

E-6108095

जा.क्र.मुदवसुअ/प्रा/परिपत्रक/ /२०२५
मुख्य दक्षता व सुरक्षा अधिकारी/ प्राधिकरण, मुंबई
दि. 18/07/2025

दक्षता विभागाचे परिपत्रक - २४

विषय- २०% सर्वसमावेशक गृहनिर्माण योजने अंतर्गत पात्र लाभार्थ्यांना जारी करण्यात आलेल्या देकार पत्रांमध्ये सुसूत्रता आणण्यासाठी देकारपत्रामध्ये सुधारणा करण्याबाबत.

म्हाडाच्या एका विभागीय मंडळातील २०% सर्वसमावेशक गृहनिर्माण योजनेंतर्गत मागील पाच वर्षांत वितरीत करण्यात आलेल्या सदनिकांबाबत सखोल चौकशी करून अहवाल सादर करण्यासाठी शासनाकडून निर्देश प्राप्त झालेले आहेत.

चौकशी दरम्यान असे आढळून आले आहे की, एका प्रकल्पातील विकासकाने पात्र लाभार्थ्यांकडून वाहन तळासाठी (Parking) अतिरिक्त रु.५ लक्ष रकमेची मागणी केली. लाभार्थी यांनी सदर रकमेचा भरणा करण्यास विरोध दर्शविल्यामुळे विकासकाने लाभार्थीसोबत करारनामा केला नाही.

२०% सर्वसमावेशक गृहनिर्माण योजने अन्वये शासनाने अत्यल्प उत्पन्न गट (EWS) व अल्प उत्पन्न गट (LIG) या गटांमधील नागरीकांना परवडणा-या किंमतीमध्ये घरे उपलब्ध करून देण्यासाठी धोरण निश्चित केलेले आहे. एकात्मिक विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) - 2020 मधील कलम ३.८ मध्ये याबाबत तरतूद करण्यात आलेली आहे. त्यानुसार या योजनेंतर्गत विकासकास २०% अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) उपलब्ध होतो. तसेच अशा सदनिकेची विक्री किंमत वार्षिक दर तक्ता (ASR) + २५% दराने निश्चित करण्यात आलेली आहे.

तथापि, असे निदर्शनास आले आहे की, विकासक लाभार्थ्यांकडून देकार पत्रामध्ये नमूद सदनिकेच्या विक्री किंमती व्यतिरिक्त इन्फ्रास्ट्रक्चर चार्जेस, अॅमिनिटी चार्जेस, डेव्हलपमेंट चार्जेस, लिगल चार्जेस, इत्यादीच्या नावाखाली अतिरिक्त रकमेची मागणी करतात. यामुळे सदनिकेची किंमत ही अत्यल्प उत्पन्न गट (EWS) व अल्प उत्पन्न गट (LIG) या गटांमधील नागरिकांच्या आवाक्याबाहेर जाते व नाईलाजाने लाभार्थ्यांना सदर सदनिकांचा हक्क सोडावा लागतो. अशा सदनिका विकासक खुल्या बाजारात विकतात. तसेच या योजनेंतर्गत विकासक २०% अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा (FSI) लाभ घेतात. यामुळे विकासकाचा दुहेरी फायदा होतो. परंतु म्हाडाने निश्चित केलेले अत्यल्प उत्पन्न गट (EWS) व अल्प उत्पन्न गट (LIG) या प्रवर्गातील लाभार्थी त्यांच्या हक्कापासून वंचित राहतात.

यास्तव या परिपत्रकाद्वारे असे सूचित करण्यात येते की, म्हाडाने २०% सर्वसमावेशक गृहनिर्माण योजने अंतर्गत निश्चित केलेल्या लाभार्थ्यांना देकार पत्र जारी करताना संबंधित उपमुख्य अधिकारी / संबंधित मिळकत व्यवस्थापक यांनी त्याची एक प्रत विकासकास पृष्ठांकित करावी. तसेच देकार पत्रामध्ये विकासकासाठी खालील सूचना बंधनकारक कराव्यात:-

"१) देकार पत्रामध्ये नमूद केलेल्या विक्री किंमतीवरच करारनामा करण्यात यावा. त्यामध्ये अन्य कोणत्याही रकमेचा समावेश करण्यात येऊ नये. मुद्रांक शुल्क, पंजीकरण शुल्क, वस्तू व सेवा कर, गृहनिर्माण संस्था स्थापन करण्यासाठी लागणारे शासन शुल्क, विद्युत जोडणीसाठी लागणारे शासन शुल्क, याव्यतिरिक्त कोणत्याही प्रकारचे इन्फ्रास्ट्रक्चर चार्जेस, अॅमिनिटी चार्जेस, डेव्हलपमेंट चार्जेस, लिगल चार्जेस, इत्यादीसाठी अतिरिक्त शुल्काची कोणत्याही लाभार्थ्यांकडून मागणी करू नये.

- २) लाभार्थ्यांशी करारनामा केल्यानंतर त्याची एक प्रत मुख्य अधिकारी यांचेकडे अभिलेखासाठी सादर करावी.
- ३) लाभार्थ्यांकडून प्राप्त होणा-या रकमेचे वेळापत्रक हे महारेराच्या तरतुदीनुसार असावे.
- ४) चारचाकी वाहन तळ (Car Parking) व दुचाकी वाहन तळ (Two Wheeler Parking) उपलब्ध करून देण्याची तरतूद एकात्मिक विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) - 2020 मध्ये आहे. इमारतीच्या मंजूर नकाशांमध्ये म्हाडाच्या सदनिकांसाठी आरक्षित असलेल्या खुल्या वाहन तळांचा स्पष्टपणे उल्लेख असावा. अशा खुल्या वाहन तळांसाठी कोणत्याही शुल्काची आकारणी करण्यात येऊ नये व बंदिस्त वाहन तळ (Covered Parking, Stilt Parking, Mechanized Parking, etc.) विकत घेण्यासाठी कोणत्याही लाभार्थ्यांवर दबाव टाकू नये.
- ५) लाभार्थ्यांना वितरीत होणा-या सदनिकांची पाहणी करू द्यावी. त्यांना कोणत्याही प्रकारचा प्रतिबंध करू नये."

वर नमूद पाच बाबी प्रत्येक देकारपत्रामध्ये न चुकता नमूद कराव्यात.
सदर परीपत्रकाचे काटेकोरपणे पालन करावे.



(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/प्रनिसं/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/प्रनिसं/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, पूर्व/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 - परीमंडळ 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