

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण

Maharashtra Housing & Area Development Authority

जनसंपर्क विभाग

कक्ष क्र. १९/२०, तळ मजला, गृहनिर्माण भवन, कला नगर,
वांद्रे पूर्व, मुंबई - ४०००५१. दू. क्र. :- ०२२ ६६४०५०७७,
६६४०५०६६ ई मेल - cpromhada@gmail.com



जावक क्रमांक — ४९३० / ७२

दिनांक :- २२ नोव्हेंबर, २०२३

प्रसिद्धिपत्रक

म्हाडाच्या विभागीय मंडळांमधील विक्रीअभावी रिक्त सदनिका विक्रीसाठी धोरण निश्चित

'म्हाडा'चे उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी श्री. संजीव जयस्वाल यांच्या संकल्पनेनुसार धोरण तयार

- * गेल्या सुमारे १० वर्षांपासून विक्रीअभावी रिक्त सदनिकांच्या विक्रीचा मार्ग खुला
- * म्हाडाचा अनेक वर्षांपासून अडकलेला निधी मोकळा होण्यास मदत होणार

मुंबई, दि. २२ नोव्हेंबर, २०२३ : महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या (म्हाडा) विभागीय मंडळांमधील विक्रीअभावी रिक्त सदनिका विक्रीसाठी प्राधिकरणाचे धोरण ठरविण्याकरिता 'म्हाडा'चे उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी श्री. संजीव जयस्वाल यांच्या संकल्पनेनुसार व मार्गदर्शनाखाली अभ्यास समिती गठित करण्यात आली. या समितीने अभ्यासाअंती सुचविलेल्या शिफारशीनुसार धोरण निश्चित करण्यात आले असून त्यानुसार म्हाडाच्या विभागीय मंडळांनी रिक्त सदनिका विक्रीकरिता तात्काळ कार्यवाही करण्याचे निर्देश श्री. संजीव जयस्वाल यांनी दिले आहेत. या निर्णयामुळे गेल्या सुमारे १० वर्षांपासून विक्रीअभावी रिक्त सदनिकांच्या विक्रीचा मार्ग खुला झाला असून या माध्यमातून म्हाडाचा अनेक वर्षांपासून अडकलेला निधी मोकळा होण्यास मदत होणार आहे. याद्वारे उपलब्ध होणाऱ्या निधीमुळे म्हाडाच्या विविध गृहनिर्माण प्रकल्पांना अधिक गती मिळणार आहे.

समितीने रिक्त सदनिका विक्रीसाठी सादर अहवालातील शिफारशी स्वीकारण्यात आल्या आहेत. ज्यामध्ये पाच पर्यायांचा समावेश आहे. प्राधिकरणाने निश्चित केलेल्या धोरणाच्या वैशिष्ट्यांमध्ये विभागीय मंडळांनी सदनिकांची थेट विक्री या पर्यायासाठी काही अटी शिथिल करण्याबाबत शासनाकडे प्रस्ताव सादर करून मान्यता घेण्याबाबत निर्देशित करण्यात आले आहे. सदनिकेच्या किंमतीमध्ये सवलत देऊन एक गट १०० किंवा त्यापेक्षा अधिक सदनिका घेऊ इच्छिणाऱ्या व्यक्ती, संस्था तसेच शासकीय, निमशासकीय कर्मचारी, म्हाडा कर्मचारी वैयक्तिकरित्या अशा सदनिका घेऊ इच्छित असल्यास त्यांना देखील प्रकल्पनिहाय सदनिकेच्या विक्री किंमतीत सवलत देता येणार आहे.

सदनिका भाडे खरेदी हस्यानुसार विक्री या पर्यायात निविदा किंवा स्वारस्य अभिव्यक्तीच्या (Expression of Interest) माध्यमातून अभिकरण शुल्क प्रती सदनिका तत्वावर आधारीत संस्था ठराविक अटी व शर्तीवर नियुक्त करता येऊ शकणार आहे. या पर्यायात सदनिकांची विक्री करण्यासाठी

नियुक्त संस्था म्हाडाला देय असणारी सर्व रक्कम, योग्य बँक गॅरंटी मिळून देण्यास जबाबदार राहणार आहे. तसा करारनामा करणे गरजेचे असल्याचे निर्देशित करण्यात आले आहे. सदर पर्यायाचा अवलंब करतांना म्हाडाचे हित जोपासण्याचेही निर्देश देण्यात आले आहेत.

सदनिका भाड्याने देणे या तिसऱ्या पर्यायात खाजगी कंपन्या, शासकीय-निमशासकीय संस्था, बँका, सेवाभावी संस्था, हॉस्पिटल, शैक्षणिक संस्था, शासनाचे मोठे प्रकल्प अंमलबजावणी करणाऱ्या कंत्राटदारांचे कर्मचारी यांच्यासाठी त्यांना त्यांच्या मागणीनुसार विक्री होऊ न शकलेल्या रिक्त सदनिका/ गाळे भाडे तत्वावर विभागीय मंडळांना वितरित करता येणार आहे. या पर्यायात वैयक्तिकरित्या सदनिका भाडे तत्वावर देऊ नये, असे निर्देश देण्यात आले आहेत. सदनिका भाड्याने देण्याचा कालावधी तीन वर्ष ठेवावा लागणार असून त्यात आणखी तीन वर्ष मुदतवाढ देता येणार आहे. भाडेतत्वावर सदनिका देताना सर्वसमावेशक करारनामा करावा लागणार आहे.

धोरणामध्ये **लिलाव पद्धतीने रिक्त सदनिका विक्री करणे** या पर्यायात विक्री अभावी रिक्त सदनिका यांचा आढावा घेऊन त्यांचे मूल्यांकन अधिकृत मूल्यकर्ता किंवा शासकीय नगर रचनाकार यांच्याकडून करून 'आहे त्या स्थितीत' निविदा मागवून लिलाव पद्धतीने या सदनिकांची विक्री करता येणार आहे. प्राधिकरणाच्या विक्री अभावी भूखंड विक्रीसाठीही याच पद्धतीचा अवलंब करण्याचे धोरण ठरविण्यात आले आहे.

विपणन संस्था / रिअल इस्टेट संस्था नेमणेबाबत या पर्यायात विभागीय मंडळांना निविदेद्वारे स्वारस्य अभिव्यक्तीच्या माध्यमातून किंवा थेट प्राप्त होणाऱ्या प्रस्तावांमधून या क्षेत्रामध्ये अनुभवी व अग्रगण्य असलेल्या विपणन संस्था / रिअल इस्टेट संस्था कमिशन व एजन्सी चार्जेसच्या धर्तीवर नेमता येऊ शकणार आहे. नेमलेल्या संस्थेने सुयोग्य जाहिराती, ब्रांडिंग, विपणन यासारखे कार्य कमीत कमी वेळेत जास्तीत जास्त सदनिका विक्रीसाठी करणे आवश्यक आहे. सदनिका विक्रीसाठी नजीकच्या विकासकाने प्राधिकरणाच्या सदनिका विकासकाच्या प्रकल्पासमवेत विकण्याचा प्रस्ताव दिल्यास त्याचा अंतर्भाव करता येणार आहे.

या धोरणातील वरील पाच पर्यायांपैकी योग्य पर्यायांचा अवलंब करून विक्रीअभावी रिक्त सदनिकांच्या विक्रीसाठी तात्काळ कार्यवाही करण्याचे निर्देश श्री. जयस्वाल यांनी दिले आहेत.

म्हाडाने घेतलेल्या आढाव्यानुसार प्राधिकरणातील विविध विभागीय मंडळांतील ११,१८४ सदनिकांची विक्री झालेली नाही. या रिक्त सदनिकांच्या देखभाल, कर, पाणी व विद्युत बिले, उद्वाहन देखभाल आदींसाठी प्राधिकरणाचे कोट्यवधी रुपये खर्च होत आहे. सदनिकांच्या विक्रीसाठी धोरण ठरविल्यामुळे म्हाडाचा वर्षानुवर्षे अडकून पडलेला निधी मोकळा होणार आहे.

###

(हेमंत पाटील)

जनसंपर्क अधिकारी / प्राधिकरण

Policy fixed for sale of vacant tenements for lack of sale in regional boards of MHADA

Policy prepared as per the concept of Vice President and Chief Executive Officer of 'MHADA' Mr. Sanjeev Jaiswal

- The lack of sales for the last 10 years opened the way for the sale of vacant tenements
- It will help to release the funds of MHADA which have been stuck for many years

Mumbai, Dt. November 22, 2023 : To decide the authority's policy for the sale of vacant tenements in the divisional boards of the Maharashtra Housing and Area Development Authority (MHADA) according to the concept and guidance of Vice President & Chief Executive Officer Mr. Sanjeev Jaiswal, the study committee was formed. This committee submitted its report & this report has been accepted. On this report the policy has been formed. Mr. Jaiswal instructed to all regional boards that the policy has been determined for the sale of vacant tenements and according to this the divisional boards of MHADA have been directed to take immediate action for the sale of vacant tenements. Due to this decision, sale of vacant tenements way has been opened which is unsold for the last 10 years due to lack of sale. This will help in releasing the funds of MHADA which have been stuck for many years. Due to the funds available through this policy, various housing projects of MHADA will get more momentum.

In the policy specifications laid down by the authority, the divisional boards are directed to submit proposals to the government for relaxation of certain conditions for the option of direct sale of flats for approval. Individuals, organizations

and government, semi-government employees, MHADA employees who want to buy a batch of 100 or more tenements with a discount on the price of tenements can also be given a discount on the sale price of the tenements according to the project.

In rent purchase and sale by instalments this option, the organization can be appointed on certain terms and conditions on the basis of agency fee through tender or expression of interest (Expression of Interest). In this option, the agency appointed to sell the tenements will be responsible for paying all the amounts due to MHADA, along with suitable bank guarantees. It has been directed that it is necessary to make such an agreement. While adopting the said option, instructions have also been given to look after the interest of MHADA.

The third option in the policy is to rent out flats for private companies, government-semi-government institutions, banks, charitable institutions, hospitals, educational institutions, employees of contractors implementing large projects of the government, and unsold flats/slums can be distributed to the divisional boards on rent basis as per their demand. In this option, instructions have been given that tenement should not be given individually on rent basis. The period of renting tenements will have to be kept for three years and it can be extended for another three years. A comprehensive agreement has to be made while giving tenements on lease.

In the policy selling vacant tenements by auction method in this option, after reviewing the vacant tenements for lack of sale and evaluating them by the official valuer or government town planner, these flats can be sold by auction by inviting tenders in 'as is condition'. It has been decided to adopt the same method for sale of plots due to lack of sale by the authority.

Regarding appointment of marketing agency / real estate agency in this option, the regional boards will be able to appoint experienced and leading marketing agency / real estate agency in the field through tender through expression of interest or directly from proposals received on commission and agency charges. The appointed organization needs to do proper advertising, branding, marketing etc. to sell maximum flats in minimum time. For the sale of tenements, if a nearby developer

proposes to sell the flats of the authority along with the developer's project, it can be covered.

According to the review conducted by MHADA, 11,184 tenements in various divisional boards of the authority have not been sold. The authority is spending crores of rupees for the maintenance of these vacant tenements, taxes, water and electricity bills, maintenance etc. As the policy for sale of flats is decided, the funds of MHADA, which have been stuck for years, will be freed.

###