

जा.क्र.मुदवसुअ/प्रा/परिपत्रक/E-59626132024
मुख्य दक्षता व सुरक्षा अधिकारी/ प्राधिकरण, मुंबई
दि. 04/07/2025

दक्षता विभागाचे परिपत्रक - २२

विषय - २०% सर्वसमावेशक गृहनिर्माण योजने अंतर्गत म्हाडास प्राप्त होणा-या
सदनिकांचे बांधकाम क्षेत्रफळ व विक्री किंमत निश्चित करणेबाबत

शासनाकडून एका विभागीय मंडळामार्फत मागील ५ वर्षांमध्ये २०% सर्वसमावेशक गृहनिर्माण योजनेअंतर्गत वितरीत करण्यात आलेल्या सदनिकांची सखोल चौकशी करण्याचे आदेश या कार्यालयास प्राप्त झालेले आहेत.

चौकशी दरम्यान असे आढळून आले की, सोडतीमध्ये विजयी झालेल्या एकूण अर्जदारांपैकी सुमारे २०% ते २५% अर्जदारांनी त्यांना वितरीत करण्यात आलेल्या सदनिका स्विकारल्या नाहीत. सदनिका न स्विकारण्याचे मुख्य कारण सदनिकांची किंमत ही अत्यल्प उत्पन्न गटातील (EWS) व अल्प उत्पन्न गटातील (LIG) नागरीकांच्या आवाक्याबाहेरच्या असल्याचे आढळून आले आहे. याचा फायदा विकासकास होतो, कारण युडीसीपीआर (UDCPR)-२०२० मधील कलम ३.८.२ (B) iii मधील तरतुदीनुसार लाभार्थीनी विहित कालावधीमध्ये रक्कमेचा भरणा न केल्यास अथवा म्हाडाकडून ०६ महिन्यांचे कालावधीमध्ये लाभार्थी निश्चित न झाल्यास विकासक अशा सदनिकांची खुल्या बाजारात विक्री करू शकतात.

सदनिकांच्या किंमती वाढण्याचे कारण असे आहे की, विभागीय मंडळाकडून सदनिकांची विक्री किंमत निश्चित करताना युडीसीपीआर (UDCPR)-२०२० मधील तरतुदीचे पालन केले जात नाही. युडीसीपीआर (UDCPR)-२०२० मधील कलम ३.८.२ (B) iii नुसार २०% सर्वसमावेशक गृहनिर्माण योजनेअंतर्गत सदनिकेची विक्री किंमत निश्चित करताना सदनिकेचे बांधकाम क्षेत्रफळ (BUA) X वार्षिक मूल्य दर तक्त्यामध्ये (ASR) मध्ये नमूद दर X १.२५ या सूत्राचा वापर करणे आवश्यक आहे.

वार्षिक मूल्य दर तक्ता (ASR) व बांधकाम क्षेत्रफळ (BUA) ह्या दोन्ही बाबत महाराष्ट्र शासनाच्या, नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, पुणे यांचे कार्यालयाकडून प्रत्येक वर्षी निर्गमित करण्यात आलेल्या सर्वसाधारण मार्गदर्शक सुचनामध्ये तरतुद करण्यात आलेली आहे. सदर मार्गदर्शक सुचनामधील, सूचना क्रमांक ४ मध्ये, कार्पेट एरिया / बिल्ट-अप एरिया बाबत खालीलप्रमाणे नमूद केले आहे -

"वार्षिक मूल्य दर तक्त्यामध्ये (ASR) नमूद दर हे बिल्ट-अप क्षेत्राचे आहेत. दस्तामध्ये कार्पेट एरियाचा उल्लेख असल्यास (बिल्ट-अप एरिया = १.१ X कार्पेट एरिया) प्रमाणे बिल्ट-अप एरिया काढून मूल्यांकन करावे. परंतु कार्पेट एरियाव्यतिरिक्त दस्तामध्ये बांधकाम क्षेत्राबाबत कोणताही अन्य उल्लेख असला तर, दस्तामध्ये नमूद क्षेत्र विचारात घेऊन मूल्यांकन करावे. मात्र खुले वाहनतळ (Open Parking) व गच्ची (Terrace) याबाबत फक्त नमूद क्षेत्र विचारात घ्यावे." तसेच "बंदिस्त बाल्कनीचे मूल्यांकन, वार्षिक मूल्य दर (ASR) तक्त्यातील संबंधित वापरासाठीच्या विक्री दराने करावे तथापि खुली बाल्कनी

दर्शविली असल्यास, त्याचे मूल्य वार्षिक मूल्य दर (ASR) तक्त्यातील संबंधित वापराच्या विक्री दराच्या ४०% दराने करण्यात यावे," असे नमूद केले आहे.

परंतु म्हाडाच्या काही विभागीय मंडळाकडून असे न करता देकारपत्रामध्ये सदनिकेची विक्री किंमत नमूद करते वेळी मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार, म्हाडा यांचे परिपत्रक क्र. ४५, दि.२२.०२.२०२१ चा आधार घेऊन देय बांधकाम क्षेत्रफळ (Payble BUA) ची परिगणना केली जाते, हि पद्धत पूर्ण पणे चुकीची आहे. सदरचे परिपत्रक हे म्हाडाच्या प्रकल्पासाठी असून त्याचा वापर २०% सर्वसमावेशक गृहनिर्माण योजनेमधून उपलब्ध होणा-या सदनिकांचे बांधकाम क्षेत्रफळ (BUA) परिगणना करण्यासाठी वापरणे हे पूर्णपणे चुकीचे आहे. सदर परिपत्रक २०% सर्वसमावेशक गृहनिर्माण योजनेसाठी लागू होत नाही.

यास्तव या परिपत्रकाद्वारे असे सूचित करण्यात येते की, २०% सर्वसमावेशक गृहनिर्माण योजनेअंतर्गत प्राप्त होणा-या सदनिकांच्या बाबतीत देकार पत्रामध्ये विक्री किंमत नमूद करताना, नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी दिलेल्या मार्गदर्शक सुचनेनुसार बांधकाम क्षेत्रफळ (BUA) निश्चित करावे व तदनंतर सदनिकेचे बांधकाम क्षेत्रफळ (BUA) X वार्षिक मूल्य दर (ASR) तक्त्यामध्ये नमूद दर X १.२५ या सुत्रानुसार सदनिकेची विक्री किंमत निश्चित करावी.

२०% सर्वसमावेशक गृहनिर्माण योजनेअंतर्गत प्राप्त होणा-या सदनिकांचे बांधकाम क्षेत्रफळ (BUA) निश्चित करण्यासाठी मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार, म्हाडा यांचे परिपत्रक क्रमांक ४५, दि.२२.०२.२०२१ चा आधार घेतला जाऊ नये.

सदर परिपत्रकाचे काटेकोरपणे पालन करण्यात यावे.



(विनीत अग्रवाल)

अपर पोलीस महासंचालक तथा
मुख्य दक्षता व सुरक्षा अधिकारी/प्रा.

प्रत माहितीसाठी सादर,
उपाध्यक्ष तथा मुकाअ/प्राधिकरण

प्रत:

उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी/प्राधिकरण

मुख्य अभियंता/१, २, ३/प्राधिकरण

मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार/प्राधिकरण

सचिव/प्राधिकरण

वित्त नियंत्रक/प्राधिकरण

विधी सल्लागार/प्राधिकरण

उपमुख्य अभियंता, दक्षता व गुण नियंत्रण कक्ष/प्राधिकरण

उपमुख्य अभियंता, पंतप्रधान आवास योजना/प्राधिकरण

उपमुख्य अभियंता, इमारत परवानगी कक्ष/प्राधिकरण

कार्यकारी अभियंता/१, २, ३/ प्राधिकरण

कार्यकारी अभियंता/१, २/दक्षता व गुण नियंत्रण कक्ष/प्राधिकरण
 कार्यकारी अभियंता, पंतप्रधान आवास योजना/प्राधिकरण
 कार्यकारी अभियंता, विद्युत/प्राधिकरण
 कार्यकारी अभियंता, इमारत परवानगी कक्ष-पुर्व उपनगरे/प्राधिकरण
 कार्यकारी अभियंता, इमारत परवानगी कक्ष-पश्चिम उपनगरे/प्राधिकरण
 मुख्य माहिती व संचार तंत्रज्ञान अधिकारी/प्राधिकरण
 मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 सहमुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 उपमुख्य अभियंता, पूर्व/पश्चिम/प्रनिस/बीडीडी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 वरीष्ठ वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 उपमुख्य अधिकारी, पूर्व/पश्चिम/मिल जमिनी/बीडीडी/पणन, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 निवासी कार्यकारी अभियंता, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 कार्यकारी अभियंता, बोरीवली/गोरेगाव/बांद्रा/प्रनिस/कुर्ला/शहर/विद्युत/बीडीडी-वरळी/बीडीडी-ना.म.जोशी
 मार्ग/ बीडीडी-नायगाव, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मिळकत व्यवस्थापक, जागतिक बँक प्रकल्प/बोरीवली/मालाड/गोरेगाव/बांद्रा पूर्व/बांद्रा पश्चिम/कुर्ला/
 चेंबुर/घाटकोपर/मुलूंड/सायन/धारावी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मुख्य लेखाधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 प्रशासकीय अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मुख्य अधिकारी, कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 उपमुख्य अधिकारी, पणन, कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 कार्यकारी अभियंता, १/२/३, कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 सहाय्यक वास्तुशास्त्रज्ञ, कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मुख्य लेखाधिकारी, कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मिळकत व्यवस्थापक-१, कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मुख्य अधिकारी, मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळ
 उपमुख्य अभियंता, मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळ
 कार्यकारी अभियंता, पुर्व/पश्चिम/शहर, मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळ
 मुख्य लेखाधिकारी, मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळ
 प्रशासकीय अधिकारी, मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळ
 मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 सहमुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 उपमुख्य अभियंता, परीमंडळ - १, २, ३, ४, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 निवासी कार्यकारी अभियंता, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 उपमुख्य अधिकारी, संक्रमण गाळे, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 उपमुख्य अधिकारी, पुनर्रचित गाळे, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 कार्यकारी अभियंता, ए/बी-१/बी-२/सी-१/सी-२/सी-३/डी-१/डी-२/डी-३/ई-१/ई-२/फ-दक्षिण/
 फ-उत्तर/ ग-दक्षिण/ग-उत्तर, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 मुख्य लेखाधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 सहाय्यक लेखाधिकारी - परिमंडळ १/२/३/४, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 मिळकत व्यवस्थापक, संक्रमण गाळे, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 मिळकत व्यवस्थापक, शहर/सायन/विक्रोळी/गोरेगाव/वांद्रे, सं.गा., मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 मिळकत व्यवस्थापक, पुनर्रचित गाळे, परीमंडळ- १/२/३/४, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ

मिळकत व्यवस्थापक, पुनर्रचित गाळे, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 प्रशासकीय अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 मुख्य अधिकारी, पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 उपमुख्य अधिकारी, पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 कार्यकारी अभियंता, १/२, पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मुख्य लेखाधिकारी, पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मिळकत व्यवस्थापक, पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मुख्य अधिकारी, नाशिक गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ,
 उपमुख्य अधिकारी, नाशिक गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 कार्यकारी अभियंता, १/२, नाशिक गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मुख्य लेखाधिकारी, नाशिक गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मिळकत व्यवस्थापक, नाशिक गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मुख्य अधिकारी, अमरावती गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 उपमुख्य अधिकारी, अमरावती गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 कार्यकारी अभियंता, १/२, अमरावती गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मुख्य लेखाधिकारी, अमरावती गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मिळकत व्यवस्थापक, अमरावती गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मुख्य अधिकारी, छत्रपती संभाजीनगर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 उपमुख्य अधिकारी, छत्रपती संभाजीनगर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 कार्यकारी अभियंता, १/२, छत्रपती संभाजीनगर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मुख्य लेखाधिकारी, छत्रपती संभाजीनगर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मिळकत व्यवस्थापक, छत्रपती संभाजीनगर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मुख्य अधिकारी, नागपूर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 उपमुख्य अधिकारी, नागपूर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 कार्यकारी अभियंता, १/२, नागपूर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मुख्य लेखाधिकारी, नागपूर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मिळकत व्यवस्थापक, नागपूर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ