याने कायद्यातील तरतुदीचा भंग होतो. त्यामुळे अनोंदणीकृत व मुद्रांक शुल्क अदा न केलेले दस्तऐवज घेवून गाळ्यांचे हस्तांतरण करणे हे पूर्णतः बेकायदेशीर ठरते. तथापि, शासनाच्या दि.०२.०३.२०१७ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार पुनर्रचित इमारतीतील भाडेकरू /रहिवाश्यांना त्यांचे गाळे १० वर्षांपर्यंत विकता येवू शकत नाही, ही अट रद्द करण्यात आलेली आहे.

उपरोक्त बाबी विचारात घेवून, मुख्य अधिकारी, दुवपु मंडळ यांनी दि.२८.०८.२०१३ रोजीच्या परिपत्रकान्वये असे निर्देशित केले होते की, मालमत्ता / मिळकत हस्तांतरणासंबंधी वर नमूद करण्यात आलेल्या विविध अधिनियमातील तरतुदी विचारात घेता पुनर्रचित इमारतीमधील गाळ्यांचे मुद्रांक शुल्क अदा न करता तसेच संबंधित दस्तऐवज नोंदणीकृत न करता हस्तांतरण करणे बेकायदेशीर ठरते. तसेच अनधिकृत / बेकायदेशीर दस्तऐवजाच्या आधारे हस्तांतरण करणे हे शासनाच्या महसूलाचे नुकसान करणारेही आहे. सबब मुद्रांक शुल्क अदा केलेला व नोंदणीकृत केलेला दस्तऐवज प्राप्त झाल्याखेरील पुनर्रचित इमारतीमधील गाळ्यांचे हस्तांतरण करण्यात येवू नये.

मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांचे दि.१२.०२.१९९९ रोजीच्या परिपत्रकानुसार, गाळे हस्तांतरण व नियमितीकरणाने प्रचलित पध्दतीनुसार, मुळ भाडेकरूचा मुलगा किंवा मुलगी, पत्नी / पती (वारस) यांच्या नावावर हस्तांतरण करण्यासाठी फक्त रुपये १,०००/- प्रमाणे शुल्क वसूल करण्यात येते. यात विवाहित मुलीचाही समावेश आहे. याशिवाय इतर नातेवाईकांना हस्तांतरण करावयाचे असल्यास त्यासाठी रुपये २५,०००/- प्रमाणे शुल्क वसूल करावे. विवाहित मुलीला गाळा हस्तांतरण करण्याचे प्रकरणात नात्याचा ठोस पुरावा नसेल तर अशाप्रकारे रुपये २५,०००/- प्रमाणे शुल्क वसूल करावे.

तसेच प्राधिकरणाच्या दि.२८.०५.२००१ रोजीच्या १७६ व्या बैठकीतील ठराव क्रमांक ५६८४ नुसार पुनर्रचित इमारतीतील मुळ भाडेकरू / रहिवाश्यांनी त्यांचे गाळे त्रयस्थ व्यक्तींना विकले असल्यास, अशा त्रयस्थ व्यक्तीच्या नावावर गाळा नियमित करताना, निवासी गाळ्यापोटी प्रति चौरस फुट रुपये १५०/- व अनिवासी गाळ्यांपोटी प्रति चौरस फुट रुपये ३००/- प्रमाणे दंडात्मक रक्कम आकारून गाळ्यांचे नियमितीकरण केले जाते.

मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या दि.२७.०८.२०२१ रोजीच्या परिपत्रकानुसार, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ अंतर्गत येणाऱ्या हस्तांतरण व नियमितीकरण प्रकरणांमध्ये सुसत्रता आणण्याच्या दृष्टीने मार्गदर्शक सुचना निर्गमित केलेल्या आहेत.

याबाबत सादर करण्यात येते की, उपकरप्राप्त इमारतीच्या संरचनात्मक दुरुस्तीचा खर्च प्रचलित प्रमाणित मर्यादेपेक्षा जास्त होत असेल व प्रमाणित मर्यादेवरील जादाची रक्कम, इमारतीचे मालक / भाडेकरू / रहिवाशी भरत नसतील तर अशा इमारती म्हाड अधिनियम १९७६ च्या कलम ८८(३)(अ) नुसार दुरुस्तीपलिकडे असल्याचे घोषित झालेल्या इमारती, ज्यांचे म्हाडाने भूसंपादन केलेले आहे, अशा इमारतींचे पुनर्विकासाचे प्रस्ताव या कार्यालयास प्राप्त होत आहेत. सदर आतापर्यंत प्राप्त झालेल्या प्रस्तावांची छाननी करताना पुढीलप्रमाणेच्या बाबी प्रकर्षाने समोर आल्या. बऱ्याच प्रकरणी इमारतींचे भूसंपादन होऊन बराच कालावधी झालेला असून दरम्यानच्या काळात भाडेकरू /रहिवाशी यांच्यात वारसाहक्काने अथवा खरेदी / विक्रीचे व्यवहार होऊन भाडेकरू / रहिवाशी यांच्या नावात बदल झाले आहेत. सदर बदल म्हाडाच्या स्तरावर कागदपत्रांवर बदलण्यात आलेले नाहीत अथवा त्यांची नोंद घेण्यात आलेली नाही. सबब सदर इमारतींच्या पुनर्विकासावेळी हा प्रश्न गहन बनला असून इमारतीतील रहिवाशांची यादी नव्याने निश्चित न झाल्याने करारनामे, भाडे देणे, इमारती रिकाम्या करणे याबाबतीत अडचणी निर्माण झालेल्या आहेत.

यातील महत्वाच्या निदर्शनास आलेल्या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत.

१) भूसंपादित इमारत प्रत्यक्ष जागेवर असेल अथवा नसेल तरीही वारसाहक्काने / रहिवाशी म्हणून करावयाचे हस्तांतरण / नियमितीकरण

अ) ज्या प्रकरणी भाडेकरू / रहिवाशी यांच्या पतीचा मृत्यु झाला असल्यास पत्नीचे नावे हस्तांतरण करण्यास हरकत नाही असे वाटते. या सोबतच पत्नीचे रहिवाशी असल्याबाबतचे पुरावेही पाहता येऊ शकतील.

ब) मुले/मुली यांचे नावे हस्तांतरण करावयाचे प्रकरण उद्भवल्यास रहिवाशी असल्याबाबतचे पुरावे अथवा वारसाप्रमाणपत्राद्वारे हस्तांतरण करण्यात यावे असे वाटते.

२) भुसंपादन झाले आहे, इमारत जागेवर आहे. संक्रमण शिबीर दिले नाही. अशा स्थितीत, मुळ भाडेकरूकडून कायदेशीर कागदपत्रांद्वारे खोली/गाळा नवीन भाडेकरूने घेतला असल्यास त्याबाबतचे विहित शुल्क आकारून "Transfer of Tenancy" करण्याबाबत निर्णय घ्यावा. ज्याप्रकरणी अशी रितसर परवानगी मागितल्यास तेथे देण्यात यावी व पुर्वीच्या प्रकरणांना कार्योत्तर मान्यता देण्यात यावी. काही व्यवहारांमध्ये असे निदर्शनास आले आहे की, नविन आलेल्या भाडेकरू / रहिवाशी यांनी मुळ भाडेकरूसोबत नोंदणीकृत करारनामा केला नाही तसेच नोंदणी शुल्क ही भरलेले नाही. अशा प्रकरणी भाडेकरूचे मुळ नाव तसेच राहिल केवळ रहिवाशी म्हणून प्रत्यक्ष ताबा तसेच ताबा दर्शविणारी कागदपत्रे सादर केल्यास (Occupant) रहिवाशी म्हणून नवीन नाव घेण्यात यावे व त्यातीलही विहित शुल्क आकारण्यात यावे. नविन रहिवाश्यांकडून Indemnity Bond घेण्यात यावे असे प्रस्तावित आहे.

३) भुसंपादन होऊन इमारत तोडली आहे व संक्रमण शिबीर दिले आहे / नाही.

अ) इमारत पाडून मुळ भाडेकरू / रहिवाशी यांना संक्रमण शिबीर दिले आहे अशा प्रकरणी मुळ भाडेकरू / रहिवाशी व नवीन भाडेकरू / रहिवाशी नोंदणीकृत मुद्रांकशुल्क भरलेला करारनामा झालेला असणे अनिवार्य असावे. तसेच संक्रमण शिबीराचा ताबाही प्रत्यक्ष म्हाडाकडे परत घेण्यात यावा. तदनंतरच Transfer of Tenancy बाबत विचार करावा असे प्रस्तावित आहे. ज्या प्रकरणी अशी Transfer of Tenancy ची परवानगी मागण्यात आली आहे अशा प्रकरणी करारनाम्यासाठी म्हाडाकडून मुख्य अधिकारी यांच्या वतीने कार्यकारी अभियंता यांना / (उपमुख्य अभियंता) यांचे मान्यतेने प्राधिकृत करावे असे प्रस्तावित आहे.

ब) इमारत पडली आहे तथापि संक्रमण शिबीराचे वाटप केलेले नाही याची खात्री सर्वांगाने करून घ्यावी. तदनंतर या प्रकरणीही वरील प्रक्रियेचा अवलंब करता येईल असे वाटते. तथापि अशा कोणत्याही प्रकरणी संपुर्ण इमारत तोडली असेल व म्हाडाच्या मान्यतेशिवाय नोंदणी व मुद्रांकाशुल्का शिवाय कोणी क्लेम करत असल्यास असे क्लेम नाकारण्यात यावेत व ही घरे पुनर्विकासानंतरही म्हाडाकडेच रहावीत.त्यांचे Certification करताना "म्हाडा" असाच रहिवाशी / भाडेकरू म्हणून करण्यात यावा.

४) मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांचे दि.१२.०२.१९९९ रोजीच्या परिपत्रकानुसार, गाळे हस्तांतरण व नियमितीकरणाच्या प्रचलित पध्दतीनुसार, मुळ भाडेकरूचा मुलगा किंवा मुलगी, पत्नी / पती (वारस) यांच्या नावावर हस्तांतरण करण्यासाठी फक्त रुपये १,०००/- प्रमाणे शुल्क वसूल करण्यात येते. यात विवाहित मुलीचाही समावेश आहे. याशिवाय इतर नातेवाईकांना हस्तांतरण करावयाचे असल्यास त्यासाठी रुपये २०,०००/- प्रमाणे शुल्क वसूल करावे. विवाहीत मुलीला गाळा हस्तांतरण करण्याचे प्रकरणात नात्याचा टोस पुरावा नसेल तर अशाप्रकारे रुपये २०,०००/- प्रमाणे शुल्क वसूल करावे.

तसेच प्राधिकरणाच्या दि.२८.०५.२००१ रोजीच्या १७६ व्या बैठकीतील ठराव क्रमांक ५६८४ नुसार पुनर्रचित इमारतीतील मुळ भाडेकरू / रहिवाश्यांनी त्यांचे गाळे त्रयस्थ व्यक्तींना विकले असल्यास, अशा त्रयस्थ व्यक्तीच्या नावावर गाळा नियमित करताना, निवासी गाळयापोटी प्रति चौरस फुट रुपये १५०/- व अनिवासी गाळयांपोटी प्रति चौरस फुट रुपये ३००/- प्रमाणे दंडात्मक रक्कम आकारून गाळयांचे नियमितीकरण केले जाते.

वरील हस्तांतरण/नियमितीकरणाच्या प्रकरणात सध्या आकारण्यात येणाऱ्या शुल्कामध्ये खालीलप्रमाणे वाढ करण्याचे प्रस्तावित आहे.

	प्रकार	शुल्क	
१.	वारसाहक्काने (कुटूंबात)- पती/पत्नी/जीवनसाथी	१००० नाममात्र	
२.	वारसाहक्काने (विवाहित मुलगी/ मुलगा / इतर नातेवाईक)	२५००० नाममात्र	
३.	खरेदी / विक्रीद्वारे झालेले व्यवहार		
४.	अ) निवासी सदनिका क्षेत्रफळ ३०० चौ.फुट पर्यंत	रुपये ३००/- प्रति चौ.फुट	रुपये ९०,०००/-
	ब) निवासी सदनिका क्षेत्रफळ ३०० ते ५०० चौ.फुट पर्यंत	रुपये ५००/- प्रति चौ.फुट	३०० चौ.फुटासाठी रुपये ९०,००० व त्यापुढील प्रत्येक चौ.फुटासाठी प्रत्येकी रुपये ५००/- प्रति चौ.फुट
	क) निवासी सदनिका क्षेत्रफळ ५०० चौ.फुटापेक्षा अधिक	रुपये ७००/- प्रति चौ.फुट	५०० चौ.फुटासाठी रुपये १,९०,००० व त्यापुढील प्रत्येक चौ.फुटासाठी प्रत्येकी रुपये ७००/- प्रति चौ.फुट

ड) अनिवासी सदनिका	रुपये १०००/- प्रति चौ.फुट
-------------------	---------------------------

५) म्हाड अॅक्ट मधील २(१)(M) तरतुदीनुसार मिळकत व्यवस्थापक या प्राधिकरणाने नियुक्त केलेल्या अधिकाऱ्याने त्याच्या कार्यक्षेत्रातील प्राधिकरणाच्या मिळकतीचे व्यवस्थापन पार पाडण्याची जबाबदारी मिळकत व्यवस्थापकाकडे देण्यात आलेली आहे. तद्अनुषंगाने सर्व प्रकरणे मिळकत व्यवस्थापक यांचे स्तरावरून प्रस्तावित होवून उपमुख्य अधिकार/पुगा/दुवपु मंडळ यांच्या स्तरावरून निकाली काढावीत. अशा प्रकरणी अपिल करावयाचे झाल्यास मुख्य अधिकारी, यांना अपिल अधिकारी करण्यात यावे असे प्रस्तावित आहे.

६) पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेत असलेल्या वा भूसंपादनाच्या प्रक्रियेत असलेल्या इमारतीची सर्व माहिती जसे क्षेत्रफळ, खोल्यांची संख्या, इ. कार्यकारी अभियंता यांचे स्तरावर उपलब्ध असल्याने हस्तांतरणाची सर्व प्रकरणे कार्यकारी अभियंता यांचे स्तरावरून प्रस्तावित होऊन उपमुख्य अभियंता यांचे स्तरावर निकाली काढावीत.

अशा प्रकरणी अपिल करावयाचे झाल्यास मुख्य अधिकारी यांना अपिल अधिकारी करण्यात यावे असे प्रस्तावित आहे.

७) ज्या प्रकरणी इमारत पुर्णशाने रिकामी करण्यात आली आहे, तसेच Vacation नोटीस विभागाने दिली आहे. अशा प्रकरणी हस्तांतरण करण्यापूर्वी संक्रमण शिबीर दिले असल्यास ते परत ताब्यात घेण्याबाबत अथवा संक्रमण शिबीर दिले नसल्यास ते न दिल्याबाबत उपमुख्य अधिकारी(संक्रमण शिबीर), दुवपु मंडळ यांचेकडून खात्री करण्यात यावी. तदनंतर प्रस्ताव सादर करावा.

८) सदनिकेचे हस्तांतरण नियमितीकरणाबाबतचे धोरण मंजूर करण्यापूर्वी जर सदनिकेचे हस्तांतरण एक पेक्षा अधिक वेळा झाले असल्यास, आकारण्यात येणारे नियमितीकरणाचे शुल्क हे अलिकडच्या काळात झालेल्या शेवटच्या (अखेरच्या) हस्तांतरणावरती लावण्यात यावे.

९) सदनिकेचे हस्तांतरण नियमितीकरणाबाबतचे धोरण मंजूर झाल्यानंतर सदनिकेचे हस्तांतरण या पुढील काळात जेवढ्या वेळा करण्यात येईल तेवढ्या वेळेस हस्तांतरण शुल्क आकारण्यात यावे. याकरिताचा प्रस्ताव प्राधिकरणाच्या बैठकीत अवलोकनार्थ व मंजूरीस्तव सविनय सादर करण्यात आला असल्याबाबत मुख्य अधिकारी / मुंबई इ. दु व पु मंडळ यांनी सांगितले.

बाब टिप्पणीवर वरीलप्रमाणे चर्चा होऊन

ठराव क्रमांक.: ७०५३

दिनांक: २३/११/२०२२

म्हाड अधिनियम १९७६ च्या कलम ८८(३)(अ) नुसार घोषित करून भूसंपादन केलेल्या इमारतीमधील भाडेकरू /रहिवाशी यांनी केलेले सदनिकेचे हस्तांतरण नियमितीकरणाबाबत सर्वानुमते खालीलप्रमाणे धोरण निश्चित करण्यात आले.

१) भूसंपादित इमारत प्रत्यक्ष जागेवर असेल अथवा नसेल तरीही वारसाहक्काने / रहिवाशी म्हणून करावयाचे हस्तांतरण / नियमितीकरण

अ) ज्या प्रकरणी भाडेकरू / रहिवाशी यांच्या पतीचा मृत्यु झाला असल्यास पत्नीचे नावे हस्तांतरण करण्यात यावे. या सोबतच पत्नीचे रहिवाशी असल्याबाबतचे पुरावेही पाहता येऊ शकतील.

ब) मुले/ मुली यांचे नावे हस्तांतरण करावयाचे प्रकरण उद्भवल्यास रहिवाशी असल्याबाबतचे पुरावे अथवा वारसाप्रमाणपत्राद्वारे हस्तांतरण करण्यात यावे.

२) भूसंपादन झाले आहे, इमारत जागेवर आहे. संक्रमण शिबीर दिले नाही. अशा स्थितीत, मुळ भाडेकरूकडून कायदेशीर कागदपत्रांद्वारे खोली/गाळा नवीन भाडेकरूने घेतला असल्यास त्याबाबतचे विहित शुल्क आकारून "Transfer of Tenancy" करण्याबाबत निर्णय घ्यावा. ज्याप्रकरणी अशी रितसर परवानगी मागितल्यास तेथे देण्यात यावी व पुर्वीच्या प्रकरणांना कार्यांतर मान्यता देण्यात यावी. काही व्यवहारांमध्ये असे निदर्शनास आले आहे की, नविन आलेल्या भाडेकरू / रहिवाशी यांनी मुळ भाडेकरूसोबत नोंदणीकृत करारनामा केला नाही तसेच नोंदणी शुल्क ही भरलेले नाही. अशा प्रकरणी भाडेकरूचे मुळ नाव तसेच राहिल केवळ रहिवाशी म्हणून प्रत्यक्ष ताबा तसेच ताबा दर्शविणारी कागदपत्रे सादर केल्यास (Occupant) रहिवाशी म्हणून नवीन नाव घेण्यात यावे व त्यातीलही विहित शुल्क आकारण्यात यावे. याकरिता नविन रहिवाश्यांकडून Indemnity Bond घेण्यात यावे.

३) भूसंपादन होऊन इमारत तोडली आहे व संक्रमण शिबीर दिले आहे /नाही.

अ) इमारत पाडून मुळ भाडेकरू / रहिवाशी यांना संक्रमण शिबीर दिले आहे अशा प्रकरणी मुळ भाडेकरू / रहिवाशी व नवीन भाडेकरू / रहिवाशी नोंदणीकृत मुद्रांकशुल्क भरलेला करारनामा झालेला असणे अनिवार्य असावे. तसेच संक्रमण शिबीराचा ताबाही प्रत्यक्ष म्हाडाकडे परत घेण्यात यावा. तदनंतरच Transfer of Tenancy बाबत विचार करावा असे प्रस्तावित आहे. ज्या प्रकरणी अशी Transfer of Tenancy ची परवानगी मागण्यात आली आहे अशा प्रकरणी करारनाम्यासाठी म्हाडाकडून मुख्य अधिकारी यांच्या वतीने कार्यकारी अभियंता यांना / (उपमुख्य अभियंता) यांचे मान्यतेने प्राधिकृत करावे.

ब) इमारत पडली आहे तथापि संक्रमण शिबीराचे वाटप केलेले नाही याची खात्री सर्वांगाने करून घ्यावी. तदनंतर या प्रकरणीही वरील प्रक्रियेचा अवलंब करता येईल असे वाटते. तथापि अशा कोणत्याही प्रकरणी संपुर्ण इमारत तोडली असेल व म्हाडाच्या मान्यतेशिवाय नोंदणी व मुद्रांकाशुल्का शिवाय कोणी क्लेम करत असल्यास असे क्लेम नाकारण्यात यावेत व ही घरे पुनर्विकासानंतरही म्हाडाकडेच रहावीत.त्यांचे Certification करताना "म्हाडा" असाच रहिवाशी / भाडेकरू म्हणून करण्यात यावा.

४) मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांचे दि.१२.०२.१९९९ रोजीच्या परिपत्रकानुसार, गाळे हस्तांतरण व नियमितीकरणाच्या प्रचलित पध्दतीनुसार, मुळ भाडेकरूचा मुलगा किंवा मुलगी, पत्नी / पती (वारस) यांच्या नावावर हस्तांतरण करण्यासाठी फक्त रुपये १,०००/- प्रमाणे शुल्क वसूल करण्यात येते. यात विवाहित मुलीचाही समावेश आहे. याशिवाय इतर नातेवाईकांना हस्तांतरण करावयाचे असल्यास त्यासाठी रुपये २०,०००/- प्रमाणे शुल्क वसूल करावे. विवाहीत मुलीला गाळा हस्तांतरण करण्याचे प्रकरणात नात्याचा टोस पुरावा नसेल तर अशाप्रकारे रुपये २०,०००/- प्रमाणे शुल्क वसूल करावे.

तसेच प्राधिकरणाच्या दि.२८.०५.२००१ रोजीच्या १७६ व्या बैठकीतील ठराव क्रमांक ५६८४ नुसार पुनर्रचित इमारतीतील मुळ भाडेकरू / रहिवाश्यांनी त्यांचे गाळे त्रयस्थ व्यक्तींना विकले असल्यास, अशा त्रयस्थ व्यक्तीच्या नावावर गाळा नियमित करताना, निवासी गाळयापोटी प्रति चौरस फुट रुपये १५०/- व अनिवासी गाळयापोटी प्रति चौरस फुट रुपये ३००/- प्रमाणे दंडात्मक रक्कम आकारून गाळयांचे नियमितीकरण केले जाते.

वरील हस्तांतरण/ नियमितीकरणाच्या प्रकरणात सध्या आकारण्यात येणाऱ्या शुल्कामध्ये खालीलप्रमाणे वाढ करण्याचे प्रस्तावित आहे.

	प्रकार	शुल्क
१.	वारसाहक्काने (कुटुंबात)- पती/पत्नी/ जीवनसाथी	१००० नाममात्र
२.	वारसाहक्काने (विवाहित मुलगी/ मुलगा / इतर नातेवाईक)	२५००० नाममात्र
३.	खरेदी / विक्रीद्वारे झालेले व्यवहार	
४.	अ) निवासी सदनिका क्षेत्रफळ ३०० चौ.फुट पर्यंत	रुपये ९०,०००/-
	ब) निवासी सदनिका क्षेत्रफळ ३०० ते ५०० चौ.फुट पर्यंत	३०० चौ.फुटासाठी रुपये ९०,००० व त्यापुढील प्रत्येक चौ.फुटासाठी प्रत्येकी रुपये ५००/- प्रति चौ.फुट
	क) निवासी सदनिका क्षेत्रफळ ५०० चौ.फुटापेक्षा अधिक	५०० चौ.फुटासाठी रुपये १,९०,००० व त्यापुढील प्रत्येक चौ.फुटासाठी प्रत्येकी रुपये ७००/- प्रति चौ.फुट
	ड) अनिवासी सदनिका	रुपये १०००/- प्रति चौ.फुट

५) म्हाड अॅक्ट मधील २(१)(M) तरतुदीनुसार मिळकत व्यवस्थापक या प्राधिकरणाने नियुक्त केलेल्या अधिकाऱ्याने त्याच्या कार्यक्षेत्रातील प्राधिकरणाच्या मिळकतीचे व्यवस्थापन पार पाडण्याची जबाबदारी मिळकत व्यवस्थापकाकडे देण्यात आलेली आहे. तद्अनुषंगाने सर्व प्रकरणे मिळकत व्यवस्थापक यांचे स्तरावरून प्रस्तावित होवून उपमुख्य अधिकार/पुगा/दुवपु मंडळ यांच्या स्तरावरून निकाली काढावीत. अशा प्रकरणी अपिल करावयाचे झाल्यास मुख्य अधिकारी / मुंबई इ.दु व पु मंडळ यांना अपिल अधिकारी करण्यात यावे.

६) पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेत असलेल्या वा भूसंपादनाच्या प्रक्रियेत असलेल्या इमारतीची सर्व माहिती जसे क्षेत्रफळ, खोल्यांची संख्या, इ. कार्यकारी अभियंता यांचे स्तरावर उपलब्ध असल्याने हस्तांतरणाची सर्व प्रकरणे कार्यकारी अभियंता यांचे स्तरावरून प्रस्तावित होऊन उपमुख्य अभियंता यांचे स्तरावर निकाली काढावीत.

अशा प्रकरणी अपिल करावयाचे झाल्यास मुख्य अधिकारी / मुंबई इ.दु व पु मंडळ यांना अपिल अधिकारी करण्यात यावे.

७) ज्या प्रकरणी इमारत पूर्णांशाने रिकामी करण्यात आली आहे, तसेच Vacation नोटीस विभागाने दिली आहे. अशा प्रकरणी हस्तांतरण करण्यापूर्वी संक्रमण शिबीर दिले असल्यास ते परत ताब्यात घेण्याबाबत अथवा

संक्रमण शिबीर दिले नसल्यास ते न दिल्याबाबत उपमुख्य अधिकारी (संक्रमण शिबीर), दुवपु मंडळ यांचेकडून खात्री करण्यात यावी. तदनंतर प्रस्ताव सादर करावा.

८) सदनिकेचे हस्तांतरण नियमितीकरणाबाबतचे धोरण मंजूर करण्यापूर्वी जर सदनिकेचे हस्तांतरण एक पेशा अधिक वेळा झाले असल्यास, आकारण्यात येणारे नियमितीकरणाचे शुल्क हे अलिकडच्या काळात झालेल्या शेवटच्या (अखेरच्या) हस्तांतरणावरती लावण्यात यावे.

सदनिकेचे हस्तांतरण नियमितीकरणाबाबतचे धोरण मंजूर झाल्यानंतर सदनिकेचे हस्तांतरण या पुढील काळात जेवढ्या वेळा करण्यात येईल तेवढ्या वेळेस हस्तांतरण शुल्क आकारण्यात यावे.

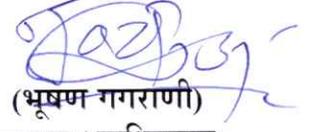
सदर ठरावाच्या स्थायीकरणाची वाट न पाहता, सदरचा ठराव तात्काळ अंमलात आणण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.



(अनिल डिग्गीकर)  
पदसिध्द अध्यक्ष तथा  
उपाध्यक्ष प्राधिकरण



(वल्सा नायर सिंह)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव,  
गृहनिर्माण विभाग



(भूषण गगराणी)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव-१  
नगर विकास विभाग

बाब क्रमांक:-२९६/१९

**विषय :-** म्हाडातील अधिकारी /कर्मचारी यांना वितरित केलेल्या सेवानिवासस्थानाच्या संदर्भातील प्राधिकरणाचे परिपत्रक जा.क्र./एमएच/आरएसी/१०८२/१४५४/ इएम-१२/भाग ३/४२४६/०९, दि.१८ नोव्हेंबर २००९ च्या परिपत्रकातील मार्गदर्शक तत्वांच्या अंमलबजावणीमध्ये सुधारणा करण्याबाबत.

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी, प्रा. यांनी असे विशद केले की, म्हाडातील अधिकारी /कर्मचारी यांना सेवानिवासस्थान वितरित करताना प्राधिकरणाचे परिपत्रक जा.क्र./एमएच/आरएसी/१०८२/१४५४/इएम-१२/भाग ३/४२४६/०९, दि.१८ नोव्हेंबर २००९ नुसार कार्यवाही करण्यात येते, सदरहू परिपत्रकात सेवानिवासस्थान वितरित करण्याबाबतचे खालील मुद्देनिहाय मार्गदर्शक तत्वे नमूद केलेली आहेत.

- (२.१) सेवानिवासस्थान वाटपासाठी प्रतिक्षा यादी.
- (२.२) प्रतिक्षा यादी तयार करणेबाबत पध्दती.
- (२.३) सेवानिवासस्थान वाटप विषयक.
- (२.४) वाटप केलेले सेवानिवासस्थान न स्विकारल्यास.
- (२.५) कर्मचारी/अधिकारी यांना वाटप करावयाच्या सेवानिवासस्थानाचे क्षेत्रफळ अनुज्ञप्ती शुल्क वगैरे आकारण्याबाबत. सुविधा देणे व विज बिलाबाबत.
- (२.६) पती व पत्नी हे दोघेही प्राधिकरणाचे अधिकारी/कर्मचारी असल्यास त्यापैकी एकालाच सेवानिवासस्थान देण्यात येईल.
- (२.७) प्राधिकरणांतर्गत विभागीय मंडळनिहाय सेवानिवासस्थान वाटप करण्याबाबत.
- (२.८) सेवानिवासस्थान म्हणून वापरात आणावयाचे गाळयांबाबत:
- (२.९) सेवानिवासस्थान बदलीबाबत:
- (२.१०) सेवानिवासस्थान गैरवापर केल्यास करावयाची कारवाई
- (२.११) इतरत्र जागा मिळाल्यास सेवानिवासस्थान रिक्त करून मंडळास ताबा देणे

- (२.१२) अनु. क्र. २.११ नुसार निवासी जागा एकाच शहरात किंवा नगरपालिका/ महानगरपालिका हद्दीत मिळाल्यास पती अथवा पत्नी ज्याच्या नांवे सेवानिवासस्थान दिले आहे. त्यांनी सेवानिवासस्थान रिक्त करून मंडळांच्या ताब्यात देण्याबाबत.
- (२.१३) मागासवर्गीय म्हणजेच अनुसूचित जाती, अनुसूचित जमाती, विमुक्त जाती व भटक्या जमातीमध्ये मोडणाऱ्या अधिकारी/कर्मचाऱ्यांकरीता २० टक्के गाळे वितरित करण्याचे पहावे. प्रतिक्षा यादीवर तशी नोंद ठेवावी.
- (२.१४) प्राधान्याने सेवानिवासस्थान देणेबाबत.
- (२.१५) सेवानिवासस्थानात राहाणाऱ्या अधिकारी/कर्मचाऱ्यांचे निधन झाल्यास करावयाची कारवाई
- (२.१६) सफाई कामगारांना सेवानिवासस्थानाचे वाटप
- (२.१७) विशिष्ट पदाधिकारी व अधिकारी यांचेसाठी सेवानिवासस्थान वाटप
- (२.१८) कर्मचारी/अधिकारी निवृत्त झाल्यास/राजीनामा दिल्यास/निधन झाल्यास अथवा सेवेतून काढून टाकल्यास सेवानिवासस्थान रिक्त करून घेण्याबाबत व भाडे आकारणीबाबत
- (२.१९) एका शहरातून/ठिकाणाहून दुसऱ्या शहरात/ठिकाणी बदली झाल्यास सेवानिवासस्थान देणे व ताबा घेणेबाबत.
- (२.२०) प्रतिनियुक्तीवरील अधिकारी प्रत्यावर्तीत झाल्यास सेवानिवासस्थानाबाबत करावयाची कार्यवाही : (मुंबईतील सेवानिवासस्थानां बाबत)
- (२.२१) म्हाडाच्या मुंबई बाहेरील विभागीय मंडळामधील प्रतिनियुक्तीवरील अधिकारी प्रत्यावर्तित झाल्यास सेवानिवासस्थानाबाबत करावयाची कार्यवाही
- (२.२२) सेवानिवासस्थान संख्येबाबत तरतूद
- उपरोक्त मार्गदर्शक तत्वांच्या अनुषंगाने सेवानिवासस्थान वितरित करण्याबाबत कार्यवाही करण्यात येते. तथापि, शासनाने वेळावेळी पारित केलेले ठराव व त्या अनुषंगाने मा.उपाध्यक्ष /प्राधिकरण यांच्या मान्यतेने करण्यात आलेल्या सुधारणा /उपाययोजनासाठी निर्गमित केलेले परिपत्रके यांचा सदरहू मार्गदर्शक तत्वांमध्ये एकत्रितरित्या समावेश करण्याबाबत प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

## २. प्रस्तावित बदल

प्राधिकरणाचे परिपत्रक जा.क्र./एमएच/आरएसी/१०८२/१४५४/इएम-१२/भाग ३/४२४६/०९, दि.१८ नोव्हेंबर २००९ अन्वये जारी केलेल्या मार्गदर्शक तत्वांमध्ये खालील नमूद बदल करण्याचे प्रस्तावित करण्यात येत आहे त्याचा तपशिल खालीलप्रमाणे.

### २.१ परिपत्रकातील मुद्दा क्र. २.९ सेवानिवासस्थान बदलीबाबत

संदर्भीय क्र. १ मधील प्राधिकरणाच्या परिपत्रकातील मुद्दा क्र. २.९ मध्ये "शक्यतो वाटप केलेले सेवानिवासस्थान बदलून देण्यात येऊ नये. तथापि, काही विशेष कारण अथवा वैद्यकीय कारण असल्यास, सेवानिवासस्थान बदलून देण्याबाबतची वस्तुस्थिती लक्षात घेऊन वाटप अधिकाऱ्याने निर्णय घ्यावा." असे नमूद आहे.

#### सदर मुद्द्याच्या अनुषंगाने प्रस्तावित करण्यात येते की,

२.१.१ शक्यतो वाटप केलेले सेवानिवासस्थान बदलून देण्यात येऊ नये. तथापि, काही विशेष कारण अथवा स्वतःचे वैद्यकीय कारण असल्यास, सेवानिवासस्थान बदलून देण्याबाबतची वस्तुस्थिती लक्षात घेऊन वितरण समिती समोर प्रस्ताव सादर करण्यात यावा तसेच वितरण समितीने आवश्यक कारणाची पडताळणी करून तसेच प्रकरणाचे महत्त्व तपासूनच गुणवत्तेवर त्यावर निर्णय घ्यावा.

२.१.२ एखाद्या अधिकारी/कर्मचाऱ्यांची पदोन्नती झाली असल्यास त्याच्या नवीन पदाच्या वेतनश्रेणीप्रमाणे अनुज्ञेय क्षेत्रफळाचे सेवानिवासस्थान त्या अधिकारी/कर्मचाऱ्यांच्या मागणीनुसार सेवानिवासस्थान बदलून देणेकरिता प्रस्तावित करता येईल. तथापि असा अर्ज ज्यादिवशी केला त्यादिवशी असलेल्या प्रतिक्षायादीवरील नजिकच्या पुढच्या क्रमांकावर त्याचे नाव नोंदविले जाईल.

२.१.३ पदोन्नतीनुसार गाळा बदलून मागणी केल्यास जर अधिक क्षेत्रफळाचा गाळा अनुज्ञेयते नुसार गाळा उपलब्ध असल्यास वाटपा करीता ग्राह्य धरता येईल.

२.१.४ अधिकारी/ कर्मचारी हे समवेतन श्रेणीत असल्यास त्यांची आपसात गाळा बदलून देणे बाबतची मागणी ग्राह्य धरण्यात येईल. परंतु अशा बदलानंतर त्यांची कमीत कमी ३ वर्षे गाळा बदलीची अथवा ग्रेड पे नुसार वाढीव क्षेत्रफळानुसार मागणी मान्य करता येणार नाही.

२.१.५ अधिकारी /कर्मचारी यांना अनुज्ञेय क्षेत्रफळापेक्षा जास्त क्षेत्रफळाचे गाळे मा.उपाध्यक्ष /प्रा. यांच्या दि. १९/४/२०२१ रोजीच्या परिपत्रकानुसार वितरित करण्यात आले आहेत. तथापि, सदरचे परिपत्रक सुधारित परिपत्रकाच्या दिनांकापासून रद्द करण्यात येत आहे. तसेच, यापूर्वी अधिकारी /कर्मचारी यांना वितरित केलेले सेवानिवासस्थान कायम राहतील. यापुढे अधिकारी /कर्मचारी यांना त्यांच्या वेतनसंरचनेनुसार अनुज्ञेय असणारे सेवानिवासस्थान वितरित करण्यात येईल.

**२.२ शासनाने वेळोवेळी जारी केलेल्या शासन निर्णयाच्या अनुषंगाने व मा. उपाध्यक्ष/प्रा. यांनी दिलेल्या मंजूरीच्या अनुषंगाने दंडनीय दरात करण्यात आलेली वाढ.**

संदर्भीय क्र.१ च्या परिपत्रकात मुद्दा क्र. २.१०, २.११, २.१८, २.१९, २.२०, मध्ये "गाळा मंडळाचे ताब्यात मिळपर्यंत कर्मचाऱ्यास दंडनीय भाडे म्हणून प्रति चौ. फुटास (रु २५/- प्रमाणे गाळयाचे चटईक्षेत्र फळास रु. २५/- x चटई क्षेत्र फळ चौ. फू.) दरमहा दंडनीय भाडे म्हणून आकारण्यात यावे. (घरभाडे भत्ता देय नाही. ) दंडनीय भाडे (रु. २५/- प्रति चौ. फूट प्रतिमाह) हे या परिपत्रकाच्या दिनांकापासून लागू करावे." असे नमूद आहे. तसेच नमूद केलेले दंडनीय दराबाबत शासन निर्णयाच्या अनुषंगाने वेळोवेळी शासकीय निवासस्थानात अनुज्ञेय कालावधीनंतर अधिक वास्तव्य करण्याबद्दल दंडनीय दराने अनुज्ञप्ती शुल्क आकारणीबाबत मा.उपाध्यक्ष /प्रा. यांच्या मंजूरीने बदल करण्यात आलेले आहेत.

सदर मुद्द्याच्या अनुषंगाने प्रस्तावित करण्यात येते की,  
२.२.१ शासकीय निवासस्थानात अनुज्ञेय कालावधीनंतर अधिक वास्तव्य करण्याबद्दल दंडनीय दराने अनुज्ञप्ती शुल्क आकारणीबाबत, दंडनीय दरात वाढ याबाबत शासन निर्णय :- शानिवा-२५१७/प्र.क्र.३३/२३-अ दिनांक - ३० ऑगस्ट, २०१८. व त्या अनुषंगाने या कार्यालयाचे पत्र क्र. एमएच/शासकीय निवासस्थान/डॉ.क्र.२१२०/८०२/इएम-१२/१८ दि. १९/०९/२०१८ मा. उपाध्यक्ष/ प्रा. यांनी दिलेल्या मान्यते नुसार दंडनीय दर रु. १५०/- प्रति चौ. फुट दरमहा करण्यात आलेला आहे. सदर बाब परिपत्रकात समाविष्ट करण्याचे प्रस्तावित आहे.

### २.३ सेवानिवासस्थान वाटप विषय

संदर्भीय क्र. १ च्या परिपत्रकातील मूळ मुद्दा क्र. २.३ मध्ये सेवानिवासस्थान वाटप विषयी नमूद करण्यात आलेल्या मार्गदर्शक तत्वामध्ये खालील अतिरिक्त मुद्दे समाविष्ट करण्याचे प्रस्तावित आहेत.

२.३.१. जर एखाद्या अधिकारी/कर्मचारी यांच्या पति/ पत्नी यांच्यापैकी कोणी एकाच्या नावे निवासस्थान किंवा सरकारी निवासस्थान असल्यास सदर अधिकारी/कर्मचाऱ्यास म्हाडाचे सेवानिवासस्थान मिळणेकरिता अर्ज करता येणार नाही.

२.३.२. एखाद्या अधिकारी/कर्मचारी यास म्हाडा विभागामार्फत सदनिका वाटप केली गेली असल्यास व त्याने ती आपल्या आई/वडील/बहीण/भाऊ/ नातेवाईक/इतर.. कोणाच्याही नावे केल्यास त्यानंतर सेवानिवासस्थान मिळणे करीता अर्ज सादर केल्यास त्याला म्हाडाच्या योजनेअंतर्गत एकदा लाभ मिळाला असल्याने असा अधिकारी/कर्मचारी सेवानिवासस्थान मिळण्यास अपात्र असेल.

२.३.३ शासन निर्णय वित्त विभाग क्र. घभाव-२०१०/प्र.क्र.४/सेवा-५ दि. १९.४.२०११ अन्वये शासकीय कर्मचाऱ्यांना वेतन संरचनेनुसार अनुज्ञेय असलेले सेवानिवासस्थान वितरित करण्यात यावे. प्राधिकरणाने मान्यता दिलेले अनुज्ञेय चटई क्षेत्रापेक्षा अधिक चटई क्षेत्राचे गाळे यापुढे वितरित करण्यात येऊ नये. तसेच वेळोवेळी होणारे शासन निर्णयाप्रमाणे सदरचे चटई क्षेत्र अनुज्ञेय राहिल.

२.३.४ अनुकंपा तत्वावर भरती होणाऱ्या कर्मचाऱ्यांसाठी म्हाडामध्ये अनुकंपा तत्वावर कर्मचारी भरती होते, अशा भरतीतील कर्मचारी सेवानिवासस्थान मिळण्यासाठी अर्ज करतात. तेव्हा त्यांचा राहत्या गाळयाचा पत्ता हा त्यांचे आई/ वडील अथवा ज्या मूळ म्हाडा कर्मचाऱ्याच्या हक्कावर अर्जदार अनुकंपा तत्वावर भरती झाले आहेत अशा मूळ म्हाडा कर्मचाऱ्यास यापूर्वी सेवानिवासस्थान संक्रमण शिबिर गाळा, अथवा म्हाडा वसाहतीतील मालकी तत्वावरील वितरित केले गाळे, अथवा स्थानिक महानगरपालिकेतील इतर मालकी तत्वावरील गाळयाचे वास्तव्य दिसून येते. असे कर्मचारी सेवेत रुजू होताना आपल्या आई /वडिलांना सांभाळण्याची संपूर्ण जबाबदारी घेण्याबात शपथपत्र प्राधिकरणास सादर करतात. नंतर वेगळे सेवानिवासस्थान मागणी केल्यामुळे अनुकंपा तत्वाच्या अटीचा भंग करण्याची शक्यता असते. अशा प्रकारास आळा घालण्यासाठी तसेच मूळ कर्मचाऱ्याच्या इतर वारसांची जबाबदारी टाळू नये या करीता अशा प्रकरणात मूळ कर्मचाऱ्यास म्हाडामार्फत कुटुंबाच्या निवासाबाबत घर दिले

असल्यास अथवा इतर कोणतीही मालकी तत्वावरील घर असल्यास अशा कर्मचाऱ्यांना नव्याने सेवानिवासस्थान वितरण करण्यात येवू नये.

#### २.४ सेवानिवासस्थानाच्या सुविधा देणेबाबत.

संदर्भीय क्र. १ च्या परिपत्रकातील मुद्दा क्र. "२.५ कर्मचारी/अधिकारी यांना वाटप करावयाच्या सेवानिवासस्थानाचे क्षेत्रफळ अनुज्ञप्ती शुल्क वगैरे आकारण्याबाबत. सुविधा देणे व विज बिलाबाबत." मध्ये नमूद करण्यात आलेल्या मार्गदर्शक तत्वामध्ये खालील अतिरिक्त मुद्दा समाविष्ट करण्याचे प्रस्तावित आहेत.

२.४.१ निवासस्थान नादुरुस्त अथवा राहण्यास अयोग्य असल्याने प्राप्त होणाऱ्या तक्रारीच्या अनुषंगाने संबंधीत मिळकत व्यवस्थापक यांनी पडताळणी करून त्याबाबतचा अहवाल संबंधित कार्यकारी अभियंता यांना सादर करावा व त्याबाबत कार्यकारी अभियंता यांनी संबंधित गाळयासंबंधी तांत्रिक बाबींवर योग्य निर्णय घेवून गाळा दुरुस्ती विषयी तात्काळ कार्यवाही करावी. कार्यकारी अभियंता यांनी दुरुस्ती नंतर सदर सेवानिवासस्थान राहण्यायोग्य नसेल असे अभिप्राय दिल्यास सदरचे सेवानिवासस्थान बदलून देण्याबाबत निर्णय घेता येईल. तसेच, तातडीच्या प्रसंगी सेवानिवासस्थान समिती प्राधान्याने निर्णय घेईल.

#### २.५ प्राधान्याने सेवानिवासस्थान देणेबाबत.

संदर्भीय क्र. १ च्या परिपत्रकातील मुद्दा "मुद्दा क्र. २.१४ प्राधान्याने सेवानिवासस्थान देणेबाबत" मध्ये नमूद करण्यात आलेल्या मार्गदर्शक तत्वामध्ये खालील अतिरिक्त मुद्दा समाविष्ट करण्याचे प्रस्तावित आहेत.

२.५.१ एखाद्या अधिकारी / कर्मचाऱ्यास प्राधान्याने सेवानिवासस्थान देणे करीता मा. उपाध्यक्ष/प्रा. यांचे मत असल्यास सेवानिवासस्थान वाटप समिती अशा प्राप्त अर्जांचे मा. उपाध्यक्ष /प्रा. यांच्या स्वेच्छाधिकारा अंतर्गत एकूण सेवानिवासस्थानापैकी ५% सेवानिवासस्थान वाटप अधिकार मा. उपाध्यक्ष/प्रा. यांना प्रदान करण्यात आलेल्या ठराव क्रमांक. ५७२७ दिनांक ११/१/२००१ नुसार प्रकरणे प्राधिकरणाच्या बैठकीत ठेऊन मंजुरी मिळाल्यास वाटप करता येतील.

#### २.६ प्रतिनियुक्तीवरील अधिकारी प्रत्यावर्तित झाल्यास सेवानिवासस्थानाबाबत करावयाची कारवाई

संदर्भीय क्र. १ च्या परिपत्रकातील मुद्दा "मुद्दा क्र. २.२० प्रतिनियुक्तीवरील अधिकारी प्रत्यावर्तित झाल्यास सेवानिवासस्थानाबाबत करावयाची कारवाई" मध्ये नमूद करण्यात आलेल्या मार्गदर्शक तत्वामध्ये खालील अतिरिक्त मुद्दा समाविष्ट करण्याचे प्रस्तावित आहेत.

(अ) प्राधिकरणाच्या सेवेमध्ये प्रतिनियुक्तीवरील असलेल्या व प्राधिकरणाच्या सेवानिवासस्थानामध्ये राहणाऱ्या अधिकाऱ्यांची सेवा प्रत्यावर्तित झाल्यावर त्यांना ३ महिन्यांनंतर सेवानिवासस्थान मंडळाच्या ताब्यात देणे आवश्यक आहे. बदली झाल्यानंतर म्हाडातून कार्यमुक्त केल्याच्या तारखेपासून ३ महिन्यांचा कालावधी ज्या तारखेस पूर्ण होईल त्या तारखेपासून प्राधिकरणाने विहित केलेल्या दंडनीय भाडयानुसार आकारणी करण्यात येईल. तसेच प्रत्यावर्तित अधिकाऱ्यांना संबंधित विभागाचे मिळकत व्यवस्थापक यांच्याकडून सदरचे सेवानिवासस्थान रिक्त करण्याबाबत नोटीस जारी करण्यात येईल. सदर प्रकरणी या कार्यालयाची कार्यालयीन टिप्पणी क्र. ET- ०१ दि. १४/०१/२०२१ रोजीच्या टिप्पणीस मा. उपाध्यक्ष/प्रा. यांनी मान्यता दिलेली आहे.

वरीलप्रमाणे बाब टिपणीवर चर्चा होऊन,

ठराव क्रमांक.: ७०५४

दिनांक-२३/११/२०२२

बाब टिप्पणीतील मुद्दा क्र. २ मधील २.१ ते २.६ च्या अनुषंगाने परिपत्रकातील मार्गदर्शक तत्वांमधील मुद्द्यांमध्ये समाविष्ट / बदल करण्याचा प्रस्तावास प्राधिकरणाने सर्वानुमते मान्यता देण्यात आली.

प्राधिकरणाचे परिपत्रक जा.क्र./एमएच/आरएसी/१०८२/१४५४/इएम-१२/भाग ३/४२४६/०९, दि.१८ नोव्हेंबर २००९ अन्वये जारी केलेल्या मार्गदर्शक तत्वांमध्ये खालीलप्रमाणे बदल करण्यात येत आहेत :

#### २.१ परिपत्रकातील मुद्दा क्र. २.९ सेवानिवासस्थान बदलीबाबत

प्राधिकरणाच्या परिपत्रकातील मुद्दा क्र. २.९ मध्ये "शक्यतो वाटप केलेले सेवानिवासस्थान बदलून देण्यात येऊ नये. तथापि, काही विशेष कारण अथवा वैद्यकीय कारण असल्यास, सेवानिवासस्थान बदलून देण्याबाबतची वस्तुस्थिती लक्षात घेऊन वाटप अधिकाऱ्याने निर्णय घ्यावा." असे नमूद आहे.

#### सदर मुद्द्याच्या अनुषंगाने बदल करण्यात येतो की,

२.१.१ शक्यतो वाटप केलेले सेवानिवासस्थान बदलून देण्यात येऊ नये. तथापि, काही विशेष कारण अथवा स्वतःचे वैद्यकीय कारण असल्यास, सेवानिवासस्थान बदलून देण्याबाबतची वस्तुस्थिती लक्षात घेऊन वितरण समिती समोर प्रस्ताव सादर करण्यात यावा तसेच वितरण समितीने आवश्यक कारणाची पडताळणी करून तसेच प्रकरणाचे महत्त्व तपासूनच गुणवत्तेवर त्यावर निर्णय घ्यावा.

२.१.२ एखाद्या अधिकारी/कर्मचा-यांची पदोन्नती झाली असल्यास त्याच्या नवीन पदाच्या वेतनश्रेणीप्रमाणे अनुज्ञेय क्षेत्रफळाचे सेवानिवासस्थान त्या अधिकारी/कर्मचा-यांच्या मागणीनुसार सेवानिवासस्थान बदलून देणेकरिता प्रस्तावित करता येईल. तथापि असा अर्ज ज्यादिवशी केला त्यादिवशी असलेल्या प्रतिक्षायादीवरील नजिकच्या पुढच्या क्रमांकावर त्याचे नाव नोंदविले जाईल.

२.१.३ पदोन्नतीनुसार गाळा बदलून मागणी केल्यास जर अधिक क्षेत्रफळाचा गाळा अनुज्ञेयते नुसार गाळा उपलब्ध असल्यास वाटपा करीता ग्राह्य धरता येईल.

२.१.४ अधिकारी/ कर्मचारी हे समवेतन श्रेणीत असल्यास त्यांची आपसात गाळा बदलून देणे बाबतची मागणी ग्राह्य धरण्यात येईल. परंतु अशा बदलानंतर त्यांची कमीत कमी ३ वर्षे गाळा बदलीची अथवा ग्रेड पे नुसार वाढीव क्षेत्रफळानुसार मागणी मान्य करता येणार नाही.

२.१.५ अधिकारी /कर्मचारी यांना अनुज्ञेय क्षेत्रफळापेक्षा जास्त क्षेत्रफळाचे गाळे मा.उपाध्यक्ष /प्रा. यांच्या दि. १९/४/२०२१ रोजीच्या परिपत्रकानुसार वितरित करण्यात आले आहेत. तथापि, सदरचे परिपत्रक सुधारित परिपत्रकाच्या दिनांकापासून रद्द करण्यात येत आहे. तसेच, यापूर्वी अधिकारी /कर्मचारी यांना वितरित केलेले सेवानिवासस्थान कायम राहतील. यापुढे अधिकारी /कर्मचारी यांना त्यांच्या वेतनसंरचनेनुसार अनुज्ञेय असणारे सेवानिवासस्थान वितरित करण्यात येईल. तथापी गाळ्यांच्या उपलब्धतेनुसार, ५००.०० चौ.फु. पर्यंतचे सेवानिवासस्थान गाळा वितरित करण्याबाबत सदरची तरतूद शिथिल करण्याचे अधिकार मा.उपाध्यक्ष तथा मु.का.अ./प्रा. यांना देण्यात येत आहे.

#### २.२ शासनाने वेळोवेळी जारी केलेल्या शासन निर्णयाच्या अनुषंगाने व मा. उपाध्यक्ष/प्रा. यांनी दिलेल्या मंजूरीच्या अनुषंगाने दंडनीय दरात करण्यात आलेली वाढ.

संदर्भीय क्र.१ च्या परिपत्रकात मुद्दा क्र. २.१०, २.११, २.१८, २.१९, २.२०, मध्ये "गाळा मंडळाचे ताब्यात मिळेपर्यंत कर्मचा-यास दंडनीय भाडे म्हणून प्रति चौ. फुटास (रु २५/- प्रमाणे गाळ्याचे चटईक्षेत्र फळास रु. २५/- x चटई क्षेत्र फळ चौ. फू.) दरमहा दंडनीय भाडे म्हणून आकारण्यात यावे. (घरभाडे भत्ता देय नाही. ) दंडनीय भाडे (रु. २५/- प्रति चौ. फूट प्रतिमाह) हे या परिपत्रकाच्या दिनांकापासून लागू करावे." असे नमूद आहे. तसेच नमूद केलेले दंडनीय दराबाबत शासन निर्णयाच्या अनुषंगाने वेळोवेळी शासकीय निवासस्थानात अनुज्ञेय कालावधीनंतर अधिक वास्तव्य करण्याबाबत दंडनीय दराने अनुज्ञप्ती शुल्क आकारणीबाबत मा.उपाध्यक्ष /प्रा. यांच्या मंजूरीने बदल करण्यात आलेले आहेत.

#### सदर मुद्द्याच्या बदल करण्यात येते की,

२.२.१ शासकीय निवासस्थानात अनुज्ञेय कालावधीनंतर अधिक वास्तव्य करण्याबाबत दंडनीय दराने अनुज्ञप्ती शुल्क आकारणीबाबत, दंडनीय दरात वाढ याबाबत शासन निर्णय :- शानिवा-२५१७/प्र.क्र.३३/२३-अ दिनांक - ३० ऑगस्ट, २०१८. व त्यानुषंगाने या कार्यालयाचे पत्र क्र. एमएच/शासकीय निवासस्थान/डॉ.क्र.२१२०/८०२/इएम-१२/१८ दि. १९/०९/२०१८ मा. उपाध्यक्ष/ प्रा. यांनी दिलेल्या मान्यते नुसार दंडनीय दर रु. १५०/- प्रति चौ. फुट दरमहा करण्यात आलेला आहे. सदर बाब परिपत्रकात समाविष्ट करण्यात यावा.

#### २.३ सेवानिवासस्थान वाटप विषय

संदर्भीय क्र. १ च्या परिपत्रकातील मूळ मुद्दा क्र. २.३ मध्ये सेवानिवासस्थान वाटप विषयी नमूद करण्यात आलेल्या मार्गदर्शक तत्वामध्ये खालील अतिरिक्त मुद्दे समाविष्ट करण्यात यावा.

२.३.१. जर एखादया अधिकारी/कर्मचारी यांच्या पति/ पत्नी यांच्यापैकी कोणी एकाच्या नावे निवासस्थान किंवा सरकारी निवासस्थान असल्यास सदर अधिकारी/कर्मचा-यास म्हाडाचे सेवानिवासस्थान मिळणेकरिता अर्ज करता येणार नाही.

२.३.२. एखाद्या अधिकारी/कर्मचारी यास म्हाडा विभागामार्फत सदनिका वाटप केली गेली असल्यास व त्याने ती आपल्या आई/वडील/बहीण/भाऊ/ नातेवाईक/इतर.. कोणाच्याही नावे केल्यास त्यानंतर सेवानिवासस्थान मिळणे करीता अर्ज सादर केल्यास त्याला म्हाडाच्या योजनेअंतर्गत एकदा लाभ मिळाला असल्याने असा अधिकारी/कर्मचारी सेवानिवासस्थान मिळण्यास अपात्र असेल.

२.३.३ शासन निर्णय वित्त विभाग क्र. घभाव-२०१०/प्र.क्र.४/सेवा-५ दि. १९.४.२०११ अन्वये शासकीय कर्मचाऱ्यांना वेतन संरचनेनुसार अनुज्ञेय असलेले सेवानिवासस्थान वितरित करण्यात यावे. प्राधिकरणाने मान्यता दिलेले अनुज्ञेय चटई क्षेत्रापेक्षा अधिक चटई क्षेत्राचे गाळे यापुढे वितरित करण्यात येऊ नये. तसेच वेळोवेळी होणारे शासन निर्णयाप्रमाणे सदरचे चटई क्षेत्र अनुज्ञेय राहिल.

२.३.४ अनुकंपा तत्वावर भरती होणाऱ्या कर्मचाऱ्यांसाठी म्हाडामध्ये अनुकंपा तत्वावर कर्मचारी भरती होते, अशा भरतीतील कर्मचारी सेवानिवासस्थान मिळण्यासाठी अर्ज करतात. तेव्हा त्यांचा राहत्या गाळयाचा पत्ता हा त्यांचे आई/ वडील अथवा ज्या मूळ म्हाडा कर्मचाऱ्याच्या हक्कावर अर्जदार अनुकंपा तत्वावर भरती झाले आहेत अशा मूळ म्हाडा कर्मचाऱ्यास यापूर्वी सेवानिवासस्थान संक्रमण शिबिर गाळा, अथवा म्हाडा वसाहतीतील मालकी तत्वावरील वितरित केले गाळे, अथवा स्थानिक महानगरपालिकेतील इतर मालकी तत्वावरील गाळयाचे वास्तव्य दिसून येते. असे कर्मचारी सेवेत रुजू होताना आपल्या आई /वडिलांना सांभाळण्याची संपूर्ण जबाबदारी घेण्याबात शपथपत्र प्राधिकरणास सादर करतात. नंतर वेगळे सेवानिवासस्थान मागणी केल्यामुळे अनुकंपा तत्वाच्या अटीचा भंग करण्याची शक्यता असते. अशा प्रकारास आळा घालण्यासाठी तसेच मूळ कर्मचाऱ्याच्या इतर वारसांची जबाबदारी टाळू नये या करीता अशा प्रकरणात मूळ कर्मचाऱ्यास म्हाडामार्फत कुटुंबाच्या निवासाबाबत घर दिले असल्यास अथवा इतर कोणतीही मालकी तत्वावरील घर असल्यास अशा कर्मचाऱ्यांना नव्याने सेवानिवासस्थान वितरण करण्यात येवू नये.

#### २.४ सेवानिवासस्थानाच्या सुविधा देणेबाबत.

संदर्भीय क्र. १ च्या परिपत्रकातील मुळ मुद्दा क्र. "२.५ कर्मचारी/अधिकारी यांना वाटप करावयाच्या सेवानिवासस्थानाचे क्षेत्रफळ अनुज्ञप्ती शुल्क वगैरे आकारण्याबाबत. सुविधा देणे व विज बिलाबाबत." मध्ये नमूद करण्यात आलेल्या मार्गदर्शक तत्वामध्ये खालील अतिरिक्त मुद्दा समाविष्ट करण्यात यावा.

२.४.१ निवासस्थान नादुरुस्त अथवा राहण्यास अयोग्य असल्याने प्राप्त होणाऱ्या तक्रारीच्या अनुषंगाने संबंधीत मिळकत व्यवस्थापक यांनी पडताळणी करून त्याबाबतचा अहवाल संबंधित कार्यकारी अभियंता यांना सादर करावा व त्याबाबत कार्यकारी अभियंता यांनी संबंधित गाळयासंबंधी तांत्रिक बाबींवर योग्य निर्णय घेवून गाळा दुरुस्ती विषयी तात्काळ कार्यवाही करावी. कार्यकारी अभियंता यांनी दुरुस्ती नंतर सदर सेवानिवासस्थान राहण्यायोग्य नसेल असे अभिप्राय दिल्यास सदरचे सेवानिवासस्थान बदलून देण्याबाबत निर्णय घेता येईल. तसेच, तातडीच्या प्रसंगी सेवानिवासस्थान समिती प्राधान्याने निर्णय घेईल.

#### २.५ प्राधान्याने सेवानिवासस्थान देणेबाबत.

संदर्भीय क्र. १ च्या परिपत्रकातील मुळ "मुद्दा क्र. २.१४ प्राधान्याने सेवानिवासस्थान देणेबाबत" मध्ये नमूद करण्यात आलेल्या मार्गदर्शक तत्वामध्ये खालील अतिरिक्त मुद्दा समाविष्ट करण्यात यावा.

२.५.१ एखाद्या अधिकारी / कर्मचाऱ्यास प्राधान्याने सेवानिवासस्थान देणे करीता मा. उपाध्यक्ष/प्रा. यांचे मत असल्यास सेवानिवासस्थान वाटप समिती अशा प्राप्त अर्जाचे मा. उपाध्यक्ष /प्रा. यांच्या स्वेच्छाधिकारा अंतर्गत एकूण सेवानिवासस्थानापैकी ५% सेवानिवासस्थान वाटप अधिकार मा. उपाध्यक्ष/प्रा. यांना प्रदान करण्यात आलेल्या ठराव क्रमांक. ५७२७ दिनांक ११/१/२००१ नुसार प्रकरणे प्राधिकरणाच्या बैठकीत ठेऊन मंजूरी मिळाल्यास वाटप करता येतील.

#### २.६ प्रतिनियुक्तीवरील अधिकारी प्रत्यावर्तित झाल्यास सेवानिवासस्थानाबाबत करावयाची कारवाई

संदर्भीय क्र. १ च्या परिपत्रकातील मूळ "मुद्दा क्र. २.२० प्रतिनियुक्तीवरील अधिकारी प्रत्यावर्तित झाल्यास सेवानिवासस्थानाबाबत करावयाची कारवाई" मध्ये नमूद करण्यात आलेल्या मार्गदर्शक तत्वामध्ये खालील अतिरिक्त मुद्दा समाविष्ट करण्यात यावा.

(अ) प्राधिकरणाच्या सेवेमध्ये प्रतिनियुक्तीवरील असलेल्या व प्राधिकरणाच्या सेवानिवासस्थानामध्ये राहणा-या अधिका-यांची सेवा प्रत्यावर्तित झाल्यावर त्यांना ३ महिन्यांनंतर सेवानिवासस्थान मंडळाच्या ताब्यात देणे आवश्यक आहे. बदली झाल्यानंतर म्हाडातून कार्यमुक्त केल्याच्या तारखेपासून ३ महिन्याचा कालावधी ज्या तारखेस पूर्ण होईल त्या तारखेपासून प्राधिकरणाने विहित केलेल्या दंडनीय भाडयानुसार आकारणी करण्यात येईल. तसेच प्रत्यावर्तित अधिका-यांना संबंधित विभागाचे मिळकत व्यवस्थापक यांच्याकडून सदरचे सेवानिवासस्थान रिक्त करण्याबाबत नोटीस जारी करण्यात येईल.

सदर ठरावाच्या स्थायीकरणाची वाट न पाहता, सदरचा ठराव तात्काळ अंमलात आणण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

  
(अनिल डिग्गीकर)  
पदसिद्ध अध्यक्ष तथा  
उपाध्यक्ष प्राधिकरण

  
(वल्सा नायर सिंह)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव,  
गृहनिर्माण विभाग

  
(भूषण गगराणी)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव-१  
नगर विकास विभाग

बाब क्रमांक -२९६/२०

**Subject: 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.**

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

माहिती तंत्रज्ञान व संचार अधिकारी/प्रा. यांनी उक्त विषयी विशद केले की, 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.

**Services offered to the complexes will be as follows.-**

- 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 Reclamation, 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.

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 १२% offer by M/s. Intech Online Private Limited.

As per instruction of Hon. Chief Officer/Mumbai Board this proposal is kept for Authority Sanction.

बाब टिप्पणीतील मुद्द्यांवर चर्चा होत असताना अपर मुख्य सचिव/ गृहनिर्माण विभाग तथा सदस्य, प्राधिकरण यांनी असे सुचीत केले की, Intech Online Private Limited या संस्थेस कार्यादेश जारी होण्या अगोदर प्रस्तुत प्रकरणी सविस्तर सादरीकरण करण्यात यावे. त्यानंतरच पुढील बाबी निश्चित करण्यात याव्यात. यावर मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी /प्राधिकरण यांनी मुख्य माहिती संचार व तंत्रज्ञान अधिकारी यांना सविस्तर सादरीकरण सादर करण्याबाबत सूचना दिल्या.

बाब क्रमांक -२९६/२१

**विषय:** कोंकण मंडळ सोडत -२०१८ मधील संकेत क्र.२७० शिरढोण व संकेत क्र.२७१ खोणी कल्याण या प्रधानमंत्री आवास योजने अंतर्गत, अत्यल्प उत्पन्न गटातील विजेत्यांना कोविड-१९ महामारीमुळे सदनिकेचा ताबा मिळण्यास झालेल्या विलंबाबाबत व सदनिका विक्री किंमतीचा शेवटचा हप्ता [१० टक्के] माफ करणेबाबत.

उक्त विषय सचिव / प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

मुख्य अधिकारी / कोंकण मंडळ यांनी उक्त विषयी विशद केले की, उपरोक्त संदर्भाधीन विषयान्वये सदर प्रकरणाची वस्तुस्थिती पुढील प्रमाणे सादर करण्यात येत आहे. सन २०१८ मध्ये कोंकण मंडळाद्वारे सदनिकांविक्री करिता सोडत काढण्यात आली.सदर सोडतीमधील संकेत क्र.२७० शिरढोण ता.कल्याण (सर्वे क्र.८६, ९५) व संकेत क्र.२७१, खोणी ता.कल्याण (सर्वे क्र.१६२) या प्रधानमंत्री आवास अग्रिम अंशदान या तत्वावरील योजने अंतर्गत अत्यल्प उत्पन्न गटातील (EWS) लाभधारकांसाठी संकेत क्र.२७० ,शिरढोण ता.कल्याण मध्ये एकूण १९०५ व संकेत क्र.२७१ खोणी ता.कल्याण मध्ये एकूण २०३२ सदनिकांसाठी दि.१९.०८.२०१८ रोजी सोडत काढण्यात आली होती. सदर सोडतीत संकेत क्र. २७० ,शिरढोण मध्ये एकूण १९०५ सदनिकांपैकी १३५१ सदनिकांना मागणी आली व उर्वरित ५५४ सदनिकां मागणी अभावी रिक्त राहिल्या होत्या.तसेच संकेत क्र.२७१ खोणी मध्ये एकूण २०३२ सदनिकांपैकी १५४१ सदनिकांना मागणी आली व उर्वरित ४९१ सदनिकां मागणी अभावी रिक्त राहिल्या होत्या. शिरढोण मधील मागणी अभावी ५५४ सदनिका व खोणी मधील मागणी अभावी ४९१ सदनिकांची दि.१४/१०/२०२१ रोजी संगणकीकृत ऑनलाईन सोडत काढण्यात आली आहे.

सोडत सन-२०१८ च्या माहितीपुस्तिकेतील पृष्ठ क्र.२३ वर पुढीलप्रमाणे विशेष सूचना अर्जदारांसाठी देण्यात आली होती. "सदनिकेचा ताबा संबंधित योजनेस महापालिकेचे भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतरच देण्यात येईल. भोगवटाप्रमाणपत्र मिळण्यास जास्त वेळ लागल्यास भरलेल्या रकमेवर कोणत्याही प्रकारचे व्याज देय राहणार नाही याची अर्जदारांनी कृपया नोंद घ्यावी. तसेच सदनिकांसाठी पाणी पुरवठा म.न.पा कडून केला जातो. सदनिकांचा ताबा देण्यापूर्वी पाणी पुरवठा मिळवून देण्यासाठी सर्वतोपरी प्रयत्न केले जातील तथापि त्यास विलंब झाल्यास म्हाडा जबाबदार राहणार नाही ,याची नोंद घ्यावी."असे स्पष्ट नमूद केले होते.

सोडतीत यशस्वी झालेल्या ज्या अर्जदारांनी आवश्यक कागदपत्रांची पूर्तता केली व जे अर्जदार पात्र झाले आहेत त्यांना या कार्यालयामार्फत तात्पुरते देकारपत्रे निर्गमित करण्यात आले आहेत.सदर तात्पुरते देकारपत्रात व माहितीपुस्तिका सन-२०१८ मध्ये सदनिका विक्री किंमतीचा भरणा करण्याचा कालावधी नमूद करण्यात आला होता.तो पुढीलप्रमाणे आहे.

**संकेत क्र.२७० शिरढोण ता.कल्याण**

अ. क्र.	टप्पा	विवरण		टक्केवारी (विक्री किंमतीनुसार)	रक्कम (रुपये)
		पासून	पर्यंत		
		अर्जासोबत भरलेली रक्कम			५,०००/-
१	पाहिला हप्ता	तात्पुरते देकार पत्रापासून	३० सप्टेंबर २०१८	१० टक्के	१,३८,०९०/-
२	दुसरा हप्ता	१ ऑक्टोबर २०१८	३१ मार्च २०१९	२० टक्के	२,८६,१८० /-
३	तिसरा हप्ता	१ एप्रिल २०१९	३० सप्टेंबर २०१९	२० टक्के	२,८६,१८० /-
४	चौथा हप्ता	१ ऑक्टोबर २०१९	३१ मार्च २०२०	२० टक्के	२,८६,१८० /-
५	पाचवा हप्ता	१ एप्रिल २०२०	३० सप्टेंबर २०२०	२० टक्के	२,८६,१८० /-
६	सहावा हप्ता	१ ऑक्टोबर २०२०	३१ मार्च २०२१	१० टक्के	१,४३,०९० /-
				एकूण रक्कम	१४,३०,९००/-

**संकेत क्र.२७१ खोणी ता.कल्याण**

अ. क्र.	टप्पा	विवरण		टक्केवारी (विक्री किंमतीनुसार)	रक्कम (रुपये)
		पासून	पर्यंत		
		अर्जासोबत भरलेली रक्कम			५,०००/-
१	पहिला हप्ता	तात्पुरते देकार पत्रापासून	३० सप्टेंबर २०१८	१० टक्के	१,५८,११२/-
२	दुसरा हप्ता	१ ऑक्टोबर २०१८	३१ मार्च २०१९	२० टक्के	३,२६,२२३ /-
३	तिसरा हप्ता	१ एप्रिल २०१९	३० सप्टेंबर २०१९	२० टक्के	३,२६,२२३ /-
४	चौथा हप्ता	१ ऑक्टोबर २०१९	३१ मार्च २०२०	२० टक्के	३,२६,२२३ /-
५	पाचवा हप्ता	१ एप्रिल २०२०	३० सप्टेंबर २०२०	२० टक्के	३,२६,२२३ /-
६	सहावा हप्ता	१ ऑक्टोबर २०२०	३१ मार्च २०२१	१० टक्के	१,६३,१०८ /-
				एकुण रक्कम	१६,३१,११२/-

**कोविड-१९ महामारी**

तात्पुरते देकारपत्रातील कालावधी नुसार अर्जदार भरणा करत असताना पाचव्या हप्त्यादरम्यान सन २०२० मध्ये कोरोना ह्या जागतिक महामारीचे संकट उद्भवल्यामुळे केंद्रशासनामार्फत उपायोनात्मकदृष्ट्या संपूर्ण देशभरात दि.२५.०३.२०२० पासून टाळेबंदी (LOCKDOWN) लागू करण्यात आली. त्यामुळे बहुतांशी लोकांचे व्यवसाय,उदयोगधंदे बंद झाले, नोक-या गेल्या अशा प्रकारे उत्पन्नाचे स्रोत बंद झाल्यामुळे लोकांना आर्थिक विवंचनेला सामोरे जावे लागले.परिणामी कोंकण म्हाडा सन-२०१८ सोडतीतील संकेत क्र.२७० व संकेत क्र.२७१ मधील बहुतांशी लाभार्थ्यांना सदनिका विक्री किंमतीचा भरणा विहित मुदतीत करणे शक्य झाले नाही.तसेच काही अर्जदारांनी संपूर्ण रकमेचा (१००%) भरणा विहित कालावधीत केला आहे.

जे अर्जदार कोरोना संकटामुळे आर्थिक अडचणीत सापडले व ज्यांना विहित मुदतीत रक्कमेचा भरणा करता आला नाही अशा अर्जदारांना भरणा करणेसाठी नगर विकास विभाग,महाराष्ट्र शासन यांच्या दि.०४.०६.२०२० रोजीच्या शासन निर्णयानुसार तत्कालीन मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी /प्राधिकरण यांच्या मान्यतेने दि.१५.१२.२०२० पर्यंत बिनव्याजी मुदतवाढ देण्यात आली होती.तदनंतर ही बिनव्याजी मुदतवाढ दि.१५.०३.२०२१ वाढवून देण्यात आली होती.याबाबत लाभार्थ्यांना सूचित करण्यासाठी मा.मुख्य अधिकारी /कोंकण मंडळ यांच्याव्दारे जाहीर निवेदन म्हाडाच्या अधिकृत संकेतस्थळावर दि.०३.०७.२०२० व दि.१५.०१.२०२१ रोजी प्रसिध्द करण्यात आले होते.

नगर विकास विभाग,महाराष्ट्र शासन यांचे दि.०४ जून २०२० च्या निर्णयानुसार "सध्या देशभर उद्भवलेल्या कोविड १९ या साथीच्या आजाराच्या प्रसाराच्या परिस्थितीमुळे दि २५.०३.२०२० पासून टाळेबंदी (LOCKDOWN) जारी करण्यात आली आहे .त्यामुळे इतर क्षेत्राप्रमाणे बांधकाम क्षेत्रावर अनिष्ट परिणाम झाला आहे.यामुळे बांधकाम क्षेत्राला साहित्य पुरवठा करणारी साखळी ब-याच अंशी प्रभावित झाली आहे.तसेच श्रमिक मोठ्या प्रमाणात स्वग्रामी परतले आहेत/ परतण्याच्या वाटेवर आहेत. अशाने रहिवासी,वाणिज्य,औदयागिक ,संस्थीय बांधकाम प्रकल्पांवर अनिष्ट परिणाम झाला आहे.अशा परिस्थितीत खालील मुद्दे विचारा घेऊन त्याबाबत उपाययोजना करणे आवश्यक आहे . "असे नमूद केले असून मुद्दा क्र.०२ नुसार सर्व संबधित प्राधिकरणांनी मंजुरी दिलेल्या परवानग्या,अनुज्ञाप्या,ना हरकत प्रमाणपत्रे,बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रे,भोगवटा प्रमाणपत्रे,प्राधिकरणांकडे जमा करावयाचे शुल्क इ.ची वैधानिक मुदत आपोआप ९ महिन्यांनी वाढविण्याचा विचार करण्यात यावा. असे नमूद केले होते.

**संकेत क्र.२७१ खोणी, विक्री किंमतीचे सुधारित हप्ते बाबत प्रस्ताव**

मे.बी.जी.शिकें प्रा.लि. यांनी कार्यकारी अभियंता -०३/कों.मं. यांना दि.१८.१२.२०२० च्या पत्रान्वये संकेत क्र.२७१ खोणी कल्याण योजनेतील इमारतीचे बांधकाम पूर्णत्व होण्याचे सुधारित वेळापत्रक कळविले.त्याअनुषंगाने का.अ.०३/कों.मं. यांनी का.टि.जा.क्र.६१ दि.३१.१२.२०२० अन्वये असे कळविले आहे की, "कोविड महामारीमुळे योजनेचे काम जवळपास ६ महिने बंद होते. तसेच अचानक उद्भवलेल्या परिस्थितीमुळे इमारतीच्या बांधकाम

प्रगतीवर परिणाम झाला .यामुळे इमारतनिहाय कामाची सदयस्थिती पाहता इ.क्र.१अ ते१ड व इ.क्र.४ अ ते ४ ड या आठ इमारतींचे काम आगाऊ अवस्थेत ADVANCE STAGE असून मार्च-२०२२ पर्यंत पूर्ण होणे अपेक्षित आहे. इ.क्र.२ अ,ब,क,ड व ३ अ,ब,क,ड या इमारतींचे काम कोविड महामारी व तांत्रिक कारणास्तव ब-याच अंशी मागे पडलेले आहे.याबाबत कंत्राटदार मे.बी.जी.शिर्की यांनी त्यांच्याकडील पत्र दि.१८.१२.२०२० अन्वये इमारत क्र इ.क्र.१ अ,ब,क,ड व ४ अ,ब,क,ड या आठ इमारतीसाठी दि.३१.०३.२०२२ व इ.क्र.२ अ,ब,क,ड व ३ अ,ब,क,ड या आठ इमारतीसाठी दि.३१.१२.२०२२ पर्यंत काम पूर्ण होईल असे या कार्यालयास कळविले आहे.तथापि उपरोक्त सर्व १६ इमारतींच्या लाभार्थ्यांकडून वरील प्रमाणे एकसमान हफते घेण्यात येत असल्याने व इ.क्र.२ अ,ब,क,ड व ३ अ,ब,क,ड या आठ इमारतींचे काम पूर्ण होण्यास अद्यापही १८ महिने ते २ वर्षांचा कालावधी लागणार असल्याने खालीलप्रमाणे सुधारित टप्पेनिहाय विक्री किंमतीचा भरणा करून घेण्यात यावा असे प्रस्तावित आहे. "असे नमूद करून विक्री किंमतीचे भरणा करावयाचे सुधारित टप्पे का.अ.-०३/कों.मं.यांनी खालीलप्रमाणे प्रस्तावित केले होते.

**संकेत क्र.२७१ खोणी कल्याण करिता सदनिकेची किंमत भरण्याचा सुधारित कालावधी/पध्दत.**

**इमारत क्र.१ अ,ब,क,ड आणि इमारत क्र.४ अ.ब.क.ड करिता सुधारित हप्ते तक्ता**

अ. क्र.	टप्पा	विवरण		टक्केवारी (विक्री किंमतीनुसार)		रक्कम (रुपये)
		पासून	पर्यंत			
अर्जासोबत भरलेली रक्कम						५०००/-
१	पहिला हप्ता	तात्पुरते देकार पत्रापासून	१२ ऑक्टोबर २०१८	१० %	१,५८,११२/-	
२	दुसरा हप्ता	१ ऑक्टोबर २०१८	३१ मार्च २०१९	२०%	३,२६,२२३ /-	
३	तिसरा हप्ता	१ एप्रिल २०१९	३० सप्टेंबर २०१९	२०%	३,२६,२२३ /-	
४	चौथा हप्ता	१ ऑक्टोबर २०१९	३१ मार्च २०२१	२०%	३,२६,२२३ /-	
५	पाचवा हप्ता	१ एप्रिल २०२१	३० नोव्हेंबर २०२१	२०%	३,२६,२२३ /-	
६	सहावा हप्ता	निवासी प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतर		१० %	१,६३,१०८ /-	
एकुण रक्कम						१६,३१,११२/-

**इमारत क्र.२ अ,ब,क,ड आणि इमारत क्र.३ अ.ब.क.ड करिता सुधारित हप्ते तक्ता**

अ. क्र.	टप्पा	विवरण		टक्केवारी (विक्री किंमतीनुसार)		रक्कम (रुपये)
		पासून	पर्यंत			
अर्जासोबत भरलेली रक्कम						५०००/-
१	पहिला हप्ता	तात्पुरते देकार पत्रापासून	१ ऑक्टोबर २०१८	१० %	१,५८,११२/-	
२	दुसरा हप्ता	१ ऑक्टोबर २०१८	३१ मार्च २०१९	२०%	३,२६,२२३ /-	
३	तिसरा हप्ता	१ एप्रिल २०१९	३० सप्टेंबर २०१९	२०%	३,२६,२२३ /-	
४	चौथा हप्ता	१ ऑक्टोबर २०१९	३१ मे २०२१	२०%	३,२६,२२३ /-	
५	पाचवा हप्ता	१ एप्रिल २०२१	३० जून २०२२	२०%	३,२६,२२३ /-	
६	सहावा हप्ता	निवासी प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतर		१० %	१,६३,१०८ /-	
एकुण रक्कम						१६,३१,११२/-

सदर प्रस्तावास मा.मुख्य अधिकारी /कों.मं.यांची मान्यता प्राप्त झाल्यानंतर कार्यकारी अभियंता-०३ यांनी सदर टिप्पणी उपमुख्य अधिकारी /पणन/कोंकण मंडळ या विभागास पुढील कार्यवाहीसाठी पाठविली .सदर टिप्पणीच्या अनुषंगाने उपमुख्य अधिकारी/पणन विभागामार्फत संकेत क्र.२७१ मधील वरील सुधारित हप्त्यांना मा.उपाध्यक्ष/प्राधिकरण यांच्या मान्यतेसाठी दि.२२.०१.२०२१ रोजी प्रस्ताव सादर करण्यात आला.

सदर प्रस्तावानुसार इमारतीच्या बांधकामामध्ये होणा-या विलंबामुळे लाभार्थ्यांना आर्थिक बोजा सहन करावा लागू नये याकरिता संकेत क्र.२७१ मधील अर्जदारांना भरणा करावयाच्या सदनिका विक्री किंमतीच्या सुधारित हप्त्यांना मा.उपाध्यक्ष/प्राधिकरण यांची, त्यांच्याकडील का.टि.जा.क्र.६४ दि.१७.०२.२०२१ अन्वये मान्यता प्राप्त झाली आहे.

याबाबत लाभार्थ्यांना सूचित करण्यासाठी सदर सुधारित हप्त्यांचे जाहीर निवेदन दि.१७.०३.२०२१ रोजी मा.मुख्य अधिकारी /कों.मं.यांच्या स्वाक्षरीने म्हाडाच्या अधिकृत संकेतस्थळावर प्रसिध्द करण्यात आले आहे.

**संकेत क्र.२७० शिरढोण विक्री किंमतीचे सुधारित हप्ते बाबत प्रस्ताव**

कार्यकारी अभियंता-०२/कों.मं.यांनी मे.बी.जी. शिर्के प्रा.लि.यांच्या कडील प्राप्त पत्राच्या अनुषंगाने का.टि.जा.क्र.२८/२०२१ दि.२५.०३.२०२१ अन्वये सोडत-२०१८ मधील संकेत क्र.२७० शिरढोण ता.कल्याण योजनेतील अर्जदारांना कोविड-१९ महामारीमुळे विक्री किंमतीचा भरणा करावयाच्या सुधारित हप्ते निर्धारित करणे व सदर संकेतातील लाभार्थ्यांकडून विलंब शुल्क न आकारण्याच्या मान्यतेसाठी मा.उपाध्यक्ष/प्राधिकरण यांच्याकडे प्रस्ताव सादर केला होता.सदर प्रस्तावानुसार पुढीलप्रमाणे सुधारित हप्ते प्रस्तावित करण्यात आले होते.सदर हप्त्यांमध्ये सन -२०१८ मधील जाहिरातीमध्ये नमूद केलेल्या अंदाजित विक्री किंमतीत प्रती सदनिका रु.६१,१००/- वाढीव रक्कम वसूल करण्याचेही पुढीलप्रमाणे प्रस्तावित करण्यात आले होते.

**संकेत क्र.२७० शिरढोण ता.कल्याण सुधारित हप्ते व वाढीव रक्कमेचा तक्ता**

अ. क्र.	टप्पा	विवरण		टक्केवारी (विक्री किंमतीनुसार)	रक्कम (रुपये)
		पासून	पर्यंत		
<b>अर्जासोबत भरलेली रक्कम</b>					५०००/-
१	पहिला हप्ता	तात्पुरते देकार पत्रापासून	१२/१०/ २०१८	१० टक्के	१,३८,०९०/-
२	दुसरा हप्ता	०१/१०/ २०१८	३१/०३/ २०१९	२० टक्के	२,८६,१८० /-
३	तिसरा हप्ता	०१ /०४/ २०१९	३० /०९/ २०१९	२० टक्के	२,८६,१८० /-
४	चौथा हप्ता	०१ /१०/२०१९	३०/०६/ २०२०	२० टक्के	२,८६,१८० /-
५	पाचवा हप्ता	०१ /०७/ २०२०	३० /०६/ २०२१	२० टक्के	२,८६,१८० /-
६	सहावा हप्ता	निवासी प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतर उर्वरित रक्कम १०% + वाढीव रक्कम		१०% + वाढीव रक्कम	१,४३,०९० /- +६१,१००/- २,०४,१९०/-
				<b>एकुण रक्कम</b>	<b>१४,३०,९००/- +६१,१००/- १४,९२,०००/-</b>

सदर प्रस्तावास मा.उपाध्यक्ष /प्राधिकरण यांची दि.०५/०४/२०२१ रोजी मान्यता प्राप्त झाली होती.

तदनंतर उपमुख्य अधिकारी/पणन /कों.मं.यांनी दि.२६.०४.२०२१ रोजी संकेत क्र.२७० मौजे शिरढोण मधील लाभार्थ्यांकडून विक्री किंमतीचे सुधारित पध्दतीने टप्पेनिहाय हप्ते व वाढीव विक्री किंमत वसूल करणेबाबतचे जाहीर निवेदन म्हाडाच्या संकेत स्थळावर प्रसिध्द करण्याकरिता तसेच शाखा व्यवस्थापक अॅक्सिस बँक लि.टर्नर रोड शाखा वांद्रे प. यांना कळविणेसाठीचा प्रस्ताव मा.मुख्य अधिकारी /कों.मं.यांच्या मान्यतेकरीता सादर करण्यात आला होता.सदर प्रस्तावास मा.मुख्य अधिकारी/कों.मं.यांची दि.२७.०४.२०२१ रोजी मान्यता प्राप्त झाली आहे.

**वाढीव रक्कम वसूल न करणेबाबत प्रस्ताव**

कार्यकारी अभियंता -०२/कों.मं.यांनी कार्यालयीन टिप्पणी जा.क्र.३५ दि.१७.०६.२०२१ अन्वये संकेत क्र.२७० शिरढोण करीता वरील सुधारित हप्त्यांमध्ये निर्धारित केलेली वाढीव रक्कम रु.६१,१००/- वसूल न करणेबाबतच्या सादर केलेल्या प्रस्तावास मा.उपाध्यक्ष /प्राधिकरण यांनी दि.३०.०६.२०२१ रोजी मान्यता दिली

आहे.याबाबत मा.मुख्य अधिकारी/कों.मं.यांचे दि.२९.०७.२०२१ रोजीचे जाहीर निवेदन म्हाडाच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करणेसाठी माहिती व संचार तंत्रज्ञान कक्ष/प्राधिकरण यांकडे पाठविण्यात आले आहे.

कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ यांचे अख्यत्यारितील प्रधानमंत्री योजने अंतर्गत खोणी सोडत - २०१८ मधील विजेत्या अर्जदारांनी दि.२५.०४.२०२२ रोजी तत्कालीन मा.उपमुख्यमंत्री महाराष्ट्र राज्य श्री. अजितदादा पवार यांना निवेदन सादर केले होते. सदर निवेदन हे कार्यासन अधिकारी, महाराष्ट्र शासन यांचेद्वारे मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांना दि. २२/०७/२०२२ अन्वये पाठविण्यात आले. मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे कडून सदरहू पत्र हे कोंकण मंडळास दि. १०/०८/२०२२ रोजी प्राप्त झाले. सदर निवेदनाचे अवलोकन केले असता अर्जदारांनी घराची रक्कम भरून ही ताबा मिळण्यास विलंब झाल्याने, सर्व विजेत्यांनी खालील मागण्यांसंदर्भात निवेदन सादर केले आहे :-

### अर्जदारांच्या मागण्या

१. आम्हा विजेत्यांच्या झालेल्या आर्थिक पिळवणूकीचा सहानुभूतीपूर्वक विचार करून घराचा शेवटचा हप्ता रु.१,६३,१०८/-माफ करण्यात यावा.आणि ज्यांनी शेवटचा हप्ता भरला असेल त्यांना तो परत (Refund)देण्यात यावा
  २. अथवा सर्व विजेत्यांनी भरलेल्या रकमेवर ११% व्याजाची रक्कम मार्च २०२१ पासून ते घरांचा ताबा मिळेपर्यंतच्या कालावधीची मिळावी जेणे करून पझेसनविना घराचे कर्जाचे व्याजाचे हप्ते भरायला मदत होईल.
  ३. सिडकोच्या अत्यल्प उत्पन्न गटातील विजेत्यांना ५ वर्षांचा मॅन्टेनन्स माफ केला त्याप्रमाणे म्हाडाने आम्हां अत्यल्प उत्पन्न गटातील विजेत्यांना ५ वर्षांचा मॅन्टेनन्स माफ करावा .
- वरील सर्व मागण्यांचा विचार करून आम्हा सर्वांना न्याय द्यावा"

आमच्या न्याय हक्कासाठी केलेल्या या वरील मागण्यासाठी खालील कारणे ( वस्तुस्थिती )ग्राह्य धरण्यात यावी.

१. आम्ही अत्यल्प उत्पन्न (EWS) गटातील असून कोरोनाच्या कालावधीत आर्थिक संकटात ही बँकेचे कर्ज घेवून घराचे सर्व हफते वेळेत भरावे लागले.
२. जुन्या शेडयुल प्रमाणे मार्च २०२१ पूर्वीच लोकांनी घराची आवश्यक ९० ते १०० टक्के रक्कम भरली होती. लोकांचे पैसे भरून झाल्यावर म्हाडाने १७मार्च, २०२१ रोजी कोरोनामुळे जुलै २०२२ पर्यंत मुदतवाढ दिली (वसतुस्थिती, व्याज लागेल म्हणून लोकांनी कोरोना काळात कर्ज काढून पैसे भरले आम्ही सर्वांचे पैसे भरून झाल्यावर म्हाडाने १७, मार्च २०२१ ला मुदतवाढ दिल्याचे पत्रक मुद्दाम उशिरा टाकले).
३. लॉटरी लागल्यापासून म्हाडा कडून विजेत्यांना कोणताही पत्र व्यवहार करण्यात आला नाही. ७ मजल्याच्या इमारतीचे १५ मजले करताना बांधकाम उशिर लागणार होता हे देखिल म्हाडाने विजेत्यांना कळविले नव्हते.
४. म्हाडा अधिकारी वेगवेगळ्या विजेत्यांना वेगवेगळ्या पझेसनच्या तारखा सांगून मानसिक त्रास देतात. आडमुठेपणा ठेवून कोणताही लेखी उत्तर देत नाहीत, पत्र व्यवहार करत नाहीत.
५. २०१८ मधील विजेत्यांचे पैसे घेवून त्यांना घराचा ताबा देण्यास विलंब करून २०२१ मधील नवीन विजेत्यांना आमच्या अगोदर ताबा देण्याचा प्रयत्न असल्याचे समजते. सदरनिकांसाठी आवश्यक पैसे भरून ही २०१८ मधील लाभार्थी आर्थिक अडचणीत असताना त्यांना ताबा कधी मिळेल आणि नुकसान भरपाई म्हणून काय सवलत मिळेल याची लेखी उत्तरे देण्यास अधिकारी टाळा टाळ करतात. तरी कृपया आमच्या सर्वांच्या समंतीने सादर केलेल्या अर्जाचा विचार करून आम्हास योग्य तो न्याय मिळावा,ही नम्र विनंती. "

सदरहू पत्र हे कार्यकारी अभियंता -०३/कों.मं. यांच्याकडून संदर्भ क्र.०४ अन्वये या कार्यालयास प्राप्त झाले होते. तत्पूर्वी

पत्र क्र.०१-कार्यासन अधिकारी महाराष्ट्र शासना यांचेद्वारा दि. ०८/०३/२०२२ रोजी म्हाडा कोंकण मंडळ २०१८ लॉटरी मधील खोणी कल्याण पीएमएवाय येथील विजेत्यांची होणारी अर्थिक पिळवणूक आणि घरांचा ताबा मिळण्यास होणारा विलंबा बाबतचे पत्र म्हाडास प्राप्त झाले आहे

पत्र क्र.०२-मा.डॉ.श्रीकांत एकनाथ शिंदे ,खासदार लोकसभा यांनी दि.२९/०४/२०२२ रोजी तत्कालीन गृहनिर्माण मंत्री मा.ना.श्री.जितेंद्रजी आव्हाड,महाराष्ट्र राज्य यांना पत्र पाठवले. "संकेत क्र.२७१ खोणी कल्याण येथील विजेत्यांना ताबा मिळणेबाबत" या आशयाचे सदर पत्र कोंकण मंडळास प्राप्त झाले होते.

हया दोन्ही पत्रांच्या अनुषंगाने कोंकण मंडळ अधिनस्त संबंधित कार्यकारी अभियंता तसेच उपमुख्य अधिकारी / पणन यांचेकडून सविस्तर टिप्पणी सादर करण्यात येवून मा मुख्य अधिकारी / कोंकण मंडळ यांचेस्तरावर शासनास सविस्तर अहवाल दिनांक. २३/०५/२०२२ व मा. खासदार डॉ.श्रीकांत शिंदे , यांना दि.१०.०६.२०२२ रोजीच्या पत्रान्वये अहवाल कळविण्यात आला आहे. सदरहू अहवाल खालील प्रमाणे आहे :-

**शासनास व खासदार महोदयांना पाठविलेला अहवाल**

अ.क्र.	अर्जदाराचे मुद्दे	अभिप्राय
१.	<p><b>मुद्दा क्र. १-</b> तात्पुरते देयक पत्रवेळी इमारत G-७ अशी होती परंतु प्रत्यक्षात G-१५ बांधली गेली आहे.</p>	<p>सदर प्रकल्पांचे काम सुरु करण्याच्यावेळीच १५ मजल्यांचे नियोजन करण्यात आले असून फेज १ मध्ये G-७ मंजूरी मिळाली असल्याने त्याप्रमाणे बांधकामास सुरुवात करून जाहीरातीद्वारे अर्ज मागविण्यात आले होते.परंतु जसे १५ मजले बांधकामासाठी मंजूरी प्राप्त झाली त्याप्रमाणे पुढील १५ मजले पर्यंतचे बांधकाम सुरु करून निवीदा कालावधीमध्ये पूर्ण करण्याचे नियोजन व मानस होता.दरम्यानच्या काळात कोरोना महामारीमुळे बांधकामाचा वेग मंदावला परंतु कोणतीही दिरंगाई झाली नाही.कोरोना महामारीच्या काळातील कामाचा वेग,कामगार,मटेरिअल्सची उपलब्धता या बाबींवर अवलंबून असल्यामुळे त्यावर कोणालाही ताबा मिळवणे शक्य झाले नाही.२०१८ मध्ये लॉटरीतून पात्र लाभार्थ्यांना इमारत क्र.०१ व ०४ चा ताबा रहिवास प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतर जून २०२२ पासून व इ.क्र०२ व ०३ चा ताबा रहिवास प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतर सप्टेंबर २०२२ पासून देण्याचे प्रस्तावित आहे.</p>
२.	<p><b>मुद्दा क्र. ०२-</b> मी अत्यल्प उत्पन्न गटातील आहे तसेच माझे १०० टक्के पेमेंट भरून झाले आहे.</p> <p><b>मुद्दा क्र. ०३-</b> गेल्या वर्षभरातील बंदीमुळे Covid -१९ आर्थिक फटका बसला आहे.</p> <p><b>मुद्दा क्र. ०४ व ०७-</b> मी आणि बहुतांशी विजेते सरासरी ८०००/- रु.मासिक भाडे मुंबई तसेच इतर ठिकाणी वास्तव्यास आहे त.व पुढील कालावधीसाठी अतिरिक्त भाडे भरावे लागणार आहे.</p> <p><b>मुद्दा क्र. ०६-</b> सदर रकमेवर कर्ज चालू असल्याने मासिक हप्ता चालू आहे.</p>	<p>सन २०१८ मध्ये कौकण मंडळाद्वारे सदनिकांविक्री करिता ऑनलाईन संगणकीय सोडत काढण्यात आली सदर सोडतीमधील संकेत क्र.२७१,सर्वे क्र.१६२ ,खोणी ता.कल्याण ही प्रधानमंत्री आवास अग्रिम अंशदान या तत्वावरील योजना असून या योजनेत अत्यल्प उत्पन्न गटातील (EWS) लाभधारकांसाठी एकूण २०३२ सदनिकांसाठी दि.१९.०८.२०१८ रोजी सोडत काढण्यात आली होती.</p> <p>सोडत सन-२०१८ च्या माहितीपुस्तिकेतील पृष्ठ क्र.२३ वर पुढीलप्रमाणे विशेष सूचना अर्जदारांसाठी देण्यात आली होती. "सदनिकेचा ताबा संबंधित योजनेस महापालिकेचे भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतरच देण्यात येईल .भोगवटाप्रमाणपत्र मिळण्यास जास्त वेळ लागल्यास भरलेल्या रकमेवर कोणत्याही प्रकारचे व्याज देय राहणार नाही याची अर्जदारांनी कृपया नोंद घ्यावी .</p> <p>सोडतीत यशस्वी झालेल्या पात्र अर्जदारांना सदनिका विक्री किंमतीचा भरणा करणेसाठी तात्पुरते देकारपत्र निर्गमित करण्यात आले असून संकेत क्र.२७१ खोणी कल्याण ही अग्रिम अंशदान योजना असल्यामुळे तसेच सदर योजनेचा बांधकाम पूर्णत्वाचा अंदाजित कालावधी सोडतीच्या दिनांकापासून ते दि.३१ मार्च २०२१ पर्यंत असल्यामुळे माहितीपुस्तिकेतील प्रस्तावित ६ टप्पेनिहाय विक्रीकिंमतीच्या तपशीलाच्या अनुषंगाने तात्पुरते देकारपत्र निर्गमित करण्यात आले होते.प्रधानमंत्री आवास योजना असल्याने लाभधारकांना रु.२.५ लाख इतके अनुदान देण्यात आलेले आहे.</p> <p>कोरोना महामारीमुळे ज्यांना विहित मुदतीत रकमेचा भरणा करता आला नाही अशा अर्जदारांना विक्री किंमतीचा भरणा करणेसाठी मा.उपाध्यक्ष/प्रा यांच्या मान्यतेने दि.१५.१२.२०२० पर्यंत बिनव्याजी मुदतवाढ देण्यात आली व याबाबतचे जाहीर निवेदन म्हाडाच्या संकेतस्थळावर दि.०३.०७.२०२० रोजी प्रसिध्द करण्यात आले होते. तदनंतर ही बिनव्याजी मुदतवाढ दि.१५.०३.२०२१ पर्यंत वाढवून देण्यात आली होती व याचे जाहीर निवेदन म्हाडाच्या संकेतस्थळावर दि.१५.०१.२०२१ रोजी प्रसिध्द करण्यात आले होते.</p> <p>वरील सर्व बाबींचा विचार करता कोरोना महामारी काळात लाभधारकांना नाहक आर्थिक भूदंड सोसावा लागू नये या करिता सर्वतोपरी प्रयत्न म्हाडाकडून करण्यात आले असल्याने अर्जदारांनी केलेली मागणी रास्त दिसून येत नाही.</p>
३.	<p><b>मुद्दा क्र. ०५ व १० -</b> लॉटरी लागल्यापासून म्हाडाकडून विजेत्यांना कोणताही पत्रव्यवहार करण्यात आला नाही तसेच घराचे पैसे भरण्याचे नवीन</p>	<p>१. लॉटरी लागल्यापासून या कार्यालयामार्फत अर्जदारांची कागदपत्रांच्या आधारे पात्रता निश्चीत करण्यात आली आहे.</p> <p>२. त्यांना पात्र ठरल्याचे सूचना पत्र देण्यात आले आहे.</p> <p>३. अर्जदारास सदनिका विक्री किंमतीचा भरणा करण्याचे तात्पुरते देकारपत्र देण्यात आले आहे.</p>

<p>शेडयूल सुध्दा म्हाडाच्या वेबसाईटवर खूपच उशिरा देण्यात आले.त्यामुळे सर्व विजेत्यांना अधिक व्याजाचा भुर्दंड सोसावा लागत आहे.</p>	<p>४. अर्जदारास बँकेकडून कर्ज घेण्यासाठी या कार्यालयामार्फत ना -हरकत प्रमाणपत्र देण्यात आले आहे.</p> <p>५. अर्जदारास दुस-या टप्प्यातील रक्कम भरण्यासाठी मुदतवाढीचे पत्र या कार्यालयामार्फत देण्यात आले आहे.</p> <p>६. अर्जदारास पाचवा टप्प्यातील रक्कम भरण्यासाठी दि.१४.१०.२०२० रोजी मुदतवाढीचे पत्र या कार्यालयामार्फत देण्यात आले आहे.</p> <p>अशा प्रकारे अर्जदारस वेळोवेळी या कार्यालयामार्फत पत्रव्यवहार करण्यात आले आहेत.</p> <p>७. कोरोना महामारीमुळे ज्यांना विहित मुदतीत रकमेचा भरणा करता आला नाही अशा अर्जदारांना विक्री किंमतीचा भरणा करणेसाठी मा.उपाध्यक्ष/प्रा यांच्या मान्यतेने दि.१५.१२.२०२० पर्यंत बिनव्याजी मुदतवाढ देण्यात आली व याबाबतचे जाहीर निवेदन म्हाडाच्या संकेतस्थळावर दि.०३.०७.२०२० रोजी प्रसिध्द करण्यात आले होते. तदनंतर ही बिनव्याजी मुदतवाढ दि.१५.०३.२०२१ पर्यंत वाढवुन देण्यात आली होती व याचे जाहीर निवेदन म्हाडाच्या संकेतस्थळावर दि.१५.०१.२०२१ रोजी प्रसिध्द करण्यात आले होते.</p> <p>८. यानुसार अर्जदारांस दिलेली पाचव्या हप्त्याची मुदतवाढ ही बिनव्याजी मुदतवाढ आहे.</p> <p>९. तसेच अर्जदारांकरिता म्हाडाच्या अधिकृत संकेतस्थळावर दि.१७.०३.२०२१ रोजीच्या जाहीर निवेदनानुसार सुधारित हप्त्यांचा भरणा करण्याबाबत प्रसिध्द करण्यात आलेले होते.</p> <p>१०. दि.१७.०३.२०२१ रोजीच्या जाहीर निवेदनात निवासी प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतर सहावा हप्ताचा भरणा करावा असे नमूद केलेले आहे. तथापि अर्जदारांनी विक्री किंमतीचा सहावा हप्ताचा भरणा दि.३०.०३.२०२१ रोजी केल्याचे दिसून येते.</p>
<p>४. मुद्दा क्र. ०८ व ०९ - कोविडमुळे महारेरातर्फे सर्व आस्थापनांना ३ ते ६ महिने वाढीव कालावधी दिला असताना आम्हाला अजूनही घराचा ताबा मिळण्याची म्हाडाकडून शाश्वत तारीख उपलब्ध नाही .तसेच बिल्डींगचे मजले वाढवताना बिल्टर व डेव्हलपर्स शिर्की कंपनीचा वेळ वाया गेला परिणामी काही बिल्डींगच्या बांधकामास उशिरा लागला. बिल्डींग नं. ३ च्या बांधकामास आता सुरुवात करण्यात आली आहे.</p>	<p>सदरचा प्रकल्प सन २०२० व सन-२०२१ मधील कोरोना कोविड-१९ च्या महामारी मुळे कामगार व मटेरिअल्सची उपलब्धता नसल्यामुळे पूर्ण होण्यास विलंब झाल व दरम्यानच्या काळात MOEF यांच्या मंजूरी अभावी इमारत क्र.३ चे काम काही काळापुरते बंद ठेवण्यात आले होते.परंतु २१.१०.२०२१ च्या बैठकीत सदर प्रकल्पास MOEF यांच्याकडून मंजूरी प्राप्त झाल्यानंतर सदर प्रकल्पाचे सर्व कामे पूर्ववत युध्दपातळीवर सुरु करण्यात आली असून लवकरच सर्व कामे कोरोना प्रादुर्भावामुळे वाया गेलेल्या काळाइतक्या वेळेपेक्षे कमी पूर्ण करुन रहिवास प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतर पॉकेट क्र I व IV मधील इ.क्र.१ ABCD व ४ ABCD चा ताबा जुन २०२२ अखेरीस व इमारत क्र. इ.क्र.२ ABCD व ३ ABCD चा ताबा सप्टेंबर २०२२ अखेरीस देण्याचे प्रस्तावित आहे.</p>

#### संयुक्त स्थळ पहाणी व बैठक दि. ३०/०५/२०२२

मा. खासदार डॉ.श्रीकांत शिंदे , यांना दि.१०.०६.२०२२ रोजीच्या कळविण्यात आलेल्या वरील अहवालाच्या अधिन राहून संयुक्त स्थळ पहाणी व बैठक दि. ३०/०५/२०२२ रोजी आयोजित करण्यात येवून, प्रत्यक्ष स्थळ पहाणी व बैठक नियोजित करण्यात आली बैठकीस उपस्थित लाभार्थ्यांनी निवेदनामध्ये संकेत क्र.२७० शिरढोण व संकेत क्र.२७१ खोणी ता.कल्याण येथील लाभार्थ्यांनी ताबा मिळण्यास विलंब झाल्याने खालील मागण्यांचा विचार करण्याबाबतची कैफियत मा.खासदार साहेब व मा.सभापती महोदयांना लेखी स्वरूपात केली .

#### सदर बैठकीस खालील मान्यवर उपस्थित होते -

मा. खासदार श्रीकांत शिंदे , सभापती / दुवपु मा. श्री. विनोद घोसाळकर, म्हाडा अधिकारी व कर्मचारी तर्पे मा. मुख्य अधिकारी / कॉ.मं डॉ नितनी महाजन तसेच अधिनस्त कार्यकारी अभियंता १/२/३ - कॉ.मं, का.अ/ विद्युत /प्राधिकरण, उप अभियंता-२ व उप अभियंता / विद्युत /कॉ.मं म्हाडा तर्फे तसेच शासना तर्फे श्री एच व्ही पतंगे - का.अ/महाराष्ट्र औ वि मंडळ, श्री. विजय शेलार - उप अभि/मऔविमं, श्री. बोडके - उप अभि/पाटबंधारे विभाग, श्री.

संतोष सास्ते - उपवन अधिकारी, श्री. प्रजापती - उप अभि/मविमं, श्री.कुदळे - टेकेदार **बी.जी.शिके** यांचे प्रतिनिधी, वास्तुशास्त्रज्ञ, प्रकल्प मैनेजर / **बी.जी.शिके** उपस्थित लाभार्थी श्री. भोसले व इतर अशी संयुक्त बैठक मान्यवरांच्या उपस्थित पार पडली.

प्रधानमंत्री आवास योजनेअंतर्गत म्हाडाच्या कोकण मंडळाकडून मौजे-भंडाली, मौजे-गोटेघर, मौजे-शिरढोण व मौजे-खोणी येथील प्रगतीपथावर असलेल्या सदनिकांची व पायाभूत सुविधांची प्रत्यक्ष जागेवर पाहणी करण्यासाठी मा.खासदार श्रीकांत शिंदेसाहेब व मा. श्री. विनोद घोसाळकर साहेब, सभापती मुं.इ.दु.व पु.मंडळ / म्हाडा यांनी दि. ३०/०५/२०२२ रोजी पाहणी दौरा केला व बैठकीत निर्देश दिले.

१. टाणे जिल्ह्यातील गोटेघर येथील पंतप्रधान आवास योजनेतील १६५९ घरांचे प्रकल्प प्रगतीपथावर आहे. सदर ठिकाणी १२ मी. चा जिल्हा परीषदेचा रस्ता अस्तिव्च ता आहे.सदर ठिकाणी नवीन २४मी.चा डी.पी. रस्ता प्रस्तावित असल्याने, सदर १२मी. चा रस्ता पंतप्रधान आवास योजनेच्या प्रकल्पामधील गोटेघरच्या हद्दीमध्ये येत असल्याचे दिसते. याबाबत खासदार व सभापती महोदयांनी संबंधित अधिकाऱ्यांना सदर चुकीची दुरुस्ती करण्याबाबत सुचना केल्या.

२. गोटेघर येथील प्रकल्पातील इमारतीमध्ये जाण्यासाठी MSEB च्या सबस्टेशनच्या जागेतून रस्ता अपेक्षित आहे. सदर जागा साधारणतः ३९१ चौ.मी. ची आहे. सदर जागा ताब्यात घेणेबाबत MSEB यांचेकडे पाठपुरावा करणेकामी खासदार व सभापती महोदयांनी मान्यता दिली आहे.

३. गोटेघर ग्रामपंचायत हद्दीमध्ये क्रिडांगण म्हणून वापरत असलेल्या जागेबाबत चर्चा झाली. सदर चर्चेदरम्यान म्हाडाच्या ताब्यात असलेली सर्व्हे क्र. ८०, ८१ व पोहोच रस्त्याच्या अभावी व या जागेतून MSEB ची High Tension line जात असल्याने सदर जागेचा क्रिडांगण म्हणून वापर करून गोटेघर येथील सर्व्हे क्र. १५७ मधील म्हाडाच्या ताब्यात असलेल्या भूखंड गृहनिर्माण प्रकल्पासाठी ग्रामस्थांबरोबर चर्चा करून निर्णय घ्यावा, असे खासदार व सभापती महोदयांनी निर्देश दिले.

४. भंडाली येथील पंतप्रधान आवास योजनेतील प्रकल्पामध्ये पणभित व इतर कामांना श्री. आत्माराम पाटील हे स्थानिक रहिवाशी अडथळा निर्माण करतात. सबब पोलिस संरक्षण घेऊन काम करावे व त्यांच्यावर कारवाई करावी, असे निर्देश खासदार व सभापती महोदयांनी दिले.

सदर पाहणी दौऱ्यात मौजे-खोणी जि. टाणे येथे प्र.आ.यो. अंतर्गत प्रगतीपथावर असलेल्या अत्यल्प उत्पन्न गटातील सदनिकांचा ताबा, २०१८ च्या म्हाडा सोडतीतील (संकेत क्र. २७१) पात्र लाभार्थ्यांना तातडीने ताबा देण्याबाबत व पात्र लाभार्थ्यांचा निवेदनाच्या अनुषंगाने, मा. खासदार श्रीकांत शिंदेसाहेब यांच्या अध्यक्षतेखाली झालेल्या बैठकीत खालील मुद्द्यांवर चर्चा झाली.

१. मौजे-खोणी येथील प्रकल्पातील सदनिकांचा ताबा तातडीने लाभार्थ्यांना देण्यासाठी, बांधकाम पूर्ण झालेल्या पॉकेट १ मधील इमारत अ,ब,क,ड व पॉकेट ४ मधील इमारत अ,ब,क व ड येथील सदनिकांना पिण्याचे पाणी म.औ.वि. मंडळाने तातडीने उपलब्ध करण्याबाबत चर्चा झाली. प्र.आ.योजनेत म्हाडाच्या चारही प्रकल्पांतील (मौजे-खोणी, शिरढोण, भंडाली, गोटेघर) सदनिकांना निवासी पाणी पुरवठा तातडीने होण्यासाठी विहित भांडवली अंशदान व सुरक्षा अनामतची रक्कम म्हाडाने म.औ.वि. महामंडळाला भरलेली असल्याने, म.औ.वि.मंडळ व पाटबंधारे विभागाने आपसातील सामंज्यस करार (MOU) तातडीने पूर्ण करून, पुढील १५ दिवसात म.औ.वि.महामंडळाने मौजे-खोणी येथील प्रकल्पाला जलजोडणी देऊन, निवासी पाणी पुरवठा करण्याच्या सुचना मा. खासदार यांनी संबंधित अधिकाऱ्यांना दिल्यात.

२. मौजे-खोणी येथील प्रकल्प उंचावर टेकडी वजा जागेवर असल्याने, पावसाळ्यात प्रकल्पातील पाण्याचा निचरा योग्यरितीने होण्यासाठी व पावसाळी पाणी वाहून नेण्यासाठी रस्त्याच्यालगत गटार बांधण्यासाठी म.औ.वि. महामंडळाने सहकार्य करण्याबाबत आवश्यक मंजूरी म्हाडास तातडीने पावसाळ्याच्या आधी देण्याच्या सुचना म.औ.वि.महामंडळाच्या अधिकाऱ्यास मा. खासदार श्रीकांत शिंदेसाहेब यांनी दिल्या.

३. मौजे-खोणी येथील प्रकल्पातील सदनिकांना विज पुरवठ्याबाबत MSEDCL च्या अधिकाऱ्यांनी तातडीने कार्यवाही करून प्रकल्पाला विद्युत पुरवठा करण्याच्या सुचना दिल्यात.

४. म्हाडाच्या २०१८ साली संकेत क्र. २७१(२०३२ EWS) मौजे-खोणी, ता. कल्याण, जि. टाणे व संकेत क्र.२७०(१९०५ EWS) मौजे.शिरढोण ता.कल्याण जि.टाणे येथील सोडतीत पात्र झालेल्या लाभार्थ्यांनी सदनिकेच्या विक्री किंमतीपोटी विहित टप्प्यातील रक्कम भरलेली असल्याने त्यांना घराचा ताबा मार्च-२०२१ मध्ये मिळणे अपेक्षित होते. तथापि कोरोना महामारीच्या प्रादुर्भावामुळे मुदतीत वाढ झाल्याने व अद्यापही प्रत्यक्ष ताबा न मिळाल्याने सदनिका धारकांना नाहक मानसिक त्रास होत असून, आर्थिक अडचणींना सामोरे जावे लागत असल्याने,

लाभार्थ्यांच्या खालील मागण्यांचा विचार करण्याबाबतचे निवेदन बैठकीत उपस्थित खोणी व शिरढोण येथील योजनेच्या लाभार्थ्यांनी मा. खासदार साहेब व मा. सभापती यांना दिले.

- i. आम्हां विजेत्यांच्या झालेल्या आर्थिक पिळवणुकीचा सहानुभूतीपूर्वक विचार करून खोणी येथील घराचा शेवटचा हप्ता रु. १,६३,१०८/- व शिरढोण येथील घराचा शेवटचा हप्ता १,४३,०९०/-एवढा माफ करण्यात यावा. आणि ज्यांनी शेवटचा हप्ता भरला असेल त्यांना तो (refund) परत देण्यात यावा.
- ii. अथवा सर्व विजेत्यांनी भरलेल्या रक्कमेवर ११% व्याजाची रक्कम मार्च -२०२१ पासून ते घराचा ताबा मिळेपर्यंतच्या कालावधीची मिळावी. जेणेकरून पझेसनविना घराचे कर्जाचे व्याजाचे हप्ते भरायला मदत होईल.

म्हाडाच्या प्रचलित धोरणानुसार, विक्री किंमत आकारण्यात आली असून, व्याज / हप्ता माफ करण्याबाबतची तरतूद म्हाडाच्या धोरणानुसार अधिकाऱ्यांना नाही. तथापि लाभार्थ्यांच्या वरील मागण्यांचा सहानुभूतीपूर्वक विचार करता सदर बाब शासनाच्या मंजूरीसाठी पाठविण्याबाबत मा. खासदार श्री. श्रीकांत शिंदे साहेब यांनी म्हाडाच्या अधिकाऱ्यास सुचना दिल्या.

कोरोना महामारीमध्ये टाळेबंदीत प्रकल्पातील बांधकाम बंद राहिल्याने व तद्नंतर कामगार व साहित्य उपलब्धतेत परिणाम झाल्याने एकूण प्रकल्प बांधकाम प्रगतीवर त्याचा विपरीत परिणाम झाला. सदर योजना ही अग्रिम अंशदानाअंतर्गत असल्याने म्हाडाच्या प्रचलित धोरणानुसार योजनेचा पूर्णत्वाचा अंदाजित कालावधी गृहित धरून टप्पेनिहाय विक्री किंमत, सन २०१८ मधील सोडतीत दिल्यानुसार आकारण्यात आली. कोरोना महामारीत ज्यांना विहित मुदतीत रक्कमेचा भरणा करता आला नाही, अशा अर्जदारांना विक्री किंमतीच्या भरणा करणेसाठी बिनव्याजी मुदतवाढ देण्यात आली होती.

पॉकेट १ व ४ मधील इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाले असल्याने, भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करून, तातडीने सदनिकांचा ताबा जून/ जुलै-२०२२ मध्ये पात्र लाभार्थ्यांस देण्याच्या सुचना मा. खासदार श्री. श्रीकांत शिंदे साहेब यांनी दिल्या. तसेच इमारत क्र. २ व ३ चे बांधकाम डिसेंबर २०२२ पर्यंत पूर्ण करून पात्र लाभार्थ्यांना सदनिकांचा ताबा देणेबाबत सुचना दिलेल्या आहेत.

**संदर्भ क्र.५** अन्वये खोणी म्हाडा-विजेते रहिवासी संघटनेने दि.०३.१०.२०२२ रोजी मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी /प्राधिकरण यांना संयुक्त निवेदन सादर केले आहे.सदर निवेदनात " सोडत २०१८ मधील संकेत क्र.२७१ खोणी येथील विजेत्यांची सदनिका विक्री किंमतीमधील १० टक्के रक्कम माफ होणेबाबत व ५ वर्षांचा मॅटेनन्स माफ करून देखभाल खर्च म्हाडाने करणेबाबत" असे नमुद केले आहे.

सदर प्रकरणी मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी/प्राधिकरण यांच्या दालनात दि.०६.१०.२०२२ रोजी बैठक आयोजित करण्यात आली होती .सदर बैठकीचे इतिवृत्त खालीलप्रमाणे आहे.

### मा.उपाध्यक्ष /म्हाडा यांच्या दालनातील बैठकीचे इतिवृत्त

म्हाडा कोकण मंडळाच्या मौजे-खोणी व मौजे-शिरढोण, जि. ठाणे या प्रधानमंत्री आवास योजनेच्या सदनिकांची २०१८ च्या सोडतीतील विजेत्यांच्या निवेदनाच्या अनुषंगाने दि.०६/१०/२०२२ रोजी मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / म्हाडा यांच्या दालनात झालेल्या बैठकीचे इतिवृत्त.

कोकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाच्या मौजे-खोणी व मौजे-शिरढोण, जि. ठाणे या प्रधानमंत्री आवास योजनेच्या सदनिकांची २०१८ च्या सोडतीतील विजेत्यांच्या निवेदनाच्या अनुषंगाने दि. ०६/१०/२०२२ रोजी मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / म्हाडा यांच्या दालनात झालेल्या बैठकीत खालील अधिकारी व लाभार्थी उपस्थित होते.

१. श्री. अनिल डिग्गीकर साहेब, मा. उपाध्यक्ष / प्राधिकरण
२. डॉ. नितिन महाजन, मुख्य अधिकारी / कोकण मंडळ
३. श्री. एन.एम.फाये, कार्यकारी अभियंता -३/ कोकण मंडळ
४. श्री. धिरजकुमार जैन, उप अभियंता -२/ कोकण मंडळ
५. श्री. स्वप्निल नाईक, मिळकत व्यवस्थापक (पणन) / कोकण मंडळ
६. श्री. कुदळे - संचालक मे. बी.जी.शिर्के कन्स्ट्रक्शन टेक्नॉलॉजी प्रा. लि.
७. लाभार्थी संकेत क्र. २७१ खोणी - श्री. संदीप पाटील, श्री. श्रीमंत वाळुंजकर, श्री. भाऊसाहेब गर्जे व इतर. सदर बैठकीत खालील मुद्द्यांवर चर्चा झाली.

१. कोकण मंडळाच्या २०१८ च्या सोडतीतील संकेत क्र. २७१ खोणी, ता.कल्याण, जि. ठाणे मधील पात्र लाभार्थ्यांनी विक्री किंमतीपोटी रक्कम अदा करूनही त्यांना सोडतीत विहित केलेल्या वेळेत सदनिकेचा ताबा प्राप्त न

झाल्याने व विलंब होत असल्याने, त्यांची आर्थिक पिळवणूक होत असल्याने, त्यांच्या मागणीचा सहानुभूतीपूर्वक विचार करून, सदनिकेच्या विक्री किंमतीचा शेवटचा १०% हप्ता माफ करण्यात यावा असे निवेदन मा. उपाध्यक्ष / प्राधिकरण यांचेकडे दिले.

संकेत क्र. २७१, खोणी, ता.कल्याण व संकेत क्र. २७० शिरढोण, ता. कल्याण येथील अत्यल्प उत्पन्न गटातील (EWS) सदनिकांची सोडत २०१८ मध्ये काढण्यात आली. या सोडतीतील सदनिकांचा ताबा मार्च - २०२१ मध्ये देण्याचे प्रस्तावित होते. मात्र, कोविड-१९ च्या लॉकडाऊन मध्ये प्रकल्पातील सदनिकांचे बांधकाम बंद राहिल्याने व तदनंतर कामगार व बांधकाम साहित्याचा पुरवठा काही काळ उपलब्ध होऊ न शकल्याने, इमारतीच्या बांधकामास विलंब झाला. या नैसर्गिक आपत्तीमुळे दोन्ही संकेतामधील २०१८च्या सोडतीतील विजेत्यांना अद्याप ताबा देता आलेला नाही. यापैकी काही विजेत्यांनी विक्री किंमतीपोटी १००% रक्कम देखील म्हाडाला भरलेली आहे.

उपरोक्त परिस्थिती / वस्तुस्थिती विचारात घेता, संकेत क्र. २७१ खोणी व संकेत क्र. २७० शिरढोण, ता. कल्याण, जि. ठाणे या २०१८ च्या सोडतीतील विजेत्यांनी म्हाडाकडे सदनिकेच्या विक्री किंमतीचा भरणा केलेला आहे. अशा विजेत्यांबाबत खोणीकरीता शेवटचा १०% हप्ता रक्कम रु. १,६३,१०८/- व शिरढोणकरीता १०% रक्कम रु. १,४३,०९०/- एवढी रक्कम माफ करणेबाबत व ज्यांनी १००% विक्री किंमतीची रक्कम भरणा केलेली आहे. त्यांना १०% रक्कमेचा परतावा करणेबाबतचा प्रस्ताव, प्राधिकरणाच्या निर्णयासाठी बाब टिप्पणी सादर करण्याचे निर्देश मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांनी दिले. यानुसार पणन विभाग कोकण मंडळामार्फत बाब टिप्पणी प्राधिकरणासमे र सादर करण्याच्या सूचना देण्यात आल्या आहेत.

२. २०१८ च्या सोडतीतील पात्र अर्जदारांपैकी ज्या अर्जदारांनी अद्यापपर्यंत विक्री किंमतीपोटी एकही रक्कम मंडळाकडे भरणा केलेली नसल्यास, त्या अर्जदारांचे अर्ज रद्द करून प्रतिकक्षा यादीतील अथवा नवीन जाहिरातीद्वारे अर्ज मागविण्यात यावे.

३. मौजे-खोणी येथील पॉकेट क्र. १ व ४ येथील इमारतींना भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्याने विजेत्यांना सदनिकेचा ताबा देण्याची कार्यवाही सुरु आहे. तथापि पॉकेट क्र. २ व ३ येथील इमारतींचे बांधकाम पूर्ण झाले नसल्याने मा. उपाध्यक्ष / प्राधिकरण यांनी नाराजी व्यक्त केली. खोणी येथील पॉकेट क्र. २ व ३ च्या इमारतींचे बांधकाम डिसेंबर २०२२ अखेर पूर्ण होत असून जानेवारी २०२३मध्ये सर्व पायाभूत सुविधा पूर्ण करून ताबा देण्यात येईल, असे बैठकीत उपस्थित श्री. कुदळे - संचालक मे.बी.जी.शिके कन्स्ट्रक्शन टेक्नॉलॉजी प्रा. लि. यांनी आश्वासित केले. सदर इमारतींचे काम या कालावधीत पूर्ण न झाल्यास दंडात्मक कारवाई म्हणून रु. १.०० कोटी प्रती महिना दंड आकारण्याचे निर्देश मा. उपाध्यक्ष / प्राधिकरण यांनी बैठकीत दिले.

वरीलप्रमाणे सूचना देऊन सदरची बैठक समाप्त झाली.

सदरहू प्रकरणी सर्व बाबींचा सखोल विचार केल्यास असे निदर्शनास येते की, सोडत -२०१८ मधील संकेत क्र.२७१ खोणी ता.कल्याण व संकेत क्र.२७० मौजे.शिरढोण ता.कल्याण या प्रधानमंत्री आवास योजनेतील प्रकल्पाचे बांधकाम, कोविड-१९ महामारीमुळे विहीत वेळेत पूर्ण न झाल्याने सदरहू योजनेतील लाभार्थ्यांना मार्च -२०२१ पर्यंत घरांचा ताबा देणे शक्य झाले नाही. त्यामुळे सदर योजनेतील अर्जदारांना वेगवेगळ्या आर्थिक अडचणींचा सामना करावा लागल्याने अर्जदारांनी सदनिका विक्री किंमतीचा शेवटचा हप्ता माफ करण्याची मागणी केली आहे.

सर्वसामान्यपणे विहीत कालावधीत प्रकल्पाचे बांधकाम पूर्ण करणे,सदनिकेची विक्री किंमत निश्चीत करणे,तसेच सदनिकेची विक्री किंमतीत वाढ करणे किंवा घट करणे (माफ करणे) या सर्व बाबी संबंधीत कार्यकारी अभियंता यांच्याशी निगडीत आहेत.त्यामुळे सदर प्रकरणी प्रकल्पाचे बांधकाम विहीत कालावधीत पूर्ण न झाल्याने व सदनिकेच्या विक्री किंमतीत शेवटचा हप्ता घट करणे (माफ करणे) या दोन्हां बाबी कार्यकारी अभियंता २ व ३/ कोकण मंडळ यांच्याशी संबंधीत असल्याने संबंधीत विभागाकडून प्रस्ताव सादर करणे अपेक्षित होते किंतु संकेत क्र.२७० व संकेत २७१ या अत्यल्प उत्पन्न गटातील लाभार्थ्यांना ताबा वेळेत न मिळाल्याने झालेल्या आर्थिक अडचणी लक्षात घेता व दि.०६.१०.२०२२ रोजीच्या बैठकीच्या इतिवृत्ताच्या अनुषंगाने सदर योजनेतील अर्जदारांना शेवटचा हप्ता [१० टक्के] माफ करण्याच्या अनुषंगाने पुढीलप्रमाणे संकेत क्र.२७१ खोणी व संकेत क्र.२७० शिरढोण योजनेतील लाभार्थ्यांनी आजमितीस भरणा केलेली रक्कम,भरणा करावयाची बाकी असलेली रक्कम व १० टक्के माफ केल्यास येणारी अंदाजित रक्कम यांची तक्तानिहाय माहिती या कार्यालयामार्फत पुढीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे: -

## संकेत क्र.२७१ खोणी इमारत क्र.०१ आणि ०४

KHONI BLDG १&४ PAYMENT STATUS (SALE PRICE-१६३११२)						
SR. NO.	PAID APPLICANT no.	PAID AMOUNT IN PERCENTAGE%	EXPECTED १००% Payble AMOUNT IN RS. (SALE PRICE*२)	PAID AMOUNT IN RS. (till OCT-२२) (SALE PRICE*३*२)	Remaining amount RS	१०% off amount RS (१०%SALE PRICE*२)
१	२	३	४	५	(४-५)	६
२	२१	१०%	३४२५३३५२	३४२५३३५.२	३०८२८०१६.८	३४२५३५२
३	३	३०%	४८९३३३६	१४६८०००.८	३४२५३३५.२	४८९३३६
४	१	४०%	१६३११२	६५२४४४.८	९७८६६७.२	१६३११२
५	१३	५०%	२१२०४४५६	१०६०२२२८	१०६०२२२८	२१२०४५६
६	४	६०%	६५२४४४८	३९१४६६८.८	२६०९७७९.२	६५२४४८
७	१३	७०%	२१२०४४५६	१४८४३११९.२	६३६१३३६.८	२१२०४५६
८	३	७५%	४८९३३३६	३६७०००२	१२२३३३४	४८९३३६
९	३	८०%	४८९३३३६	३९१४६६८.८	९७८६६७.२	४८९३३६
१०	१	८५%	१६३११२	१३८६४४५.२	२४४६६६.८	१६३११२
११	८५	९०%	१३८६४४५२०	१२४७८००६८	१३८६४४५२	१३८६४५२०
१२	३	९५%	४८९३३३६	४६४८६६९.२	२४४६६६.८	४८९३३६
१३	१५९	१००%	२५९३४६८०८	२५९३४६८०८	०	२५९३४८०८
<b>TOTAL</b>	<b>३०९</b>		<b>५०४०१३६०८</b>	<b>४३२६५२४५८</b>	<b>७१३६११५०</b>	<b>५०४०१६०८</b>

## संकेत क्र.२७१ खोणी इमारत क्र.०२ आणि ०३

KHONI BLDG २&३ PAYMENT STATUS (SALE PRICE-१६३११२)						
SR NO	PAID APPLICANT	PAID AMOUNT IN PERCENTAGE%	EXPECTED १००% Payble AMOUNT IN RS. (SALE PRICE*२)	PAID AMOUNT IN RS. (till OCT-२२) (SALE PRICE*३*२)	Remaining amount RS	१०% off amount RS (१०%SALE PRICE*२)
१	२	३	४	५	(४-५)	६
२	२१	१०%	३४२५३३५२	३४२५३३५.२	३०८२८०१६.८	३४२५३५२
३	२	२५%	३२६२२२४	८१५५५६	२४४६६६८	३२६२२४
४	४	३०%	६५२४४४८	१९५७३३४.४	४५६७११३.६	६५२४४८
५	१७	५०%	२७७२८९०४	१३८६४४५२	१३८६४४५२	२७७२९०४
६	१	६०%	१६३११२	९७८६६७.२	६५२४४४.८	१६३११२
७	३३	७०%	५३८२६६९६	३७६७८६८७.२	१६१४८००८.८	५३८२६९६
८	८	७५%	१३०४८८९६	९७८६६७२	३२६२२२४	१३०४८९६
९	४	८०%	६५२४४४८	५२१९५५८.४	१३०४८८९.६	६५२४४८
१०	१	८५%	१६३११२	१३८६४४५.२	२४४६६६.८	१६३११२
११	९०	९०%	१४६८०००८०	१३२१२००७२	१४६८०००८	१४६८००८०
१२	६	९५%	९७८६६७२	९२९७३३८.४	४८९३३३.६	९७८६७२
१३	१२३	१००%	२००६२६७७६	२००६२६७७६	०	२००६२७७६
<b>TOTAL</b>	<b>३१०</b>		<b>५०५६४४७२०</b>	<b>४१७१५६८९४</b>	<b>८८४८७८२६</b>	<b>५०५६४७२०</b>

## संकेत क्र.२७० शिरढोण ता.कल्याण

## SHRIDHON BLDG १,३,४&amp;६ PAYMENT STATUS (SALE PRICE-१४३०९००)

SR NO १	PAID APPLICA NT	PAID AMOUNT IN PERCENTAGE %	EXPECTED १००% Payble AMOUNT IN RS. (SALE PRICE*२)	PAID AMOUNT IN RS. (till OCT-२२) (SALE PRICE*३*२)	Remaining amount RS.	१०% off amount RS. (१०%SALE PRICE*२)
१	२	३	४	५	(४-५)	६
२	४६	१०%	६५८२१४००	६५८२१४०	५९२३९२६०	६५८२१४०
३	०	२०%	०	०	०	०
४	२०	३०%	२८६१८०००	८५८५४००	२००३२६००	२८६१८००
५	०	४०%	०	०	०	०
६	२३	५०%	३२९१०७००	१६४५५३५०	१६४५५३५०	३२९१०७०
७	२	६०%	२८६१८००	१७१७०८०	११४४७२०	२८६१८०
८	१८	७०%	२५७५६२००	१८०२९३४०	७७२६८६०	२५७५६२०
९	२५	८०%	३५७७२५००	२८६१८०००	७१५४५००	३५७७२५०
१०	८३	९०%	११८७६४७००	१०६८८८२३०	११८७६४७०	११८७६४७०
११	२८६	१००%	४०९२३७४००	४०९२३७४००	०	४०९२३७४०
<b>TOTAL</b>	<b>५०३</b>		<b>७१९७४२७००</b>	<b>५९६१२९४०</b>	<b>१२३६२९७६०</b>	<b>७१९७४२७०</b>

सोडत-२०१८ मधील संकेत क्र.२७१ खोणी ता.कल्याण व संकेत क्र.२७० शिरढोण ता.कल्याण या दोन्ही योजनेतील अर्जदारांना शेवटचा हप्ता [१० टक्के] माफ केल्यास (खोणी करिता रु.१०,०९,६६,३२८ + शिरढोणकरिता रु.७,१९,७४,२७०) असे एकुण अंदाजित रक्कम रु.१७,२९,४०,५९८/- इतका आर्थिक तोटा म्हाडास होण्याची शक्यता वरील तक्त्यानुसार दिसून येते.त्या अनुषंगाने अंदाजित एकुण रु.१७,२९,४०,५९८/- सदर रक्कम ज्या गाळ्यांची अद्यापपर्यंत जाहिरात दिली नाही अशा बांधकाम सुरु असलेल्या तसेच भविष्यात पुढील सोडतीसाठी उपलब्ध करून दिल्या जाणा-या सदनिकांच्या विक्री किंमतीमध्ये समप्रमाणात समाविष्ट करून वसूल करणे योग्य राहिल असे वाटते.

तथापि प्रस्तुत प्रकरणी मा.उपाध्यक्ष /प्राधिकरण यांच्या दालनात दि.०६.१०.२०२२ रोजी झालेल्या बैठकीच्या इतिवृत्ताच्या अनुषंगाने प्राधिकरणासमोर खालील बाबी निर्णयासाठी प्रस्तावित करण्यात येत आहेत.

**प्रस्ताव -१]** सोडत सन-२०१८ संकेत क्र.२७० शिरढोण व संकेत क्र.२७१ खोणी ता.कल्याण जि.ठाणे या सोडतीतील ज्या अर्जदारांनी दि.०६.१०.२०२२ पुर्वी म्हाडाकडे सदनिकेच्या विक्री किंमतीचा १००% रक्कमेचा भरणा केलेला आहे व ज्यांना अद्याप सदनिकेचा ताबा दिलेला नाही, अशा अर्जदारांना शिरढोणकरीता शेवटचा हप्ता [१० %] रक्कम रु.१,४३,०९०/- व खोणीकरीता शेवटचा हप्ता [१०%] रक्कम रु.१,६३,१०८/- चा परतावा करण्याचा प्रस्ताव मान्यतेस्तव तथा आदेशार्थ सविनय सादर.

**प्रस्ताव -२]** सोडत सन-२०१८ संकेत क्र.२७० शिरढोण व संकेत क्र.२७१ खोणी ता.कल्याण जि.ठाणे या सोडतीतील ज्या अर्जदारांनी दि.०६.१०.२०२२ पुर्वी म्हाडाकडे सदनिकेच्या विक्री किंमतीच्या १०% ते ९० % रक्कमेचा भरणा केलेला आहे व ज्यांना अद्याप सदनिकेचा ताबा दिलेला नाही, अशा अर्जदारांना शिरढोणकरीता शेवटचा हप्ता [१० %] रक्कम रु.१,४३,०९०/- व खोणीकरीता शेवटचा हप्ता [१०%] रक्कम रु.१,६३,१०८/- एवढी रक्कम माफ करण्याचा प्रस्ताव मान्यतेस्तव तथा आदेशार्थ सविनय सादर.

**प्रस्ताव -३]** २०१८ च्या सोडतीतील संकेत क्र.२७० व संकेत क्र.२७१ मधील ज्या अर्जदारांना तात्पुरते देकारपत्र देऊनसुध्दा दि.०६.१०.२०२२ पर्यंत विक्री किंमतीपोटी एकही रक्कम मंडळाकडे भरणा केलेली नाही, अशा अर्जदारांना शेवटचा हप्ता [१०%] माफ न करता त्या अर्जदारांचे अर्ज रद्द करून प्रतिक्षा यादीतील अथवा नवीन जाहिरातीद्वारे अर्ज मागविण्यात यावे. प्रस्ताव मान्यतेस्तव तथा आदेशार्थ सविनय सादर.

बाब टिप्पणीतील प्रस्तावावर सविस्तर चर्चा होऊन

ठराव क्रमांक.: ७०५५

दिनांक - २३/११/२०२२

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ सोडत -२०१८ अंतर्गत संकेत क्र.२७० मौजे- शिरढोण व संकेत क्र.२७१ मौजे- खोणी कल्याण या प्रधानमंत्री अग्रिम अंशदान तत्वावरील आवास योजनेतील, अत्यल्प उत्पन्न गटातील (EWS) लाभार्थ्यांना कोविड-१९ महामारीमुळे सदनिकेचा ताबा मिळण्यास झालेल्या विलंबामुळे सदनिका विक्री किंमतीचा शेवटचा हप्ता [१० टक्के] माफ करण्यास खालीलप्रमाणे मान्यता देण्यात येत आहे.

१] सोडत सन-२०१८ संकेत क्र.२७० शिरढोण व संकेत क्र.२७१ खोणी ता.कल्याण जि.ठाणे या सोडतीतील ज्या अर्जदारांनी दि.०६.१०.२०२२ पुर्वी म्हाडाकडे सदनिकेच्या विक्री किंमतीच्या १००% रक्कमेचा भरणा केलेला आहे व ज्यांना अद्याप सदनिकेचा ताबा दिलेला नाही अशा अर्जदारांना शिरढोणकरीता शेवटचा हप्ता [१०%] रक्कम रु.१,४३,०९०/- व खोणीकरीता शेवटचा हप्ता [१०%] रक्कम रु.१,६३,१०८/- चा परतावा करण्यास मान्यता देणेत येत आहे.

२] सोडत सन-२०१८ संकेत क्र.२७० शिरढोण व संकेत क्र.२७१ खोणी ता.कल्याण जि.ठाणे या सोडतीतील ज्या अर्जदारांनी दि.०६.१०.२०२२ पुर्वी म्हाडाकडे सदनिकेच्या विक्री किंमतीच्या १०% ते ९०% रक्कमेचा भरणा केलेला आहे व ज्यांना अद्याप सदनिकेचा ताबा दिलेला नाही, अशा अर्जदारांना शिरढोणकरीता शेवटचा हप्ता [१०%] रक्कम रु.१,४३,०९०/- व खोणीकरीता शेवटचा हप्ता [१०%] रक्कम रु.१,६३,१०८/- एवढी रक्कम जर संबंधित विजेत्यांनी एकूण विक्री किंमतीच्या ९०% रक्कमेचा भरणा दिनांक ३१.०१.२०२३ पुर्वी केल्यास शेवटचा हप्ता [१०%] माफ करणेस मान्यता देणेत येत आहे. तथापि दिनांक ३१.०१.२०२३ नंतर उर्वरित रक्कमेचा भरणा करणा-या लाभार्थ्यांना शेवटचा हप्ता [१०%] रक्कम माफीचा लाभ मिळणार नाही व अर्जदारास संपूर्ण रक्कमेचा भरणा करावा लागेल.

३] २०१८ च्या सोडतीतील संकेत क्र.२७० व संकेत क्र.२७१ मधील ज्या अर्जदारांना तात्पुरते देकारपत्र देऊनसुध्दा दि.०६.१०.२०२२ पर्यंत विक्री किंमतीपोटी काहीही रक्कम मंडळाकडे भरणा केलेली नाही अशा अर्जदारांना शेवटचा हप्ता [१०%] माफ न करता त्या अर्जदारांचे अर्ज रद्द करून प्रतिक्शा यादीतील अथवा नवीन जाहिरातीद्वारे अर्ज मागविण्यासाठी मान्यता देणेत येते.

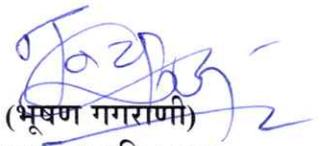
सदर ठराव कार्यवृत्त स्थायीकरणाची वाट न पाहता अंमलबजावणी करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.



(अनिल डिग्गीकर)  
पदसिध्द अध्यक्ष तथा  
उपाध्यक्ष प्राधिकरण



(वल्ला नायर सिंह)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव,  
गृहनिर्माण विभाग



(भूषण गगराणी)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव-१  
नगर विकास विभाग

बाब क्रमांक - २९६/२२

विषय: - वर्तकनगर ठाणे या म्हाडा अभिन्यासातील ठाणे मनपाला वितरीत केलेल्या इमारत क्र.५४, ५५ व ५६ बाबत.

उक्त बाब सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केली.

उपरोक्त विषयी मुख्य अधिकारी, कोकण मंडळ यांनी असे विशद केले की, वर्तकनगर ठाणे या म्हाडा अभिन्यासातील ठाणे मनपाला वितरीत केलेल्या इमारत क्र.५४, ५५ व ५६ च्या पुनर्विकास प्रस्तावातील अट क्र.०८ शिथिल करून मिळणेबाबत ठाणे मनपाने संदर्भ क्र.१ व २ च्या पत्रान्वये म्हाडाला विनंती केलेली आहे.

१. पार्श्वभूमी: -

वर्तकनगर, ठाणे म्हाडा अभिन्यासातील इमारत क्र.५४, ५५ व ५६ या ३ EWS गटवारीच्या इमारती (३ इमारती X ८० सदनिका = एकूण २४० सदनिका) ठाणे मनपाला चतुर्थश्रेणी कामगार व प्रकल्पग्रस्तां करीता कोकण मंडळाने खालील प्रमाणे वितरीत केलेले आहेत: -

इमारत क्र	खरेदी खत	भाडे करार	जमिनीचे क्षेत्र	भाडेपट्ट्यांचा कालावधी
५४, ५५ व ५६	दस्त क्र.१४११/२००९ दि.२६/०३/२००९	दस्त क्र. १२८२/२००९ दि.२३/०३/२००९	२९५७.०० चौ.मी.	९० वर्ष

उपरोक्त इमारती कालानुरूप जिर्ण झाल्याने ठाणे मनपाने या इमारतींचा पुनर्विकास नियोजित केलेला आहे. उपरोक्तनियोजित पुनर्विकासाला २.५ च.क्षे.नि. नुसार प्राप्त मंजूरीतील उपलब्ध अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र प्राधिकरण ठराव क्र.५९९८, ६३३०, ६४२२ व ६२६० च्या तरतुदीनुसार आवश्यक अधिमूल्य आकारनकोकण मंडळाने ठाणे मनपाला खालील प्रमाणे पुनर्विकास नाहरकत पत्र अदा केलेले आहेत.

- देकार पत्र क्र.CO/KB/AA/Vartak nagar/११३९ & ११४०/२०१४ दि.२१/०६/२०१४.
- देकार पत्र क्र. CO/KB/AA/Vartak nagar/१६९३/२०१४ दि.०८/०८/२०१४.
- नाहरकत पत्र क्र.CO/KB/AA/Vartak nagar/२५७१ & २५७२/२०१४ दि.१६/१२/२०१४.
- सुधारीत देकार पत्र क्र.CO/KB/AA/Vartak nagar/१७६/२०२० दि.०४/०९/२०२०.
- सुधारीत नाहरकत पत्र क्र. .CO/KB/AA/Vartak nagar/१८६/२०२० दि.१०/०९/२०२०.
- इमारत क्र.५६ करीता दिलेली Consent to OC:-CO/KB/AA/Consent/Vartaknagar/१७६/२०२० दि.०४/०९/२०२०.

२. संदर्भ क्र. १ व २ च्या पत्रान्वये ठाणे महानगरपालिकेने केलेली विनंती: -

२.१ ठाणे शहराचा विस्तार व नागरिकरण झपाटयाने वाढत असल्याने या वाढत्या शहराला आवश्यक विकास योजनेतील रस्ते, पायाभूत सुविधांसाठीचे क्षेत्र व आरक्षणे विकसित करणे ठाणे मनपाला अनिवार्य झालेले आहे. तसेच या विकास योजनेची अंमलबजावणी करताना बाधित होणा-या पात्र अतिक्रमण धारकांचे पुनर्वसन (Project Affected People/ PAP) करणे ठाणे मनपाची जबाबदारी आहे.

२.२ तसेच इमारत क्र.५६ च्या भूखंडावर पुनर्विकासामुळे तयार झालेल्या नवीन इमारतीला या कार्यालयाने दि.०४/०९/२०२० रोजी Consent to OC अदा केली असून ठाणे मनपाने सदर इमारतीला दि.०२/१२/२०२१ रोजी वापर परवाना/ OC मंजूर केल्याचे ठाणे मनपाच्या पत्रात नमुद आहे.

२.३ इमारत क्र. ५६ च्या भूखंडावरील नवीन इमारतीमध्ये पूर्वीपासून राहणारे ठाणे मनपाचे कर्मचारी भूप्रकल्पग्रस्त यांच्यासह वर नमुद प्रकल्पग्रस्तांना तातडीने पुनर्वसित करणे आवश्यक बाब/ VITAL असल्याचे ठाणे मनपाच्या पत्रात नमुद आहे.

२.४ या प्रकरणी, ठाणे मनपाने नियोजित केलेले पुनर्विकास प्रस्तावात खालील प्रमाणे अट नमुद करण्यात आलेली आहे.

अट क्र.०८: - The Number of tenements in the original building no.५४, ५५ & ५६ shall be retained by the Thane Municipal Corporation for the purpose of residence of it's employee as service quarters even after the redevelopment of the Property.

वरील नमुद मुद्द्यांनुसार ठाणे मनपाने नियोजित केलेल्या पुनर्विकासात उपलब्ध होणा-या सदनिकांचे वितरण ठाणे मनपाच्या आवश्यकतेनुसार अधिनस्त कर्मचा-यांना किंवा प्रकल्पाग्रस्तांना वितरीत करणे ही ठाणे मनपाची आजचीनिकड आहे. परंतु, सदर अट क्र.०८ मुळे या निकडीची पूर्तता होऊ शकत नाही. त्यामुळे सदर अट शिथिल करन मिळण्यास ठाणे मनपाने विनंती केलेली आहे.

२.५ तसेच, दाखल प्रस्तावातील इमारत क्र.५६ पुर्णतः तयार असूनही अट क्र.०८ मुळे या इमारत क्र.५६ मध्ये अधिनस्त कर्मचारी/ प्रकल्पग्रस्त यांचे पुनर्वसन होऊ शकत नाही. तसेच या इमारत क्र. ५४, ५५ व ५६ मधील यापूर्वीचे विस्थापित झालेले रहिवासी व विकास योजनेच्या अंमलबजावणीमुळे बाधित प्रकल्पग्रस्त त्यांच्या पुनर्वसनाकरीता ठाणे मनपाकडे वारंवार पाठपुरावा करीत आहेत, हिंवस्तुस्थितीगृहीत धरन वर नमुद अट क्र. ८ लवकरात लवकर शिथिल करावी असे ठाणे मनपाच्या पत्रात नमुद आहे.

**प्रस्तावः -**

वर्तकनगर, ठाणे या म्हाडा अभिन्यासातील ठाणे मनपाला वितरित केलेल्या इमारत क्र. ५४, ५५ व ५६ च्या पुनर्विकास नाहरकत पत्रातील अट क्र.०८ शिथिल करणेबाबत ठाणे मनपाने केलेली विनंती व प्रकरणाची वस्तुस्थितीच्या अनुषंगाने सदर अट त्यांच्या पुनर्विकास नाहरकत पत्रासह, भाडे व विक्री करारात नमुद आहे. त्यामुळे सदर अट शिथिल करण्यासाठी प्राधिकरणाची मान्यता घेणे आवश्यक आहे.

उपरोक्त अनुषंगाने खालीलप्रमाणे प्रस्ताव प्राधिकरणासमोर निर्णयार्थ सविनय सादर.

संदर्भ क्र. १ व २ च्या पत्रान्वये ठाणे मनपाने वर्तकनगर ठाणे या म्हाडा अभिन्यासातील इमारत क्र.५४, ५५ व ५६ च्या इमारतीला बंधनकारक असलेली अट क्र.०८ शिथिल करन मिळणेबाबत विनंती केलेली आहे. सदर अट शिथिल करण्याची आवश्यकता त्यांच्या पत्रात नमुद असून वर उल्लेखित मुद्दा क्र.२ मध्ये त्याचा तपशील सविस्तर सादर केलेला आहे. त्याअनुषंगाने खालील प्रमाणे प्रस्ताव प्राधिकरणाच्या निर्णयार्थ सादर.

वर्तकनगर ठाणे या म्हाडा अभिन्यासातील ठाणे मनपाला वितरीत इमारत क्र.५४, ५५ व ५६ यातील सदनिकांच्या वितरणाचे सर्व हक्क ठाणे महानगरपालिकेला देय करणे व त्या संबंधी अनुषंगिक कार्यवाही करणे (गृहनिर्माण संस्था स्थापन करणे त्यांचे करार करणे व इ. बाबी) तसेच उपरोक्त बदल पुरवणी करारात अंतर्भूत करणे व या कराराची नोंदणीकृत सत्यप्रत कोंकण मंडळाला सादर करण्याचा निर्णय प्राधिकरणाने घेणे आवश्यक आहे. तसेच, या प्रकरणाबाबत काही अपवादात्मक बाबी अथवा इतर बाबी उदभवल्यास त्याबाबत निर्णय घेण्याचे अधिकार मा.उपाध्यक्ष तथा मु.का.अ./प्रा. यांना अधिकार प्रदान करण्याबाबत निर्णय घेणे आवश्यक वाटते.

बाब टिप्पणीवर वरील प्रमाणे चर्चा होऊन, प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की,

**ठराव क्रमांक.: ७०५६**

**दिनांक -२३/११/२०२२**

म्हाडाने सादर केलेल्या विषयांकित प्रकरणाबाबत ठाणे महानगरपालिकेने विनंती केल्यानुसार प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे निर्णय घेतला आहे.

मौजे पांचपाखाडी माजीवडे, सेक्टर-४, ठाणे येथील वर्तक नगर या म्हाडा अभिन्यासातील ठाणे महानगरपालिकेला वितरित केलेल्या इमारत क्र. ५४, ५५ व ५६ च्या पुनर्विकास नाहरकत पत्रातील अट क्र.०८ शिथिल करणेबाबतचा निर्णय घेण्यात आलेला आहे.

१) वर्तकनगर येथील इमारत क्र.५४, ५५, व ५६ या ठाणे मनपाला वितरित केलेल्या इमारतीच्या पुनर्विकास प्रस्तावातील अट क्र.०८:- The Number of tenements in the original building no.५४, ५५ व ५६ shall be retained by the Thane Municipal Corporation for the purpose of residence of it's employee as service quarters even after the redevelopment of the Property. शिथिल करण्याला अनुमती देण्यात येत आहे.

२) तसेच उपरोक्त इमारतीमधील सदनिकांच्या वितरणाबाबतचे सर्व हक्क ठाणे महानगरपालिकेला देण्यात येत आहे. उपरोक्त अनुषंगाने या इमारतीमधील सदनिकांच्या वितरणाचे सर्व हक्क ठाणे महानगरपालिकेला देय करणे व त्या संबंधी अनुषंगिक कार्यवाही करणे (गृहनिर्माण संस्था स्थापन करणे त्यांचे करार करणे व इ. बाबी)

तसेच उपरोक्त बदल पुरवणी करारात अंतर्भूत करणे व या कराराची नोंदणीकृत सत्यप्रत कोंकण मंडळाला सादर करण्याला अनुमती देण्यात येत आहे.

३) या प्रकरणाबाबत काही अपवादात्मक बाबी / इतर बाबी उद्भवल्यास त्याबाबत निर्णय घेण्याचे अधिकार मा.उपाध्यक्ष तथा मु.का.अ./प्रा. यांना अधिकार प्रदान करण्यात येत आहेत.

सदर ठरावाच्या स्थायीकरणाची वाट न पाहता, सदरचा ठराव तात्काळ अंमलात आणण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

  
(अनिल डिग्गीकर)  
पदसिद्ध अध्यक्ष तथा  
उपाध्यक्ष प्राधिकरण

  
(वल्सा नायर सिंह)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव,  
गृहनिर्माण विभाग

  
(भूषण नगराणी)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव-१  
नगर विकास विभाग

बाब क्रमांक: - २९६/२३

**विषय : - म्हाडा वसाहतीतील म्हाडाच्या मालकीच्या कार्यालयीन इमारतींचे पुनर्विकासाचे धोरण निश्चित करणेबाबत.**

उक्त विषय सचिव/ प्रा. यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

उपरोक्त विषयी मुख्य अधिकारी/ मुंबई मंडळ यांनी विशद केले की, प्रा. ठराव क्र. ४०७६ दि.०२.०६.१९९३ मध्ये मंडळाच्या विविध वसाहतीमधील कार्यालयीन इमारतींचा पुनर्विकास व विक्री धोरण ठरविण्याबाबत खालील प्रमाणे मंजूरी प्रदान करण्यात आली आहे.

"प्रादेशिक मंडळाच्या वसाहतीमधील कार्यालयीन इमारतींची विक्री योजना तसेच विक्री योजनेत समाविष्ट न झालेल्या व ज्या ठिकाणी बहुमजली इमारतींची योजना आर्थिकदृष्ट्या योग्य असल्यास, त्यांच्या पुनर्रचनेबाबत बाब टिप्पणीतील परिच्छेद ५ मधील सुचविण्यात आलेल्या प्रस्तावास मान्यता देण्यात येत आहे." प्रा. ठराव क्र. ४०७६, दि. ०२.०६.१९९३ च्या बाब टिप्पणीतील परिच्छेद ५ मध्ये खालीलप्रमाणे नमूद करण्यात आले आहे.

"कार्यालयीन इमारतींची काही प्रमाणात विक्री व काही प्रमाणात मंडळामार्फत पुनर्रचना करण्याचे धोरण ८५-८६ साली स्विकारण्यात आले. त्यानंतर शासनाने दि.१८.०५.१९८७ च्या शासन निर्णयानुसार मुंबई, ठाणे व पुणे शहरातील सर्वच भाडेत्वावर वितरीत करण्यात आलेल्या बैठ्या गाळ्यांचा विक्रीच्या धोरणावर निर्णय घेतला. या धोरणानुसार बैठ्या गाळ्यांतील भाडेकरुना सध्याच्या बाजारभावाच्या ५० टक्के रक्कम उर्वरित चटईक्षेत्रांसाठी आकारणी करुन या वसाहतीची विक्री योजना अंमलात आणण्यात येत आहे. म्हणजेच बैठ्या स्वरुपाच्या भाडेत्वावरील गाळ्यांचे उर्वरित चटईक्षेत्रावर किंमत आकारुन धोरण जाहीर झाल्यामुळे त्या मानाने या थोड्याफार प्रमाणात असलेल्या बैठ्या स्वरुपाचा I कार्यालयीन इमारतींची मंडळानेच पुनर्रचना करावी या निर्णयाला चांगला प्रतिसाद मिळेल, असे वाटत नाही. बैठ्या गाळ्यांच्या तत्वानुसारच कार्यालयीन इमारतींच्या विक्रीबाबत विचार व्हावा, असे वाटते."

तसेच सदर ठरावाच्या बाब टिप्पणीतील प्रस्तावनेत खालील प्रमाणे नमूद आहे.

म्हाडाच्या विभागीय मंडळाच्या विविध वसाहतीत "कार्यालयीन इमारती" म्हणून काही बैठ्या इमारती बांधलेल्या आहेत. ह्या इमारती प्रामुख्याने वसाहतीतील लाभधारकांस सुविधा पुरविण्यासाठी व्यवस्थापनासंबंधी भाडेवसुली करणाऱ्या तसेच अत्यावश्यक मंडळाच्या सेवेतील कर्मचाऱ्यांना सेवानिवासस्थाने पुरविणे इत्यादी वापरासाठी आहेत. ह्या कार्यालयीन इमारती बहुतांश मुंबई मंडळाच्या वसाहतीत आहेत. या इमारतीमध्ये वेगवेगळ्या सुविधा उदा.दुकाने,दवाखाने, ग्राहक सहकारी संस्था, भाडेकरु संघटना इ. वापरासाठी भाडेत्वावर

वितरीत करण्यात आल्या आहेत. तसेच काही इमारती मंडळाच्या अंशतः किंवा पूर्णतः ताब्यात आहेत. जसे की, कर्मचाऱ्यांची सेवानिवासस्थाने अथवा भाडेवसुली करणारे व दुरुस्ती व परिरक्षण कार्यालये इत्यादि या कार्यालयीन इमारती बैठ्या स्वरूपाच्या आहेत. त्यामुळे इमारतीखाली व अनुलग्न असलेल्या जमिनीच्या चटईक्षेत्राचा वापर करण्यात आलेला नाही.

मुंबई मंडळाच्या वसाहतीत सुमारे २११ कार्यालयीन इमारती आहेत. सदर २११ कार्यालयीन इमारतीची वर्गवारी खालील प्रमाणे.

अ) संपूर्ण भाडेतत्वावर वितरिखळ	१०९ कार्यालयीन इमारती
ब) मिश्र वापर व मंडळाच्या अंशतः ताब्यात असलेल्या	४७ कार्यालयीन इमारती
क) मंडळाच्या पूर्णतः ताब्यात असलेल्या	५५ कार्यालयीन इमारती

उपरोक्त २११ कार्यालयीन इमारतीपैकी काही कार्यालयीन इमारतीची प्रा. ठराव क्र. ४०७६ अन्वये निविदेद्वारे मुंबई मंडळामार्फत विक्री करण्यात आलेली आहे. उर्वरित कार्यालयीन इमारतीपैकी काही कार्यालयीन इमारतीचा पुनर्विकास वि.नि. नि. १९९१ व काहींचा पुनर्विकास वि.नि. व प्रो.नि. २०३४ मधील वि.नि.नि. ३३ (५) अंतर्गत झालेला आहे.

सद्यस्थितीत मुंबई मंडळाच्या ताब्यात असलेल्या कार्यालयीन इमारतीचा उपयोग हा वसाहतीमधील रहिवाशांच्या वेगवेगळ्या सुविधा उदा. दुकाने, दवाखाने, रेशनिंग ऑफिस, पोस्ट ऑफिस, समाजकल्याण केंद्र, ग्राहक सहकारी संस्था, भाडेकरू संघटना इ. वापरासाठी भाडेतत्वावर वितरीत करण्यात आलेला आहे. तसेच काही कार्यालयीन इमारतीमध्ये मंडळाचे देखभाल व दुरुस्ती विभाग तसेच भाडे वसुलीकार यांचे क्षेत्रीय कार्यालये देखील आहेत. सदर कार्यालयीन इमारतींच्या भूखंडाचे क्षेत्रफळ अंदाजे २५०.०० चौ.मी. ते ४००.०० चौ.मी. दरम्यानचे असल्यामुळे सदर भूखंडावर वि.नि.व.प्रो.नि. २०३४ मधील तरतूदीनुसार संपूर्ण च.क्षे.नि.चा वापर करून मंडळामार्फत स्वतंत्र योजना राबविणे शक्य होत नाही, असे दिसून येते. तसेच, अश्या कार्यालयीन इमारती मोडकळीस / धोकादायक अवस्थेत (Dilapidated) असून त्यांचे पुनर्विकास लवकरात लवकर होणे आवश्यक आहे.

यापूर्वी मुंबई मंडळाने, मुंबई मंडळाच्या अखत्यारित असलेल्या कार्यालयीन इमारतीचे लगतच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने मागणी केल्यामुळे त्या कार्यालयीन इमारतीचे पुनर्विकासाकरिता शासनाच्या दि. ०८.१०.२०१३ रोजीची अधिसूचना व वि.नि. व प्रो.नि. २०३४ मधील वि.नि.नि. ३३ (५) मध्ये नमूद टेबल "सी" प्रमाणे सहकारी गृहनिर्माण संस्था व म्हाडा मध्ये हिस्सेदारी तत्वानुसार अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळाचे विनामूल्य तयार सदनिका स्विकारून असे प्रस्तावांस मंजू-या प्रदान करण्यात आल्या आहेत व त्यानुसार मंडळास विनामूल्य बांधीव स्वरूपाची तयार सदनिका प्राप्त झाल्या आहेत.

मुंबई मंडळाच्या अभिन्यासातील कार्यालयीन इमारतीचे वि.नि.नि. ३३(५) च्या तरतूदीनुसार पुनर्विकासाकरिता लगतच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेमार्फत अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळाचे हिस्सेदारी तत्वावर मागणी न करता प्रामुख्याने अधिमूल्य आकारून वितरीत करण्यात याव्यात, अशी मागणी करण्यात येते. परंतु कार्यालयीन इमारतींच्या पुनर्विकासाबाबत कोणतेही धोरण नसल्यामुळे तसेच, सदर कार्यालयीन इमारत लगतच्या संस्थेस गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर वितरीत केल्यास मंडळास प्राप्त होणाऱ्या सदनिकांचे सोडतीद्वारा सर्वसामान्यांना परवडणाऱ्या घरांची प्राधिकरणाच्या दि. ११.०३.२०२२ रोजीच्या ठरावानुसार रहिवाशी वापराच्या चालू शिघ्रशिद्ध गणकाच्या दराच्या ११० टक्के या प्रमाणे सरसकट सर्वच उत्पन्न गटांसाठी विक्री करण्यात येऊ शकते. त्यामुळे म्हाडाच्या वसाहतीतील कार्यालयीन इमारतींचे वितरण प्रथम मागणी करणाऱ्या लगतच्या संस्थेस गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर वितरण करण्याकरिता धोरण निश्चित करणे आवश्यक आहे.

मुंबई मंडळाच्या ताब्यात असलेल्या कार्यालयीन इमारतीपैकी काही इमारती ह्या पूर्णतः मंडळाच्या ताब्यात असून काही इमारतीमधील गाळे अशतः वा पूर्णतः भाडेतत्वावर वितरित करण्यात आलेले आहेत.

त्यानुसार वि.नि. व प्रो. नि. २०३४ मधील विनियम ३३ (५) नुसार मंडळाच्या पूर्णतः ताब्यात असलेल्या कार्यालयीन इमारतींचा पुनर्विकास केल्यास म्हाडास प्राप्त होणारा गृहसाठ्याची परिगणना खालील प्रमाणे करण्यात येत आहे.

#### नमुना - अ

अ.क्र.	तपशील	क्षेत्रफळ चौ.मी. मध्ये
१.	कार्यालयीन इमारतीच्या भूखंडाचे क्षेत्रफळ	२८०.७८

२.	अनुज्ञेय च.क्षे.नि.	३.०
३.	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (२८०.७८ चौ.मी. X ३.०)	८४२.३४
४.	रेडीरेकनर २०२२-२३, न.भू.क्र. न.भू.क्र. ३५६ (पै), व्हीलेज - हरीयाली, झोन क्र. ११२/५३७, दर रुपये रु.५८,९७०/-	५८,९७०/-
५.	बांधकामचा दर ( रेडीरेकनर २०२२-२३)	३०,२५०/-
६.	LR/RC = ५८,९७०/३०,२५०	१.९४
७.	वि.नि.नि ३३(५) मधील तक्ता - सी नुसार LR / RC = १.९४ साठी संस्था व म्हाडा यांच्यात शेंअरींग	संस्था ४५% म्हाडा ५५%
८.	संस्थेचा हिस्सा (८४२.३४ x ४५%)	३७९.०५
९.	म्हाडाचा हिस्सा (८४२.३४ x ५५%)	४६३.२९
१०.	पंजीबल सह म्हाडाचा हिस्सा (४६३.२९ x १.३५)	६२५.४४

तसेच मंडळाच्या ताब्यात असलेल्या कार्यालयीन इमारतीमधील ज्यामधील गाळे अशंत: वा पूर्णतः भाडेतत्वावर वितरित केलेले आहेत. अशा कार्यालयीन इमारतींचा पुनर्विकास केल्यास म्हाडास प्राप्त होणाऱ्या गृहसाठ्याची परिगणना खालील प्रमाणे करण्यात येत आहे.

#### नमुना- ब

अ.क्र.	तपशील	क्षेत्रफळ ( चौ.मी.)
१.	कार्यालयीन इमारतीच्या भूखंडाचे क्षेत्रफळ	२८०.७८
२.	अनुज्ञेय च.क्षे.नि.	३.०
३.	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ (२८०.७८ चौ.मी. X ३.०)	८४२.३४
४.	अस्तित्वातील चटई क्षेत्रफळ	५६.७९
५.	DCPR - २०३४ मधील ३३(५) प्रमाणे निवासी वापराकरीता अनुज्ञेय चटई क्षेत्रफळ ५६.७९ + त्यावर ३५% (५६.७९ चौ.मी. + ३५%)	७६.६६
६.	एकूण निवासी पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्रफळ (७६.६६ चौ.मी. x १.२०)	९१.९९
<b>पुनर्वसनाकरीता प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्रनिर्देशांक</b>		
७.	रेडीरेकनर २०२२-२३, न.भू.क्र. न.भू.क्र. ३५६ (पै), व्हीलेज - हरीयाली, झोन क्र. ११२/५३७,	५८,९७०/-
८.	बांधकामचा दर ( रेडीरेकनर २०२२-२३)	३०,२५०/-
९.	LR/RC = ५८,९७०/३०,२५०	१.९४
१०.	वि.नि.नि. ३३(५) मधील तक्त्या नुसार LR/RC = १.९४ करीता प्रोत्साहनात्मक क्षेत्रफळ ७०% आहे.	७०%
११.	९१.९९ चौ.मी. बांधकाम क्षेत्रफळाकरीता प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्रफळ (९१.९९ x ७०%)	६४.३९
<b>अतिरिक्त / उर्वरीत क्षेत्राचे म्हाडा वसंस्था / विकासाक यांचेमध्ये शेंअरींग</b>		
१२.	उर्वरीत क्षेत्रफळ (३.० च.क्षे.नि. प्रमाणे ८४२.३४ चौ.मी. ) - (पुनर्वसन क्षेत्र ९१.९९ चौ.मी. + प्रोत्साहनात्मक क्षेत्र ६४.३९ चौ.मी.)	६८५.९६
१३.	LR/RC = ५८,९७०/३०,२५०	१.९४
१४.	वि.नि.नि ३३(५)मधील तक्ता - सी नुसार LR / RC = १.९४ साठी संस्था व म्हाडा यांच्यात शेंअरींग	संस्था ४५% म्हाडा ५५%
१५.	संस्थेचा हिस्सा (६८५.९६ x ४५%)	३०८.६८
१६.	म्हाडाचा हिस्सा (६८५.९६ x ५५%)	३७७.२८
१७.	पंजीबल सह म्हाडाचा हिस्सा (३७७.२८ x १.३५)	५०९.३२
१८.	म्हाडाकरीता पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्रफळ (निवासी)	९१.९९

१९.	पंजीबल सह म्हाडाकरीता पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्रफळ (९१.९९ x १.३५)	१२४.१८
२०.	पंजिबलसह म्हाडाचा एकूण हिस्सा (५०९.३२ चौ.मी + १२४.१८ चौ.मी)	६३३.५०

उपरोक्त सादर केल्यानुसार म्हाडा वसाहतीतील म्हाडाच्या मालकीच्या अस्तित्वात असलेल्या कार्यालयीन इमारतीच्या पुनर्विकास करणेबाबत खालीलप्रमाणे प्रस्ताव प्राधिकरणाच्या मान्यतेकरिता सादर करण्यात येत आहे.

"म्हाडा वसाहतीतील म्हाडाच्या मालकीच्या ज्या कार्यालयीन इमारतीचे म्हाडामार्फत स्वतंत्रपणे पुनर्विकास करणे शक्य नाही, अशा कार्यालयीन इमारतींची लगतच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने मुंबई मंडळाकडे मागणी केल्यास संबंधित संस्थेस म्हाडाच्या कार्यालयीन इमारतीसोबत संयुक्त पुनर्विकास करण्याकरिता विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ मधील विनियम ३३(५) मधील गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर वितरीत करावयाच्या तरतुदीनुसार कार्यालयीन इमारतीचे वितरण सोबत जोडलेल्या नमुना 'अ' व 'ब' नुसार करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे."

सदर प्रमाणे म्हाडा वसाहतीतील म्हाडाच्या मालकीच्या कार्यालयीन इमारतीचे पुनर्विकासाचे धोरण निश्चिती करण्याचे प्रस्तावित आहे.

बाब टिपणीतील प्रस्तावावर सविस्तर चर्चा होऊन

ठराव क्रमांक.: ७०५७

दिनांक - २३/११/२०२२

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, मुंबई मंडळाच्या अखत्यारीतील म्हाडा वसाहतीमधील म्हाडाच्या मालकीच्या कार्यालयीन इमारतीचे पुनर्विकासाकरिता खालीलप्रमाणे धोरण निश्चित करण्यात येत आहे.

"मुंबई मंडळाच्या अखत्यारीतील म्हाडा वसाहतीमधील म्हाडाच्या मालकीच्या ज्या कार्यालयीन इमारतीचे म्हाडामार्फत स्वतंत्रपणे पुनर्विकास करणे शक्य नाही, अशा कार्यालयीन इमारतींच्या लगतच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने मुंबई मंडळाकडे मागणी केल्यास संबंधित संस्थेस म्हाडाच्या कार्यालयीन इमारतीसोबत संयुक्त पुनर्विकासाकरिता, विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ मधील विनियम ३३(५) मधील गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर, सोबत जोडलेल्या नमुना 'अ' व 'ब' नुसार करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे."

सदर ठरावाच्या स्थायीकरणाची वाट न पाहता, सदरचा ठराव तात्काळ अंमलात आणण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

  
(अनिल डिग्गीकर)  
पदसिध्द अध्यक्ष तथा  
उपाध्यक्ष प्राधिकरण

  
(वल्सा नायर सिंह)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव,  
गृहनिर्माण विभाग

  
(भूषण गगराणी)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव-१  
नगर विकास विभाग

बाब क्रमांक -२९६/२४

**विषय :- मौजे कांदिवली, ता. बोरीवली येथील न.भू.क्र.१/अ/५ ३१०४.५० चौ.मी. शासकिय जमिन "पत्रकार" या गटासाठी गृहनिर्माण योजना राबविण्यासाठी म्हाडाकडे हस्तांतरीत करण्यात येणा-या जमिनीच्या किंमतीस होणाऱ्या एकुण खर्चास मंजूरी मिळणेबाबत.**

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहासमोर सादर केला. या विषयी मुख्य अधिकारी/ मुंबई मंडळ यांनी सदर विषयी विशद केले की, नवोदय पत्रकार गृहनिर्माण संस्था यांनी मा. मुख्यमंत्री महाराष्ट्र शासन यांना दि.३०.०६.२०१७ रोजी मंत्रालयीन पत्रकारांच्या घरासाठी कांदिवली (प.) येथील महाराष्ट्र शासनाच्या मालकीचा न.भू.क्र.१/अ/५ (पैकी), मौजे कांदिवली, ता. बोरीवली हा भूखंड सवलतीच्या दरात मिळणेबाबत विनंती. त्यानुसार मा. मुख्यमंत्री महोदय यांच्या अध्यक्षतेखाली दि.३०.०६.२०१७ रोजी बैठक संपन्न झाली. बैठकीमध्ये मंत्रालय, विधीमंडळ वार्ताहर संघ व टिक्की जर्नालिस्ट असोसिएशन उपस्थित होते.

मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / म्हाडा यांनी दि.११.०७.२०१७ च्या पत्रान्वये मा. जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांचेकडे विनंती केली होती. त्याअनुषंगाने मा. जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांचे कार्यालयामार्फत मा. प्रधान सचिव, महसुल व वन विभाग यांचेकडे सविस्तर प्रस्ताव सादर करण्यात आला होता.

सदर प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महसुल व वन विभाग महाराष्ट्र शासन ज्ञापन क्र.जमीन-२६१७/प्र.क्र.१२८/ज-३, दि.२१.०६.२०१९ अन्वये शासनाने मौजे कांदिवली, ता. बोरीवली येथील न.भू.क्र.१/अ/५(पै.) ३१०४.५० चौ.मी. शासकिय जमिन महाराष्ट्र जमिन महसुल संहिता १९६६ च्या कलम ४० आणि महाराष्ट्र जमिन महसुल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट करणे) नियम १९७१ च्या नियम ५० मधील तरतुदीनुसार तसेच म्हाडा अधिनियम १९७६ च्या कलम १६४ मधील तरतुदीनुसार आणि महाराष्ट्र गृहनिर्माण (मिळकत व्यवस्थापन, विक्री, हस्तांतरण आणि सदनिकांची अदलाबदली) विनियम १९८१ चे विनियम १३ (२) मधील तरतुदीनुसार अटी व शर्तीस अधिन राहुन सदर जमिन म्हाडाकडे हस्तांतरीत करण्यास शासनाने मान्यता दिली आहे.

**सदर ज्ञापनामध्ये खालील अटी व शर्ती नमुद आहेत.**

- (१) म्हाडाने सदर ३१०४.५० चौ.मी. शासकीय जमिनीची सन २०१९-२० या आर्थिक वर्षाच्या वार्षिक बाजारमुल्य दर तक्त्याप्रमाणे येणारी पूर्ण किंमत शासन जमा करावी
- (२) सदर ३१०४.५० चौ.मी. जमिनीवर महाराष्ट्र गृहनिर्माण (मिळकत व्यवस्थापन, विक्री, हस्तांतरण आणि सदनिकांची अदलाबदली) विनियम १९८१ चे विनियम १३ (२) अंतर्गत तसेच सदर विनियमातील तरतुदीच्या अनुषंगाने शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग क्र.वाटप-११०५/प्र.क्र.१८०/भाग-१/गृनिभू, दि.०८.०२.२००७ आणि शासन निर्णय गृहनिर्माण विभाग क्र.वाटप-११०५/प्र.क्र.१८०/भाग-१/गृनिभू, दि.२४.०४.२०११ मधील तरतुदींचे पालन करून "पत्रकार" या गटासाठी योजना राबवावी. सदर गृहनिर्माण योजना राबविताना मंत्रालय व विधीमंडळाचे दैनंदिन व नियमित वार्ताकन करणा-या पत्रकारांचे आरक्षण शासन निर्णय संकिर्ण-२०१८/प्र.क्र.१८२/गृनिप, दि.२३.०१.२०१९ अन्वये विहित केल्याप्रमाणे ठेवण्यात यावे.
- (३) उक्त ३१०४.५० चौ.मी. शासकिय जमिनीचा वापर म्हाडाला मंजूर प्रयोजनासाठीच करता येईल.
- (४) सदर ३१०४.५० चौ.मी. शासकिय जमीन म्हाडा भोगवटादार वर्ग-२ या धारणाधिकारावर धारण करील.
- (५) सदर ३१०४.५० चौ.मी.शासकिय जमीन कब्जे हक्काने प्रदानाचा करारनामा निष्पादित करून तो नोंदणीकृत करणे बंधनकारक राहिल.
- (६) सदर जमीनीचा मंजूर प्रयोजनासाठी विकास झाल्यानंतर, त्यावरील सदनिका धारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेकडे उक्त जमीन रु.१/- या नाममात्र वार्षिक भुईभाड्याने ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्याने देण्याचे अधिकार म्हाडास राहतील. संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्था जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांच्या लेखी पुर्वानुमती शिवाय उक्त जमीन गहाण ठेऊ शकणार नाहीत. तसेच उक्त जमीनीचे हस्तांतरण करू शकणार नाही आणि अश्या प्रस्तावित हस्तांतरणावर शासनाच्या महसुल व वन विभागाचे प्रचलित आदेशातील तरतुदीनुसार

अनर्जित उत्पनाचा हिस्सा वसुल केल्याखेरीज अशा जमिनीच्या हस्तांतरण प्रस्तावास मान्यता देता येणार नाही. त्याचप्रमाणे अशा सह.गृ.नि. संस्थेच्या कोणत्याही सदस्याकडून होणा-या त्याच्या सदनिकेच्या हस्तांतरणपोटी शासनाच्या महसूल व वन विभागाच्या प्रचलित धोरणनुसार "हस्तांतरण शुल्क" शासन जमा करणे अनिवार्य राहिल. तसेच सह.गृ.नि. संस्थेच्या कोणत्याही सदस्यास जिल्हाधिका-यांच्या लेखी पुर्वानुमतीशिवाय त्याची सदनिका गहाण ठेवता येणार नाही.

(७) विषयांकित जमिनीवर योजना राबविताना म्हाडाने सर्व न्यायालयीन आदेशांचे पालन होईल याबाबत दक्षता घ्यावी.

(८) जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांना उचित वाटतील अशा इतर सुसंगत अटी / शर्ती विहित करण्याची मुभा असेल.

शासनाच्या उपरोक्त नमुद जापनातील अट क्र.१ मध्ये असे नमुद केले आहे की, म्हाडाने सदर ३१०४.५० चौ.मी. शासकीय जमिनीची सन २०१९-२० या आर्थिक वर्षाच्या वार्षिक बाजारमुल्य दर तक्त्याप्रमाणे येणारी पूर्ण किंमत शासन जमा करावी. त्याचप्रमाणे मौजे कांदिवली तालुका बोरीवली येथील न.भू.क्र.१/अ/५ या शासकीय मिळकतीच्या ३१०४.५० चौ.मी. जमिनीची परीगणना खालील प्रमाणे करण्यात आली आहे.

जमिनीचा तपशिल	शेरा	२०१९-२० च्या शिघ्रसिध्द गणकानुसार जमिनीचा दर	जमिनीची एकुण किंमत
मौजे कांदिवली, ता. बोरीवली येथील न.भू.क्र.१/अ/५	३१०४.५० चौ.मी.	रु.५५,३००/- प्रति चौ.मी.	रु.१७,१६,७८,८५०/-

शासनाने संदर्भीय जापनाद्वारे कळविल्याप्रमाणे सदर ३१०४.५० चौ.मी. शासकीय जमिनीची सन २०१९-२० या आर्थिक वर्षाच्या वार्षिक बाजारमुल्य दर तक्त्याप्रमाणे येणारी पूर्ण किंमत रु.१७,१६,७८,८५०/- (रुपये सतरा करोड सोळा लक्ष अठ्ठ्याहत्तर हजार आठशे पन्नास मात्र) इतकी रक्कम लवकरात लवकर जमा करावी असे दि.०५.०७.२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांचे कार्यालयाने कळविले आहे.

शासनाच्या जापनामधील अट क्र.५ मध्ये सदरची जमिन कब्जे हक्काने प्रदानाचा करारनामा निष्पादित करण्याबाबत नमुद केले आहे.परंतु वि.नि.नि. नुसार फक्त म्हाडाच्या मालकीच्या जमिनीवर ३.०० च.ट.क्षे. लागू होत असल्यामुळे फक्त कब्जे हक्काने प्रदानाचा करारनामा केल्यास ३.०० च.ट.क्षे. मिळू शकणार नाही असे या विभागाचे मत आहे. त्यामुळे सदरची जमिन रेडिरेकनर दराने म्हाडास मालकी हक्काने प्राप्त होणे आवश्यक आहे.

अट क्र.६ मध्ये नमुद केल्यानुसार सदर जमिन म्हाडास मालकी हक्काने देण्यात आल्यास पुढील संपूर्ण कार्यवाही म्हाडा कायद्यामधील तरतूदीनुसार होणे आवश्यक आहे. संस्थेस एकाच वेळी म्हाडा कायद्यामधील तरतूदी व जमिन व महसूल विभागाच्या तरतूदी लागू करणे योग्य होणार नाही असे या कार्यालयाचे मत आहे.

विषयात नमुद जमिनीची प्रत्यक्ष स्थळ पाहणी केली असता सदर जमिनीच्या काही भागावर संत श्री. तुकाराम सेवा संस्था सामाजिक सभागृहाचे काम मा. खासदार श्री. गोपाळ शेड्डी यांचे निधीतून करण्यात आले आहे व त्यासमोरील खुले सभागृहाचे बांधकाम मा. आमदार श्री. योगेश सागर यांचे निधीतून सन २०२०-२१ साली करण्यात आलेले आहे. तसेच एक कच्चा स्वरूपाचे प्लास्टिकचे बांधस्त झोपडे जागेवर असल्याचे दिसून आले. जिल्हाधिकारी कार्यालयाने सदर भूखंडाचा ताबा म्हाडाकडे देण्यापूर्वी उपरोक्त अतिक्रमण व खासदार / आमदार फंडातून झालेले बांधकाम काढून मोकळ्या जागेचा ताबा द्यावा व तदनंतरचे म्हाडाने पूर्ण रक्कम शासनाकडे जमा करणे योग्य होईल असे या कार्यालयाचे मत आहे.

अट क्र. ५,६ व जागेवरील अतिक्रमण तसेच मा. खासदार, आमदार निधीतून बांधलेल्या बांधकामाच्या निष्कासनाबाबत जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांना पत्र पाठविण्याचे प्रस्तावित आहे.

म्हाडाच्या नियमानुसार जमिनीची विल्हेवाट करताना सर्व अटि-शर्ती टाकण्यात येतील, त्यावेळी जिल्हाधिकारी कार्यालयाची परवानगी घेण्याची आवश्यकता नाही असे या कार्यालयाचे मत आहे.

उपरोक्त प्रमाणे जमिनीची किंमत शासनाकडे भरण्याबाबत कार्यकारी अभियंता / बोरीवली विभाग / मुंबई मंडळ यांचे तर्पे लेखाधिकारी / मुंबई मंडळ यांचे मार्फत प्रस्ताव सादर करण्यात आलेला आहे. सदर प्रस्तावाच्या अनुषंगाने मुख्य लेखाधिकारी / मुंबई मंडळ यांचेकडील क्र.१५२४ ET-१६६, दि.२६.०८.२०२१ रोजीच्या टिप्पणी नुसार सदर रकमेची भंजूर अर्थसंकल्पात तरतुद नसल्याने पुरवणी अर्थसंकल्प Supplementary Budget व सदर योजनेवर होणारा एकुण खर्च व एकुण वसुली बाबत प्राधिकरणाकडे सविस्तर (वसुलीसह) बाब टिप्पणी सादर

करण्याचे प्रस्तावित करण्यात आले आहे. तसेच नवीन लेखाशिर्ष संकेतांक क्रमांक (Budget Head Code) बाबत प्रस्ताव मा. वित्त नियंत्रक / प्राधिकरण यांच्या कार्यालयाकडे पाठविण्याचे प्रस्तावित केले आहे.

**योजनेस होणारा अंदाजीत एकूण खर्च व एकूण वसुलीबाबत जमा खर्च.**

Plot Area	३१०४.५० sq.mt.
Permissible FSI	३.००
Permissible BUA	३१०४.५० X ३.०० = ९३१३.५० Sq.mt.
Fungible FSI	३५% ie ९३१३.५० X ३५/१०० = ३२५९.७२ sq.mt.
Total Permissible BUA including Fungible	९३१३.५० + ३२५९.७२ = १२५७३.२२ sq.mt.
<b>Construction Cost</b>	
ASR Rates	Rs. ३०,२५०/- Per Sq.mt.
Infrastructure Charges	Rs. ३००/- Per Sq.mt. (approximate)
Total Construction Rate	Rs. ३०,२५०/- + ३००/- = ३०,५५०/-
Construction Area	१२५७३.२२ sq.mt. + ५०२९.२८ (४०% of १२५७३.२२)
Total Construction Area	१२५७३.२२ + ५०२९.२८ = १७६०२.५० sq.mt.
१) Total Cost of Construction (I)	१७६०२.५० sq.mt. X ३०,५५०/- = ५३,७७,५६,३७५/-
२) Total Land Cost	१७,१६,७८,८५०/-
३) Compound wall	२५० running meter X २१,२७४ per mtr. = ५३,१८,५००/-
४) Security Charges of १ year	१२,००,०००/-
५) Instabishment Charges ५% of construction cost on (I)	२६८८७८१८/-
६) Contingencies Charges १०% of construction cost (I)	५३७७५६३७/-
७) Tender Premioun १०% of construction cost (I)	५३७७५६३७/-
८) Management Charges. ०.५% of construction cost (I)	२६८८७८१/-
९) Unforesean Liability. ५% of construction cost (I)	२६८८७८१८/-
१०) MCGM Charges. ७५/- Rs. per Sq.mtr.	१७६०२.५० sq.mt. X ७५/- = १३२०१८७.५/-
११) MCGM Premiun & LUC of total construction area १७६०२.५० sqmtr X १०.७६ = १८९४०३ sqft X ३००/- (based on Mahavir Nagar Project Charges)	५६८२०९००/-

=१८९४०३ sqft X ३००/- (based on Mahavir Nagar Project Charges)	
१२) GST	१२% of construction cost ७०,९१२,९६६/- ( ६४५३०७६५ +६३८२२० Compound wall)
Total cost (१ To १२)	५३,७७,५६,३७५+१७,१६,७८,८५०+५३,१८,५००+१२,००,०००+२६८८७८१८+ ५३७७५६३७+ ५३७७५६३७ +२६८८७८१+२६८८७८१८+१३२०१८७ +५६८२०९००+७०,९१२,९६६ =१००९०२३४६९/- (१००.९० Cr.)
Project Cost of per sqmtr.	१००९०२३४६९/ १२५७३.२२ sqmtr. = ८०२५२/- Per sqmtr.

पत्रकार संस्थांसाठी बांधण्यात येणाऱ्या गाळयांचा संपूर्ण खर्च १३ (२) मधील तरतूदीनुसार त्यांचेकडून वसूल करण्यात येईल.

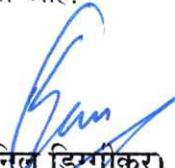
बाब टिप्पणीतील प्रस्तावावर सविस्तर चर्चा होऊन

ठराव क्रमांक:- ७०५८

दिनांक - २३/११/२०२२

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, शासनास जमिनीची किंमत अदा करण्यासाठी रु.१७,१६,७८,८५०/- रक्कमेची अर्थसंकल्पात तरतूद नसल्याने Supplementary Budget ला प्राधिकरण मान्यता देत आहे. तसेच मौजे कांदिवली, ता. बोरीवली येथील सर्व्हे नं.१४९ (पै.), न.भु.क्र.१/अ/५(पै.) ३१०४.५० चौ.मी. क्षेत्राची मोकळी शासकीय जमिन शासन निर्णय क्र.संकिर्ण-२०१८/प्र.क्र.१८२/गृनिभू, दि.२३.०१.२०१९ नुसार "मंत्रालय व विधीमंडळाचे दैनंदिन व नियमित वार्ताकन करणाऱ्या पत्रकारांकरिता" ५०% आरक्षण ठेवून व उर्वरीत ५०% सर्वसाधारण / इतर मान्यताप्राप्त पत्रकारांकरिता गृहनिर्माण योजना राबविण्यासाठी म्हाडाकडे हस्तांतरीत करण्यात येणाऱ्या जमिनीची किंमत महसूल व वन विभाग महाराष्ट्र शासन यांचे ज्ञापन क्र.जमीन-२६१७/प्र.क्र.१२८/ज-३, दि.२१.०६.२०१९ या ज्ञापनाच्या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांचे कार्यालयाने पत्र क्र. सी/कार्या-७ब/कावि-पत्रकार सोसा./२०१९, दि.०५.०७.२०१९ नुसार कळविल्याप्रमाणे सदर ३१०४.५० चौ.मी. शासकीय जमिनीची सन २०१९-२० या आर्थिक वर्षाच्या वार्षिक बाजारमुल्य दर तक्त्याप्रमाणे येणारी रक्कम रु.१७,१६,७८,८५०/- शासनास अदा करण्यासाठी प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

सदर ठरावाच्या स्थायीकरणाची वाट न पाहता, सदरचा ठराव तात्काळ अंमलात आणण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

  
(अनिल डिंगरकर)  
पदसिध्द अध्यक्ष तथा  
उपाध्यक्ष प्राधिकरण

  
(वल्सा नायर सिंह)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव,  
गृहनिर्माण विभाग

  
(भूषण गगराणी)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव-१  
नगर विकास विभाग

बाब क्र : २९६/२५

विषय :- कन्नमवार नगर, विक्रोळी या अभिन्यासातील न.भू.क्र.३५६/अ/२/१ हा विकास आराखडा २०३४ नुसार हॉस्पिटलसाठी आरक्षित असलेला व सद्यस्थितीत क्रांतीवीर महात्मा ज्योतीबा फुले महानगरपालिका हॉस्पिटलच्या ताब्यात असलेला म्हाडाच्या मालकीचा सुमारे ४७१५.७९ चौ.मी. भूखंड बृहन्मुंबई महानगरपालिकेस वितरीत करण्यासाठी भूखंडाचे अधिमूल्य ठरविण्याबाबत.

उक्त विषय सचिव/ प्रा.यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

सदर विषयी मुख्य अधिकारी/ मुंबई मंडळ यांनी असे विशद केले की, कन्नमवार नगर या अभिन्यासातील विकास आराखडा १९९१ अन्वये मार्केटसाठी आरक्षित असलेला सुमारे ४८४४.५० चौ.मी. क्षेत्रफळाचा भूखंड बृहन्मुंबई महानगरपालिकेस दि.०८.०३.१९७८ रोजी हस्तांतरित करण्यात आलेला आहे. सदर ठिकाणी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने आरक्षण बदली करून क्रांतीवीर महात्मा ज्योतीबा फुले रुग्णालय बांधलेले आहे.

सदर रुग्णालयाचे पुनर्विकास करावयाचा असल्याने बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने सदर भूखंडालगतचा भूखंड सुमारे ३३४५.०२ चौ.मी. + १३७०.७७ चौ.मी. असा एकूण ४७१५.७९ चौ.मी.चा अतिरिक्त भूखंड सदर रुग्णालयाच्या पुनर्विकासासाठी मागणी केलेला आहे. त्याअनुषंगाने सुमारे ९५६०.२९ चौ.मी. क्षेत्रफळावर रुग्णालय बांधण्याचे प्रस्तावित आहे.

कन्नमवार नगर, विक्रोळी [पु] मुंबई येथील क्रांतीवीर महात्मा ज्योतीबाफुले रुग्णालयातील जमीन हस्तांतरणाबाबत तत्कालीन मंत्री गृहनिर्माण यांच्याकडे दि.१३/१०/२०२० रोजी बैठक झाली. या बैठकीच्या इतिवृत्तानुसार सदरहू भूखंड मिळण्यासाठी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने म्हाडाकडे मागणी करावी आणि म्हाडाने त्यांच्या भूखंड वितरणाच्या प्रचलित नियमातील तरतूदीनुसार पुढील आवश्यक ती कार्यवाही तात्काळ करावी असे नमुद आहे.

कन्नमवारनगर, विक्रोळी येथील म्हाडा अभिन्यासातील एकूण भूखंड ९५६०.२९ चौ.मी. भूखंड पैकी उर्वरित भूखंड ४७१५.७९ चौ.मी. मुंबई महानगरपालिकेस प्राधिकरण म्हाडा ठराव क्र. ३०९४ दि. १६.११.१९९२ अन्वये रेडी रेकनर निवासी दराच्या ५०% + झालेल्या पाण्याच्या वापराचे दैयक + या आधिच मुंबई महानगरपालिकेस भूभाडे करारनामा न होता वितरीत झालेल्या भूखंडाचे थकित भूभाडे + सदर संपूर्ण भूखंडावर (९५६०.२९ चौ.मी.) झालेल्या विकासकामाचा खर्च आकारून व संपूर्ण भूखंडासाठी (९५६०.२९ चौ.मी.) रु.१/- प्रति वर्ष भूभाडे करारनामा करून (lease agreement) वितरीत करणे म्हाडाच्या धोरणानुसार अपेक्षित आहे. यानुसार येणाऱ्या रक्कमेचा भरणा मुंबई महानगर पालिकेने केल्यास सदरचा उर्वरित भूखंड ४७१५.७९ चौ. मी. मुंबई महानगर पालिकेस हस्तांतरित करता येऊ शकेल. यास्तव शासनाची मान्यता मिळण्यास विनंती करण्याबाबत मा. प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय मुंबई यांना अहवाल पाठविण्यात आलेला आहे.

मा. अतिरिक्त आयुक्त यांनी पुन्हा सदरची बाब या कार्यालयाच्या निदर्शनास आणून त्यांना हस्तांतरित केलेल्या भूखंडाची रक्कम रु. १,९६,८७५/- दि. ०१.०५.१९७९ रोजी अदा केली असल्याने सदर रुग्णालयाच्या पुनर्विकासाच्या प्रस्तावास / नकाशास मंजूरी देण्यात यावी अशी विनंती केलेली आहे. त्याबाबत सादर करण्यात येते की, बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने या कार्यालयाने यापूर्वी हस्तांतरित केलेल्या सुमारे ४८४४.५० चौ.मी. भूखंडाची रक्कम अदा केलेली आहे व उर्वरित ४७१५.७९ चौ.मी. भूखंडाची रक्कम प्राधिकरणाचा ठराव क्र. ५९३१ अन्वये अदा करणे आवश्यक आहे.

त्याअनुषंगाने सदर भूखंडाबाबतची अधिमूल्याची रक्कम म्हाडा प्राधिकरणाचा ठराव क्र. ५९३१ दि.२१.०६.२००३ नुसार खालीलप्रमाणे परिगणित करण्यात आलेली आहे.

अ) १. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेस हस्तांतरित  
करावयाच्या भूखंडाचे क्षेत्रफळ = रु. ४,७१५.७९ चौ.मी.

२. सन २०२२-२३ प्रमाणे रेडीरेकनर दर  
प्रति चौ.मी. = रु. ५८,९७०/- प्रति चौ.मी.

बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून सदर भूखंडासाठी वार्षिक भूईभाडे अथवा भूईभाड्याचे भांडवलीकरण करून वसूल करावयाची रक्कम खालील प्रमाणे

अनु. क्र.	विषय	भूखंडाच्या अधिमुल्याची रक्कम	
		पर्याय (वार्षिक भूईभाडे प्रमाणे)	(भूईभाड्याचे भांडवलीकरण प्रमाणे)
१	प्राधिकरणाच्या ठरावानुसार अधिमुल्याचा दर (शिग्रगणकाच्या निवासी दराच्या ७५%)	रु. २०,८५,६७,६०२/-	रु. २०,८५,६७,६०२/-
२	वार्षिक भूईभाडे - (अधिमुल्य रकमेच्या १%)	रु. २०,८५,६७६/-	-----
३	भूईभाडेचे भांडवलीकरण (एकूण ३० वर्षांसाठी) (भूईभाडे X १००/८)	-----	रु. २,६०,७०,९५०/-
४	नाममात्र भूईभाडे (प्रती वर्ष रु. १/- प्रमाणे एकूण ३० वर्षांसाठी)	-----	रु. ३०/-
५	विधीशुल्क	रु. २०००/-	रु. २०००/-
भूखंडाच्या अधिमुल्याची एकूण रक्कम (अ)		रु. २१,०६,५५,२७८/-	रु. २३,४६,४०,५८२/-

ब) बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने रुग्णालयासाठी वापरलेल्या

जलदेयकासाठी मार्च २०२१ पर्यंतची एकूण रक्कम

= रु. १,१०,१४,२०२/- ---- ब

क) १. यापूर्वी महानगर पालिकेस हस्तांतरित केलेल्या

भूखंडाचे क्षेत्रफळ

= ४८४४.५० चौ.मी.

२. हस्तांतरित केलेल्या भूखंडाचे महानगरपालिकेने

म्हाडाकडे जमा केलेल्या भूखंडाचे अधिमुल्य रक्कम

= रु. १,९६,८७५/-

३. सदर भूखंडाचे वार्षिक भूईभाडे (अधिमुल्य रकमेच्या १%)

= रु. १,९६९/-

४. सदर भूखंडाचे एकूण भूईभाडे (सन १९७८ ते २०२२)

(१९६९ x ४५)

= रु. ८८, ६०५/-

बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून वसूल करावयाची

एकूण रक्कम पर्याय १ प्रमाणे (अ+ब+क)

= रु. २२,१७,५८,०८५/-

एकूण रक्कम पर्याय १ प्रमाणे (अ+ब+क)

= रु. २४,५७,४३,३८९/-

त्यानुसार पर्याय-२ हयास मा. उपाध्यक्ष / प्रा. हयांनी मान्यता दिल्यानंतर सदर भूखंडाची अधिमुल्य रक्कम रु. २४,५७,४३,३८९/- या रकमेचा भरणा करण्याकरीता अतिरिक्त आयुक्त बृहन्मुंबई महानगरपालिका हयांना या कार्यालयाचे पत्र क्र. २६६२ दि. १२.०९.२०२२ रोजीच्या पत्रान्वये कळविण्यात आले आहे. तथापी, सदर रकमेचा भरणा बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने म्हाडास केलेला नाही.

तदनंतर दि. १५.०९.२०२२ रोजी मा. मुख्यमंत्री, महाराष्ट्र शासन यांच्या दालनात मनपा आयुक्त व उपाध्यक्ष तथा मु.का.अ./म्हाडा यांच्या उपस्थितीत बैठक पार पडली. सदर बैठकीत मनपास सदरचा भूखंड विनामुल्य देण्याबाबत मा. मुख्यमंत्री, महाराष्ट्र शासन यांनी निर्देशित केले.

म्हाडा प्राधिकरण ठराव क्र. ३०९४ दि. १६.११.१९९२ मधील तरतुदीनुसार मनपाला हस्तांतरित करावयाच्या हॉस्पिटल भूखंडासाठी चालू रेडीरेकनर निवासी दराच्या ५० टक्के किंमत आकारावयाची तरतूद आहे. तसेच ठराव क्र. ५९३१ दि. २१.०६.२००३ मध्ये विनियम १६ अंतर्गत हॉस्पिटलसाठी द्यावयाच्या भूखंडासाठी चालू रेडीरेकनर निवासी दराच्या ७५ टक्के किंमत आकारावयाची तरतूद आहे.

तद्अनुषंगाने सादर केलेल्या प्रस्तावावर मा. उपाध्यक्ष / प्रा. यांनी दिलेल्या निर्देशाच्या अनुषंगाने मा. आयुक्त बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांना कार्यकारी अभियंता / कुर्ला विभाग / मुंबई मंडळ यांचे पत्र क्र. का.अ./कु.वि./उ.वि.-३/मुं.मं./३४१५/२०२२, दि. १०.११.२०२२ अन्वये सदर भूखंडाचा ताबा प्राधिकरणाच्या बैठकीत जो निर्णय होईल तो निर्णय महानगर पालिकेस बंधनकारक असेल या अटी व प्राधिकरणाच्या प्रचलित अटी व शर्तीनुसार सदर भूखंडाचा आगाऊ ताबा घेण्याबाबत कळविण्यात आलेले आहे.

म्हाडा Disposal of land rule १९८२ मधील कलम ६ व ७ मध्ये स्थानिक स्वराज्य संस्थांना भूखंड हस्तांतरीत करावयाची प्रक्रिया नमूद आहे.

त्याबाबत कलम ६ व ७ खालीलप्रमाणे आहेत.

**कलम ६:-** Disposal of land inviting tenders by public advertisement or on an application by Government, local authority or public sector undertaking – Where the Authority determines that vacant land shall be disposed of by inviting public tenders or by accepting offers from Government, local authority, public sector undertaking, public charitable trust or society registered under the Societies Registration Act, 1860(XXI of 1860) there shall be presented a tender or an offer in Form 'A'.

**कलम ७ :-** Disposal of land by offers to Government, local authority of public sector undertaking.- Where the Authority determines to dispose of land by making offers, to the Government, local authority, public sector undertaking, public charitable trust or society registered under the Societies Registration Act, 1860(XXI of 1860) such offers shall be made by the Chief Executive Officers in such form as may be determined by the Authority incorporating the terms and conditions of offers determined.

त्यानुसार आकारावयाचा दर हा प्राधिकरणाने ठरवून देण्याची तरतूद कलम ७ मध्ये देण्यात आलेली आहे. त्या अनुषंगाने खालीलप्रमाणे ३ पर्यायांपैकी १ पर्यायावर निर्णय घेण्याचे प्रस्तावित आहे.

**पर्याय १)** म्हाडा प्राधिकरणाचा ठराव क्र. ३०९४ दि. १६.११.१९९२ नुसार सदर भूखंडाच्या अधिमुल्याची रक्कम रु. १६२२२५२७८/- इतकी भरणा करण्यास बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून भूखंडाचे अधिमुल्य म्हणून वसूल करण्यास तसेच त्या अनुषंगाने भाडेपट्टा करारनामा करण्यास प्राधिकरण मंजूरी प्रस्तावित आहे.

**पर्याय २)** म्हाडा प्राधिकरणाचा ठराव क्र. ५९३१ दि. २१.०६.२००६ नुसार सदर भूखंडाच्या अधिमुल्याची रक्कम रु. २४,५७,४३,३८९/- इतकी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून भूखंडाचे अधिमुल्य म्हणून वसूल करण्यास तसेच त्या अनुषंगाने भाडेपट्टा करारनामा करण्यास प्राधिकरण मंजूरी प्रस्तावित आहे.

**पर्याय ३)** मा. मुख्यमंत्री महोदयांच्या दालनात दि. १५.०९.२०२२ रोजी झालेल्या बैठकीत मा. मुख्यमंत्री महोदयांनी दिलेल्या मौखिक सुचनेच्या / निर्देशाच्या अनुषंगाने सदरचा भूखंड बृहन्मुंबई महानगरपालिकेस रुग्णालयाच्या पुर्नविकासासाठी ४७१५.७९ चौ.मी. चा भूखंड बृहन्मुंबई महानगरपालिकेस भूखंडाच्या अधिमुल्याची रक्कम न आकारता नाममात्र रु. १/- प्रति वर्ष भुईभाडे आकारून त्या अनुषंगाने भूखंडाचा भाडेपट्टा करारनामा करण्यास प्राधिकरण मंजूरी प्रस्तावित आहे.

बाब टिपणीतील प्रस्तावावर सविस्तर चर्चा होऊन

**ठराव क्रमांक.: ७०५९**

**दिनांक - २३/११/२०२२**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, कन्नमवार नगर, विक्रोळी या अभिन्यासातील सर्व्हे क्र.३५६/अ /२/१ या विकास आराखडा २०३४ नुसार रुग्णालयासाठी आरक्षित असलेल्या ९५६०.२९ चौ.मी. क्षेत्रफळाच्या भूखंडापैकी ४८४४.५० चौ.मी. क्षेत्रफळाचा भूखंड बृहन्मुंबई महानगर पालिकेस दि. ०८.०३.१९७८ रोजी हस्तांतरीत करण्यात आलेला होता. सदरस्थितीत सदरहू भूखंडावर स्थित क्रांतिवीर महात्मा ज्योतिबा फुले महानगरपालिका हॉस्पिटलाचा पुर्नविकास करण्यासाठी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने दोन भागात विभागलेला

लगतचा उर्वरित ४७१५.७९ चौ.मी. (३३४५.०२ चौ.मी. + १३७०.७७ चौ.मी.) भूखंडाची मागणी म्हाडाकडे केलेली आहे.

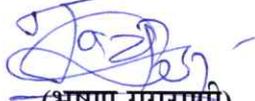
त्याअनुषंगाने म्हाड अधिनियम १९८२ Disposal of land rules मधील तरतुदीनुसार म्हाडा प्राधिकरणाचा ठराव क्र. ३०९४ दि १६.११.१९९२ मध्ये नमूद असल्याप्रमाणे रुग्णालयासाठी आरक्षित भूखंडाच्या वितरणासाठी चालू शिघ्रगणक दराच्या ५०% दर आकारून उर्वरित ४७१५.७९ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा भूखंड रु.१५,६४,२७,७३५/- (सन २०२२-२३ च्या शिघ्रगणकानुसार) इतकी रक्कम आकारून बृहन्मुंबई महानगरपालिकेस वितरीत करण्यास प्राधिकरण मंजूरी देत आहे.

तसेच सदर भूखंडावर उभ्या असलेल्या रुग्णालयाच्या इमारतीसाठी म्हाडाच्या जलवाहिनीवरून वापरण्यात आलेल्या जलवापराची रक्कम रु.१,१०,१४,२०२/- तसेच यापूर्वी वितरीत केलेल्या ४८४४.५० चौ.मी. भूखंडाच्या भूईभाड्याची थकीत रक्कम रु.९०,५७४/- अशी एकूण रु.१५,६४,२७,७३५/- + रु.१,१०,१४,२०२/- + रु. ९०,५७४/- = रु.१६,७५,३२,५११/- इतकी रक्कम बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून घेण्याबाबत तसेच त्या अनुषंगाने एकूण ९५६०.२९ चौ.मी. भूखंडासाठी एकत्रित भाडेपट्टा करारनामा करून सदरचा भूखंड बृहन्मुंबई महानगरपालिकेस हस्तांतरित करण्यात यावा यांस प्राधिकरण मंजूरी देत आहे. सदर रक्कम हि सन २०२२-२३ च्या शिघ्र गणकानुसार असल्याने ती फक्त मार्च २०२३ पर्यंतच लागू राहिल. तदनंतर चालू शिघ्रगणकानुसार त्यात बदल होऊ शकतो.

सदर ठरावाच्या स्थायीकरणाची वाट न पाहता, सदरचा ठराव तात्काळ अंमलात आणण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

  
(अनिल द्विगीकर)  
पदसिध्द अध्यक्ष तथा  
उपाध्यक्ष प्राधिकरण

  
(वल्सा नायर सिंह)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव,  
गृहनिर्माण विभाग

  
(भूषण गगराप्ती)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव-१  
नगर विकास विभाग

बाब क्रमांक: - २९६/२६

**विषय :- मौजे-वांद्रे [प], न.भू.क्र.ए/७९१, वांद्रे व्हिलेज, या भूभागाचा पोटभाडे मक्ता करार तसेच पोटमक्ता नुतनीकरण करणेबाबत.**

सदर विषय सचिव/प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

मुख्य अधिकारी/ मुंबई मंडळ यांनी उक्त विषयी विशद केले की, महानगरपालिका आयुक्त /बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी दि.२९/०७/२०२१ रोजीच्या पत्रान्वये सारांशाने अशी विनंती केली आहे की,

"न.भू.क्र.ए/७९१ [नविन] / जुना ए/७६१ [भाग], वांद्रे व्हिलेज वांद्रे रिक्लेमेशन योजना येथील ०.७५ हेक्टर [७५०० चौ.मी.] एवढा मुंबई मंडळ म्हाडाचा भूखंड बृहन्मुंबई महानगरपालिकेस "प्राथमिक शाळा" या उद्दिष्टाकरीता ३० वर्षासाठी मक्त्याने दिला होता. सदर मक्त्याचा कालावधी दि.२९/११/१९८१ ते दि.२८/११/२०११ असा होता. म.न.पा. मार्फतसदर भूखंडापोटी रक्कम रु.१४,३३,०५१/- [१४,३२,५०० [अधिमूल्य] + मक्ता भूभाडे रु.१/- + ५५० [विधीशुल्क] चा भरणा करण्यात आला होता. म.न.पा. मार्फत सदर भूखंड ठराव क्र.१२४०, दि.१४/०२/१९९१ अन्वये १०% व्याजासहीत सन १७/०८/१९८१ पासून रक्कम रु.२८,१५,८४७/- चा भरणा करून घेण्यात मुंबई एज्युकेशन ट्रस्टला पोटमक्त्याने भूखंड वितरीत करण्यात आला. सदर भूखंड पोटमक्त्याने देताना म्हाडानी ज्या अटी शर्तीवर सदर भूखंड म.न.पा.स दिला होता त्यासर्व अटी शर्तीस मुंबई एज्युकेशन ट्रस्ट यांना लागू होतील तशी अट पोटमक्त्याने अंतर्भूत केली होती. म्हाडामार्फत पत्र क्र.४५४५, दि.३०/०९/२००० अन्वये पोटमक्त्याकरीता ना-हरकत प्रमाणपत्र दिले होते.

तसेच, एच / पश्चिम विभागाचा वांद्रे "L" ब्लॉक प्रारूप विकास आराखडा २०३४ नुसार, विषयांकित न.भू.क्र.ए/७९१ हा विविध अस्तित्वातील सुविधा तसेच आरक्षणाने बाधित आहे. संदर्भात भूखंडाचा विषयांकित भाग हा EE १.१ + EE १.२ + EE २.१ (महानगरपालिका शाळा + प्राथमिक व माध्यमिक शाळा + माध्यमिक महाविद्यालय) हवा अस्तित्वातील सुविधेने बाधित आहे. सदर भूखंडाचा विषयांकित भाग हा रहिवाशी पट्टयात येतो व तो अस्तित्वातील रस्त्याने बाधित असून, सदरचा अस्तित्वातील रस्ता १८.३० मीटर रुंदीकरणासाठी प्रस्तावित आहे. विकास नियंत्रण व प्रोत्साहक नियमावली २०३४ मधील जोडपत्र क्र.२४ मधील तत्क्यात नमूद केल्यानुसार सदर आरक्षण /नामनिर्देशनाकरीता बृहन्मुंबई महानगरपालिका हे सुयोग्य प्राधिकरण आहे.

म्हाडाने बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून भूसंपादनाचा खर्च, गटार वाहीन्यांचा खर्च व रु.५५०/- विधी शुल्क अशी एकुण रु.१४,३२,५००/- एवढी जमिनीची पुर्व किंमत महापालिकेकडून वसुल केली आहे.

यास्तव म्हाडा प्राधिकरणाने विषयांकित जागेची मालकी मनपाच्या नावावर कायमस्वरूपी करावी. जेणेकरून, मुंबई एज्युकेशन ट्रस्ट यांच्या मक्तानुतनीकरणाची कार्यवाही करणे महापालिकेस शक्य होईल."

### [परिशिष्ट-१]

तसेच, मनपामार्फत दि.०६/०१/२०२२ रोजीच्या पत्रानुसार शासन निर्णय महसुल व वन विभाग, एलएनडी-१०८३/२७०२/प्र.क्र.१९०९-जी५, दि.०४/०२/१९८३ रोजीच्या धोरणानुसार बगीचा /क्रिडांगण /दवाखाने /शाळा या सारखे शासनाचे आरक्षित सार्वजनिक सुविधांसाठीचे भूखंड महानगरपालिकेस विनामुल्य हस्तांतरीत करण्यात यावे, असे नमूद आहे. तसेच, शासन परिपत्रक महसुल व वन विभाग, जमीन -११/२००८/प्र.क्र.१६८/ज-१, दि. ०४/१०/२०१० नुसार सुध्दा सार्वजनिक सुविधांसाठीचे भूखंड, स्थानिक स्वराज्य संस्थांना पुर्णतः मोफत असे निर्देशित केले असल्याने, विषयांकित भूखंड मनपास विनामुल्य हस्तांतरीत करणे गरजेचे होते. तरी सुध्दा प्राधिकरणाने १९८१ साली महापालिकेकडून रु. १४,३३,०५१/- एवढी रक्कम वसुल करून विषयांकित भूखंड मालकी हक्कावर हस्तांतरीत न करता ३० वर्षांकरिता मक्त्याने दिला. तरी, सदर भूखंड उपरोक्त शासन निर्णयानुसार महानगरपालिकेस विनामुल्य दयावा अशी विनंती करण्यात आली आहे.

जर काही कारणाने विनामुल्य मालकी तत्वावर भूखंड देणे शक्य नसल्यास सदरचा भूभाग १९८१ साली प्रथमतः मक्त्याने देते वेळेच्या निश्चित केलेल्या अटी व शर्तीनुसार भूभागाचे पुढील ३० वर्ष कालावधीकरिता नुतनीकरण करावे, जेणे करून महानगरपालिकेला मुंबई एज्युकेशन ट्रस्ट यांचा पोट मक्ता करार व त्याचे पुढील ३० वर्ष नुतनीकरण करून विकसित केलेले आरक्षण अबाधित ठेवणे शक्य होईल, असे कळविले आहे.

### पार्श्वभूमी :-

मनपामार्फत प्राप्त पत्र क्र.CE/१६३४६/TD, दि.१७/०२/१९७९ रोजीच्या पत्रानुसार दि.०३/०२/१९७९ रोजीच्या मा.मुख्य अधिकारी / मुं.मं. यांच्याशी झालेल्या बैठकीतील चर्चेनुसार वांद्रे रिक्लेमेशन येथील ०.७५ हेक्टर [७५०० चौ.मी.] भूखंड मनपा शाळेकरिता देणेबाबत विनंती केली. सदर विनंतीच्या अनुषंगाने मुंबई मंडळामार्फत भूखंडाचा दर रक्कम रु.१७८/- प्रति चौ.मी. (Land & Development Provisional Rate), भूखंड विकासाकरीता व Channelization Rate रु.१५०/- प्रति चौ.मी. (BMRDA informed to pay to BHADB) मान्य असलेबाबत कळविण्याबाबत म.न.पास पत्र क्र.३८३६, दि.२६/०३/१९७९ रोजी कळविण्यात आले.

मनपामार्फत पत्र क्र. ACQ/S/१५१२, दि.१२/०७/१९७९ अन्वये व ACQ / S / १५१२, दि.१७/०८/१९७९ अन्वये उपरोक्त नमूद Land & Development चा दर रु.१७८/- प्रति चौ.मी. मान्य असल्याबाबत व ताबा हस्तांतरीत करणेबाबत कळविण्यात आले होते.

शासनमार्फत पत्र क्र.ADL२२७२ / ५६७८-I, दि.२७/११/१९७२ मध्ये प्राथमिक शाळेकरिता वांद्रे रिक्लेमेशन येथील आरक्षित भूखंडाबाबत मंडळाच्या पत्र क्र.११७५९, दि.०५/०८/१९७२ रोजीच्या पत्रानुसार १.८५ एकर वांद्रे खाडीलगत असलेल्या भूखंडाबाबत मान्यता मिळाली. [परिशिष्ट-२]

१. The Premium at the provisional rate of rs. १२०/- per sq. yard should be recovered form the Bombay Municipal Corporation
२. The rate as mentioned above shall be treated as purely provisional and it shall be liable to be increased. A specific undertaking to this effect should be obtained by the Maharashtra Housing Board from the Bombay Municipal Corporation.
३. The questions weather the lease rent at २ १/२ % on the actual cost of land or the nominal lease of rent of Rs.२/- per annum should be charged for school plot and what should be

govt. share there in are under consideration of govt. Pending final decision thereon, the lease rent of the rate of २ १/२ % on the actual cost of land per annum should recovered from the Bombay Municipal Corporation

४. The period of lease shall be ३० years.
५. The Maharashtra Housing Board should ensure that the Bombay Municipal Corporation uses the land for primary school.

वांद्रे रिक्लेमेशन योजनेतील प्राथमिक शाळेकरीता आरक्षित असलेला भूखंड क्षेत्र ०.७५ हेक्टर मुंबई मनपास वितरीत करण्याबाबत प्राधिकरणासामोर बाब टिप्पणी सादर करण्यात आली व ठराव क्र.३९० करण्यात आला. उक्त बाब टिप्पणीमध्ये सादर भूखंडाच्या अधिमूल्यापोटी खालीलप्रमाणे नमूद आहे. [परिशिष्ट-३]

"In view of the above position it is proposed to allot the plot reserved for Primary School in Bandra Reclamation Scheme to the Municipal Corporation of Gr Bombay as per land pricing policy of the authority i.e. on payment of premium at the rate of actual cost which at present comes to Rs.१९१/- (Provisional) per Sq.mtr plus nominal lease rent of Rs.१/- per annum. The allotment will be made on lease for the period of ३० years."

तसेच ठराव क्र.३९० मध्ये देखिल खालीलप्रमाणे नमूद आहे.

" Resolution No.३९० -

Resolved to allot a plot admeasuring ७५०० sq.mtr. reserved for Primary School in the layout of Bandra Kurla Complex 'A' Block (Bandra Reclamation Scheme) to the Municipal Corporation of Greater Bombay for the purpose of construction of primary school. The allotment shall be made on lease for a period of ३० years on payment of premium at the rate of actual cost of land plus nominal lease rent of Rs.१/- per annum."

उक्त ठरावानुसार बृहन्मुंबई महानगरपालिकेस पत्र क्र.BRS / BMC / SCH / II/ ९०५९/BB-I, दि.२४/०६/१९८१ अन्वये काही अटी व शर्तीद्वारे ठरावात नमुद दर रु.१९१/- प्रति चौ.मी. नुसार वितरण करण्यात येईल असे कळविण्यात आले. सादर पत्रातील मुददा क्र.२ मध्ये मनपामार्फत फरकाची रक्कम भरणा करणेबाबत वचनपत्र मागणीपत्र मिळाल्यानंतर ३० दिवसांच्या आत सादर करण्याची अट नमूद आहे. तथापि, सादर वचनपत्र मनपामार्फत सादर केल्याचे दिसून येत नाही.

मंडळाचे पत्र क्र. २८७७, दि.०६/०७/१९८१ अन्वये अन्वये रक्कम रु.१४,३३,०५१/- भरणा करण्याबाबत कळविण्यात आले. तसेच, दि.१९/०५/१९८१ रोजी महापालिका आयुक्त यांना देखिल प्राधिकरण ठरावाबाबत अवगत करण्यात आले. तसेच, प्राधिकरण ठरावामध्ये नमूद दर हा अंदाजित आहे. (Provisional), नगर रचना विभागाकडून अदयावत परिगणना / किंमत प्राप्त झाल्यानंतर आपणांस कळविण्यात येईल. यास्तव, वचनपत्र सादर करणेबाबत कळविण्यात आले होते. मनपामार्फत पत्र क्र.AEQ / S / १५१२, दि.०९/०७/१९८१ रोजीच्या पत्रानुसार उपरोक्त पत्रान्वये कळविण्यात आलेला दर मंजूर असल्याबाबत कळविण्यात आले.

दि.२०/११/१९८१ रोजी विषयांकित भूखंडाचा ताबा मनपास हस्तांतरीत करण्यात आला. [परिशिष्ट-४]

तदनंतर, विश्वस्त मुंबई एज्युकेशन ट्रस्ट यांचे पत्र दि.०९/०८/२००० अन्वये सादर भूखंड मनपामार्फत वितरीत करुन घेण्याकरीता ना-हरकत प्रमाणपत्र मिळणेबाबत विनंती अर्ज प्राप्त झाला. [परिशिष्ट-५]

त्यानुसार मंडळाचे पत्र क्र.४५४५, दि.३०/०९/२००० अन्वये आयुक्त मुंबई महानगरपालिका यांना ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी करण्यात आले. तसेच, सादर पत्राची एक प्रत विश्वस्त मुंबई एज्युकेशन ट्रस्ट यांनाही देण्यात आली. [परिशिष्ट-६]

सहाय्यक आयुक्त मिळकत, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांचे पत्र क्र.AC/Estate/८०६८/ LVV of १६/०९/२००२ अन्वये मनपामध्ये व म्हाडामध्ये करारनामा करणेबाबत कळविण्यात आले.

सादर भूखंडाबाबतच्या लीज करारनामा करण्याबाबतची माहिती व आवश्यक कागदपत्रे पत्र क्र.४४५६, दि.०४/१०/२००२ अन्वये कनिष्ठ अभियंता, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांना देण्यात आली. तथापि, भाडेपट्टा करारनामा अंमलात आण्याबाबतची कार्यवाही पूर्ण झालेली नाही.

प्रस्ताव :-

सन १९८३ च्या शासन निर्णया निर्णयाप्रमाणे शाळेकरीता व सार्वजनिक वापराकरीता आरक्षित असलेले भूखंड शासनाने विनामुल्य दयावेत या तरतुदीनुसार भूखंड वितरण करण्याबाबत मनपाने पत्र दि. ०६/०१/२०२२ मध्ये नमूद केले आहे.

तथापि, म्हाडामार्फत विषयांकित भूखंड मनपास सन १९८१ मध्ये हस्तांतरित करण्यात आला. तसेच उक्त भूखंड विकासकामी म्हाडामार्फत जमिन व जमिनीवरील विकास याकरीता रक्कम खर्च करण्यात आली आहे. त्यामुळे प्राधिकरणाच्या तत्कालीन व सध्याच्या प्रचलित धोरणानुसार सदर खर्च वसूल करण्याची तरतुदी आहे. तसेच, मनपामार्फत सदर भूखंड स्वतः उपयोगात न आणता पोट भाडेपट्ट्याने मुंबई एज्युकेशन ट्रस्ट यांना रक्कम रु.३०,००,०००/- भरणा करून घेऊन वितरीत केला आहे. यास्तव सन १९८३ चा शासन निर्णय उक्त प्रकरणी लागू होणार नाही अशी या कार्यालयाची धारणा आहे. तसेच, म्हाड अॅक्ट मध्ये देखिल विनामुल्य भूखंड वितरीत करणेबाबत तरतुद नाही.

**उपरोक्त वितरण तात्पुरत्या दराने करण्यात आले असल्याने तसेच, अधिमुल्य रक्कमेबाबत परिगणना अंतिम /मान्य तथा भाष्य करण्यात आले नसल्याने तसेच, कार्यालयीन इतर अभिलेखानुसार खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.**

१. शासनामार्फत २४ सह.गृह.संस्थांना वितरीत केलेल्या भूखंडाकरीता माहे फेब्रु १९८६ पर्यंत रु.२७७.३२ प्रति चौ.मी. अधिमुल्य दर अंतिम करण्यात आलेला तक्ता /परिगणना सोबत जोडण्यात येत आहे. [परिशिष्ट-७]
२. इंडीयन एज्युकेशन संस्थेच्या नस्तीमध्ये दि.डिसे २००४ पर्यंत रु.५८५.१८ प्रति चौ.मी. अधिमुल्य दर अंतिम करण्यात आलेला तक्ता /परिगणना सोबत जोडण्यात येत आहे. [परिशिष्ट-८]
३. वांद्रे रिक्लेमेशन अभिन्यासातील हॉस्पीटलकरीता आरक्षित असलेला भूखंड सन १९८५ साली निविदा काढून लिलावती किर्तीलाल मेहता या संस्थेस हॉस्पीटलकरीता वितरीत करण्यात आला. सदर निविदेमध्ये भूखंडाचा दर रु.६७२.०० प्रति चौ.मी. [तात्पुरता] असा नमूद आहे.
४. सदर ठिकाणी सन १९८०-८१ चा शिघ्र सिध्द गणक दर रु.२४०/- प्रति चौ.फुट [२५८३.३६ प्रति चौ.मी.] असा आहे. [परिशिष्ट-९]
५. दि.१६/११/१९९२ पासून प्राधिकरण ठराव क्र.३०९४ नुसार किंमत विषयक धोरण अस्तित्वात असून, या ठरावासोबतच्या परि-५ मधील अनु.क्र.३चा बी प्रमाणे प्राथमिक शाळेकरीता जमिन व जमिनीवरील विकास खर्च /पायाभूत सुविधा खर्च वार्षिक १२.५% व्याज दराने वितरणाच्या दिनांकापर्यंत अदयावत केलेली रक्कम अधिमुल्य दर म्हणून आकारण्याची तरतुद आहे. [परिशिष्ट-१०]

तसेच, मंडळामार्फत तात्पुरत्या दराने अधिमुल्य मनपाकडून वसूल करण्यात आले. तथापि, महसूल व वन विभागाकडून अथवा नगर विकास विभागाकडून अंतिम मुल्यमापन /मुल्य निर्धारण (Precise valuation) प्राप्त झाल्यानंतर अंतिम अधिमुल्य दराप्रमाणे फरकाची रक्कम कळविण्यात येईल. तथापि, नगर विकास विभागाकडून अधिमुल्य दर अंतिम करून प्राप्त न झाल्यामुळे मनपास अधिमुल्याच्या फरकाची अंतिम रक्कम कळविण्यात आल्याचे कार्यालयीन अभिलेखात दिसून येत नाही.

भूखंड अधिमुल्याचा दर अंतिम करणेबाबत तसेच, मनपा अथवा एखाद्या संस्थेस मागणी न केलेल्या फरकाच्या रक्कमेवर थकीत कालावधीकरीता व्याजाची आकारणी करावी. याबाबत वित्त नियंत्रक /प्राधिकरण यांचे मार्गदर्शन अपेक्षित आहे.

तसेच, वांद्रे विभागामार्फत नगर विकास विभागास उक्त क्षेत्राकरीता अंतिम मुल्यमापन /मुल्य निर्धारण (Precise valuation) करीता पत्र क्र.३४९, दि.०३/०२/२०२२ अन्वये कळविण्यात आले आहे. [परिशिष्ट-११]

**तरी प्राधिकरण स्तरावर खालील मुददयाबाबत निर्णय होणे आवश्यक आहे.**

१. भूखंडाचे वितरण करताना तात्पुरता दर आकारण्यात आल्याने उपरोक्त नमूद केल्याप्रमाणे दर अंतिम करणे आवश्यक आहे.
२. भूखंड अधिमुल्याचा दर अंतिम नसल्याने प्रकरणी अधिमुल्याची मागणी नोंदविली नसल्याने व्याज आकारणीबाबत निर्णय होणे आवश्यक आहे.
३. आरक्षित भूखंडाचे वितरण मनपास झाले असून, मनपाने सदर भूखंड पोट भाडेपट्ट्याने वितरीत केला. तरी, सदर वितरणाचे नियमितीकरण करणे.

उपरोक्त ठरावावर बैठकीत सविस्तर चर्चा करण्यात आली व मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी /प्रा. यांनी सुचित केले की, भूखंड अधिमुल्याचा दर निश्चित करणे, विहित कालावधीनंतर नुतनीकरण करणे इ.साठी एका समितीची नियुक्ती करण्यात यावी. यास अन्य सदस्यांनी सहमती दर्शविली.

याबाबत प्रस्तावावर चर्चा होऊन

ठराव क्रमांक.: ७०६०

दिनांक -२३/११/२०२२

न.भू.क्र.ए/७९१, वांद्रे रिक्ले मेशन येथील प्राथमिक शाळेकरीता आरक्षित सुमारे ७५००.०० चौ.मी. भूखंड सन १९८१ मध्ये काही अटी व शर्तींवर तात्पुरत्या अधिमुल्य दराने मनपास वितरीत करण्यात आला. सदर भूखंडाचा भाडेपट्टा करारनामा मंडळासोबत अंमलात न आणता मनपाने सदर भूखंड मुंबई एज्युकेशन ट्रस्टला पोट भाड्याने दिला. मनपासोबतचा पोट भाडेपट्ट्याचा कालावधी संपुष्टात आल्याने मुंबई एज्युकेशन ट्रस्टने मनपाला भूखंडाचा पोट भाडेपट्टा नुतनीकरणाची विनंती केली. परंतु, भूखंड म्हाडाचा असल्याने व मनपामार्फत अदयाप म्हाडासोबत भाडेपट्टा करारनामा अंमलात आणला नसल्याने व करारनामा कालावधी संपुष्टात असल्यामुळे नुतनीकरणाबाबत म्हाडा / मुंबई मंडळाकडे विनंती करण्यात आली आहे.

याबाबत एकमताने खालीलप्रमाणे निर्णय घेण्यात येत आहे.

१. रु.२७७.३२ प्रति चौ.मी हा तात्पुरता दर अधिमुल्य दर म्हणुन ग्राह्य धरण्यास तात्पुरती मान्यता देण्यात येत आहे. फरकाची रक्कम व्याजासह वसूल करण्यात यावी.
२. भविष्यात शासनमार्फत भूखंडाचा अंतिम दर कळविण्यात आल्यास फरकाची रक्कम भरण्याबाबतचे हमीपत्र संस्था / मनपामार्फत सादर करणे.
३. प्राथमिक शाळेचा भूखंड पोट भाडेपट्ट्याने देण्याबाबत प्राधिकरणाकडे कोणतेही टोस धोरण नसल्यामुळे आणि या प्रकरणी महानगरपालिका या स्वायत्त संस्थेने त्रयस्त हित संबंध निर्माण केलेले आहेत. त्यामुळे प्राधिकरण ठराव क्र.५७६९, दि.२५/०२/२००२ मधील अनु.क्र.४ प्रमाणे असलेल्या तरतुदीनुसार पोट भाड्याने मुंबई एज्युकेशन ट्रस्ट यांच्याशी पोट भाडेपट्टा करारनामा / भाडे करारनामा करण्यास प्राधिकरण अनुमती देत आहे.
४. भूखंड अधिमुल्याचा दर निश्चित करणे, विहित कालावधीनंतर नुतनीकरण करणे इ. याबाबतचे धोरण ठरविण्यासाठी विस्तृत अभ्यासकरून प्राधिकरणासमोर अहवाल सादर करणेकामी पुढीलप्रमाणे समिती नेमण्यास मान्यता देण्यात आली.

१. मुख्य अभियंता -२ / प्राधिकरण	:	अध्यक्ष
२. सहमुख्य अधिकारी / मुंबई मंडळ	:	सदस्य सचिव
३. मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व रचनाकार / प्राधिकरण	:	सदस्य
४. मिळकत व्यवस्थापक - सायन / मुंबई मंडळ	:	सदस्य

तसेच सदर समितीने प्राधिकरणासमोर सत्वर अहवाल सादर करण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

५. या व्यतिरिक्त काही तांत्रिक / प्रशासनीक बाबी उत्पन्न झाल्यास याबाबत निर्णय घेण्याचे संपुर्ण अधिकार उपाध्यक्ष / प्राधिकरण यांना प्रदान करण्यात येत आहेत.  
सादर ठराव कार्यवृत्त स्थायीकरणाची वाट न पाहता अंमलबजावणी करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

  
(अनिल डिग्गीकर)  
पदसिध्द अध्यक्ष तथा  
उपाध्यक्ष प्राधिकरण

  
(वल्सा नायर सिंह)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव,  
गृहनिर्माण विभाग

  
(भूषण गगराणी)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव-१  
नगर विकास विभाग

बाब क्रमांक :- २९६/२७

विषय :- श्री. सुजित चक्रवर्ती यांचेतर्फे कोहिनूर ग्रुप ऑफ सर्कस यांनी शासन निर्णयानुसार मोकळी जमिन तात्पुरत्या कालावधीकरीता वापरण्यास देताना आकारण्यात येणा-या भूईभाड्यावर प्रति ३ वर्षांनी भूईभाड्यात १०% वाढ करण्याबाबत.

उक्त सचिव/प्रा. यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

सादर विषयी मुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ यांनी विशद केले की, श्री.सुजित चक्रवर्ती यांचेतर्फे कोहिनूर ग्रुप ऑफ सर्कस यांनी शासन निर्णयानुसार मोकळी जमिन तात्पुरत्या कालावधीकरीता वापरण्यास देताना आकारण्यात येणा-या भूईभाड्यावर प्रति वर्षी १०% करण्यात येणारी वाढ याऐवजी प्रति ३ वर्षांनी १०% वढ शासन निर्णयानुसार करण्यात यावी व जी.एस.टी. आणि इतर करांवर १००% सुट देण्याबाबतची विनंती केली आहे. या विनंती पत्रासोबत सादर केलेले शासन निर्णय व स्वायत्त संस्थांच निर्णय इत्यादी सादर केले आहेत.

**पार्श्वभूमी :-**

प्राधिकरणाने ठराव क्र.६३३५, दि.२०/०९/२००८ अन्वये खालीलप्रमाणे निर्णय घेतलेला आहे. [परिशिष्ट-१]  
"सर्कस करिता म्हाडाच्या विविध वसाहतीतील मोकळी मैदाने तात्पुरत्या स्वरूपात भाड्याने देण्यासाठी अॅम्पायर सर्कस यांच्या विनंतीवर तसेच भारत सरकार (Ministry of Human Resource Development Dept. of Youth affairs & Sports) यांचे पत्र दिनांक २०/०५/१९९४ च्या अनुषंगाने सर्कससाठी म्हाडाच्या जमिनीवर तात्पुरत्या स्वरूपात भाड्याने देण्यासाठी भूईभाडे रु. ५०/- प्रति १०० चौ.मिटर प्रतिदिन व त्यावर प्रतिवर्ष १० टक्के वाढीव दर प्रति दिन एकमताने निश्चित करण्यास आणि मागील म्हाडाचा ठराव क्र.५५३२ मध्ये ठरविण्यात आलेले भूईभाडे फक्त सर्कससाठी रद्द करण्यास मंजूरी देण्यात येत आहे.

तसेच, सर्कस करिता तात्पुरत्या कालावधीकरीता मोकळे मैदान, कर्मणूकीचे मैदान इत्यादी. वितरण करण्याकरीता खालीलप्रमाणे मार्गदर्शक तत्त्वे शासन व स्वायत्त संस्था यांच्याकडे अस्तित्वात आहेत.

कक्ष अधिकारी /Human Resource Development /भारत सरकार यांचे पत्र दि.२०/०८/१९९४ रोजीच्या पत्रान्वये शिक्षण व क्रिडा सचिवालयाला / स्वायत्त संस्थांना सारांशाने असे कळविले आहे की, सर्कस करिता मनोरंजन करामधुन सुट देण्यात यावी. [परिशिष्ट-२]

महसुल व वन विभाग यांचा शासन निर्णय क्र.जमिन-१०९४ / प्र.क्र.५८ / ग-१, दि.०३/०३/२००७ अन्वये सारांशाने असा निर्णय घेतला की, सर्कसकरीता मोकळी मैदाने तात्पुरत्या स्वरूपात भाड्याने देण्यासाठी भूईभाडे रु.५०/- प्रति १००.०० चौ.मी. करिता प्रतिदिन आकारण्यात यावे व ४५ दिवसांपैकी जास्त कालावधीकरीता भाड्याने देण्यात येऊ नये. आणि प्रति वर्षी १०% वाढ करण्यात यावी. [परिशिष्ट-३]

प्राधिकरण ठराव क्र. ६३३५, दि.२०/०९/२००८ अन्वये सारांशाने निर्णय घेतला आहे. सर्कसकरीता म्हाडाच्या विविध वसाहतीतील मोकळी मैदाने तात्पुरत्या स्वरूपात भाड्याने देण्यासाठी भूईभाडे रु. ५०/- प्रति १००.०० चौ.मी. करिता प्रतिदिन आकारण्यात यावे व प्रति वर्षी १०% वाढ करण्यात यावी.

विकास नियंत्रण नियमावली -२०३४ मधील पृष्ठ क्र.३४ कलम ७ नुसार सारांशाने अशी तरतुद नमूद आहे की, सर्कसकरीता मोकळी मैदाने, मध्यवर्ती मोकळ्या जागा तात्पुरत्या स्वरूपात तात्पुरत्या देण्यास अनुज्ञेय केले आहे.

[परिशिष्ट-५]

**प्रस्ताव :-**

महसुल व वन विभाग यांचा शासन निर्णय क्र.जमिन-१०९४ / प्र.क्र.५८ / ग-१, दि.०३/०३/२००७ अन्वये सारांशाने असा निर्णय घेतला की, सर्कसकरीता मोकळी मैदाने तात्पुरत्या स्वरूपात भाड्याने देण्यासाठी भूईभाडे रु.५०/- प्रति १००.०० चौ.मी. करीता प्रतिदिन आकारण्यात यावे व ४५ दिवसांपैकी जास्त कालावधीकरीता भाड्याने देण्यात येऊ नये. आणि प्रति वर्षी १०% वाढ करण्यात यावी. या तरतुदीनुसार प्राधिकरण ठराव क्र.६३३५, दि.२०/०९/२००८ खालीलप्रमाणे सुधारित करण्याचे प्रस्तावित आहे.

प्राधिकरण ठराव क्र.६३३५, दि.२०/०९/२००८ अन्वये सारांशाने असा निर्णय घेतला की, सर्कसकरीता म्हाडाच्या विविध वसाहतीतील मोकळी मैदाने तात्पुरत्या स्वरूपात भाड्याने देण्यासाठी भूईभाडे रु.५०/- प्रति १००.०० चौ.मी. करीता प्रतिदिन आकारण्यात यावे व प्रति वर्षी १०% वाढ करण्यात यावी.

"ठराव क्र.५३३५, दि.२०/०९/२००८ खालीलप्रमाणे असून त्यामध्ये ठळक अक्षरात दर्शविल्यानुसार सुधारणा प्रस्तावित आहेत.

सर्कस करिता म्हाडाच्या विविध वसाहतीतील मोकळी मैदाने तात्पुरत्या स्वरूपात भाड्याने देण्यासाठी अॅम्पायर सर्कस यांच्या विनंतीवर तसेच भारत सरकार (Ministry of Human Resource Development Dept. of Youth affairs & Sports) यांचे पत्र दिनांक २०/०५/१९९४ च्या अनुषंगाने सर्कससाठी म्हाडाच्या जमिनीवर तात्पुरत्या स्वरूपात भाड्याने देण्यासाठी भूईभाडे रु.५०/- प्रति १०० चौ.मिटर प्रतिदिन व त्यावर प्रतिवर्ष १० टक्के वाढीव दर प्रति दिन [त्याऐवजी प्रस्तावित - भूईभाडे रु. ५०/- प्रति १०० चौ.मिटर प्रतिदिन व त्यावर प्रतिवर्ष १० टक्के वाढीव दर प्रति दिन] एकमताने निश्चित करण्यास आणि मागील म्हाडाचा ठराव क्र.५५३२ मध्ये ठरविण्यात आलेले भूईभाडे फक्त सर्कससाठी रद्द करण्यास मंजूरी देण्यात येत आहे आणि प्राधिकरण ठराव क्र.६३३५, दि.२०/०९/२००८ रद्द करण्यात येत आहे.

तथापि, वरील परिच्छेदात नमूद केलेला दरात १०% वाढ करण्याचा कालावधी ठरविण्याबाबतची बाब प्राधिकरणाच्या विचारार्थ व निर्णयार्थ सादर.

बाब टिपणीतील प्रस्तावावर सविस्तर चर्चा होऊन

**ठराव क्रमांक.: ७०६१**

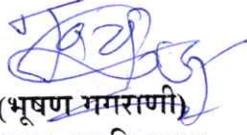
**दिनांक - २३/११/२०२२**

एकमताने निर्णय घेतला की, सर्कस करिता म्हाडाच्या विविध वसाहतीतील मोकळी मैदाने तात्पुरत्या स्वरूपात भाड्याने देण्यासाठी कोहीनूर सर्कस यांची भूईभाड्यावर ७५% सुट व जी.एस.टी. आणि इतर करावर १००% सुट देण्याबाबतची विनंती अमान्य करून तसेच महाराष्ट्र शासनाच्या महसुल व वन विभागाचा शासन निर्णय क्र: जमीन १०९४/प्र.क्र.५८/ज-१, दि.०३ मार्च, २००७ अनुषंगाने सर्कससाठी म्हाडाचे भूखंड /जमिनी तात्पुरत्या स्वरूपात भाड्याने देण्यासाठी भूईभाडे रु.५०/- प्रति १०० चौ.मिटर प्रतिदिन व त्यावर प्रत्येक ३ वर्षांनी १० टक्के वाढीव दर प्रति दिन घेण्याचे एकमताने निश्चित करण्यास आणि मागील म्हाडाचा सर्कससाठी दर भूईभाडे रु.५०/- प्रति १०० चौ.मी. प्रतिदिन व त्यावर प्रतिवर्ष १०% वाढीव दर आकारण्याबाबतचा ठराव क्र.६३३५, दि.२०/०९/२००८ रद्द करण्यास मंजूरी देण्यात येत आहे.

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

  
(अनिल डिग्गीकर)  
पदसिध्द अध्यक्ष तथा  
उपाध्यक्ष प्राधिकरण

  
(वल्सा नाबर सिंह)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव,  
गृहनिर्माण विभाग

  
(भूषण भमसणी)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव-१  
नगर विकास विभाग

बाब क्रमांक : २९६/२८, २९, ३०

**विषय - म्हाडामार्फत घरांच्या विक्रीसाठी काढण्यात येत असलेल्या सोडतीमध्ये सुधारणा करण्यासाठी माजी उपलोकायुक्त मा. सुरेशकुमार यांच्या समितीने दिलेल्या अहवालानुसार समिती गठीत करण्याबाबत.**

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहासमोर सादर केला.

उपरोक्त विषयी मुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ यांनी विशद केले की, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाद्वारे विविध योजनांमधील सदनिकांच्या वाटपासाठी सोडत काढण्यात येते. सदर सोडत माहिती तंत्रज्ञाचा जास्तीत जास्त वापर करून संपूर्णपणे ऑनलाईन पध्दतीने काढण्यात येते. परंतू, सदर सोडत काढतांना तसेच सोडतीनंतर अर्जदारांच्या कागदपत्रांची तपासणी करतांना अनेक अडचणी उदभवतात व इत्यादीबाबत सर्व बाबींचा विचार करून, अभ्यास करून अहवाल सादर करण्यासाठी तत्कालील मा. मुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ यांच्या निर्देशान्वये खालीलप्रमाणे समिती स्थापन करण्यात आली होती.

१. श्री. सुरेशकुमार (माजी उपलोकायुक्त महाराष्ट्र शासन) - अध्यक्ष
२. मा. मुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ - सदस्य
३. मा. विधी सल्लागार / प्राधिकरण - सदस्य
४. मा. उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण - सदस्य
५. मा. सहमुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ - सदस्य
६. उपमुख्य अधिकारी / पणन / मुं.मं.

म्हाडामार्फत घरांच्या विक्रीसाठी काढण्यात येणा-या सोडतीमध्ये सुधारणाकरण्यासाठी उपरोक्त प्रमाणे समिती गठीत करून यांनुषंगाने प्राधिकरणाने ठराव क्र. ६५९४ दि. २०.०१.२०१३ पारीत केला आहे.

समितीचे अध्यक्ष श्री. सुरेशकुमार (माजी उपलोकायुक्त महाराष्ट्र शासन) यांनी दिनांक २८.०२.२०१४ रोजी अहवाल सादर केला मात्र सदर अहवालावर कोणतीही कार्यवाही झालेली नसल्यामुळे पुन्हा दिनांक ०६.०६.२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये अहवालाबद्दल कार्यवाही करण्याची विनंती केली आहे. अहवाल खालील ०३ मुदयांसह सादर केला आहे.

१. Norms of MHADA Lottery
२. Changes in Estate Management Regulation for streamlining lottery
३. Affordable housing policies, institutions and interventions.

समितीचे अध्यक्ष श्री. सुरेशकुमार (माजी उपलोकायुक्त महाराष्ट्र शासन) यांनी दिनांक २८.०२.२०१४ रोजी दिलेल्या अहवालामधील काही सुधारणा / सुचना महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापक, हस्तांतरण विक्री व गाळयांची अदलाबदल) विनियम-१९८१ मधील तरतुदीशी संबंधित आहे. समितीच्या विचाराधिन असलेले काही मुद्दे किंवा सोडतीचे निकष हेराज्याच्या गृहनिर्माण धोरणांशी थेट संबंधित आहे. त्यामुळे अशा मुद्द्यांबाबत प्राधिकरण स्तरावर चर्चाहोवून म्हाड विनियम १९८१ मध्ये आवश्यक दुरुस्ती करण्यासाठी शासनास प्रस्ताव पाठविणे प्रस्तावित आहे. तसेच समितीने दिलेल्या अहवालामध्ये ज्या मुदयांचा समावेश नाही. परंतू, विनियमामध्ये तरतुद आहे अशा मुदयांबाबत देखिल सुधारणा विचाराधीन आहे त्याचा तपशिल खालील प्रमाणे

**I : शासन स्तरावर निर्णय घेण्यासाठी प्रस्तावित मुद्दे :**

**१ : वाटप करण्यात आलेल्या अत्यल्प (EWS) व अल्प उत्पन्न गट (LIG) व मध्यम उत्पन्न गट (MIG) योजनेतील हस्तांतरीत करण्यात येत असलेल्या सदनिका मंडळास परत करणे :**

**महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापक, हस्तांतरण विक्री व गाळयांची अदलाबदल) विनियम-१९८१ मधील विनियम-२५ तरतुदी**

शासनाच्या निर्देशान्वये म्हाडाद्वारे सर्वसामान्य जनेतेसाठी परवाडणा-या घरांचे धोरण राबविण्यात येत आहे. म्हाडाद्वारे वितरीत अत्यल्प उत्पन्न गट (EWS) अल्प उत्पन्न गट (LIG) या गटातील सदनिका ना-नफा व ना-तोटा यापध्दतीने वाटप करण्यात येत आहे. तसेच मध्यम उत्पन्न गटातील (MIG) गटातील सदनिका काही प्रमाणात नफा घेवून वाटप करण्याची तरतुद आहे. लाभार्थीला वाटप करण्यात आलेली सदनिका उपरोक्त तरतुदीनुसार ५ वर्षांनंतर विक्री

करण्यांची तरतुद आहे. या तरतुदीचा लाभा घेवू आर्थिक नफा कमविण्याच्या उद्देशाने मुंबई मध्ये घर घेण्याची गरज नसतांनाही अनेक व्यक्ती अर्ज करून विजयी झाल्यास सदनिकांची ५ वर्षांनंतर लाभार्थी बाजारभावाने सदनिकांची विक्री करत असल्याने म्हाडाद्वारे राबविण्यात येत असलेल्या परवडणा-या घरांचा मुळ हेतू साध्य होत नसल्याचे निदर्शनास येत आहे. त्यामुळे उपरोक्त गटातील व्यक्तीस सदनिका विक्री करावयाची असल्यास ती सदनिका म्हाडालाच विक्री करण्याचे धोरण राबविल्यास सदर सदनिका सोडतीद्वारे त्याच गटातील गरजवंतांना उपलब्ध करून देणे शक्य होईल.

या व्यतिरीक्त अहवालामध्ये महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापक, हस्तांतरण विक्री व गाळयांची अदलाबदल) विनियम-१९८१ मध्ये काय काय सुधारणा करणे आवश्यक आहेत याचा तक्ता जोडला असून सुचविलेल्या दुरुस्तीबाबत प्राधिकरण स्तरावर विचार विनियम होवून विनियम मध्ये सुधारणा करणेबाबत उचित प्रस्ताव शासनास पाठविणे आवश्यक आहे.

उरोक्त सुधारणांच्या व्यतिरीक्त खालीलमुदयांबाबत प्राधिकरण स्तरावर चर्चा होवून आणि प्राधिकरणाचे अधिकारात निर्णय घेवून (त्यास शासनाची मान्यता घेवून) अमलबजावणी बाबत कार्यवाही करणे योग्य राहिल.

## **II - प्राधिकरण स्तरावर निर्णय घेण्याचे मुद्दे :**

समितीचे अध्यक्ष श्री. सुरेशकुमार (माजी उपलोकायुक्त महाराष्ट्र शासन) यांनी दिनांक ०६.०६.२०१९ रोजी दिलेल्या अहवालामधील सुधारणा

### **१. Priority to the Local applicants in the Lottery:**

In the world bank project implemented by the Mumbai Board, the reservation pattern was ८०% to the persons staying within the jurisdiction of the Board and २०% outside the jurisdiction. Keeping in mind, the demand and supply gap in Mumbai, in the jurisdiction of Mumbai Board, ८०% reservation should be kept for people staying within the jurisdiction of Mumbai Board and not having house.

**Recommendation :** For all the schemes of Mumbai Board as well as Koakan Board located within the jurisdiction of MMR, ८०% reservation should be given to the persons not having house and residing within MMR. २०% should be reserved for persons staying outside the jurisdiction.

समितीचे अध्यक्ष श्री. सुरेशकुमार (माजी उपलोकायुक्त महाराष्ट्र शासन) यांनी दिनांक ०६.०६.२०१९ यांनी दिलेल्या उपरोक्त सुधारणांच्या व्यतिरीक्त खालीलप्रमाणे मुद्दे विचारार्थ सादर करण्यात येत आहे.

### **२ : सदनिकेचा ताबा देणेपर्यंत सदनिका विक्री किमंतीची परीगणना करणे**

सोडत काढण्यापुर्वी विविध वसाहतीमधील सोडतीद्वारे वाटप करण्यात येत असलेल्या सदनिकांची विक्री किमंत संबंधित कार्यकारी अभियंता यांचे द्वारे प्राप्त होत असते. सदर किमंत ही निश्चित कालावधीसाठी परीगणना केलेली असते. तरी काही अपरीहार्य कारणांमुळे अर्जदारांना सदनिकेचा ताबा देण्याची कार्यवाही परीगणना केली विक्री किमंत दिनांकाच्या पश्चात देण्यात येत आहे. प्राधिकरण ठरावा क्र. ६४१९ दि. ०७.०८.२००९ अन्वये जाहीरातीमध्ये नमूद किमंतीमध्ये भरणा करणे बाबत निर्णय घेतलेला आहे. मात्र विनियम १५ अन्वये जाहीरात आणि प्रत्यक्ष ताबा यामध्ये जास्त कालावधी असल्यास किमंतीमध्ये सुधारणा करणेबाबत तरतूद आहे. त्यामुळे पुढील आर्थिक वर्षात प्रतिक्षायदी कार्यान्वित करतांना व्याजासह रक्कमेचा समावेश देकारपत्रात देणे अपेक्षित आहे आणि अशी दरवर्षी या किमंतीमध्ये होणारी वाढ संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी सोडतीपुर्वी पणन विभागास कळविण्याचे अपेक्षित आहे. अशा स्वरूपाची किमंतीमध्ये होणा-या वाढीबाबत स्पष्ट उल्लेख जाहीरातीमध्ये करून प्रतिक्षायदीवरील अर्जदारांसाठी तशी सूचना सोडतीच्या निकालामध्ये नमूद करता येईल तशी दुरुस्ती यापुढील सोडतीमध्ये समाविष्ट करणे प्रस्तावित आहे. तसेच याबाबत सोडतीच्या अनुषंगाने प्रसिध्द करण्यात येत असलेल्या जाहीरातीमध्ये, माहितीपुस्तीकेमध्ये व लाभार्थींना देण्यात येत असलेल्या तात्पुरतत्या देकारपत्रामध्ये अट नमूद करून सदर अट लाभार्थींना बंधनकारक करण्यात यावी.

निवासी लेखापरीक्षक अधिकारी, म्हाडा यांनी सन-२०१८ या वर्षामध्ये लेखा परीक्षा अहवालामध्ये मुंबई मंडळाद्वारे प्रतिक्षायदी कार्यान्वित करण्याची कार्यवाही उशिरा झाल्याने मंडळाचा मोठ्या प्रमाणात निधी अडकून पडला असल्याबाबत आपले आक्षेप नोंदविले आहे व याबाबत कार्यालयाकडून तात्काळ निवासी लेखापरीक्षक अधिकारी, म्हाडा यांनी घेतलेल्या आक्षेपाच्या अनुषंगाने अहवाल सादर करण्यास कळविले आहे. निवासी लेखापरीक्षक अधिकारी, म्हाडा यांनी घेतलेले आक्षेप खालीलप्रमाणे

**Para : Delay on the part of MHADA in operating waitlist for allotment of tenements resulted in non-realisation of sale price amounting to Rs. ५२७.१० Crore**

The first intimation letter is issued to the winner applicants after drawal of lottery and the winner applicant has to submit the required documents within one month period. In case of failure in submission of documents within scheduled time, the allotment to winner applicant is cancelled and the process of allotment to waitlisted applicant was to be initiated. if the applicant is found eligible, then provisional offer letter (POL) is issued to the eligible applicant for payment of sale price. As per terms and conditions of offere letter the eligible applicants has to pay २५% sale price within ४५ days of issue of offer letter as first instalment and the balance ७५% sale price within १०५ days of issue of offer letter as second instalment. On request of the applicant extension of ६० days can be allowed for payment of second instalment by charging interest of १३.५० per cent per annum. In case of violation of above mentioned contitions, the allotment of tenement to winner applicant had to be cancelled without prior intimation and the process of allotment to the waitlisted applicant was to be initiated. Scrutiny of information and records furnished by the Marketing Division, revealed the following observations:

- I. The Drawals of (MHADA) lottery २०१०-२०१५ were held for allotment of १०८१७ tenements in the areas under jurisdiction of MHADA. Out of १०८१७ tenements, १६७१ tenements were not allotted till february २०१६. The sale price involved in the १६७१ tenements was Rs. ५२७.१० crore. The reasons for non allotment of tenements were non processing of the cases in reasonable time frame. To ascertain the resons in detail २३ allotment cases were test checked, which revealed following observations
- II. In six cases the winner applicant surrendered the claim of allotment, however, the Marketing Devision had delayed in operating allotment to waitlisted applicant in the range of five to ३६.
- III. In twelve cases the fixation of eligibility was delayed for five to २४ months. Further delay of four to ३१ months was also made for processing allotment to wailisted applicants in these cases.
- IV. In nine cases the allotment to winner applicants were cancelled after delay of eight to २७ months on fixing eligibility as the payment was not made by the sucessful applicant in the specified period. further. the allotments to waitlisted applicants were processed by further delay in the range of two to seven months.
- V. In six cases, after lapse of ३-१२ months of prescribed time limit for payment of sale price as per POL issued to winner applicant, the Marketing Division provided extension of time limit by violating the terms and conditions of POL.

### ३. राज्य शासकीस कर्मचारी यांना वाटप करण्यात येत असलेल्या सदनिकांबाबत.

(मुद्दा फक्त संबंधित महानगर पालीका हद्दीत शासकीय सेवा निवासस्थानामध्ये राहणा-या व त्याच क्षेत्रात सदनिका वितरीत झालेल्या कर्मचा-याबाबत)

म्हाडाद्वारे काढण्यात येत असलेल्या सदनिकांमध्ये राज्य शासकीय कर्मचारी यांना एकूण सदनिकांच्या ५% सदनिका वाटप करण्यात येतात. असे निदर्शनास आले आहे की, सोडतीमध्ये यशस्वी झालेले काही राज्य शासकीय कर्मचारी शासनाने दिलेल्या शासकीय सेवा निवासस्थानामध्ये राहतात तसेच म्हाडाने सदनिका वितरीत केल्यानंतर सदर सदनिका त्रयस्थ व्यक्तीला भाड्याने देत असल्याचे निदर्शनास येत आहे.त्यामुळे या प्रवर्गातील कर्मचारी शासकीय सेवा निवास्थान तसेच म्हाडाच्या सदनिकेचा लाभ घेत असल्याने या विगतवारीसाठी राखीव ठेवण्यात आलेल्या सदनिकांचा मुळ उद्देश साध्य होत नाही. त्यामुळे याबाबत निश्चित धोरण ठरविने आवश्यक आहे.

### ४. प्रतिक्षा यादी १ : १ लागू करणे बाबत :

मुंबई मंडळ व इतर मंडळाद्वारे सदनिकांच्या वाटपासाठी सोडत काढण्यात येते, सोडतीमधील प्राप्त अर्जामधुन उपलब्ध सदनिका तसेच प्रतिक्षयादीवरील अर्जदारांची संख्या निश्चितीबाबत महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापक, हस्तांतरण विक्री व गाळयांची अदलाबदल) विनियम-१९८१, भाग-III च्या ११ मध्ये खालीलप्रमाणे तरतुद नमूद आहे.

### Drawal of Lots :

(१) A public drawal of lots shall be held by the Chief Officer if the number of applications prima facie held eligible in each category exceeds the number of tenements being offered for allotment. In these draw, the number of lots drawn shall be equal to the availability of plots/tenements in each category. This will constitute the list of successful allottees subject to the delayed scrutiny.

(२) With a view to providing for a certain number of successful applications in the above drawal of lots being subsequently found to be ineligible on detailed scrutiny to be held after the drawal of lots, the Chief Officers shall proceed to draw lots from amongst the remaining prima facie eligible applicants to constitute a waiting list for allotment purpose subject of a scrutiny. The number of lots to be drawn for this waiting list shall not be less than the number of tenements / lots in the scheme.

उपरोक्त प्रमाणे यशस्वी तसेच प्रतिक्षायदीवरी अर्जदारांच्या संख्येबाबत नमूद केले आहे. परंतू, मुंबई मंडळाची सोडत-२०१८ व २०१९ पासून तुंगा पवई, लोवर परेल, शिपोली कांदीवली इत्यादी वसाहतीमधील योजनांना अल्प प्रतिसाद प्राप्त होत असल्याने अशा योजनांची मा. उपाध्यक्ष / प्रा. यांचे मान्यतेने प्रतिक्षायदी १ : ५ काढयात आली आहे. प्रतिक्षायदीवरील अर्जदारांची संख्या जास्त असल्यामुळे प्रतिक्षायदी लवकरात लवकर संपुष्टात येत नाही. प्रतिक्षायदी कार्यान्वित करण्याची कार्यवाही करण्याची प्रक्रीया तसेच प्रतिक्षायदीवरील अर्जदाराकडून सदनिकेची रक्कम भरून घेवून ताबा देण्यास उशिर होत असल्याने सदनिकेच्या विक्री किंमतीची परिगणा करणे शक्य होत नाही.

**अहवालातील भाग तीन मध्ये अनेक महत्वपूर्ण शिफारशी दिलेल्या आहेत.**

महाराष्ट्राचे गृहनिर्माण धोरण, म्हाडा अधिनियम-१९७६ मधील तरतूद यांचा विचार करता राज्यस्तरीय संस्था म्हणून गृहनिर्माण विभागास गृहनिर्माण धोरण तयार करण्यासाठी आणि त्याची अंमलबजावणी करण्यासाठी खालील शिफारशी समितीने केलेल्या आहेत.

१. Housing / Space Census :

दर ५ वर्षांनी या क्षेत्रामध्ये तज्ञ संस्था व व्यक्ती यांचे मार्फत गणना करण्यासाठी धोरण ठरविणे आवश्यक आहे.

२. गृहनिर्माण धोरण ठरवितांना Think Tank म्हणून काम करणे. या Think Tank ने संशोधन व नियोजन याबाबत शासनास सल्ला / सूचना देणे आवश्यक आहे व अशा Think Tank ची स्थापना म्हाडाने स्वतः अथवा शासनाचे सहभागाने करण्याबाबत निर्णय घेणे.

३. दुर्बल घटकासाठी गृहनिर्माण योजना राबविणे या मध्ये वेगवेगळ्या दुर्बल घटकासाठी गृहनिर्माण योजना राबविणे, त्यामध्ये BPL घटकासाठी गृहनिर्माण, रात्र निवारा संक्रमण सदनिका, विविध घटकांसाठी वसतीगृह, सेवा निवास्थाने इ. नाविण्यपूर्ण योजना राबविण्याबाबत शिफारशी केल्या आहेत.

४. Affordable Work Space :

वेगवेगळ्या औद्योगिक, व्यावसायिक आणि निवासी योजनांमध्ये Work Space निर्माण करून त्याचा वापर शेतकरी ते ग्राहक या सारख्या योजनांसाठी किंवा योगा, व्यायाम इ. करण्यासाठी उपलब्ध करू देणेबाबत धोरण ठरविण्यासाठी शिफारस केली आहे.

५. Rental Housing & Shelter :

वाढत्या किंमतीमुळे Rental Housing राबविणे.

**६. नाविन्यपूर्ण अर्थसहाय्य :**

गरजू लोकांना घर देणे शक्य व्हावे या साठी नाविन्यपूर्ण अर्थसहाय्य / कर्जपुरवठा करणेबाबत धोरण तयार करणे राज्य शासनास शिफारस करणे.

७. याच बरोबर, जादा Space निर्माण करणे, सामाजिक जागा, आणि सुविधा निर्माण करणे

इ. बरोबर गृहनिर्माण मध्ये करावयाच्या तांत्रिक सुविधा जसे नविन तंत्रज्ञान, किंमत कमी करणे, कमी उर्जा वापर इ. बाबत विविध शिफारशी केलेल्या आहेत. त्यासंदर्भात सविस्तर विचार विनियम होऊन निर्णय होणे आवश्यक आहे.

तरी उपरोक्त प्रमाणे प्राधिकरण स्तरावरील मुद्यांबाबत ठराव पारीत करून अंमलबजावणी करण्यासाठी विचारार्थ आगामी बैठकीमध्ये बाब टिपणी प्रस्तावित करण्यात येत आहे. तसेच समितीचे अध्यक्ष श्री. सुरेशकुमार (माजी उपलोकायुक्त महाराष्ट्र शासन) यांनी दिलेल्या अहवालामधील महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापक, हस्तांतरण विक्री व गाळ्यांची अदलाबदल) विनियम-१९८१ मधील तुरतूमधील सुधारणा / सूचनांबाबत प्राधिकरण स्तरावर अंतिम निर्णय होवून शासनास सादर करणेबाबत विचारार्थ व आदेशार्थ प्रस्ताव सादर करण्यात येत आहे.

म्हाडामार्फत घरांच्या विक्रीसाठी काढण्यात येत असलेल्या सोडतीमध्ये सुधारणा करण्यासाठी माजी उपलोकायुक्त मा. सुरेशकुमार यांच्या समितीने दिलेल्या अहवालानुसार सुधारणा करण्यासाठी बाब टिपणी विचारार्थ सादर करण्यात आली होती. सदर टिपणीस मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांची मान्यता प्राप्त झाली आहे. यापश्चात मा. मुख्य अधिकारी, मुं.मं. यांनी प्रतिक्षायदी ०१ वर्षापेक्षा जास्त कालावधीसाठी कार्यान्वित न करण्याबाबत सुधारणा करण्याचे निर्देश दिले आहेत. त्याअनुषंगाने खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.

**१ : प्रतिक्षायदी कार्यान्वित करण्याबाबत म्हाड कायदयामधील तरतुदी :**

I : महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापक, हस्तांतरण विक्री व गाळयांची अदलाबदल) नियम-१९८१ भाग-III, विनियम ११ (Drawal of Lots) (२) मध्ये खालीलप्रमाणे तरतुत नमूद आहे.

(2) With a view to providing for a certain number of successful applications in the above drawal of lots being subsequently found to be ineligible on detailed scrutiny to be held after the drawal of lots, the Chief Officer shall proceed to draw lots from amongst the remaining prime facie eligible applicants to constitute a waiting list for allotment purpose subject of a scrutiny. The number of lots to be drawn for this waiting list shall not be less than the number of tenements/ lots in the scheme.

II महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापक, हस्तांतरण विक्री व गाळयांची अदलाबदल) विनियम -१९८१ भाग-III, नियम १२ च्या उपनियम- ५ & ६

**१२ : Determination of eligibility :**

- (5) In the meanwhile with a view to allotting the tenements equal in member to those held ineligible by the Chief Officer (and by the Chief Executive Officer) under Regulation 12, the Chief Officer or Officer nominated by him in this behalf shall proceed to scrutinise the application in the waiting list according to their serial number given in the waiting list Register maintained under Regulation 11. Those applicants in the waiting list who are held ineligible in a detailed scrutiny shall have the same right to represent as specified in Regulation 12.
- (6) The above process of detailed scrutiny and right of representation to those held ineligible shall be continued till all the tenements/plots advertised or actually available are allotted and handed over or the waiting list has been exhausted whichever is earlier. Thereafter the waiting list will cease to be operative.]

**III : प्रवर्गातील प्रतिक्षायदी संपुष्टात आल्यानंतर संवर्ग परावर्तीत करण्याबाबत म्हाड कायदायमधील तरतुदी :**

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास (जमिनिची विल्हेवाट) अधिनियम १९७६ मध्ये सोडतीत काढण्यात आलेली प्रवर्गनिहाय प्रतिक्षायदी संपुष्टात आल्याने महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास (जमिनिची विल्हेवाट) अधिनियम १९८१, नियम १३ (१) (a) (b) व (c) मध्ये मुळ संवर्गातील अर्जदारांचा संवर्ग परावर्तीत करण्यासाठी खालील प्रमाणे तरतुद करण्यात आलेली आहे.

- a) If sufficient number of applications are not received from the persons belonging to any of the categories (1), (1a), (1b) and (1c), the applications from persons belonging to any of the other said four categories shall be considered for the reservations.
- b) If sufficient number of applications are not received from the persons belonging to category (5-DF), the applications from persons belonging to category (6-EX) shall be considered for the said reservations.
- c) If sufficient number of applications are not received from the persons belonging to any of the reserved categories, other than those mentioned in clause (a) above, tenements or plots reserved for such categories remaining unallotted may be released for allotment to persons belonging to the general category. The tenements or plots reserved for categories (1), (1a), (1b) and (1c) shall not however, be released for allotment to persons belonging to the general category subject to the provisions of clause (a) above to persons belonging to any other reserved category, without the approval of Government.

उपरोक्त परिच्छेदांमध्ये नमूद केल्याप्रमाणे उपलब्ध प्रतिक्षायदी जो पर्यंत उपलब्ध आहे तो पर्यंत प्रतिक्षायदी कार्यान्वित करण्याची तरतुद आहे.

तरी उपरोक्त महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या विविध घटक मंडळाद्वारे सदनिकांच्या वाटपासाठी सोडत काढण्यात येते. सोडतीमध्ये उपरोक्त नमूद केल्याप्रमाणे प्रतिक्षायदी ठेवण्यात येते. सोडतीनंतर अर्जदार विविध कारणांमुळे अपात्र ठरतात. प्रतिक्षायदी हि एकूण विजेत्या एवढी किंवा विजेत्या पेक्षा ५ पट जास्त (सन-२०१८ ते २०१९ मध्ये) असल्यामुळे काही ठिकाणी सन-२०१४ प्रतिक्षायदी आज तारखेपर्यंत कार्यान्वित होत आहे. प्राधिकरण ठराव क. ६४१९ दि. १७.०८.२००९ नुसार जाहीरात दिल्यानंतर किंमती मध्ये बदल केला जात नाही. सोडतीनंतर ६-७ वर्षांनी प्रतिक्षायदी कार्यान्वित केल्यामुळे म्हाडाचे आर्थिक नुकसान होते व प्रदिर्घ कालावधीसाठी प्रतिक्षायदी कार्यान्वित ठेवणे योग्य नाही. प्रशासकीय दृष्ट्या आणि एकूणच सोडती पश्चात कामकाजामध्ये सुधारणा करण्यासाठी प्रतिक्षायदीचा कालावधी मर्यादीत करणे आवश्यक आहे. त्यानुसार महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापक,

हस्तांतरण विक्री व गाळयांची अदलाबदल) विनयिम -१९८१ भाग-III, नियम १२ मध्ये उपनियम नविन उपनियम खालीलप्रमाणे समाविष्ट करणेबाबत शासनास शिफारस करण्यासाठी प्रस्ताव सादर

## 12 : Determination of eligibility :

(7) Notwithstanding anything contained in clause 6 the validity of waiting list shall be 12 months from the date of lottery. After the period of 12 months waiting list shall cease to operate.

तरी पूर्व पृष्ठावर मंजूर करण्यात आलेल्या टिपणीमध्ये सादर करण्यात आलेल्या मुदयासह उपरोक्त मुद्दा प्राधिकरण स्तरावर अंतिम निर्णय होवून शासनास सादर करणेबाबत विचारार्थ व आदेशार्थ प्रस्ताव सादर करण्यात येत आहे.

**पूर्व पृष्ठांन्वये** म्हाडामार्फत घरांच्या विक्रीसाठी काढण्यात येत असलेल्या सोडतीमध्ये सुधारणा करण्यासाठी माजी उपलोकायुक्त मा.सुरेशकुमार यांच्या समितीने दिलेल्या अहवालानुसार सुधारणा करण्यासाठी बाब टिपणी विचारार्थ सादर करण्यात आली होती. यानुसार पूर्व पृष्ठावर सहमुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ यांनी "एन-१५ वर मा.मुख्य अधिकारी यांनी चर्चा करा असे निर्देश दिलेले असतांना चर्चा न करता संचिका विधी विभागाकडून मा.उपाध्यक्ष यांचेकडे मंजूरीसाठी गेलेचे दिसते. याबाबत मा.मुख्यअधिकारी यांचेशी चर्चा केली किंवा कसे याबाबत काहीच बोध होत नाही" असे शे-यात नमूद केले आहे. याअनुषंगाने खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.

या विभागात प्राप्त होणारी कोणतीही नस्ती तसेच अर्जदारांनी केलेला पत्रव्यवहार आवक - जावक विभागात स्विकृत करण्यात येतो. तसेच आवक-जावक विभागाद्वारेच जावक करून कार्यालयीन टपाल इतर विभागांना तसेच अर्जदारांना पाठविण्यात येते. प्रस्तुत प्रकरणाबाबत कंत्राटी जावक लिपीक यांना विषयांकीत नस्ती सहमुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ यांचेकार्यालयाकडून प्राप्त झाल्यानंतर नस्ती परस्पर विधी विभागास का पाठविण्यात आली याबाबत लेखी खुलासा सादर करण्यास कळविण्यात आले होते. त्यानुसार कु. प्रगती जोगदंड, कंत्राटी आवक जावक लिपीक यांनी लेखी खुलासा सादर केला आहे. तो खालील प्रमाणे

" उपमुख्य अधिकारी / पणन / मुंबई मंडळ या विभागत कंत्राटी लिपीक म्हणून आवक व जावक अशा दोन्ही विभागाचे कामकाज हाताळत आहे. पणन विभागात सोडतीमधील यशस्वी व प्रतिक्रियादी मधील अर्जदारांनी सादर केलेले कागदपत्र त्यांना कार्यालयाद्वारे देण्यात येणारे पत्र, बीडीडी चाळी संबंधित टपाल , माहीतीचे अधिकार, न्यायालयीन पत्रव्यवहार, एस आर ए संबंधित पत्रव्यवहार, चौकशीसाठी दररोज येणारे अभ्यांगतांना त्यांचे पत्र बाबत माहीती देणे इत्यादी आवक व जावक पत्रव्यवहार हाताळत आहे. आवक - जावक विभागत येणारे पत्रव्यवहार लोकाभिमुख व कालमर्यादेचे असल्यामुळे तात्काळ त्यांचेवर कार्यवाही करणे आवश्यक आहे.

म्हाडामार्फत घरांच्या विक्रीसाठी काढण्यात येत असलेल्या सोडतीमध्ये सुधारणा करण्यासाठी माजी उपलोकायुक्त मा. सुरेशकुमार यांच्या समितीने दिलेल्या अहवालाबाबतची नस्ती मा.सहमुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ यांचेकडू पणन विभागास प्राप्त झाली होती. नस्तीच्या टिपणीमध्ये मा.मुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ यांचे पश्चात मा. विधी सल्लागार / प्राधिकरण यांचे नाव नमूद असल्याने मा.मुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ यांचे स्वाक्षरी पश्चात विधी विभागास पुढील कार्यवाहीसाठी जाणे अपेक्षित असल्याचे गृहीत धरून नस्ती विधी विभागास कामाच्या व्यापामुळे अनावधानाने पाठविण्यात आली आहे. तरी याबाबत क्षमस्व."

पणन विभागात सद्या कामकाजा अवाका बघता अधिकारी / कर्मचारी यांची कमतरता आहे. त्यामुळे कार्यालयीन कामकाज सुरळीत व तात्काळ होण्यासाठी कंत्राटी कर्मचारी यांची नियुक्ती करण्यात आली आहे. प्रस्तुत प्रकरणाबाबत उपरोक्त प्रमाणे कंत्राटी कर्मचारी यांनी दिलेला खुलाश्यानुसार अनावधानाने त्यांचेकडून नस्ती विधी विभागास पाठविण्यात आली आहे. त्यामुळे पृष्ठ क्रमांक एन-१५ वर मा.मुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ यांनी दिलेल्या शे-यानुसार चर्चा झालेली नाही.

तरी पूर्व पृष्ठावर मंजूर करण्यात आलेल्या टिपणीमध्ये सादर करण्यात आलेल्या मुदयासह पृष्ठ क्र. एन-२१ वरील मुद्दा प्राधिकरण स्तरावर अंतिम निर्णय होवून शासनास सादर करणेबाबत विचारार्थ व आदेशार्थ प्रस्ताव सादर करण्यात येत आहे.

**पूर्व पृष्ठांन्वये** समितीने दिलेल्या अहवालानुसार तसेच समितीच्या अहवाला व्यतिरीक्त आवश्यक सुधारणांसह बाब टिपणी सादर करण्यात आली होती. तरी मा.मुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ यांनी दिलेल्या निर्देशानुसार सविस्तर सुधारीत बाब टिपणी खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.

प्राधिकरण ठराव क्र. ६५९४ अन्वये म्हाडा सोडतीचे निकष सुधारणा, परवडणारी घरे निर्माण करण्याचे म्हाडाचे धोरण, परवडणारी घरे बांधतांना त्यांना परवडणा-या बाहय सुविधा व मेगा सिटीमध्ये नाईट शेल्टर्स या विषयावर सर्वकष विचार करून शिफारशी सुचविण्यासाठी खालीलप्रमाणे समिती स्थापन करण्यात आली होती.

१. श्री. सुरेशकुमार (माजी उपलोकायुक्त महाराष्ट्र शासन) - अध्यक्ष

२. मा. मुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ -सदस्य

३. मा. विधी सल्लागार / प्राधिकरण - सदस्य
४. मा. उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण - सदस्य
५. मा. सहमुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ - सदस्य
६. उपमुख्य अधिकारी / पणन / मुं.मं. (सदस्य सचिव)

समितीने दिनांक २८.०२.२०१४ रोजी अंतरीम अहवाल सादर केला आहे. मात्र सदर अहवालावर कोणतीही कार्यवाही झालेली नसल्यामुळे समितीचे अध्यक्ष मा. श्री. सुरेशकुमार माजी उपलोकायुक्त यांनी दिनांक ०६.०६.२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये अहवालाबद्दल कार्यवाही करण्याची विनंती केली आहे.

अहवालाचे अवलोकन केले असता खालील ०३ मुदयांबाबत समितीने शिफारशी केलेल्या आहेत.

१. Norms of MHADA Lottery
२. Changes in Estate Management Regulation for streamlining lottery
३. Affordable housing policies, institutions and interventions.

समितीने दिनांक १७.०७.२०१४ रोजी दिलेल्या अंतरिम अहवालामधील काही सुधारणा / सुचना महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (जमिनीची विल्हेवाट) नियम-१९८१ व महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापन, हस्तांतरण, विक्री व गाळ्यांचा अदलाबदल) विनियम-१९८१ मधील तुरतूदीशी संबंधित आहे. समितीच्या विचाराधिन असलेले काही मुद्दे किंवा सोडतीचे निकष हे राज्याच्या गृहनिर्माण धोरणांशी थेट संबंधित आहे. त्यामुळे अशा मुद्द्यांबाबत प्राधिकरण स्तरावर चर्चा होवून म्हाड (जमिनीची विल्हेवाट) नियम १९८१ मध्ये आवश्यक दुरुस्ती करण्यासाठी शासनास प्रस्ताव पाठविणे प्रस्तावित आहे. तसेच सद्यास्थितीत अस्तित्वात असलेले महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापन, हस्तांतरण, विक्री व गाळ्यांचा अदलाबदल) विनियम-१९८१ हे सन-१९८१ मध्ये बनविण्यात आले असल्याने सदरच्या विनियमामध्ये दुरुस्ती होणे आवश्यक आहे. तरी समितीच्या अहवालामधील शासनास स्तरावर निर्णयासाठी सादर करण्यात येत असलेल्या शिफारशीचा तपशिल खालील प्रमाणे.

**अ: समितीने शासन स्तरावर निर्णय घेण्यासाठी केलेल्या शिफारशी**

#### I) Norms of MHADA Lottery

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (जमिनीची विल्हेवाट) नियम-१९८१ भाग-IV च्या विनियम-१३ (Reservation of Tenements) मध्ये सुधारणा/शिफारशी सुचविलेल्या आहेत.

सदर नियमामध्ये सुचविलेल्या दुरुस्ती व त्यासंदर्भात विभागाचे अभिप्राय दिलेले असून अभिप्रायानुसार समितीने केलेल्या शिफारशी स्विकारणेबाबत उचित निर्णय घेवून पुढील कार्यवाहीसाठी शासनास अहवाल पाठविणे बाबत प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

### Maharashtra Housing and Area Development (Disposal of Land) Regulations, १९८१

#### Rule - २

Present Provision	Recommendations by committee	MHADA Recommendation	Remark
२	Definition		
Rule २ (g)	Rule २ (g) "Journalist " means a person whose principal avocation is that of a journalist and who is employed as such in, or in relation to, any newspaper establishment, and includes an editor, a leader writer, news editor, feature writer, copy tester, reporter, correspondent, cartoonist, news photographer, proof reader and a person who contribut regularly and miningfully on matters of public intrest to renoved weeklies, magzins and periodicals as free lancer, But	Rule २ (g) "Journalist " means a person whose principal avocation (Meaning more than ५०% of his regular income) is that of a journalist and who is employed as such in, or in relation to, any newspaper establishment or electronic news media, and includes an editor, a leader writer, news editor, feature writer, copy tester, reporter, correspondent, cartoonist, news photographer, Videographer, Anchor, News reader, proof reader and a person who contribut regularly and	Recommendations can be accepted

	<p>does not include any such person who</p> <p>३</p> <p>i) Is employed mainly in a managerial of administration capacity;</p> <p>or</p> <p>ii) Being employed in a supervisory capacity, perform either by the nature of the duties attached to his office or by reason of the powers vested in him functions mainly of a managerial nature</p>	<p>miningfully on matters of public interest to renewed weeklies, magazines and periodicals <b>or electronic news media</b>, as free lancer, But does not include any such person who -</p> <p>i) Is employed mainly in a managerial of administration capacity;</p> <p>or</p> <p>ii) Being employed in a supervisory capacity, perform either by the nature of the duties attached to his office or by reason of the powers vested in him functions mainly of a managerial nature</p>		
--	---	--	--	--

**Maharashtra Housing and Area Development (Disposal of Land) Rules, १९८१**  
**Rule - १३ (i) (Reservation of Tenements)**

Category	Present Provision		Recommendations by committee				MHADA Recommendation	Remark
	Provision	Reservation	Category	Proposed Modifications Recommended by Committee	Reservation	Certificate		
(1)	Schedule Castes including Neo-Buddhist	11%	(1)	Schedule Castes including Neo-Buddhist	11%	The certificate in the prescribed format by the competent Authority required apart from any other documents prescribed by the Authority.	1. At present there is no any provision which certificate should be given. Therefore its necessary define the require certificates .	
(1-a)	Scheduled Tribes	6%	(1-a)	Scheduled Tribes	6%	The certificate in the prescribed format by the competent Authority required apart from any other documents prescribed by the Authority.	2. Director of Information And Public Relation GOM has asked CPRO MHADA to issued require certificate for journalist category. Hence certificate from Chief PRO / MHADA is should be include. Though the same is not recommende	
(1-b)	Nomadic Tribe	1-1/2%	(1-b)	Nomadic Tribe	1-1/2%	The certificate in the prescribed format by the competent Authority required apart from any other documents prescribed by the Authority.		
(1-c)	De notified Tribes	1-1/2%	(1-c)	De notified Tribes	1-1/2%	The certificate in the prescribed format by the competent Authority required apart from any other documents prescribed by the Authority.		
(2)	Journalists	2.5%	(2)	Journalists with a minimum experience of 5 years in the field	2.5%	Certificate from the Directorate of Information, and Public Relation of Govt of Maharashtra / CPRO MHADA and any other documents prescribed by the Authority		
(3)	Freedom Fighters	2.5%	(3)	Freedom Fighters	2.5%	Certificate from the competent authority as per the definition of Freedom Fighter under Rule 2 and any other documents prescribed by the Authority.		
(4)	Blind or physically handicapped persons or person in absolute need of accommodation on health ground	2%	(4)	Person with Disabilities as defined in the persons with Disabilities Act 1995 The disability means- (i) Blindness (ii) Low Vision (iii) Leprosy-cured (iv) Hearing impairment (v) Loco motor disability (vi) Mental retardation (vii) Mental illness	3%	As defined in the act disability of 40% or above as certified by the Competent Authority and other documents as prescribed by the Authority.		
(5)	Families of Defence personnel	2%	(5)	Personnel belonging to Army, Navy, Air force, any	2%	The Certificate in the format prescribed by the Authority, from the District Sainik Kalyan Board,		

	and personnel of Border Security force, who have been killed or disabled or declared missing in 1962 Sino-Indian Conflict, or in 1965 or 1971 Indo-Pak Conflict, in any combat thereafter			Paramilitary Force of India, State Police, Special Police Officers of the State and Home Guards and fire brigade and support services who, during any combat at the borders or internal security related duties or relief and rescue operations or in performance or duty in connection thereto have either died or have become permanently disabled. The reservation will be available to one of the dependents of the personnel mentioned above once only.			or from the HoD of the respective organizations will be required apart from any other documents prescribed by the Authority.	d by committee.
(6)	Ex- Servicemen and their Dependents	5%	(6)	Ex-Servicemen and their dependents. The benefits under this reservation will be given to either the Ex-Servicemen or only one of the dependents of Ex-Servicemen and only once in the lifetime		5%	The Certificate of registration and of dependents from the District Sainik Kalyan Board is required apart from any other documents prescribed by the Authority.	
(7)	All sitting and Ex-members of Parliament, Assembly or Council, representing Constituencies in Maharashtra	2%	(7)	All sitting and Ex-members of Parliament, Assembly or Council, representing Constituencies in Maharashtra		2% ( Only for the categories LIG, MIG and HIG)	Documents to be prescribed by the Authority.	
(8)	Employees of the Authority	2%	(8)	Employees of the Authority with minimum of 5 years of service. (Including persons who retired after full service)		2% ( Only for the categories LIG, MIG and HIG)	Documents as prescribed by the Authority.	At present availability of winner in EWS income group is negligible and this quota gets converted in General Public
(9)	State Government Servants and employees of the Statutory Boards, Corporations etc. (except the Maharashtra	5%	(9)	State Government servants of employees of the Statutory Board, Corporations, etc. Who have a minimum service of 5 years ( except the Maharashtra Housing and Area Development Authority)		5% ( Only for LIG, MIG and HIG category)	Documents as prescribed by the Authority.	

	<p>Housing and Area Development Authority) under the State Government including those who have already retired</p>		<p>(10)</p>			<p>under the State Government including those who have already retired after completing the full service</p>	<p>a. Persons appointed by the Central Government and working for the State Government with a minimum of 5 years of service                  b. Persons domiciled in the State of Maharashtra working in the Central Government either in the state or outside with a minimum of 5 years of service.                  c. Central Government employees who have worked in the state of Maharashtra for at least 10 years. This category will include persons who retired after completing full service and belonging to any of the above three categories.</p>	<p>2%</p>	<p>(10)</p>	<p>2% ( Only for the categories LIG, MIG and HIG)</p>	<p>15 years of stay in the State in no compulsory. The documents needed will be as prescribed by the Authority.</p>	<p>category every year. Therefore reservation for these category can be restricted for LIG, MIG &amp; HIG income group only.</p>
--	--	--	-------------	--	--	--	---	-----------	-------------	---	---	--

(11)	Artists in Film, Television, Drama, Tamasha, circus or Radio and musicians (both vocal and instrumental ) dancers, Poets, kawals or mimics and also all other persons engaged in performing arts, including painters, sculptors, craftsmen, musicians (both vocal and instrumental) dancers, poets, kawals or mimics	2%	(11)	Artists in Film, Television, Drama, Tamasha, circus or Radio and musicians (both vocal and instrumental ) dancers, Poets, kawals or mimics and also all other persons engaged in performing arts, or Fine Arts including painters, sculptors, craftsmen having Art as their main Occupation ( meaning more than 50 % of his regular income).	2%	At least 5 years of experience as Artist and a certificate by Directorate of Culture/Arts is required apart from documents prescribed by the Authority.	Recommendation can be accepted . But for category 15 appropriate decision at government level should be taken	New reservation for EWS income group can be included.
(12)	Nil	Nil	(12)	Women in Distress	4% (Only for the Income group EWS)	Documents to be prescribed by the Authority.		
(13)	Nil	Nil	(13)	Registered workers in Unorganized sector.	4% (Only for the Income group EWS)	Documents to be prescribed by the Authority.		
(14)	Nil	Nil	(14)	Transgender	1% (Only for the Income group EWS)	Documents to be prescribed by the Authority.		
(15)	Nil	Nil	(15)	Senior Citizens as defined by the State government	2% (Only for the Income group EWS)	Certificate given by the concerned Authority of the State Government and other Documents to be prescribed by the Authority.		

**Maharashtra Housing and Area Development (Disposal of Land ) Rules, १९८१**  
**Rules-१३**

Sr. No.	Regulation	Sr. No.	Recommendation by Committee	MHADA Recommendation	Remarks
	<b>Provided that</b>		<b>Provided that</b>		
<b>Rules - १३</b>					
(a)	if sufficient number of application are not received from the persons belonging to any of the categories (१), (१-a), (१-b) and (१-c), the applications from persons belonging to any of the other said four categories shall be considered for the reservation		if sufficient number of application are not received from the persons belonging to any of the categories (१), (१-a), (१-b) and (१-c), the applications from persons belonging to any of the other said four categories shall be considered for the reservation in the priority (१), (१-a), (१-b) and (१-c). If in a year, there are insufficient number of applications for the four categories in this sub-clause, it shall be kept allotment in the next year. In case of no demand for continuous २ years, the tenements for any of the category mentioned in this sub-clause may be allotted to the unreserved category with the previous approval of the government.	Recommendation can be accepted to avoid financial loss of MHADA caused by long period holding of such reserved tenements.	
(b)	if sufficient number of applications are not received from persons belonging to category (५) then the applications from persons belonging to category (६) shall be considered for the reservation.	(b)	if sufficient number of applications are not received from persons belonging to category (५) then the applications from persons belonging to category (६) and vice-versa shall be considered for the reservation.	Recommendation can be accepted	
(C)	If sufficient number of applications are not received from the persons belonging to any of the reserved categories, other than those mentioned in clause (a) above, tenements or plots reserved for such categories remaining unallotted may be released for allotment to persons belonging to the general category. The tenements or plots reserved for categories (१), (१a), (ab) and (१c) shall not however, be released for allotment to persons belonging to the general category subject to the provisions of clause (a) above to persons belonging to any other reserved category, without the approval of Government. Provided further that, the reservation made for persons belonging to category (७) shall be subject to the following conditions, namely-		If sufficient number of applications are not received from the persons belonging to any of the reserved categories, other than those mentioned in clause (a) above, tenements or plots reserved for such categories remaining un allotted may be released for allotment to persons belonging to the general category. The tenements or plots reserved for categories (१), (१a), (ab) and (१c) shall not however, be released for allotment to persons belonging to the general category subject to the provisions of clause (a) above to persons belonging to any other reserved category, without the approval of Government. Provided further that, the reservation made for persons belonging to category (७) shall be subject to the following conditions, namely-		
	New	(c- i)	A person shall be entitled to get one tenement or plot at any place in the State.	Recommendation Can be accepted	
	New	(c- ii)	He shall not be in possession of a tenement or plot on ownership basis, hire purchase basis at a place where he desires to have a tenement constructed		

			by the Authority, or a plot.	
	New	(c-iii)	If he already possess from Government of Authority or plot on ownership basis, hire purchase basis or rental basis, he shall have to surrender the said tenement(s) to the Government or the Authority, as the case may be.	
	New	d	For all persons/ categories unless specifically exempted either under this regulation or by the government, domicile certificate from a competent authority will be necessary for allotment of any tenement / plots constructed by the Authority.	
	New	e	Provided also that for all the schemes of Mumbai Board as well as Kokan Board located within the jurisdiction of MMR, ८०% reservation should be given to the persons not having house and residing within MMR. २०% should be reserved for persons staying outside the jurisdiction.	Recommendation Can not be accepted
२	Notwithstanding anything contained in sub-rule (i) the Authority shall not be required to reserve any tenements or plots for the categories of persons mentioned at serial numbers (२) to (११) in respect of tenements or plots to be disposed of in pursuance of any Urban Development Project assisted by the World Bank	२	Notwithstanding anything contained in sub-rule (i) the Authority shall not be required to reserve any tenements or plots for the categories of persons mentioned at serial numbers (२) to (१५) in respect of tenements or plots to be disposed of in pursuance of any Urban Development Project assisted by the World Bank	Recommendation Can be accepted
३	In respect of every group of tenements of Plots of vacant land in a layout to be disposed off for the commercial use, the authority shall reserve २० percent tenements or plots for the persons specified in categories (१), (१-a), (१-b) and (१-c) or sub-rule (i) in the percentage shown against them and the same shall be disposed of by inviting tenders from the categories of the said person. Provided that, if sufficient number of applications are not received from the persons belonging to any of the categories, the same may, subject to approval of Government, be released for allotment for the person belonging to the general category.	३	In respect of every group of tenements of Plots of vacant land in a layout to be disposed off for the commercial use, the authority shall reserve २० percent tenements or plots for the persons specified in categories (१), (१-a), (१-b) and (१-c) or sub-rule (i) in the percentage shown against them and the same shall be disposed of by inviting tenders from the categories of the said person. Provided that in case the number of applications are less compared to the tenements/plots, applicant from any of the four categories may be allotted the tenements/plots in the priority (१), (१-a), (१-b) and (१-c).	Recommendation Can be accepted

## II. Changes in Estate Management Regulation For Streaming Lottery

समितीने महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापन, हस्तांतरण, विक्री व गाळ्यांचा अदलाबदल) विनियम-१९८१ मधील काही विनियम मध्ये आवश्यक त्या सुधारणा / शिफारशी केल्या आहे त्यांचा तपशिल आणि सुधारणा आवश्यक असल्याबाबत विभागाचे अभिप्राय दिलेले असून अभिप्रायानुसार समितीने केलेल्या शिफारशी पूर्णता स्विकारून पुढील कार्यवाहीसाठी शासनास शिफारस करण्यासाठी प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

**Maharashtra Housing and Area Development (Estate Managements, Sale, Transfer and Exchange of Tenements ) Regulations, 1981**

Sr No	Regulation	Sr. No.	Recommendation by Committee	MHADA Recommendation	Remarks
१	<b>Short title, application and commencement.</b>	१	<b>Short title, application and commencement.</b>		
(१)	(१) These Regulations may be called the Maharashtra Housing and Area Development (Estate Management, Sale, Transfer and Exchange of Tenements) Regulations, १९८१.	(१)	(१) These Regulations may be called the Maharashtra Housing and Area Development (Estate Management, Sale, Transfer and Exchange of Tenements) Regulations, २०२२	<b>Recommendation can not be accepted.</b>	
(२)	<b>They shall apply -</b>	(२)	<b>They shall apply</b>		
(a)	to the estate management, sale including transactions in the nature of sale by deferred payment, <b>transfer</b> and exchange of Authority premises, not being premises used or to be used exclusively for office or an undeveloped site, and	(a)	to the estate management, sale including transactions in the nature of sale by deferred payment, transfer and exchange, <b>giving on rent or leave and license</b> of Authority premises, not being premises used or to be used exclusively for office <b>by the Authority or an undeveloped site, and</b>	Recommendation can be accepted.	
(३)	They shall come into force, at once.	(३)	It shall come into force on <b>the---- day of २०२२</b>	Recommendation can not be accepted.	
२	<b>Definitions. - In these Regulations, unless the context requires otherwise, -</b>	२	<b>Definitions. - In these Regulations, unless the context requires otherwise, -</b>		
(१)	"allottee" means a person to whom a tenement is allotted or who is put in possession or occupation of a tenement under these Regulations, and includes :-	(c)	"allottee" means a person to whom a tenement <b>or any premises of the Authority</b> is allotted or who is put in possession or occupation of a tenement <b>or any premises of the Authority</b> under these Regulations, and includes :-	Recommendation can be accepted.	
(f)	"applicant" means a person who applies under Regulation १ in Form १ for allotment of a tenement under these Regulations;		"applicant" means a person who applies under Regulation १ in Form १ <b>or any other from prescribed by the board or the Authority</b> for allotment of a tenement under these Regulations;	Recommendation can be accepted.	
(g)	"Association" means a Association of Apartment Owners constituted under the Apartment Act;	(g)	"Association" means a Association of Apartment Owners constituted under the Apartment Act; <b>or a society under the societies Registration Act १८६०, or a Co-operative Housing society registered under the Maharashtra Co-operative societies Act १९६० or a company under the companies Act १९५६</b>	Recommendation can be accepted.	
(p).	"Form" means a Form appended to these Regulations;	(p)	"Form" means a Form appended to these Regulations; <b>or as prescribed by the Authority or board as the case may br;</b>	Recommendation can be accepted.	
(s)	"housing society" means co-operative housing society registered or deemed to be registered under the Maharashtra Co-operative Societies Act, १९६०	(s)	"housing society" means co-operative housing society registered or deemed to be registered <b>or a proposed society</b> under the Maharashtra Co-operative Societies Act, १९६० (Maharashtra XXIV of १९६१);	Recommendation can be accepted.	

	(Maharashtra XXIV of १९६१);				
(t)	"income" in relation to an applicant or allottee means the total average monthly income regularly derived by the applicant or allottee and his or her spouse from any occupation, trade, business, employment or any calling or source constituting normal means of livelihood on the date on which an application for a tenement offered under any housing scheme is submitted to the Authority, Board or officer specified in such scheme or any other date specified by the Board in this behalf, but does not include, income which is intended to reimburse any specific service, such as, conveyance allowance, house rent allowance, travelling allowance, car allowance and such other allowances;		"income" in relation to an applicant or allottee means the total average monthly income regularly derived by the applicant or allottee and his or her spouse <b>and minor children</b> from any occupation, trade, business, employment or any calling or source constituting normal means of livelihood on the date on which an application for a tenement offered under any housing scheme is submitted to the Authority, Board or officer specified in such scheme or any other date specified by the Board in this behalf, it can be calculated by deducting २०% from the gross income based on the data given the employer, income tax return or other sources as prescribed by the authority. <b>provided that if the applicant or allottee dose not get monthly income, his yearly income may be averaged over the months of the year for the purpose of deriving monthly income.</b>	"income" in relation to an applicant or allottee means the total average monthly income regularly derived by the applicant or allottee and his her spouse from any occupation, trade, business, employ ment or any calling or source constituting normal means of livelihood on the date on which an application for a tenement offered under any housing scheme is submitted to the Authority, Board or officer specified in such scheme or any other date specified by Board in this behalf.	There is no any ground / base why २०% deduction .
(v)	"officer of the Board" means in relation to the area under the jurisdiction of the Bombay Housing and Area Development Board, the Deputy Chief Officer (Estate Managements), and elsewhere the Chief Officer within his jurisdiction;		"officer of the Board" means in relation to the area under the jurisdiction of the <b>Mumbai</b> Housing and Area Development Board, the Deputy Chief Officer (Estate Managements), <b>or any other office so designated by the board</b> and elsewhere the Chief Officer within his jurisdiction;	Recommendation can be accepted.	
(y)	"section" means a section of the Act;	(y)	"section" means a section of the Act;		
		(ya)	<b>"Scrutiny officer" means the officer of the Board/Authority not below the rank of estate manager appointed for the pupose of scrutinizing the applications of the successful applicants in any advertisement for housing scheme.</b>	Recommendation can be accepted.	
३.	<b>Provision for estate management.</b>	३.	<b>Provision for estate management.</b>		
(१)	Subject to the superintendence, direction and control of the Authority, every Board shall, within the area of this jurisdiction, be responsible for the management of the estate of the Authority, or for the sale, including transactions of sale on the basis of deferred		Subject to the superintendence, direction and control of the Authority, every Board shall, within the area of this jurisdiction, be responsible for the management of the estate of the Authority, or for the sale, including transactions of sale on the basis of deferred payment, of tenements in any such estate, [or for transfer or exchange of residential tenements, or for permitting caretaker, <b>renting</b>	Recommendation can be accepted.	

	payment, of tenements in any such estate, [or for transfer or exchange of residential tenements, or for permitting caretaker arrangement of residential tenements under these regulations], and all other matters pertaining to the management of the estate of the Authority.		<b>or leave and license arrangement</b> of residential tenements under these regulations], and all other matters pertaining to the management of the estate of the Authority.		
(५)	The Estate Manager may for and on behalf of and in the name of the Authority, -	(५)	The Estate Manager <b>or other officer appointed for the purpose</b> may for and on behalf of and in the name of the Authority,	Recommendation can be accepted.	
(c)	report cases of persons falling under section ६६ of the Act to the Competent Authority, and furnish for the said purpose, necessary information, files, documents and other evidence, reenter, re-take or resume possession of any tenement whenever required or remove any unauthorised occupier of any tenement, with the requisite assistance of the other employees of the Authority;	(c)	report cases of persons falling under section ६६ of the Act to the Competent Authority, and furnish for the said purpose, necessary information, files, documents and other evidence, reenter, re-take or resume possession of any tenement whenever required or remove any unauthorised occupier of any tenement, with the requisite assistance of the other employees of the Authority; <b>or with the assistance of the police</b>	Recommendation can be accepted.	
५.	<b>Reservation of tenements.</b> - Subject to the provisions of these Regulations :-	५	<b>Reservation of tenements.</b> - Subject to the provisions of these Regulations :-		
(२)	There may be reserved by the Board in every colony not exceeding two percent of the existing tenements therein,	(२)	There may be reserved by the <b>Authority</b> in any colony not exceeding two percent <b>out</b> of the existing tenements therein,	Recommendation can be accepted.	
(b)	for the staff appointed for the administration and maintenance of the colony on such terms and conditions and in such manner as the Board may, subject to any general directions of the Authority, thinks fit;	(b)	<b>As staff quarters for the staff of MHADA to be used as such on such terms and conditions and in such manner as the Board may, subject to any general directions of the Authority, think fit;</b>	Recommendation can be accepted.	
	<b>PART III ALLOTMENT OF RESIDENTIAL TENEMENTS</b>		<b>PART III ALLOTMENT OF RESIDENTIAL TENEMENTS</b>		
६.	<b>Procedure for allotment.</b>	६.	<b>Procedure for allotment. -</b>		
(३)	Notwithstanding anything contained in these Regulations the entire building in a scheme may be allotted on the basis of outright sale to the Government or to any Corporation owner or controlled by the State or to any local authority for purposes	(३)	Notwithstanding anything contained in these Regulations the entire building in a scheme may be allotted on the basis of outright sale to the Government or to any <b>Corporation /entity owned or controlled by the State or the Central government</b> or to any local authority for the purposes of residential use : Provided that, the allotment may be made after meeting	Recommendation can be accepted.	

	of residential use : Provided that, the allotment may be made after meeting the demand of persons who have applied in response to the advertisement if the scheme is already advertised.		the demand of persons who have applied in response to the advertisement if the scheme is already advertised.		
(8)	On such allotment under clause (8), the building together with the land underneath and appurtenant thereto shall vest in, and belong to, the Government or as the case may be, the Corporation, and shall be held by it on such conditions and restrictive covenants as may be specified by the Board in this behalf, regard being had to the common service and amenities, common areas and facilities available in relation to such building and the adjoining property of the authority, if any, including water tanks, water connections, electric installations and the like.	(8)	On such allotment under clause (8), the building together with the land underneath and appurtenant thereto shall vest in, and belong to, the Government or as the case may be, the Corporation/ <b>entity owned or controlled by the State or the Central government</b> and shall be held by it on such conditions and restrictive covenants as may be specified by the Board in this behalf, regard being had to the common service and amenities, common areas and facilities available in relation to such building and the adjoining property of the authority, if any, including water tanks, water connections, electric installations and the like.	Recommendation can be accepted.	
9	<b>Notice inviting applications for allotment of tenements.</b>	9	<b>Notice inviting applications for allotment of tenements.</b>		
(2)	The notice shall specify such details of the building and tenements therein, the class of persons who may be eligible for allotment, the reservation for the different categories of persons, the preference, if any, to be given to any class of persons in the matter of allotment of tenements, the manner of allotment, the amount of deposit or earnest money or both to be paid, the circumstances in which the amount of deposit or earnest money or any portion thereof may be retained by the Board towards administrative expenses and such other terms and conditions of allotment as may be decided by the Chief Officer.	(2)	The notice shall specify such details of the building and tenements therein, the class of persons who may be eligible for allotment, the reservation for the different categories of persons, the preference, if any, to be given to any class of persons in the matter of allotment of tenements, the manner of allotment, <b>the tentative sale price or the monthly rent</b> , the amount of deposit or earnest money or both to be paid, the circumstances in which the amount of deposit or earnest money or any portion thereof may be retained by the Board towards administrative expenses and such other terms and conditions of allotment as may be decided by the Chief Officer.	Recommendation can be accepted.	
(8)	Where any Board displays a notice on its notice board under sub-clause (2) of this regulation, the Chief Officer	(8)	Where any Board displays a notice on its notice board under sub-clause (2) of this regulation, the Chief Officer shall forthwith publish a notice in at least two widely read news papers	Recommendation can be accepted.	

	shall forthwith publish a notice in at least two widely read news papers of which at least one shall be in Marathi giving full details relating to the housing scheme for inviting application		of which at least one shall be in Marathi <b>and on the official website of the authority/board</b> , giving full details relating to the housing scheme for inviting application		
८	<b>Receipt of Application.</b> - Application for housing scheme displayed under Regulation ७ shall be received by any designated officer or in any of the nominated Branches of the Bank/Banks to be nominated by the Chief Officer and shall be serially registered in a Register maintained for this purpose	८	<b>.Receipt of Application.</b> - Application for housing scheme displayed under Regulation ७ shall be received by any designated officer or in any of the nominated Branches of the Bank/Banks to be nominated by the Chief Officer and shall be serially registered in a Register maintained for this purpose <b>provided that in case the applications are received online or through any other method in addition to physical application, the entries of all such applications will be done in the register maintained for the purpose.</b>	<b>Receipt of Application.</b> - Application for housing scheme displayed under Regulation ७ shall be received by any designated officer or in any of the nominated Branches of the Bank/Banks to be nominated by the Chief Officer and shall be serially registered in a Register maintained for this purpose <b>provided that in case the applications are received online or through any other method in addition to physical application, the entries of all such applications will be done in the register maintained for the purpose.</b>	
९	<b>Application for tenements</b>	९	<b>Application for tenements</b>		
(१)	Any person desirous of getting a tenement for <i>bona fide</i> residential purposes may, in pursuance of the notice displayed under Regulation ७, apply in Form I. The application shall be accompanied by such particulars as specified in the Forms. Persons below the age of १८ years shall not be eligible to apply for any tenement.		Any person desirous of getting a tenement for <i>bona fide</i> residential purposes may, in pursuance of the notice displayed under Regulation ७, apply in Form I <b>or any other from prescribed by the board or the authority.</b> The application shall be accompanied by such particulars as specified in the Forms. Persons below the age of १८ years shall not be eligible to apply for any tenement.	Any person desirous of getting a tenement for <i>bona fide</i> residential purposes may, in pursuance of the notice displayed under Regulation ७, apply in Form I <b>or any other form prescribed by the board or the authority.</b> The application shall be accompanied by such particulars as specified in the Forms. Persons below the age of १८ years shall not be eligible to apply for any tenement.	
(A)	A person shall not be eligible to apply for any tenement in municipal area if he or his/her spouse or his/her minor children own a house or a flat or a residential plot of land or	(A)	A person shall not be eligible to apply for any tenement in municipal area if he or his/her spouse or his/her minor children own a house or a flat or a residential plot of land or holds on a hire-purchase basis or outright sale basis or on a rental basis form the Maharashtra Housing	A person shall not be eligible to apply for any tenement in municipal area if he or his/her spouse or his/her minor children own a house or a	

	holds on a hire-purchase basis or outright sale basis or on a rental basis form the Maharashtra Housing and Area Development Authority a house or a flat or a residential plot of land in his/her name, or in the name of his/her minor children as the case may be, in such a municipal area.]		and Area Development Authority a house or a flat or a residential plot of land in his/her name, or in the name of his/her minor children <b>separately or jointly with others</b> , as the case may be, in such a municipal area. <b>ii) Also a person, his/her spouse who had got the tenements of the Board in past even though currently not holding the tenement would not be eligible to participate in the advertisement for sale. Provided that Authority by its resolution may exempt any particular class of applicant from the condition ii) above</b>	flat or a residential plot of land or holds on a hire-purchase basis or outright sale basis form the Maharashtra Housing and Area Development Authority a house or a flat or a residential plot of land in his/her name, or in the name of his/her minor children <b>separately or jointly with others</b> , as the case may be, in such a municipal area. <b>ii) Also a person, his/her spouse who had got the tenements of the Board in past tenement would not be eligible to participate in the advertisement for sale. Provided that Authority by its resolution may exempt any particular class of applicant from the condition ii) above</b>	
		<b>(B)</b>	<b>A person may be barred from Applying for any tenement in any housing scheme by the board or the Authority on account of his/her cheating or giving false information of having dues to the board or the Authority.</b>	Recommendation can be accepted.	
<b>२(a)</b>	it is received with its acknowledgements on or before the date specified in the notice displayed under Regulation ७; and	<b>२(a)</b>	it is received with its acknowledgements on or before the date <b>and time</b> specified in the notice displayed under Regulation ७; <b>Provided that in case of applications for the tenements being received online, the date and time of receipt of application as prescribed in the online system will be taken to be the date and time of receipt of application.</b>	Recommendation can be accepted.	
		<b>(c)</b>	<b>The application complies with the mandatory requirements specified in such notice.</b>	Recommendation can be accepted.	
		<b>(५)</b>	<b>Any application received, not complying the provisions in the notice may be rejected by the designated officer as per Regulation ८.</b>	<b>Any application received, not complying the provisions in the notice may be rejected.</b>	
<b>३०</b>	<b>Verification of application</b>				
	On receipt of all the applications the applications shall be verified to see the completeness of the applications and of the requisite enclosures: Incomplete		<b>Nil</b>	On receipt of all the application the applications shall be verified to see the completeness of the applications and of the	

<p>application shall stand summarily rejected and no representation or appeal shall be entertained. The remaining applications shall be prima facie treated as eligible applications subject to the detailed scrutiny after holding of drawal of lots if found necessary.</p>		<p>requisite enclosures: <b>mentioned in advertisement for eligibility.</b> Incomplete application shall stand summarily rejected and no representation or appeal shall be entertained. The remaining applications shall be prima facie treated as eligible applications.</p>
<p>११ . Drawal of Lots. -</p>	<p>११ . Drawal of Lots.</p>	
<p>(१) A public drawal of lots shall be held by the Chief officer if the number of applications prima facie held eligible in each category exceeds the number of tenements being offered for allotment. In these draw, the number of lots drawn shall be equal to the availability of plots / tenements in each category. This will constitute the list of successful allottees subject to the detailed scrutiny.</p>	<p>Nil</p>	<p>A public drawal of lots shall be held by the Chief officer if the number of applications prima facie held eligible in each category exceeds the number of tenements being offered for allotment. In these draw, the number of lots drawn shall be equal to the availability of plots / tenements in each category. This will constitute the list of successful allottees.</p>
<p>(२) With a view to providing for a certain number of successful applications in the above drawal of lots being subsequently found to be ineligible on detailed scrutiny to be held after the drawal of lots, the Chief Officer shall proceed to draw lots from amongst the remaining <i>prima facie</i> eligible applicants to constitute a waiting list for allotment purpose subject of a scrutiny. The number of lots to be drawn for this waiting list shall not be less than the number of tenements/lots in the scheme.</p>	<p>(२) <b>With a view to provide a certain number of successful applications for the number of tenements on offer in the notice, drawal of lots shall result into two list. the first list will be of successful applicants against each tenement subject to the detailed scrutiny after the drawal of lots. The second list will be of wait list applications that would be considered against the tenements for which the successful applicant is found ineligible after the detailed scrutiny. The number of applications in the wait list shall not be less than the number of successful applications, subject to the total number of applications. There shall be separate waiting list for each category of applications.</b></p>	<p>With a view to provide a certain number of successful applications for the number of tenements on offer in the notice, drawal of lots shall result into two list. the first list will be of successful applicants against each tenement. The second list will be of wait list applications that would be considered against the tenements for which the successful applicant <b>who fails to comply the conditions as per advertisement.</b> The number of applications in the wait list shall not be less than १०% of the total number of successful applications. There shall be separate waiting list</p>

				for each category of applications.	
११	<b>Determination of eligibility</b>	११	<b>Determination of eligibility</b>		
(१)	A detailed scrutiny of these applicants successful in the drawal of lots that is the list of successful allottees shall be held in the first instance. The list of these applicants out of this list found eligible after detailed scrutiny shall be displayed on the notice board of the Board and eligible applicants shall also be communicated by R.P.A.D. If necessary, the result of this scrutiny would also be announced in widely read local newspaper. Those who are held eligible in the detailed scrutiny shall constitute the "approved list" of allottees,	(१)	A detailed scrutiny of these applicants successful in the drawal of lots that is the list of successful applicants shall be held in the first instance. The list of these applicants out of this list found eligible after detailed scrutiny shall be displayed on the notice board of the Board and eligible applicants shall also be communicated by R.P.A.D. If necessary, the result of this scrutiny would also be announced in widely read local newspaper. <b>and the website of the Board/Authority-</b> Those who are held eligible in the detailed scrutiny shall constitute the "approved list" of allottees. <b>The Scrutiny will be done by the Scrutiny officers/Authorised Officers appointed by the Chief Officer. The Chief Officer on the directions of the Chief Executive Officers of the Authority shall finalize the methodology of detailed scrutiny.</b>	A detailed scrutiny of these applicants successful in the drawal of lots that is the list of successful applicants shall be held in the first instance. The list of these applicants out of this list found eligible after detailed scrutiny shall be displayed on the notice board of the Board and eligible applicants shall be communicated by <b>R.P.A.D. or by electronic communication</b> If necessary, the result of this scrutiny would also be announced in widely read local newspaper. <b>and the website of the Board/Authority-</b> Those who are held eligible in the detailed scrutiny shall constitute the "approved list" of allottees. <b>The Scrutiny will be done by the Scrutiny officers/Authorised Officers appointed by the Chief Officer. The Chief Officer on the directions of the Chief Executive Officers of the Authority shall finalize the methodology of detailed scrutiny.</b>	
(२)	Those applicants whose applications have been rejected in the detailed scrutiny shall have the right to represent against the decision to Chief Executive Officer/M.H. & A.D. Authority within १५ days of the receipt of the rejection letter. On receipt of any such representation, the Chief Executive Officer/M.H. & A.D.A. may review himself or through an officer appointed by him not below the rank of Deputy Chief Executive Officer or a Deputy Collector, the		Those applicants whose applications have been rejected in the detailed scrutiny shall have the right to represent against the decision to Chief Executive Officer/M.H. & A.D. Authority within १५ days of the receipt of the rejection letter. On receipt of any such representation, the Chief Executive Officer/M.H. & A.D.A. may review himself or through an officer appointed by him not below the rank of Deputy Chief Executive Officer or a Deputy Collector, the earlier decision if found necessary. If the representation is rejected the decision shall contain in brief the reasons for rejection. The decision on such representation shall be communicated to the applicant by the R.P.A.D. <b>The Chief</b>	Those applicants whose applications have been rejected in the detailed scrutiny shall have the right to represent against the decision to Chief Executive Officer/M.H. & A.D. Authority within १५ days of the receipt of the rejection letter. On receipt of any such representation, the Chief Executive Officer/M.H. & A.D.A. may review himself or through an officer appointed by him	If we give provision of second appeal then it will be time consuming and delayed possession will cause financial loss to

	earlier decision if found necessary. If the representation is rejected the decision shall contain in brief the reasons for rejection. The decision on such representation shall be communicated to the applicant by the R.P.A.D.		<b>Executive Officer / M.H.A.D.A. may condone the delay in representation/appeal beyond १५ days by another १५ days. Provided that the decision on the representation / appeal may be reviewed once by the Chief Executive Officer/ MHADA himself or through an appeal committee comprising of at least two officers not below the rank of Deputy collector within one month of such representation.</b>	not below the rank of Deputy Chief Executive Officer or a Deputy Collector, the earlier decision if found necessary. If the representation is rejected the decision shall contain in brief the reasons for rejection. The decision on such representation shall be communicated to the applicant by the R.P.A.D. or by any electronic communication.	MHADA
(६)	The above process of detailed scrutiny and right of representation to those held ineligible shall be continued till all the tenements/plots advertised or actually available are allotted and handed over or the waiting list has been exhausted whichever is earlier. Thereafter the waiting list will cease to be operative.	(६)	The above process of detailed scrutiny and right of representation to those held ineligible shall be continued till all the tenements/plots advertised or actually available are allotted and handed over or the waiting list has been exhausted whichever is earlier. Thereafter the waiting list will cease to be operative. <b>Provided that in case of a waitlist person getting a tenement because of ineligible applicants in the successful list, after more than one years from the date of POL to the other successful and eligible applicants, he shall be charged the interest on the final sale price for the period beyond one year from the date of POL to other eligible applicants. The interest rate to be charged will be determined by the Authority from time to time.</b>	Committee recommendation can be accepted	
	New Proviso after १२ (६)		Nil	Provided that if all required documents has been submitted by applicant at the time of application and their verification has been done through software, the provision of sub clause १ to ६ shall not be applicable.	
	New Clause (७)			Notwithstanding anything contained in clause ६ the Validity of waiting list shall be १२ months from the date of lottery. After the period of १२ months waiting list shall cease to operate	MHADA recommendation can be accepted .
१३	Allotment of tenements	१३	Allotment of tenements		

<p>(१) Allotment of tenements to the eligible applicants shall be floor wise commencing from the first floor of the building to be continued to other upper floors serially and the tenements on the ground floor shall be allotted after the allotment of all the tenements on the upper floors is completed. The tenements on each floor of the building as far as practicable be allotted to eligible applicants in the general category and in each of the reserved categories in proportion to their respective percentages specified in the notice displayed under Regulation ७ and in the order of their ranks entered in the Register maintained under Regulation ११.</p>	<p>(१) Allotment of tenements to the eligible applicants shall be floor wise commencing from the first floor of the building to be continued to other upper floors serially and the tenements on the ground floor shall be allotted after the allotment of all the tenements on the upper floors is completed. The tenements on each floor of the building as far as practicable be allotted to eligible applicants in the general category and in each of the reserved categories in proportion to their respective percentages specified in the notice displayed under Regulation ७ and in the order of their ranks entered in the Register maintained under Regulation ११.</p> <p><b>Allotment of tenements to the eligible applicants shall be totally random.</b></p> <p><b>Applicants that eligible applicants of PH category, will be allotted the tenements starting from the lowest floor in case the building does not have a २४x७ lift.</b></p>	<p>Recommendation can be accepted.</p>	
<p>१४ <b>Re notification of vacancies</b></p>	<p>१४ <b>Re notification of vacancies</b></p>		
<p>(१) If for some reasons it is found that all the tenements advertised cannot be offered to those in the approved list or to those in the waiting list according to the procedure in these regulations then the tenements advertised shall be renotified by themselves or as part of any other scheme of the Board</p>	<p>(१) If for some reasons it is found that all the tenements advertised cannot be offered to those in the approved list or to those in the waiting list according to the procedure in these regulations then the tenements advertised shall be re notified by themselves or as part of any other scheme of the Board</p> <p><b>Provided that in case of any allotment of any tenement to any person other than the original allottee (either through lottery or otherwise ) after one year of first allotment (through lottery or otherwise), interest on the sale price as decided by the Authority will be charged along with any other expenses like maintenance charges etc. incurred on the tenement. The interest will be calculated for time excluding one year from the first POL given to the other successful and eligible applicants.</b></p>	<p>Recommendation can be accepted</p>	
<p>(२) If the number of eligible applicants for the tenements advertised for the second time under clause (१) is less than the number of tenements so advertised the Board may offer any or all unallotted tenements as per direction of the State Government or with the prior approval of Government</p>	<p>(२) If the number of eligible applicants for the tenements advertised for the second time under clause (१) is less than the number of tenements so advertised <b>the Board may offer any or all un allotted tenements as per directions of the Authority with approval from the government.</b></p>	<p>Recommendations can be accepted</p>	

१४ A	<b>Special provision for disposal of tenements in certain circumstances</b>	१४ A	<b>Special provision for disposal of tenements in certain circumstances</b>		
	If even after renotification of vacancies as provided in Regulation १४ there is no adequate response and demand for tenements in any particular scheme such of the tenements as cannot be so disposed of must be disposed of on the 'first served' basis or in any other manner determined by the Authority from time to time		If even after renotification of vacancies as provided in Regulation १४ there is no adequate response and demand for tenements in any particular scheme such of the tenements as cannot be so disposed of <b>may</b> be disposed of on the 'first served' basis or in any other manner determined by the Authority from time to time	Recommendations can be accepted	
१५	<b>The Variation of the price of tenements</b>	१५	<b>The Variation of the price of tenements</b>		
१६	<b>Allotment of tenements by Board on direction of State Government</b>	१६	<b>Allotment of tenements by Board on direction of State Government</b>		
(२)	The number of tenements to be so allotted shall be restricted to the extent of २ per cent, of the total number of tenements in buildings, the tenements in which are notified for the first time, by issuing advertisement or otherwise, for disposal in accordance with the provisions of these Regulations in the year under each of the Economically Weaker Section, Lower Income Group, Middle Income Group and Higher Income Group Category under any of the tenements earmarked earlier for it for a category under any scheme in any city, town or area under this Regulation and direct the Board to allot, in lieu thereof a tenement in the same category in any other scheme in the same city, town or area if it is still available for allotment to any person intimated by the State Government.	(२)	The number of tenements to be so allotted shall be restricted to the extent of २ per cent, of the total number of tenements in buildings, the tenements in which are notified for the first time, by issuing advertisement or otherwise, for disposal in accordance with the provisions of these Regulations in the year under each of the Economically Weaker Section, Lower Income Group, Middle Income Group and Higher Income Group Category under any of the tenements earmarked earlier for it for a category under any scheme in any city, town or area under this Regulation and direct the Board to allot, in lieu thereof a tenement in the same category in any other scheme in the same city, town or area if it is still available for allotment to any person intimated by the State Government  <b>Provided that if the above quota remains undistributed for २ years from the advertisement for the original scheme, Board may distribute these tenements in accordance with these Regulation under any scheme</b>	Recommendations can be accepted	
१७	<b>Intimation of allotment of tenements. -</b>	१७	<b>Intimation of allotment of tenements. -</b>		
(२)	Subject to the provisions of these Regulations, the Authorised Officer shall send an intimation of allotment in Form II to every eligible applicant on the approved list.	(२)	Subject to the provisions of these Regulations, the Authorised Officer shall send an intimation of allotment in Form II to every eligible applicant on the approved list. <b>Provided that the form II may be revised from time to time by the Authority to incorporate changes with time.</b>	Recommendations can be accepted	

(୧)	On receipt of the intimation of allotment, the allottee may, within the period specified in the letter, accept the allotment of the tenement in Form III, and pay the amounts referred to in Form II and specified in the notice displayed under regulation ୭, if any	(୧)	On receipt of the intimation of allotment, the allottee may, within the period specified in the letter, accept the allotment of the tenement in Form III, and pay the amounts referred to in Form II and specified in the notice displayed under regulation ୭, if any <b>Form III may be revised from time to time by the Authority.</b>	Recommendation can be accepted	
୧୮	<b>Power to withdraw allotment.</b>	୧୮	<b>Power to withdraw allotment.</b>		
(୧)	Notwithstanding anything contained in Regulation ୧୭ the Chief Officer may, before any tenements are handed over and occupied by the applicants, review any decision regarding allotment and may by order withdraw the allotment duly made under clause (୧) of Regulation ୧୭ if he is satisfied that on the basis of any fresh evidence before him, the allotment of the tenement is required to be withdrawn.	(୧)	Notwithstanding anything contained in Regulation ୧୭ the Chief Officer may, before any tenements are handed over and occupied by the applicants, review any decision regarding allotment and may by order withdraw the allotment duly made under clause (୧) of Regulation ୧୭ if he is satisfied that on the basis of any fresh evidence before him, the allotment of the tenement is required to be withdrawn. <b>Provided that opportunity will be given to the applicant to present his case</b>	Recommendation can be accepted	
(୪)	Any applicant, who is aggrieved by the decision of the Chief Officer, may, within a period of fifteen days from the date of receipt of the order, file an appeal before the Chief Executive Officer stating in brief the grounds for appeal.	(୪)	Any applicant, who is aggrieved by the decision of the Chief Officer, may, within a period of fifteen days from the date of receipt of the order, file an appeal before the Chief Executive Officer stating in brief the grounds for appeal. <b>For this purpose, receipt of order through electronic or any other medium to the valid address provided by the applicant at the time of application or later and updated from time to time, shall be considered a valid receipt of the order.</b>	Recommendation can be accepted	
(୫)	Every appeal shall be decided by the Chief Executive Officer within a period of three weeks from the date of filing of the appeal and every order rejecting the appeal shall state briefly the grounds for such rejection.	(୫)	Every appeal shall be decided by the Chief Executive Officer within a period of <b>Four</b> weeks from the date of filing of the appeal and every order rejecting the appeal shall state briefly the grounds for such rejection.	Recommendation can be accepted	
(୧୯)	<b>Transfer of application.</b>	(୧୯)	<b>Transfer of application.</b>		
	If any applicant on an approved list or waiting list dies or is transferred or leaves the place in which the tenement is located, or for any other reason which, in the opinion of the Authorised Officer, is adequate, his application may with the previous approval of the [Chief Officer] be transferred in the		If any applicant on an approved list or waiting list dies or is transferred or leaves the place in which the tenement is located, <b>before the final allotment and possession or the tenement</b> or for any other reason which, in the opinion of the Authorised Officer, is adequate, his application may with the previous approval of the [Chief Officer] be transferred in the name of any other <i>bona fide</i> member of his family whose name is mentioned in the application for	Recommendation can be accepted	

	name of any other <i>bona fide</i> member of his family whose name is mentioned in the application for allotment under these Regulations. In case the <i>bona fide</i> member is not interested or if there be no <i>bona fide</i> member then the tenement may be allotted to the next person in the waiting list		allotment under these Regulations. In case the <i>bona fide</i> member is not interested or if there be no <i>bona fide</i> member then the tenement may be allotted to the next person in the waiting list. <b>For this purpose, the name of bona fide members of the family of the applicant along with the priority, if required may be asked in the application form for the tenements. In case there are more than one name mentioned, priority will be indicate. The transfer of the application under the Regulation will be done to the member highest in priority in the application.</b>		
२०	<b>Final allotment.</b>	२०	<b>Final allotment.</b>		
((c))	in cases falling under sub-clauses (a) and (b), the applicants shall in writing be asked to take over possession of the tenement within such period as may be specified in the letter	((c))	in cases falling under sub-clauses (a) and (b), the applicants shall in writing be asked to take over possession of the tenement within such period as may be specified in the letter. <b>Provided that all the forms prescribed in the regulation may be revised by the Authority from time to time.</b>	Recommendation can be accepted	
२१	<b>Allotment on basis of deferred payment, allottees to form society or company or Association.</b>	२१	<b>Allotment on basis of deferred payment, allottees to form society or company or Association.</b>		
((c))	To the Board requesting that the Authority as owner of the building may, after all the allottees have paid the full purchase price of the tenements allotted and the Authority has no objection to convey the building to the apartment owners, submit the building containing the tenements allotted to them, and the land underneath and appurtenant thereto (hereinafter collectively referred to as the property), to the provisions of the Apartment Act with the condition that the Authority shall grant a lease of such land to the apartment owners on the terms and conditions of lease being disclosed in the declaration either by annexing to the Declaration a copy of the instrument of lease to be executed or otherwise.	((c))	To the Board requesting that the Authority as owner of the building may, after all the allottees have paid the full purchase price of the tenements allotted and the Authority has no objection to convey the building to the apartment owners, submit the building containing the tenements allotted to them, and the land underneath and appurtenant thereto (hereinafter collectively referred to as the property), to the provisions of the Apartment Act with the condition that the Authority shall grant a lease of such land to the apartment owners on the terms and conditions of lease being disclosed in the declaration either by annexing to the Declaration a copy of the instrument of lease to be executed or otherwise. <b>Provided that in case of (a) above, any officer of the board so authorized, may act as the chief promoter of the society till the time minimum number of members required for formation of society is achieved, after which he will convene an General Meeting to entrust the job of Chief promoter to the elected members according the provisions of the Maharashtra Co-operative Societies Act</b>	Recommendation can be accepted	
(४)	On the formation of the housing society or company, the Board shall arrange to lease	(४)	On the formation of the housing society or company, the Board shall arrange to lease the property to the housing society or the company	Recommendations can be accepted	

<p>the property to the housing society or the company and in any other case, the Board shall lease the tenements in the building to each allottee where the allottees have expressed desire to submit the building to the provisions of the Apartment Act, and thereupon, the society or the company or the allottees shall hold the property, or as the case may be, the land and the tenement purely as tenants of the Authority, until all the allottees have paid the full purchase price of the tenements and all other outstanding dues, if any, to the Authority, and the property is duly conveyed to the housing society or company or to the Association :</p> <p>Provided that, where the allottees have paid the full purchase price and there are no outstanding dues due to the Authority, and the property is duly conveyed to the society, company or Association, as provided in this regulation, the tenancy executed in favour of the housing society, company or allottees shall stand terminated and the building shall cease to be Authority premises and the housing society or company or the allottees, as the case may be, shall hold the building as owner thereof subject, however, to the condition that the land beneath and appurtenant to the building shall be held on lease from the Authority as provided in these Regulations.</p>	<p>and in any other case, the Board shall lease the tenements in the building to each allottee where the allottees have expressed desire to submit the building to the provisions of the Apartment Act, and thereupon, the society or the company or the allottees shall hold the property, or as the case may be, the land and the tenement purely as tenants of the Authority, until all the allottees have paid the full purchase price of the tenements and all other outstanding dues, if any, to the Authority, and the property is duly conveyed to the housing society or company or to the Association :</p> <p>Provided that, where the allottees have paid the full purchase price and there are no outstanding dues due to the Authority, and the property is duly conveyed to the society, company or Association, as provided in this regulation, the tenancy executed in favour of the housing society, company or allottees shall stand terminated and the building shall cease to be Authority premises and the housing society or company or the allottees, as the case may be, shall hold the building as owner thereof subject, however, to the condition that the land beneath and appurtenant to the building shall be held on lease from the Authority as provided in these Regulations.</p> <p><b>Also, any FSI or any other right on the land, over and above originally given as part of the building and the appurtenant land shall be the property of MHADA and will be used as per the Regulations governing such FSI/ any other right from time to time.</b></p>		
<p>(६) After the entire amount due from a housing society, company, or as the case may be, allottees in respect of the tenements, in a building or group of buildings is paid to the Authority, the Chief Officer, shall without undue delay take steps to convey the building to the housing society, the company or the Association</p>	<p>(६) After the entire amount due from a housing society, company, or as the case may be, allottees in respect of the tenements, in a building or group of buildings is paid to the Authority, the Chief Officer, shall without undue delay take steps to convey the building to the housing society, the company or the Association with its right, title and interest in the building containing the tenements, and lease to it the land underneath and appurtenant thereto and execute the necessary document in</p>	<p>Recommendations can be accepted</p>	

	with its right, title and interest in the building containing the tenements, and lease to it the land underneath and appurtenant thereto and execute the necessary document in that behalf and deliver all documents of title relating to the building aforesaid and of the lease of land aforesaid to the housing society, the company /the Association, as case may be.		that behalf and deliver all documents of title relating to the building aforesaid and of the lease of land aforesaid to the housing society, the company or the Association, as the case may be. <b>Provided that any land adjacent to the appurtenant land of the society, may also be leased to the society for the convenience of redevelopment with conditions imposed by the Authority.</b>		
(६A) (iii)	execute the necessary documents in that behalf.	(६A) (iii)	execute the necessary documents in that behalf. <b>Provided for the sake of convenience of management of open spaces and other amenities in the layout, on the formation of a society by owners fo more than one such single floor structure, the Board may convey the tenements along with the land appurtenant to the buildings to the society with appropriate conditions decided by the Authority</b>	Recommanation of committee <b>can not be accepted</b>	Reco mmen dation s is agains t the MHA DA policy
	<b>PART III-A</b>		<b>PART III-A</b>		
	<b>ALLOTMENT OF COMMERTIAL TENEMENTS</b>		<b>ALLOTMENT FO COMMERTIAL TENEMENTS</b>		
२२- C	Notice inviting tenders for allotment of commercial tenements.	२२- C	Notice inviting tenders for allotment of commercial tenements.		
(१)	The Chief Officer shall display a notice on the Notice Board of his office, inviting sealed tenders for allotment of commercial tenements in a building or a group of buildings constructed or under construction or proposed to be constructed as a Commercial Centre, before such date as may be specified in the notice. The tenders shall be invited for specific tenements or groups of tenements in buildings in a Commercial Centre.	(१)	The Chief Officer shall display a notice on the Notice Board of his office, <b>and also in the news papers as well as on the Official Website of the Board / Authority</b> , inviting sealed tenders for allotment of commercial tenements in a building or a group of buildings constructed or under construction or proposed to be constructed as a Commercial Centre, before such date as may be specified in the notice. The tenders shall be invited for specific tenements or groups of tenements in buildings in a Commercial Centre.	Recommendations can be accepted	
२२- D	<b>Publication of notice in newspapers. -</b> Where any Board displays a notice on its Notice Board under regulation २२-C, the Chief Officer shall forthwith publish a notice in such daily newspapers, as he thinks fit, of which at least one notice shall also be published in English or	२२- D	<b>Publication of notice in newspapers. -</b> Where any Board displays a notice on its Notice Board under regulation २२-C, the Chief Officer shall forthwith publish a notice in such daily newspapers, as he thinks fit, of which at least one notice shall also be published in Marathi, English or Hindi newspaper of the area, that a notice containing the details relating to the scheme for a Commercial Centre for inviting tenders has been displayed on the	Recommendations can be accepted	

	Hindi newspaper of the area, that a notice containing the details relating to the scheme for a Commercial Centre for inviting tenders has been displayed on the Notice Board of the Board and is open for inspection during office hours.		Notice Board of the Board and is open for inspection during office hours. <b>The notice published as above shall also be published in the official website of the Authority / Board.</b>		
<b>२१- E</b>	<b>Application for commercial tenements -</b>				
(२)	Any person desirous of getting a commercial tenement for <i>bona fide</i> commercial purpose or any other non-residential purpose approved by the Authority may, in pursuance of the notice displayed under regulation २१-C, present a tender in Form VI-A. The tender shall be accompanied by such particulars as specified in the Form. Persons below the age of १८ years shall not be eligible to present tenders for any commercial tenement.	(२)	Any person desirous of getting a commercial tenement for <i>bona fide</i> commercial purpose or any other non-residential purpose approved by the Authority may, in pursuance of the notice displayed under regulation २१-C, present a tender in Form VI-A. The tender shall be accompanied by such particulars as specified in the Form. Persons below the age of १८ years shall not be eligible to present tenders for any commercial tenement. <b>Authority may by its resolution modify the Form VI-A from time to time.</b>	Recommandations can be accepted	
<b>२१- F</b>	<b>Register of applications-</b>	<b>२१- F</b>	<b>Register of applications-</b>		
(२)	All tenders and the register in which such tenders are entered shall, on the expiry of the last date of receipt of tenders be kept with the Chief Officer.	(२)	All tenders and the register in which such tenders are entered shall, on the expiry of the last date of receipt of tenders be kept with the Chief Officer. <b>Provided that the register of application may also be maintained in the electronic form for which the guidelines will be framed by the Authority</b>	Recommendation can be accepted	For maintaining proper records.
<b>२१- G</b>	<b>Opening and Security of tenders -</b>	<b>२१- G</b>	<b>Opening and Security of tenders</b>		
		(७)	<b>In case of electronic tendering of the commercial tenements, the process of opening the tenders and entering into the register, the details of the tenderers will be decided by the Authority.</b>	Recommendation can be accepted	
<b>२१- I</b>	<b>Renotification of vacancies</b>	<b>२१- I</b>	<b>Renotification of vacancies.</b>		
(२)	The Chief Officer may at the time of renotification of vacancies, if considered so necessary, change the category of establishment to be located in the renotified commercial tenements.	(२)	The Chief Officer may at the time of renotification of vacancies, if considered so necessary, change the category of establishment to be located in the renotified commercial tenements. <b>Also the upset price of the commercial tenement renotified may be reduced with the permission of the Authority if there is no sufficient demand for such tenements at the original upset price.</b>	Recommandations can be accepted	

२१- L (१)	<b>Power to withdraw an allotment.</b> Notwithstanding anything contained in regulation २१-J, the Chief Officer may, before any tenements are handed over and occupied by the successful tenderers, review any decision regarding allotment and may, by order withdraw the allotment duly made under clause (१) of regulation २१-J if he is satisfied that on the basis of any fresh evidence before him, the allotment of the tenement is required to be withdrawn.	२१- L (१)	<b>Power to withdraw an allotment.</b> Notwithstanding anything contained in regulation २१-J, the Chief Officer may, before any tenements are handed over and occupied by the successful tenderers, review any decision regarding allotment and may, by order withdraw the allotment duly made under clause (१) of regulation २१-J if he is satisfied that on the basis of any fresh evidence before him, the allotment of the tenement is required to be withdrawn. <b>Provided that an opportunity will be given to such successful tenderer to explain his case.</b>	Recommendations can be accepted	
२१- M (१)	<b>Final allotment-</b> After the tenements are ready for occupation, the Estate Manager shall issue an allotment letter to such of the tenderers who have accepted and complied with the requirements of the letter of intimation of allotment informing them that the tenements have been finally allotted to them on the terms and conditions accepted by them. The tenderer shall in writing be asked to take over possession of the tenement within such period as may be specified in the letter.	२१- M (१)	<b>Final allotment-</b> After the tenements are ready for occupation, the Estate Manager <b>or any officer designated by the Chief Officer with the approval of the chief officer or any officer designated by the chief Officer</b> , or any officer shall issue an allotment letter to such of the tenderers who have accepted and complied with the requirements of the letter of intimation of allotment informing them that the tenements have been finally allotted to them on the terms and conditions accepted by them. The tenderer shall in writing be asked to take over possession of the tenement within such period as may be specified in the letter.	Recommendations can be accepted	
<b>PART IV</b>		<b>PART IV</b>			
<b>Certain powers of Board</b>		<b>Certain powers of Board</b>			
२३	Power of Board to utilise FSI- Notwithstanding anything contained in these Regulations, where the Floor Space Index in respect of any building, the tenements in which have been allotted, has not been fully utilised, the Authority may utilise the Floor Space Index by erecting an additional floor or floors or otherwise, at any time before the building is conveyed under a duly executed deed of sale to the housing society, company or Association and thereupon, all		Power of Board to utilise FSI- Notwithstanding anything contained in these Regulations, where the Floor Space Index in respect of any building, the tenements in which have been allotted, has not been fully utilised, the Authority may utilise the Floor Space Index by erecting an additional floor or floors or otherwise, at any time before the building is conveyed under a duly executed deed of sale to the housing society, company or Association and thereupon, all the provisions of these Regulations relating to allotment of tenements in the portion of the building so constructed shall apply as they apply in relation to tenements already allotted in such building. <b>Provided that after conveyance of the land to</b>	Recommendations can be accepted	

	the provisions of these Regulations relating to allotment of tenements in the portion of the building so constructed shall apply as they apply in relation to tenements already allotted in such building.		<b>the society, any unutilized FSI on the leased land or any FSI granted by the government over and above the existing FSI, will be used in accordance with the DCR governing such FSI. Board will have the right to utilize the extra FSI on the land for providing affordable housing/commercial tenements.</b>		
	<b>Part V</b>		<b>Part V</b>		
	<b>Transfer of Tenements</b>		<b>Transfer of Tenements</b>		
୨୪	<b>Transfer of Tenements. -</b> If any allottee dies, or, in the course of his service or employment, is transferred, or secures or intends to secure another accommodation or leaves the place within the jurisdiction of the local authority in which the tenement is located for reasons not known to him or anticipated by him [prior to the allotment of the tenement or desires to transfer the tenement to any member of his family,] his tenement during the currency of the tenancy under Regulation ୨୦, may be permitted by the Chief Officer to be transferred in the name of any other member of his family Provided that, such member ୨ [*****] undertakes to abide by the provisions of these Regulations.	୨୪	<b>Transfer of Tenements. -</b> If any allottee dies, or, in the course of his service or employment, is transferred, or secures or intends to secure another accommodation or leaves the place within the jurisdiction of the local authority in which the tenement is located for reasons not known to him or anticipated by him [prior to the allotment of the tenement or desires to transfer the tenement to any member of his family,] his tenement during the currency of the tenancy under Regulation ୨୦, may be permitted by the Chief Officer to be transferred in the name of any other member of his family : Provided that, such member ୨ [** ****] undertakes to abide by the provisions of these Regulations. <b>Provided further that transfer will have to be done on the basis of legal succession proof/gift deed/registered will etc as applicable in the case under the personal law applicable to the applicant.</b>	Recommendation can be accepted	
୨୫	<b>Prohibition against transfer of tenement.</b>	୨୫	<b>Prohibition against transfer of tenement.</b>		
(୧)	No allottee shall, during the currency of the tenancy under Regulation ୨୦, transfer any tenement allotted to him except with the previous permission in writing of the Board and also of the housing society or the company, if such a society or company has already been formed and registered. [It shall be open to the Board to refuse the permission or to grant the same subject to such conditions including a condition regarding the payment of a portion of the unearned increase in the value	(୧)	No allottee of a tenement, whether on ownership basis or on rental basis shall, during the currency of the tenancy under Regulation ୨୦, transfer any tenement allotted to him except with the previous permission in writing of the Board and also of the housing society or the company, if such a society or company has already been formed and registered. It shall be open to the Board to refuse the permission or to grant the same subject to such conditions including a condition regarding the payment of a portion of the unearned increase in the value of the tenement not exceeding fifty per cent, of such increase as the Authority may, in its absolute discretion but subject to the other provisions of this Regulation, thinks fit.	Recommendations can be accepted	

	of the tenement not exceeding fifty per cent, of such increase as the Authority may, in its absolute discretion but subject to the other provisions of this Regulation, thinks fit.		Provided that in cases of tenement on ownership basis, where, society/company has been formed and the building has been conveyed to the society/company, no permission will be required for transfer of tenement after ५ years of the allotment of the tenement. In case of allotment of tenements under special provisions (like १३(२) etc) and not through general lottery, the time period after which no permission of the board is required for the transfer of tenement where society/company is formed and the property has been conveyed will be १० years. Provided further that the transfer fee in case of transfer of tenement in any case will have to be paid to the Board.		
	<b>PART VI PROVISIONS RELATING TO TENEMENTS ALLOTTED UNDER THESE REGULATIONS</b>		<b>PART VI PROVISIONS RELATING TO TENEMENTS ALLOTTED UNDER THESE REGULATIONS</b>		
२६	Consequences of failure to accept tenements to join housing society, company, etc. -	२६	Consequences of failure to accept tenements to join housing society, company, etc. -		
		(४)	The Earnest Money Deposit of an applicant will be-		
		(a)	Forfeited if the allotment of a tenement after deciding the eligibility of the applicant is cancelled by the Board because of any false information provided by the applicant.	Recommendation of committee can be accepted	As per present practice there is
		(b)	Returned in full without interest to the applicant if he is finally declared ineligible by the Authorized or the Appellate Officer.	Recommendation <b>can not be accepted</b>	Dedn of Rs.१०००/- after appl found eligible.
		((c))	Will be returned to the applicant after deducting a nominal processing charges of Rs. १००० in case the applicant himself surrenders the tenement due to any reason before finalization of eligibility. Provided that the processing charges to be deducted may be revised by the Board from time to time.	Recommendation can be accepted	
२७	General liability of allottees and societies, etc., to continue as long as the building and tenements therein continue to remain as the authority premises.	२७	General liability of allottees and societies, etc., to continue as long as the building and tenements therein continue to remain as the authority premises.		

<p>(२) Where the allottees have formed a housing society or company, such society or company, and in any other case, the Board, shall communicate to each allottee his share of charges for common services, ground rent of monthly taxes and public dues in respect of his tenement and the land underneath and appurtenant to the building containing such tenement. The society, company or the Board, as the case may be, may as far as practicable, indicate the break up of the liability in respect of each of the item mentioned above to enable an allottee to verify such liability. Such liability may include the share of an allottee based on approximation, where charges are collected on <i>pro rata</i> basis such as charges for water, electrician, sanitary repairs, chowkidar, sweeper, plumber and the like.</p>	<p>(२) Where the allottees have formed a housing society or company, such society or company, <b>whether the building and the land has been conveyed or not</b>, and in any other case, the Board, shall communicate to each allottee his share of charges for common services, ground rent of monthly taxes and public dues in respect of his tenement and the land underneath and appurtenant to the building containing such tenement. The society, company or the Board, as the case may be, may as far as practicable, indicate the break up of the liability in respect of each of the item mentioned above to enable an allottee to verify such liability. Such liability may include the share of an allottee based on approximation, where charges are collected on <i>pro rata</i> basis such as charges for water, electrician, sanitary repairs, chowkidar, sweeper, plumber and the like.</p>	<p>Recommendation can be accepted</p>
<p>(३) The allottee shall pay the electricity charges directly to the undertaking supplying the energy to the allottee</p>	<p>(३) The allottee shall pay the electricity charges directly to the undertaking supplying the energy to the allottee. <b>Also the property tax for the tenement of any other cess/ tax etc. Levied on the society or tenement levied by local body will be paid directly by the society/ company or the allottee to the concerned local body.</b></p>	<p>Recommendation can be accepted</p>
<p>(४) The housing society, company, or as the case may be, the Board, shall, on receipt of the payment due from every allottee under clause (१) deposit the amount in any bank approved by such housing society, company or Board before the १०th day of each month succeeding the month to which the payment relates.</p>	<p>(४) The housing society, company, or as the case may be, the Board, shall, on receipt of the payment due from every allottee under clause (१) deposit the amount in any bank approved by such housing society, company or Board before the १०th day of each month succeeding the month to which the payment relates. <b>Provided that any payment/charges due to the society, company or the allottee and not paid within the given time will be subject to interest on the unpaid amount and /or penalty to be decided by the Authority.</b></p>	<p>Recommendation can be accepted</p>
<p>(५) The housing society, the company or the Board, as the case may be, and every allottee shall each, severally and jointly, be bound to keep the building and the land and each tenement in good condition, and shall be responsible for the</p>	<p>(५) The housing society, the company or the Board, as the case may be, and every allottee shall each, severally and jointly, be bound to keep the building and the land <b>whether conveyed or not</b>, and each tenement in good condition, and shall be responsible for the repairs and maintenance of the building and the land appurtenant thereto at the expense of the</p>	<p>Recommendation can be accepted</p>

	repairs and maintenance of the building and the land appurtenant thereto at the expense of the housing society or company or allottees.		housing society or company or allottees.		
(१३)	The allottee shall not do any act which would cause or which is likely to cause damage to the tenement or any act which is destructive or permanently injurious to the tenement, or the building.	(१३)	The allottee shall not do any act which would cause or which is likely to cause damage to the tenement or any act which is destructive or permanently injurious to the tenement, or the building. <b>If the building or the premises become dangerous or unfit for habitation because of some damage caused by an allottee or the society / company, it shall be corrected at his / its own expense as early as possible.</b>	Recommendation can be accepted	
२८	<b>Provision relating to allottees of tenements let on rental basis. -</b>	२८	<b>Provision relating to allottees of tenements let on rental basis. -</b>		
२९	Refund of amount of initial payment.- If any applicant whose name is either of the approved or on the waiting list is not allotted any tenement his amount of deposit and initial payment, if any, may, within ninety days from the date on which all the tenements stand finally allotted, be refunded to the applicant without any interest.	२९	Refund of amount of initial payment.- If any applicant whose name is either of the approved or on the waiting list is not allotted any tenement his amount of deposit and initial payment, if any, may, within ninety days from the date on which all the tenements stand finally allotted, be refunded to the applicant without any interest. <b>Provided that in case where an applicant is declared ineligible after scrutiny, his amount of deposit and initial payment, if any, may within ninety days from the date on which the decision is made, be refunded to the applicant without interest after deducting the processing charges as decided by the authority.</b>	Recommendations can be accepted	
<b>PART VII</b>			<b>PART VII</b>		
<b>CARETAKER ARRANGEMENT AND EXCHANGE OF TENEMENTS</b>			<b>EXCHANGE OF TENEMENTS, RENT AND CARETAKER ARRANGEMENT</b>		
३०	<b>Permission for caretaker arrangement.</b>	३०	<b>Permission for caretaker arrangement.</b>		
३१	<b>Exchange of tenements.</b>	३१	<b>Exchange of tenements.</b>		
(१)	Where any tenements are allotted on the basis of monthly tenancy or on the basis of sale by deferred payment, the Authorised Officer may, on an application made to him, permit exchange of tenements under the provisions of this Regulation.	(१)	Where any tenements are allotted on the basis of monthly tenancy or on the basis of sale by deferred payment, the Authorised Officer may, on an application made to him, permit exchange of tenements under the provisions of this Regulation. <b>Provided that in case of a tenement given through sale, no exchange will be allowed except in very rare cases of significant and irreparable defect in construction of the tenement, The cases of exchange for tenements for above reason will be decided by the Authority. The Authority may charge fee or any other charge considering the nature of</b>	Recommendations can be accepted	

			exchange. Provided also that the tenement in exchange shall be of the same income group.		
३१B	Permission for Rent-	३१B	Permission for Rent-		
		(१)	An allottee may, in relation to a tenement which is an Authority premises, with the prior permission in writing of the Chief Officer, rent his tenement on monthly or yearly basis for such period as may be specified by him from time to time on the terms and conditions specified by the Authority. Provided that there is a society/ Association/Company in existence for the building or group of buildings.	Recommendation can be accepted	
		(२)	In cases where the Land and the Building has been conveyed to the Society / Association / Company, the permission to rent is not required. The allottee shall be at liberty to rent the tenement subject to the bylaws /rules of the Society/Association/Company . Authority may prescribe the fee to be paid by the allottee for permission to rent his tenement.	Recommendation can be accepted	
मा. उपलोकायुक्त श्री. सुरेशकुमार समितीने दिलेल्या उपरोक्त शिफारशीच्या व्यतिरिक्त महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापक, हस्तांतरण विक्री व गाळ्यांची अदलाबदल) विनियम - १९८१ मधील नमुने (Forms) व परिशिष्टामध्ये (Appendix) मध्ये सुधारण करण्याची शिफारस केली आहे.				शिफारस मान्य करण्यास हरकत नाही.	

**ब. समितीने म्हाडा स्तरावर निर्णयासाठी केलेल्या शिफारशी**

समितीने सोडत प्रक्रीये संदर्भात सुधारणा करण्यासाठी म्हाडा स्तरावर निर्णय घेण्यासाठी काही शिफारशी केल्या असून सदर शिफारशी बाबत विभागाचे अभिप्राय नमूद करुन उचित निर्णयासाठी प्राधिकरण बैठकी समोर मंजूरीसाठी प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

Sr No.	Recommndations by committee	MHADA Recommendation	Remark
१	If the tenements under construction are advertized, the Provisional offer Letter should not be given to the eligible applicants and money should not be collected from them unless Occupation certificate is obtained for the building.	Recommndation of Committe <b>can not be accepted</b>	Mumbai Board has recommended to Authority non inclusion of tenements without Occupation Certificate in lottery.
२	For new constructed buildings there is a delay in formation of society and thus handing over of the services. So the concerned Estate Manager should be the Chief Promoter of the Society and handle the affairs. When the occupation reaches ६०% the general body be called and management be handed over to the new committee.	Recommndations can be accepted	
३	At the time of determination of eligibility, १०% from amongst the waitlist applicants should also be called for scrutiny so that early possession can be given in cases of successful applicants being declared ineligible.	<b>Recommndations can not be accepted.</b>	By adopting revise lottery procedure pre verification of documents before draw is recommended. Hence no need to call १०% applicant from waiting list for scrutiny.

४	Benefit of affordable housing by MHADA should be availed by any family only once in lifetime. It means once a winner in the MHADA lottery gets the possession of the tenement, he should become ineligible for any further lotteries. Similarly this should be applied to any affordable housing scheme launched by government organization.	Recommendations can be accepted	
५	At the time of giving possession to the successful applicants, a small function be organized for distribution the key	<b>Recommendations can be accepted.</b>	
६	The list of winners under reserved category be sent to the concerned Validity Scrutiny Committee and a Maximum period of ०६ Month be given to the applicant to obtain and submit the cast validity after which, his claim on the tenements should be passes on the next in the waiting list	Recommendations can be accepted	
७	There are many needy applicants who have been regularly applying in the lottery but have never been successful preference should be given to the applicants who have been unsuccessful in last ५ lotteries continuously	<b>Recommendations can not be accepted.</b>	
८	Information booklet of MHADA lottery should be comprehensive and should also contain the schemes which are likely to come in the next ५ years	Recommendations can be accepted	
९	महाराष्ट्राचे गृहनिर्माण धोरण, म्हाडा अधिनियम-१९७६ मधील तरतुद यांचा विचार करता राज्यस्तरीय संस्था म्हणून गृहनिर्माण धोरण तयार करण्यासाठी आणि त्याची अंमलबजावणी करण्यासाठी समितीने Housing / Space census, Think Tank, Affordable Work Space , Rental Housing & Shelter etc तसेच तांत्रिक सुविधा जसे नविन तंत्रज्ञान, किंमत कमी करणे कमी उर्जा वार इत्यादी शिफारशी केल्या आहे.	Recommendations can be accepted	यांची अंमलबजावणी करण्यासाठी मुख्य अभियंता यांचे अध्यक्षतेखाली समिती गठीत करण्याचे प्रस्तावित आहे.
अ.क्र.	सद्याची तरतुद	प्रस्तावित सुधारणा / शिफारस	शेरा
महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापक, हस्तांतरण विक्री व गाळयांची अदलाबदल) विनियम -१९८१ मध्ये सुधारण करणेबाबत			
१	नविन	महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापक, हस्तांतरण विक्री व गाळयांची अदलाबदल) विनियम - १९८१ भाग-III, नियम १२ मध्ये उपनियम ०६ नंतर खालीलप्रमाणे उपनियम ७ समाविष्ट करणे (७) Notwithstanding anything contained in clause ६ the validity of waiting list shall be १२ months from the date of lottery. After the period of १२ months waiting list shall cease to operate	मुंबई मंडळाच्या सोडत सन-२०१४ पासून काही सदनिकांबाबत प्रतिक्षायदी कार्यान्वित करण्याची प्रकीया चालु आहे. दिर्घ कालावधीसाठी प्रतिक्षायदी कार्यान्वित ठेवल्यामुळे खालील प्रमाणे दुष्परिणाम दिसून येतात. १. सुमारे ७ ते ८ वर्षांनंतर प्रतिक्षायदी कार्यान्वित केल्यानंतर

		<p>New MHADA recommendations in Regulation - ११ (२) &amp; (३) as well as in Regulation - १२ (२), (५) &amp; (६) on page No. ४५ to ५१ is inserted.</p>	<p>मंडळास अर्थिक तोटा होवून सदनिकेच्या मुळ रक्कमेवरील व्याज भुर्दंड सोसावा लागत आहे.</p> <p>२. सदनिका दिर्घ काळ रिक्त राहिल्यास त्यासाठी येणा-या देखभाल दुरुस्तीचा खर्च मंडळास करावा लागत आहे.</p> <p>३. दिर्घ काळ सदनिका रिक्त राहिल्याने सदनिकेमध्ये घुसखोरी होण्याची शक्यता नाकारता येत नाही.</p> <p>४.संस्था नोंदणी झाल्यानंतर रिक्त सदनिकेसाठी संस्थेचे देखभाल शुल्क मंडळास सहन करावे लागते.</p> <p>५. दिर्घ कालावधी साठी प्रतिक्षाय्यादी कार्यान्वित करण्याची प्रक्रीये दरम्यान वेगवेगळे न्यायिक दावे दाखल होतात. त्यामुळे प्रतिक्षाय्यादी रद्द करणे / प्रतिक्षाय्यादीचा कालावधी १२ महीन्यासाठी सिमीत करणे आवश्यक आहे.</p>
--	--	--	--

**सोडतीपश्चात कामकाजाच्या प्रक्रीयेमध्ये सुधारणा करणे बाबत.**

१	<p>मा.उपाध्यक्ष/प्राधि.यांचे मंजूर परिपत्रक क्र.उपमुअ (पणन) /मु.मं./ परिपत्रक/ कार्या-२३/ F-५१७२ जा.क्र.४८८१/२०१७, दि.०१-०४-१७ व प्राधिकरण ठराव क्र ६७८९ दिनांक १२/१०/२०१८ नुसार टपालाचे १५ दिवस गृहीत धरून पुढील ३० दिवसांत सदनिकेची २५% रक्कम प्रथम टप्यात, म्हणजेच देकार पत्राच्या दिनांकापासून एकूण ४५ दिवसात भरणा करून घेण्यात येत तसेच भरणा करण्याचा कालावधी संपुष्टात आल्यानंतर (तात्पुरत्या देकारपत्राच्या दिनांकापासून ४५ दिवसांनंतर) अधिकतम १५ दिवसांची मुदतवाढ व्याज आकारणीसह देण्यात येते. या कालावधीतही (देकारपत्राच्या दिनांकापासून ६० दिवसांत) प्रथम टप्यातील रक्कम न भरल्यास सदनिकेचे वितरण रद्द करण्याची तरतूद आहे तदनंतर सदनिकेची उर्वरित ७५% रक्कम दुस-या टप्यात वरील नमूद ४५ दिवसांनंतर ६० दिवसाच्या कालावधीत, म्हणजेच देकार पत्राच्या दिनांकापासून १०५ दिवसांत भरणा करून घेण्यात येते. अर्जदार दुस-या टप्यातील सदनिकेची विक्री किंमत भरणे करीता १०५ दिवसांचा विहित कालावधी संपुष्टात आल्यानंतर ९० दिवसांची व्याज दराने वाढीव मुदत</p>	<p>मंडळाच्या सोडतीतील यशस्वी अर्जदारांची पात्रता निश्चित करण्यासाठी कालबध कार्यक्रम करून त्यासाठी प्राधिकृत अधिका-यांचा कॅम्प आयोजित करावा. अर्जदाराची पात्रता निश्चित झाल्यानंतर त्यांना देण्यात येणा-या तात्पुरत्या देकार पत्राच्या (Provisional Offer Letter) दिनांकापासून ७५ दिवसात सदनिकेची पुर्ण रक्कम एक रक्कमी भरणे आवश्यक राहिल.</p>	<p>अर्जदारांना दिलेल्या तात्पुरत्या देकारपत्रानुसार विहित कालावधीमध्ये देखिल काही अर्जदार सदनिकेची रक्कम अदा करत नाही किंवा सदनिकेची रक्कम भरण्यास , परीनामी म्हाड कायदयातील तरतुदीनुसार त्यांचा अर्ज रद्द करून अपिलाची संधी देणे आवश्यक असते. सदरची प्रक्रीया वेळ खाऊ तसेच कार्यालयीन कामकाजावर त्याचा परीणामी होत असल्याचे निदर्शनास येत आहे. आज रोजी सन-२०१४ मधील सोडतीची सुध्दा कार्यवाही चालु आहे. सदरचा कालावधी मर्यादीत करणे आवश्यक आहे.</p>
---	--	---	---

	देवून (तात्पुरत्या देकार पत्राच्या दिनांकापासून जास्तीत जास्त १९५ दिवसांपर्यंत ) विक्री किंमत भरणा करून घेण्यात येत आहे.		
२	प्रचलीत पध्दतीनुसार अर्जदाराने सदनिकेची २५% रक्कमेची अदायगी केल्यानंतर त्यांच्या वितनंतीनुसार त्यांना आवश्यक त्या वित्तिय संस्थेकडून गृह कर्ज घेण्यासाठी कार्यालयाद्वारे ना-हरकत प्रमाणपत्र देण्यात येते.	तातपुरते देकारपत्रामध्येच बँक कर्ज घेण्यासाठी ना-हरकत प्रमाणपत्र देण्यात यावे. यशस्वी अर्जदारांना ज्या बँकेकडून कर्ज घ्यावयाचे आहे अशा वित्तिय संस्थेने संबंधित मंडळाच्या ई-मेल वर ना-हरकत प्रमाणपत्राबाबत Confirmation ची मागणी केल्यास त्यांना तात्काळ ई-मेलद्वारे सदनिकेवर गृह कर्ज घेण्यासाठी संमती देण्यात यावी. (बँकेने स्वतंत्र ना-हरकत प्रमाणपत्राची मागणी केल्यास त्यांना तात्काळ ना-हरकत प्रमाणपत्र देण्यात यावे)	आगामी सोडत व सदनिका वितरणाची प्रक्रीया हि संपुर्णपणे मानवीय हस्तक्षेपा शिवाय करण्याचे प्रस्तावित आहे.
३	अ.क्र. ०१ मध्ये अर्जदाराने रक्कम सदनिकेची विहित मुदतीमध्ये भरणे आवश्यक आहे. या कालावधीमध्ये सदनिकेची पुर्ण रक्कम अदा न केल्यास महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापन,गाळयांची विक्री, हस्तांतरण व अदला बदल) विनियम १९८१ च्या नियम १८ (१) नुसार त्यांचे सदनिका मुख्य अधिकारी यांचे मान्यतेने वितरण रद्द करणे कायदयातील तरतुदीनुसार आवश्यक आहे.	यशस्वी अर्जदाराने सदनिकेची तात्पुरत्या देकारपत्राच्या दिनांकापासून ७५ दिवसांत पुर्ण रक्कमेचा भरणे न केल्यास त्यांचे सदनिका वितरण मुख्य अधिकारी यांचे मान्यतेने रद्द करण्यात यावे व वितरण रद्द केल्याबाबतचा आदेश काढण्यात यावा. सदरच्या आदेशामध्ये आदेश प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून १५ दिवसामध्ये उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांचेकडे अपिल करता येईल असे स्पष्ट कळविण्यात यावे.	रक्कम भरण्याचा कालावधी वगळता इतर बदल नाहीत.
४	अ.क्र. ०१ मध्ये अर्जदाराने सदनिकेची रक्कम विहित मुदतीमध्ये भरणे आवश्यक आहे. या कालावधीमध्ये सदनिकेची पुर्ण रक्कम अदा न केल्यास महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापन,गाळयांची विक्री, हस्तांतरण व अदला बदल) विनियम १९८१ च्या नियम १८ (१) नुसार त्यांचे सदनिका मुख्य अधिकारी यांचे मान्यतेने वितरण रद्द करणे कायदयातील तरतुदीनुसार केल्यानंतर वितरण रद्द केल्याबाबतचा आदेश काढून सदरच्या आदेश प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून १५ दिवसामध्ये उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांचेकडे अपिल करण्यात येते. अशा अपिलीय अर्जावर महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापन,गाळयांची विक्री, हस्तांतरण व अदला बदल) विनियम १९८१ च्या नियम १८ (५) नुसार मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्रा. यांचेकडे अपिल सुनावणी घेण्यात येत आहे.	विनियम-१८ (१) अन्वये वितरण रद्द केलेल्या अर्जदारांनी उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांचेकडे अपिल दाखल केल्यानंतर अशा अपिलांवर मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांचा निर्णय अंतिम राहिल.	कायदयातील तरतुदी नुसार आवश्यक. (बदल नाही)

५	नविन	अर्जदार यांना वितरण रद्द केल्याबाबतचा आदेश प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून १५ दिवसामध्ये उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांचेकडे अर्जदाराने अपिल दाखल न केल्यास अशा अर्जदारांच्या ऐवजी तात्काळ प्रतिक्रियादी कार्यान्वित करण्यात यावी.	महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापन, गाळ्यांची विक्री, हस्तांतरण व अदला बदल) विनियम १९८१ च्या नियम १८ (१) नुसार अर्ज रद्द केल्यानंतर मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्रा. यांचेकडे १५ दिवसांत अपिल दाखल करण्याची तरतुद आहे. परंतु, अर्जदार हे सदनिका घेण्यास इच्छुक नसल्याने काही अर्जदार अपिल दाखल करीत नाही. त्यामुळे अशा प्रकरणावर पुढील कार्यवाही तात्काळ होणे आवश्यक आहे.
६	याबाबत कोणतेही नियम विहित केलेले नाहीत.	.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांनी अर्जदाराचे अपिल मान्य केल्यास अर्जदाराने आदेशाच्या दिनांकापासून १५ दिवसामध्ये संपूर्ण रक्कमेचा एक रक्कमी भरणा करणे आवश्यक आहे. त्याचबरोबर नियमाप्रमाणे विलंब शुल्क अनुज्ञेय असेल. सदर मुदतीमध्ये रक्कम भरणा न केल्यास मुख्य अधिकारी यांचे मान्यतेने प्रतिक्रियादी कार्यान्वित करण्यात येईल.	कार्यवाहीची पध्दत विहित करणे आवश्यक आहे.
७	नविन	वेगवेगळ्या कारणामुळे अपात्र ठरलेल्या अर्जदारा ऐवजी प्रतिक्रियादी कार्यान्वित करतांना दर ०३ किंवा ०४ महीन्यातुन एकदाच (वर्षातुन जास्तीत जास्त ०३ वेळेस ) प्रतिक्रियादी कार्यान्वित करुन विजेत्या अर्जदारच्या अर्जाची छाननी प्राधिकृत अधिका-यांचा म्म आयोजित करुन एकाच वेळी करावी	
८	सद्यास्थितीत अर्जदार यांना तात्पुरते देकार पत्र दिल्यानंतर सदनिका वितरण कोणत्याही कारणास्त रद्द झाल्यास त्यांनी भरलेल्या रक्कमेमध्ये सदनिकेच्या किंमतीच्या १% रक्कम वजावट करुन उर्वरित रक्कम विना व्याजी परत करण्याबाबत सोडतीच्या अनुषंगाने प्रसिध्द करण्यात येत असलेल्या माहिती पुस्तिकेमध्ये अट नमूद करण्यात आलेली आहे.	अर्जदार यांना सदनिकेची रक्कम भरण्यासाठी तात्पुरते देकारपत्र दिल्यानंतर अर्जदाराने सदनिका वितरण रद्द (Property Surrender) केल्यास किंवा इतर कोणत्याही कारणास्तव सदनिका वितरण रद्द झाल्यास अर्जदाराने भरलेल्या अनामत रक्कम / सदनिकेच्या विक्री किंमतीसाठी भरलेल्या रक्कमेमधून अर्जासोबत भरलेली अनामत रक्कम वजावट करुन उर्वरित रक्कम अर्जदार यांना विना व्याज परत करण्यात यावी.	ब-याव वेळा प्राधिकरणाद्वारे ठरविण्यात आलेली अनामत रक्कम ही सदनिका किंमतीच्या १% पेक्षा कमी असते. त्यामुळे अर्जदारांनी अनामत रक्कमे शिवाय अधिक रक्कम भरणा केलेली नसल्यास आणि त्याचे वितरण रद्द झाले तर उर्वरित रक्कम वसूल करणे शक्य होत नाही.
९	सद्यास्थितीत अर्जदार सोडतीमध्ये यशस्वी झाल्यानंतर व सदनिकेची रक्कम भरण्यासाठी देण्यात येणा-या तात्पुरत्या देकारपत्राच्या पुर्वी अर्जदाराने अर्ज पात्रतेसाठी कागदपत्र सादर न केल्यास / प्राधिकृत अधिकारी / अपिलीय अधिकारी यांनी अर्ज रद्द ठरविल्यास किंवा यादरम्यान कोणत्याही कारणास्तव अर्ज रद्द झाल्यास / अर्जदाराने सदनिका रद्द (Surrender)	अर्जदार सोडतीमध्ये यशस्वी झाल्यानंतर व सदनिकेची रक्कम भरण्यासाठी देण्यात येणा-या तात्पुरत्या देकारपत्राच्या पुर्वी अर्जदाराने अर्ज पात्रतेसाठी कागदपत्र सादर न केल्यास / प्राधिकृत अधिकारी / अपिलीय अधिकारी यांनी अर्ज रद्द ठरविल्यास किंवा यादरम्यान कोणत्याही कारणास्तव अर्ज रद्द झाल्यास / अर्जदाराने सदनिका रद्द (Surrender) केल्यास अर्जदारांनी भरलेल्या अनामत रक्कमेमधून प्रशासकीय खर्च रु. १०००/- वजावट करुन उर्वरित रक्कम अर्जदार यांना विना व्याज परत करण्यात यावी.	बदल नाही.

	केल्यास अर्जदारांनी भरलेल्या अनामत रक्कमेमधून प्रशासकीय खर्च रु. १०००/- वजावट करुन उर्वरित रक्कम अर्जदार यांना विना व्याज परत करण्यात यात आहे.		
१०	मुंबई मंडळाद्वारे सदनिकेची रक्कम अर्जदाराच्या खात्यामधूनच भरुन घेण्यासाठी मुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ यांचे स्तरावरचे परिपत्रक आहे. त्यानुसार कार्यवाही करण्यात येत आहे.	सदनिकेची विक्री किंमत / वाढीव किंमत / विलंब शुल्काची रक्कम / सेवा शुल्क रक्कम इत्यादी हे अर्जदाराच्या स्वतः अथवा पती/पत्नी यांचे बँकेच्या खात्यामधुनच भरण्यात यावेत.	मुंबई मंडळाच्या सोडतीमधील काही यशस्वी अर्जदारांची विक्री किंमत दलाला मार्फत भरणा केली असल्याची तक्रार प्राप्त झाली होती. त्यामुळे अशा बाबीना आळा बसण्यासाठी सदरची तरतुद करणे आवश्यक आहे.
११	अर्जदारा सद्यास्थिती बँकेमध्ये सदनिकेची विक्री किंमतीचा तात्पुरत्या देकारपत्रानुसार भरणा करत आहे. परंतु बँकेद्वारे विलंबाने रक्कम भरुन घेतल्यानंतर दंड आकारण्याबाबत किंवा बँकेवर कार्यवाही करणेबाबत कोणतीही तरतुद नाही.	सोडत यशस्वी अर्जदाराकडून सदनिकेची विक्री किंमत जमा करुन घेण्यासाठी बँकेची नियुक्ती केल्यास वरील सूचना विभागीय मंडळाणी नियुक्त केलेल्या बँकेने तथा बँकेच्या शाखेने तंतोतंत पाळणे बाबत बँकेस सूचित करण्यात यावे.	सदनिकेची रक्कम भरुन घेण्याच्या प्रक्रीयेमध्ये पारदर्शकता येणे आवश्यक आहे.
१२	याबाबत कोणतेही नियम विहित केलेले नाहीत.	या कामासाठी बँकेची नियुक्ती केल्यास, संबंधित बँकेने मंडळाच्या कोणत्याही सूचनेव्यतिरिक्त अर्जदाराकडून सदनिकेची विक्री किंमत वा तत्सम रक्कम वर नमूद विहित मुदतीनंतर / कालावधीनंतर स्वीकारु नये. अशा प्रकारे विहित मुदतीमध्ये रक्कम स्विकारल्यास सदरची प्रक्रीया नियम बाह्य ठरवून त्याची सर्वस्वी जबाबदारी संबंधित बँकेची राहिल अशी सक्त ताकीद बँकेस मंडळस्तरावर देण्यात यावी.	सदनिकेची रक्कम भरुन घेण्याबाबत बँकेसाठी नियमावली आवश्यक आहे.
१३	सद्यास्थिती, मुंबई मंडळाची सोडत-२०१७, २०१८ मधील काही योजनांची भोगवटा प्रमाणपत्र अप्राप्त असतांना सदनिकांच्या वाटपासाठी सोडत काढण्यात आली आहे. योजनेतील अर्जदारांची पात्रता निश्चित झाली असून भोगवटा प्रमाणपत्र अप्राप्त असल्याने सदनिकांचे वाटप करणे शक्य होत नाही.	एक रक्कमी (Out right) पध्दतीने वाटप करण्यात येत असलेल्या सदनिकांच्या योजनेला भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupation Certificate) प्राप्त झाल्यानंतरच सदनिकांच्या वाटपासाठी सोडत काढण्यात यावी.	मुंबई मंडळाची सोडत-२०१६, २०१७, २०१८ मधील काही योजनांची भोगवटा प्रमाणपत्र अप्राप्त असतांना सदनिकांच्या वाटपासाठी सोडत काढण्यात आली आहे. तदपश्चात अर्जदाराची पात्रता निश्चित झाली असून योजनेला भोगवटा प्रमाणपत्र अप्राप्त असल्याने सदनिकांचे वितरण करणे शक्य होत नाही. तरी अर्जदार कार्यालयात वारंवार येवून सदनिका वाटप करण्या बाबत विचारणा करता आहेत किंबहुना म्हाडा च्या कार्यप्रणालीवर संशय व्यक्त करुन तक्रारी दाखल करीत आहे.

१४	महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापन, हस्तांतरण, विक्री व गाळ्यांचा अदलाबदल) विनियम-१९८१ च्या नियम-१९ अन्वये नामनिर्देशित वारसाचे नावे अर्ज अर्ज हस्तांतरीत करण्याबाबतची तरतुद आहे. मात्र याबाबत करावयाची कार्यवाहीची पध्दत विहीत केलेली नाही	अर्जदार सोडतीमध्ये यशस्वी झाल्यानंतर अर्जपात्रतेसाठी आवश्यक कागदपत्र सादर करण्यापूर्वी अर्जदाराचा मृत्यु झाल्यास महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापन, हस्तांतरण, विक्री व गाळ्यांचा अदलाबदल) विनियम-१९८१ च्या नियम-१९ नुसार अर्जदाराने अर्जामध्ये नामनिर्देशित केलेल्या वारसा कडून आवश्यक कागदपत्रांची पूर्तता करून वारसदाराची निश्चिती करावी व वारसदाराकडून मुळ मयत अर्जदाराचे आवश्यक कागदपत्र / पुरावे /दाखले/प्रतिज्ञापत्र इत्यादी विहीत मुदतीमध्ये सादर करून घ्यावे व तदनंतर मुळ मयत अर्जदाराची पात्रता निश्चित करावी व त्यानंतर नामनिर्देशित वारसाची नावे एकापेक्षा जास्त वारस नामनिर्देशित केले असल्यास ज्याचे नाव प्रथम आले आहे त्यांचे नावे) तात्पुरते देकापत्र देवून पुढील कार्यवाही करण्यात यावी.	कार्यवाहीची पध्दत विहीत करणे आवश्यक आहे.
१५	याबाबत कोणतेही नियम विहीत केलेले नाहीत.	अर्जदाराची पात्रता निश्चिती झाल्यानंतर अथवा सदनिकेची रक्कम भरण्यासाठी तात्पुरते देकापत्र दिल्यापश्चात अर्जदाराचा मृत्यु झाल्यास महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापन, हस्तांतरण, विक्री व गाळ्यांचा अदलाबदल) विनियम-१९८१ च्या नियम-१९ नुसार अर्जदाराने अर्जामध्ये नामनिर्देशित केलेल्या वारसाचे नावे (एकापेक्षा जास्त वारस नामनिर्देशित केले असल्यास ज्याचे नाव प्रथम आले आहे त्यांचे नावे) विहीत मुदतीमध्ये सदनिकेची रक्कम भरणा केल्यानंतर ताबा पत्र देणे बाबत पुढील कार्यवाही करण्यात यावी.	कार्यवाहीची पध्दत विहीत करणे आवश्यक आहे.

प्राधिकरण ठराव ६७८९ दिनांक १२/१०/२०१८ मधील संबंधित तरतुदी व उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्रा. यांचे परिपत्रक क्र.उपमुअ (पणन) /मुं.मं./ परिपत्रक/कार्या-२३/F-५१७२/ जा.क्र. ४८८१/ २०१७, दिनांक ०१/०४/२०१७ व गिरणी कामगार यांचे सदनिकेची रक्कम भरून घेण्याबाबतचे परिपत्रक व ठराव रद्द करून उपरोक्त प्रमाणे प्राधिकरणाचे मंडळ व गिरणी कामगार यांचेकडून सदनिकेची रक्कम भरून घेण्यासाठी प्राधिकरण ठराव पारीत करण्यासाठी प्रस्ताव विचारार्थ सादर करण्यात येत आहे.

उपरोक्त प्रमाणे मुद्दा अ, ब व क चा विचार करता खालील प्रमाणे प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

**१. मुद्दा क्र. अ** मध्ये सोडतीचे निकष सुधारणा, परवडणारी घरे निर्माण करण्याचे म्हाडाचे धोरण, परवडणारी घरे बांधतांना त्यांना परवडणा-या बाहय सुविधा व मेगा सिटीमध्ये नार्ईट शेल्टर्स यासंदर्भात सर्वकष विचार करून शिफारशी सुचविण्यासाठी नियुक्त केलेल्या माजी उपलोकायुक्त मा. सुरेशकुमार यांच्या अध्यक्षतेखालील समितीने दिलेल्या अहवालामधील महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (जमिनिची विल्हेवाट) नियम-१९८१ व महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापक, हस्तांतरण विक्री व गाळ्यांची अदलाबदल) विनियम-१९८१ मधील तुरतूदीमध्ये सुधारणा करण्यासाठी प्राधिकरण स्तरावर अंतिम निर्णय होवून शासनास अहवाल / शिफारस सादर करणेबाबत विचारार्थ व आदेशार्थ बाब टिपणी सादर करण्यात येत आहे.

**२. मुद्दा क्र. ब** मध्ये समितीने म्हाडा स्तरावर निर्णय घेण्यासाठी काही शिफारशी केल्या असून प्राधिकरण स्तरावरील मुदयाबाबत ठराव पारीत करून अमंलबजावणी करण्यासाठी विचारार्थ आगामी बैठकीमध्ये बाब टिपणी प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

**३. मुद्दा क्र. क** मध्ये मुंबई मंडळाच्या शिफारशी (समितीने केलेल्या शिफारशी व्यतिरीक्त) व्यतिरीक्त महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापक, हस्तांतरण विक्री व गाळ्यांची अदलाबदल) विनियम-१९८१ भाग-III, नियम १२ मध्ये उपनियम ०६ नंतर तक्त्यात नमुद केल्याप्रमाणे उपनियम ७ समाविष्ट करण्यासाठी शासनास शिफारस करणे प्रस्तावित आहे. तसेच या व्यतिरीक्त सोडत पश्चात कामकाजामध्ये पारदर्शकता आणि गतीमानता येण्यासाठी नियमावली मंजूरीसाठी प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

**Amendments to be carried out in MHAD Act/ Regulations as per recommendations of Ex -  
Hon. Upa Lokayukta Shri Suresh Kumar.**

**Please see office Note kept at page No. N-२३ to N-२४ ante.**

A Committee has been constituted for recommending the improvements to be carried out MHADA Lottery procedure headed by Ex. Hon. Upa Lokayukta Shri Suresh Kumar dt. ६<sup>th</sup> June, २०२१. The Committee has recommended certain amendments to be carried out in Maharashtra Housing and Area Development (Disposal of Land) Regulation १९८१ and Maharashtra Housing and Area Development (Estate Manage, Sale, Transfer and Exchange of Tenements) Regulation १९८१ which are kept at page No. N-२७ to N-७८ ante. The same has been gone through. However certain suggestions cannot be recommended. The recommendations suggested by the Committee is reproduced as under:-

"Provided also that for all the schemed of Mumbai Board as well as Konkan Board located within the jurisdiction of MMR ८० per cent reservation should be given to the persons not having house and residing within MMR and २० percent should be reserved for persons staying outside the jurisdiction"

It is expressed that the said recommendations cannot be accepted as MMR cannot be separated from the State of Maharashtra and instead of this we can ask the person who is having house and is living or who is the native of Maharashtra.

On page N-३७ Point No. १ the Regulations is reproduced as under :

"These Regulations may be called as the Maharashtra Housing and Area Development (Estate Management , sale, Transfer and Exchange of Tenements) Regulation १९८१" ....The Committee has recommended that these Regulation may be called as the Maharashtra Housing and Area Development (Estate management, Sale, Transfer and Exchange of Tenements) Regulation २०२२.

This recommendation cannot be accepted as we are only carrying out the amendments in the Regulation. As such the Regulation will still be called as Maharashtra Housing and Area Development (Estate management, Sale, Transfer and Exchange of Tenements) Regulation १९८१ and these are the amendments to be carried out to these Regulation.

Moreover, the Committee has suggested certain improvements in Regulation १A which are reproduced as under :-

"i) A persons shall not be eligible to apply for any tenement in municipal area if he or his/her spouse or his/her minor children own a house or a flat or residential plot of land or holds on a hire purchase basis or outright basis or on a rental basis from the Maharashtra Housing and Area Development Authority a house or a flat or a residential plot of land in his/her name or in the name of his/her minor children separately or jointly with others as the case may be in such a municipal area.

ii) Also a person, his/her spouse who had got the tenements of the Board in past even though currently not holding the tenement would not be held eligible to participate in the advertisement for sale. Provided that Authority by its resolution may exempt any particular class of applicant from the condition (ii) above".

It is suggested that the directives mentioned in the GR of २०१९ wherein the Govt. Has mentioned that one man one house one state should be incorporated in this amendment to be carried to Regulation १A.

This is submitted for kind perusal and approval.

वरीलप्रमाणे तिन्ही बाब टिप्पण्यांवर सविस्तर चर्चा होऊन, खालीलप्रमाणे ३ ठराव पारीत करण्यात येत आहे.

ठराव क्रमांक: ७०६२

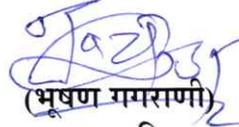
दिनांक - २३/११/२०२२

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की,

प्राधिकरण ठराव क्र. ६५९४ अन्वये म्हाडा सोडतीचे निकष सुधारणा, परवडणारी घरे निर्माण करण्याचे म्हाडाचे धोरण, परवडणारी घरे बांधतांना त्यांना परवडणा-या बाहय सुविधा व मेगा सिटीमध्ये नाईट शेल्टर्स या विषयावर सर्वकष विचार करुन शिफारशी सुचविण्यासाठी नियुक्त, माजी उपलोकायुक्त मा. सुरेशकुमार यांच्या समितीने दिलेल्या, सोबत जोडण्यात आलेल्या अहवालामधील महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (जमिनीची विल्हेवाट) नियम-१९८१ तसेच महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (मिळकत व्यवस्थापन, हस्तांतरण, विक्री व गाळ्यांची अदलाबदल) विनियम-१९८१ मधील काही तरतुदीमध्ये म्हाडाचे अभिप्रायानुसार आवश्यक सुधारणा करण्यासाठीच्या प्रस्तावास प्राधिकरण एकमताने मंजूरी देत आहे.

  
(अनिल डिङ्गीकर)  
पदासिद्ध अध्यक्ष तथा  
उपाध्यक्ष प्राधिकरण

  
(वल्सा नायर सिंह)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव,  
गृहनिर्माण विभाग

  
(भूषण गगराणी)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव-१  
नगर विकास विभाग

उक्त बाब क्र. २९६/२९ चा विषय पुढे ढकलण्यात आला.

उक्त बाब क्र. २९६/३० चा विषय पुढे ढकलण्यात आला.

बाब क्रमांक : २९६/३१

**विषय - म्हाडा अधिकारी/कर्मचाऱ्यांना वैद्यकीय चाचण्याची  
(health check-up plan) सुविधा उपलब्ध करुन देणेबाबत.**

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहासमोर सादर केला.

सचिव/ प्रा. यांनी उक्त विषयी प्राधिकरणासमोर विशद केले की, सार्वजनिक आरोग्य विभाग, शासन निर्णय क्र.वैतधो-२०२१/प्र.क्र.३७/आरोग्य-३, दि.२२.४.२०२२ अन्वये राज्य शासकीय अधिकारी व कर्मचारी यांचे वैद्यकीय तपासणी धोरण लागू केले आहे. सदर शासन निर्णयानुसार खालील मुद्दे नमूद आहेत:

१) वय वर्ष ४० ते ५० या वयोगटातील सर्व अधिकारी/कर्मचारी यांना दोन वर्षातून एकदा व वय वर्ष ५१ व त्यावरील वयोगटातील सर्व शासकीय अधिकारी व कर्मचारी यांना दरवर्षी वैद्यकीय तपासणी अनुज्ञेय राहिल.

२) सदर चाचण्या सर्व शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालये व सार्वजनिक आरोग्य विभागाच्या अधिनस्त आरोग्य संस्थांमार्फत करण्यास मुभा राहिल.

२/- म्हाडामधील अधिकारी/ कर्मचारी यांना प्राधिकरणाच्या २५४ व्या बैठकीतील ठराव क्र.६६५५, दि.८/५/२०१४ अन्वये शासन निर्णय क्र.एमएजी १०९८/प्रक्र.२२०/आरोग्य ३, दि.३१/८/२००६ मधील तरतूदीनुसार म्हाडातील ४५ वर्षे अथवा त्यावरील वयोगटातील अधिकारी/कर्मचाऱ्यांना त्यांच्या सोयीच्या ठिकाणी खाजगी रुग्णालयातून अथवा तत्संबंधित वैद्यकीय संस्थांमधून शासन निर्णयासोबत जोडलेल्या परिशिष्टात नमूद केलेल्या वैद्यकीय तपासण्या २ वर्षातून एकदा करण्याकरिता रु.५०००/- इतक्या खर्चाची प्रतिपूर्ती करण्यास मान्यता देण्यात आली आहे. सदरहू प्राधिकरणाच्या निर्णयाच्या अनुषंगाने दि.५/९/२०१४ रोजी आदेश निर्गमित करण्यात आले आहे.

३/- उपरोक्त प्राधिकरणाच्या बैठकीतील ठरावाच्या अनुषंगाने दि.५/९/२०१४ च्या आदेशामध्ये सुधारणा करून प्राधिकरणाचे आदेश क्र.प्राधि/वैखप्र/२०१५/१४८३/प्र.१२, दि.१७.४.२०१५ अन्वये प्राधिकरणाच्या सेवेतील ४० वर्षे व त्यावरील अधिकारी/कर्मचाऱ्यांना दोन वर्षातून एकदा वैद्यकीय तपासण्या करणेसाठी रु.३६००/- (रु.तीन हजार सहाशे फक्त) इतकी रक्कम वैद्यकीय खर्च म्हणून मर्यादित करण्यात आली असून मुंबईस्थित कार्यालयातील अधिकारी/कर्मचारी यांचेसाठी अपोलो क्लिनिक, कुलाबा व अंधेरी यांस वैद्यकीय तपासणीसाठी अधिकृत करण्यात आले आहे.

४/- मुंबई स्थित कार्यालये वगळता इतर प्रादेशिक कार्यालयातील ४० वर्षे व त्यावरील अधिकारी/कर्मचाऱ्यांना शासन निर्णय क्र.भाप्रसे-२०१४/प्र.क्र.३०४/२०१४/९ दि.१६.१२.२०१४ व दि.९.१.२०१५ च्या सोबत जोडलेल्या परिशिष्टात नमूद रुग्णालये/संस्थांमधून रुग्णालय निश्चित करून दोन वर्षातून एकदा वैद्यकीय तपासण्या करणेस मान्यता दिलेली आहे.

५/- तद्नंतर प्राधिकरणाचे आदेश क्र.प्राधि/वैखप्र/२०१७/२८९१/प्र.१२, दि.५.७.२०१७ व क्र.३२८५, दि.३१.७.२०१७ अन्वये रु.३५००/- च्या मर्यादेत तर क्र.प्राधि/वैखप्र/२०१९/१४०४/प्र.१२, दि.१३.६.२०१९ अन्वये रु.३६००/- च्या मर्यादेत वैद्यकीय चाचण्या करून घेण्यात आल्या आहेत. तसेच आदेश क्र.प्राधि/वैखप्र/२०२१/२०४६/प्र.१२, दि.३.८.२०२१ अन्वये रु.३८००/- च्या मर्यादेत माहे ऑगस्ट-सप्टेंबर, २०२१ मध्ये वैद्यकीय चाचण्या करून घेण्यात आल्या आहेत.

६/- म्हाडा अधिकारी/कर्मचारी यांना सद्यस्थितीत लागू असलेली योजना ही शासन निर्णय क्र.एमएजी १०९८/प्रक्र.२२०/आरोग्य ३, दि.३१/८/२००६ चे धर्तीवर लागू असून संदर्भाधीन दि.२२.४.२०२२ च्या शासन निर्णयात मुद्दा क्र.३.५ अन्वये वार्षिक वैद्यकीय तपासणीच्या खर्चाची प्रतिपूर्ती घेणाऱ्या अधिकाऱ्यांना, शासन निर्णय, सार्वजनिक आरोग्य विभाग क्र.एमएजी-१०९८/प्र.क्र.२२०/आरोग्य-३, दि.३१.८.२००६ अन्वये दर दोन वर्षातून एकदा अनुज्ञेय असलेली वैद्यकीय तपासण्यांवरील खर्चाची प्रतिपूर्ती देय राहणार नाही, असे नमूद आहे.

७/- शासन निर्णय क्र.वैतधो-२०२१/प्र.क्र.३७/आरोग्य-३, दि.२२.४.२०२२ नुसार वय ५१ व त्यावरील वयोगटातील म्हाडा अधिकारी/कर्मचारी यांचेसाठी दरवर्षी वैद्यकीय तपासणी अनुज्ञेय करावयाची झाल्यास तसेच सदर तपासण्या शासन निर्णयात नमूद केल्याप्रमाणे शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालये व सार्वजनिक आरोग्य विभागाच्या अधिनस्त आरोग्य संस्थांमार्फत न करता खाजगी रुग्णालयामध्ये करण्यांत याव्यात अश्या बदलांसह लागू करावयाचा झाल्यास प्राधिकरणाचा ठराव क्र. क्र.६६५५, दि.८/५/२०१४ यामध्ये त्याप्रमाणे बदल करावा लागेल.

८/- सद्यस्थितीत म्हाडामध्ये वय वर्ष ५१ व त्यावरील वयोगटातील अधिकारी/कर्मचारी यांची संख्या ४९० व वय वर्ष ४० ते ५० मधील वयोगटातील अधिकारी/कर्मचारी यांची संख्या ६०१ आहे.

९/- याबाबत वित्त नियंत्रक/प्राधिकरण कार्यालयाने असे अभिप्राय नमूद केले आहेत की, दि.२२.४.२०२२ च्या शासन निर्णयानुसार वैद्यकीय चाचण्यांची (Health Checkup Plan) शुल्काची प्रतिपूर्तीची मर्यादा रु.५०००/- इतक्या रकमेपर्यंत करण्यांत आलेली आहे. त्यानुसार म्हाडातील वय वर्ष ५१ व त्यावरील वयोगटातील अधिकारी/कर्मचारी यांची संख्या ४९० असून त्यानुसार प्रतिवर्षी रु.२४,५०,०००/- व वय वर्ष ४० ते ५० मधील वयोगटातील अधिकारी/कर्मचारी यांची संख्या ६०१ असून त्यानुसार दर दोन वर्षांनी रु.३०,०५,०००/- इतका

अंदाजित खर्च अपेक्षित आहे. सबब दि.२२/०४/२०२२ च्या शासन निर्णयानुसार प्रस्ताव मान्य करण्यांस हरकत नाही.

१०/- म्हाडातील वैद्यकीय चाचणीसाठी पात्र असलेले अधिकारी/ कर्मचारी यांची संख्या तसेच खाजगी रुग्णालयाने प्रती व्यक्ती चाचणीसाठी नमूद केलेला दर हा निश्चित असणार नाही. वयोमानानुसार निवृत्ती तसेच ५१ व्या वर्षात पदार्पण करणारे कर्मचारी याद्वारे कर्मचाऱ्यांची संख्या बदलत राहिल.

शासन निर्णयानुसार वर्षातून एकदा एका कर्मचाऱ्यापोटी कमाल रक्कम रु.५०००/- एवढा खर्च होणे अपेक्षित आहे. सदरचा होणारा खर्च प्रत्येक वर्षी शासनाने विहित केलेल्या प्रमाणे रुग्णालयांमधुन रक्कम रु.५०००/- प्रती वर्ष प्रती व्यक्ती पर्यंत मर्यादित राहिल.

११/- वय वर्ष ४० ते ५० या वयोगटातील सर्व अधिकारी/कर्मचारी यांना दोन वर्षातून एकदा व वय वर्ष ५१ व त्यावरील वयोगटातील सर्व अधिकारी व कर्मचारी यांना दरवर्षी खाजगी रुग्णालयात वैद्यकीय तपासणी मंजूर करण्याबाबतची बाब प्राधिकरणासमोर निर्णयास्तव ठेवण्याचे प्रस्तावित आहे.

बाब टिप्पणीवर चर्चा होऊन,

ठराव क्रमांक: ७०६३

दिनांक -२३/११/२०२२

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला आहे की, ठराव क्रमांक ६६५५, दि.८.५.२०१४ मध्ये अंशतः बदल करून शासन निर्णय क्र.वैतधो-२०२१/प्र.क्र.३७/आरोग्य-३, दि.२२.४.२०२२ रोजीच्या निर्णयात नमूद केल्यानुसार वय वर्ष ४० ते ५० या वयोगटातील सर्व अधिकारी/कर्मचारी यांना दोन वर्षातून एकदा व वय वर्ष ५१ व त्यावरील वयोगटातील सर्व अधिकारी व कर्मचारी यांना दरवर्षी खाजगी रुग्णालयात वैद्यकीय तपासणी सुविधा खालील अटी व शर्तीच्या अधीन राहून देण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

१. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या सेवेतील वय वर्ष ४० ते ५० या वयोगटातील सर्व अधिकारी/कर्मचारी यांना दोन वर्षातून एकदा व वय वर्ष ५१ व त्यावरील वयोगटातील सर्व अधिकारी व कर्मचारी यांना दरवर्षी खाजगी रुग्णालयात वैद्यकीय तपासणी करून घेण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

२. वैद्यकीय तपासण्या/चाचण्या यावरील प्रतिपूर्तीची मर्यादा रु.५०००/- इतकी राहिल. तत्संबंधीची वैद्यकीय प्रमाणपत्रे संबंधित रुग्णालयाने प्रमाणित करणे आवश्यक राहिल.

३. म्हाडातील वैद्यकीय चाचणीसाठी पात्र असलेले अधिकारी/कर्मचारी यांची संख्या वयोमानानुसार बदलत राहिल. शासन निर्णयानुसार वर्षातून एकदा एका कर्मचाऱ्यापोटी कमाल रु.५०००/- खर्च होणे अपेक्षित आहे. सदरचा होणारा खर्च प्रत्येक वर्षी रु.५०००/- प्रति वर्ष प्रति व्यक्ती पर्यंत मर्यादित राहिल.

४. सदर खर्चाच्या प्रतिपूर्तीची नोंद अधिकारी/कर्मचारी यांच्या सेवापुस्तकात करणे आवश्यक राहिल. याची खातरजमा करण्याची जबाबदारी संबंधित कार्यालय प्रमुखाची राहिल.

५. सदर वैद्यकीय खर्चाच्या प्रतिपूर्तीला मंजूरी देण्याचे अधिकार प्राधिकरणाच्या बाबतीत सचिव/प्रा. यांना राहतील व विभागीय मंडळाच्या स्तरावर संबंधित मंडळाचे मुख्य अधिकारी यांना राहतील.

(अमिन डिंगीकर)  
पदसिद्ध अध्यक्ष तथा  
उपाध्यक्ष प्राधिकरण

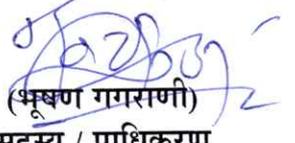
(वलसा नायर सिंह)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव,  
गृहनिर्माण विभाग

(भूषण गगराणी)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव-१  
नगर विकास विभाग

विषयसूचीवरील विषयांवर चर्चा करून निर्णय घेतल्यानंतर बैठकीचे पदसिध्द अध्यक्ष तथा उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांनी उपस्थित सन्माननीय सदस्यांचे आभार मानले व बैठक समाप्त झाल्याचे जाहीर केले.

  
(अमिल डिग्गीकर)  
पदसिध्द अध्यक्ष तथा  
उपाध्यक्ष प्राधिकरण

  
(वल्सा नायर सिंह)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव,  
गृहनिर्माण विभाग

  
(भूषण गगराणी)  
सदस्य / प्राधिकरण  
अपर मुख्य सचिव-१  
नगर विकास विभाग