

बाब क्रमांक : २७१/१

विषय :- अ. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या
दिनांक २९.०३.२०१७ रोजी झालेल्या २७० व्या
बैठकीचे प्रारूप कार्यवृत्त स्थायी करण्याबाबत.

आधिचा ठराव

ठराव क्रमांक : ६७३२

दिनांक : २९/०३/२०१७

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, मोतीलाल नगर १,२,३ गोरेगाव येथील ५७.६९ हेक्टर जमिनीवरील चाळीच्या पुनर्विकासाचे काम करण्यासाठी प्रकल्प नियोजन सल्लागार [PMC] नेमणेबाबत ई-निविदा मागविण्यात आल्या होत्या. वरील कामाची प्रथम ई-निविदा जून २०१५ मध्ये मागविण्यात आली असता, प्रतिसाद न मिळाल्याने दुसरी ई-निविदा ऑक्टोंबर २०१५ मध्ये व्यापक प्रमाणात काढण्यात आली होती. त्यास अनुसरून दोन निविदाधारकांनी निविदा भरल्या होत्या.

मा. उच्च न्यायालयात प्रलंबित याचिके अंतर्गत पी.एम.सी. नेमणुकीची प्रक्रिया प्रगतीपथावर आहे, असे शपथपत्र म्हाडाव्दारे सादर केलेले असून व त्यांची अंमलबजावणी त्वरीत करणे गरजेचे असल्याने मे. संदिप शिक्रे आणि असोसिएटस् व मे. देवधर असोसिएटस् या दोन सल्लागारांनी सादर केलेले तांत्रिक लिफाफे तातडीने उघडण्यात आले. त्या तांत्रिक लिफाफ्यातील कागदपत्रांचे निविदेत नमूद केलेल्या निकषानुसार मुल्यमापन करण्यात आले व दोन्ही निविदाकार तांत्रिकदृष्ट्या पात्र ठरले. तद्नंतर त्या दोन्ही निविदाकारांनी भरलेले आर्थिक लिफाफे उघडण्यात आले. न्यूनतम निविदाधारक मे. संदिप शिक्रे आणि असोसिएटस् यांनी भरलेली रु. २५,५८,६१,०००/- निविदा रक्कम सक्षम प्राधिकारी स्तरावरून वाटाघाटी करून ३.५०% नी कमी केली आहे. ई-निविदेची मुदत संपत [validity] असल्या कारणाने तांत्रिक अडचण निर्माण होऊ नये याचा विचार करून मे. संदिप शिक्रे आणि असोसिएटस् यांना प्राधिकरणाच्या कार्या ेत्तर मान्यतेस अधिन राहून मा. उपाध्यक्ष / प्रा. यांच्या आदेशान्वये स्विकृतीपत्र (LOI) देण्यात आले.

निविदा स्विकृतीबाबतची कार्यवाही महाराष्ट्रसार्वजनिक बांधकाम नियमावलीतील [PWD Manual] परिच्छेद क्र. २०८ मधील कलम २ [अ] व २ [ब] नुसार केलेली असल्याचे निदर्शनास आणण्यात आले आहे.

मोतीलाल नगर येथील प्रकल्पासाठी निम्नतम निविदाकारासोबतच्या वाटाघाटीची रक्कम हा दर प्रकल्प किमतीच्या ०.३६१% असल्याने सदर निविदेचा दर हा वाजवी असल्याने मे. संदिप शिक्रे आणि असोसिएटस् यांना मोतीलाल नगर १,२,३ गोरेगाव येथील ५७.६९ हेक्टर जमिनीवरील पुनर्विकासाच्या कामासाठी सल्लागार म्हणून नेमण्यास व त्यासाठीच्या रु. २४,६९,०५,८६५/- मोबदल्यास कार्योत्तर मंजूरी देण्यात येत आहे.

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

च्या ऐवजी सुधारित ठराव

ठराव क्रमांक : ६७३२

दिनांक : २९/०३/२०१७

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, मोतीलाल नगर १,२,३ गोरेगाव येथील ५७.६९ हेक्टर जमिनीवरील चाळीच्या पुनर्विकासाचे काम करण्यासाठी प्रकल्प नियोजन सल्लागार [PMC] नेमणेबाबत ई-निविदा मागविण्यात आल्या होत्या. सदर निविदा प्रक्रियेमध्ये पुरेसा प्रतिसाद न मिळाल्याने ई निविदेस वाढीव कालावधी न दिल्यामुळे सदर निविदा प्रक्रिया रद्द करून प्रकल्प नियोजन सल्लागार नेमणेकरिता फेर निविदा काढण्यात यावी, या निर्णयास प्राधिकरणाने मान्यता दिली.

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

आधिचा ठराव

ठराव क्रमांक : ६७३९

दिनांक : २९/०३/२०१७

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळांतर्गत विविध योजनेतील गाळेधारकांकडून/ संस्थेकडून वसूल करायच्या थकित सेवाशुल्क / सुधारीत दराने वसूल करावयाच्या थकित सेवा शुल्काची वसूली व त्यावरील व्याजाबाबत अंमलात आणावयाची "अभय योजना " पुढीलप्रमाणे राहिल.

अ) आर्थिक वर्ष सन १९९८ ते २०१६ या कालावधीसाठी सुधारीत दराने देय थकित सेवाशुल्काची वसूली आर्थिक वर्ष २०१७ ते २०१९ या २ वर्षात समान चार हप्त्यात (सहामाही) करावी.

ब) वरील "अ" प्रमाणे विहित मुदतीत सन १९९८ ते २०१६ पर्यंतच्या सुधारीत दराच्या मूळ (थकित रकमेसह) सेवा शुल्काचा भरणा केल्यास संबंधितांना त्यांच्या थकबाकीवरील संपूर्ण व्याज सदर अभय योजनेअंतर्गत माफ करण्यात यावे.

क) प्राधिकरण ठराव क्र.५८८२, दिनांक २०/०२/२००३ अन्वये, लाभार्थीकडून गाळयाच्या सेवा शुल्काच्या थकबाकीच्या वसूलीसाठी आकारण्यात येत असलेले डिलेड पेमेन्ट चार्जेस (विलंबनात प्रदान आकार) हा १.५% दरमहा म्हणजेच वार्षिक १८% आकारण्यात येत आहे व वाणिज्य गाळयासाठी हा दर २% दरमहा आकारण्यात येत आहे. सद्यस्थितीत बँकेच दर कमी झालेले आहेत. त्यामुळे सदरचा डिलेड पेमेन्ट चार्जेस (विलंबनात प्रदान आकार) हा १% दरमहा व वाणिज्य गाळयासाठी १.५% करण्यात यावा.

ड) सदर अभय योजनेअंतर्गत सेवाशुल्काच्या थकबाकीचा भरणा वरीलप्रमाणे विहित मुदतीत (सहामाही हप्त्याच्या मुदतीत) केला नाही तर सदर थकबाकीवर वरीलप्रमाणे सुधारीत डिलेड पेमेन्ट चार्जेस (विलंबनात प्रदान आकार) आकारण्यात यावेत.

इ) यापुढे सदर सुधारित डिलेड पेमेन्ट चार्जेस (विलंबनात प्रदान आकार) म्हाडाच्या सर्व मंडळांना लागू करण्यात यावा.

वरील अभय योजनेचा लाभ हा ज्या संस्था अभिहस्तांतरण करतील त्याच संस्थांना देण्यात यावा, व सदर प्रस्ताव शासनाच्या मान्यतेकरिता सादर करण्यात यावा व शासन मान्यतेनंतरच लागू करण्यात यावा यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

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

च्या ऐवजी सुधारित ठराव

ठराव क्रमांक : ६७३९

दिनांक : २९/०३/२०१७

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळांतर्गत विविध योजनेतील गाळेधारकांकडून/ संस्थेकडून वसूल करायच्या थकित सेवाशुल्क / सुधारीत दराने वसूल करावयाच्या थकित सेवा शुल्काची वसूली व त्यावरील व्याजाबाबत अंमलात आणावयाची "अभय योजना " पुढीलप्रमाणे राहिल.

अ) आर्थिक वर्ष सन १९९८ ते २०१६ या कालावधीसाठी सुधारीत दराने देय थकित सेवाशुल्काची वसूली आर्थिक वर्ष २०१७ ते २०१९ या २ वर्षात समान चार हप्त्यात (सहामाही) करावी.

ब) वरील "अ" प्रमाणे विहित मुदतीत सन १९९८ ते २०१६ पर्यंतच्या सुधारीत दराच्या मूळ (थकित रकमेसह) सेवा शुल्काचा भरणा केल्यास संबंधितांना त्यांच्या थकबाकीवरील संपूर्ण व्याज सदर अभय योजनेअंतर्गत माफ करण्यात यावे.

क) प्राधिकरण ठराव क्र.५८८२, दिनांक २०/०२/२००३ अन्वये, लाभार्थीकडून गाळयाच्या सेवा शुल्काच्या थकबाकीच्या वसूलीसाठी आकारण्यात येत असलेले डिलेड पेमेन्ट चार्जेस (विलंबनात प्रदान आकार) हा १.५% दरमहा म्हणजेच वार्षिक १८% आकारण्यात येत आहे व वाणिज्य गाळयासाठी हा दर २% दरमहा आकारण्यात येत आहे. सद्यस्थितीत बँकेच दर कमी झालेले आहेत. त्यामुळे सदरचा डिलेड पेमेन्ट चार्जेस (विलंबनात प्रदान आकार) हा १% दरमहा व वाणिज्य गाळयासाठी १.५% करण्यात यावा.

ड) सदर अभय योजनेअंतर्गत सेवाशुल्काच्या थकबाकीचा भरणा वरीलप्रमाणे विहित मुदतीत (सहामाही हप्त्याच्या मुदतीत) केला नाही तर सदर थकबाकीवर वरीलप्रमाणे सुधारीत डिलेड पेमेन्ट चार्जेस (विलंबनात प्रदान आकार) आकारण्यात यावेत.

इ) यापुढे सदर सुधारित डिलेड पेमेन्ट चार्जेस (विलंबनात प्रदान आकार) म्हाडाच्या सर्व मंडळांना लागू करण्यात यावा.

वरील अभय योजना प्रस्ताव शासनाच्या मान्यतेकरिता सादर करण्यात यावा व शासन मान्यतेनंतरच लागू करण्यात यावा, यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

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

बाब क्रमांक : २७१/२

विषय :- स.त्र.१२(भाग), मौजे-तळेगाव दाभाडे, ता.मावळ,
जि.पुणे येथील या ठिकाणी प्रधानमंत्री आवास योजनेअंतर्गत
७६० अत्यल्प उत्पन्न गट सदनिका बांधण्याच्या कामांच्या
निविदांची स्वीकृती करण्याबाबत.

ठराव क्रमांक : ६७४०

दि.०५/०४/२०१७

२५/०४/२०१७

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, सर्व्हे नं.१२ (पै) मौजे तळेगाव तालुका मावळ, जिल्हा पुणे येथील या ठिकाणी प्रधानमंत्री आवास योजने अंतर्गत ७६० अत्यल्प उत्पन्न गट सदनिका बांधण्याचे कामांच्या निविदांची स्वीकृती करण्याबाबतच्या योजनाच्या प्रस्तावास खालील नमूद तक्क्यात दर्शविल्यानुसार प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

अ.क्र.	प्रकल्पाचे नाव	निम्नतम निविदाकाराचे नाव	वाटाघाटीनंतर सादर केलेला दर प्रति चौ.मी.	वाटाघाटी नंतरच्या दराप्रमाणे प्रकल्पाची संभाव्य रक्कम (रु. लक्ष)
१.	सर्व्हे नं.१२ (पै) मौजे तळेगाव तालुका मावळ, जिल्हा पुणे येथील या ठिकाणी प्रधानमंत्री आवास योजने अंतर्गत ७६० अत्यल्प उत्पन्न गट सदनिका बांधण्याचे काम	मे.पाटील कन्स्ट्रक्शन अँड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि.	रु. १९०४९/-	रु. ५९७९.४८

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

बाब क्रमांक : २७१/३

विषय :- स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरण (Real Estate Regularity Authority- RERA) या (शासन पुरस्कृत) संस्थेला, मुंबई मंडळ / म्हाडाच्या सहकार नगर चेंबूर या वसाहतीतील वि.नि.नि. ३३(५) अन्वये पुनर्विकसित होत असलेल्या योजनेतील म्हाडा हिस्स्याची एक इमारत (भूखंड क्र.३ वर प्रस्तावित) कायमस्वरूपी / मालकी हक्काने वाटप करणेबाबतचा प्रस्ताव.

ठराव क्रमांक : ६७४१

दिनांक : २५/०४/२०१७

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, मुंबई मंडळाच्या सहकार नगर, चेंबूर या वसाहतीतील वि.नि.नि. ३३ (५) अन्वये पुनर्विकसित होत असलेल्या योजनेतील म्हाडा हिस्स्याची भूखंड क्र.३ वर प्रस्तावित एक इमारत १४२७.८६ चौ.मी. बांधकाम क्षेत्रफळ व ५७१.२४ चौ.मी. भूखंड क्षेत्रफळ म्हाडाच्या अटी व शर्तीना अधीन राहून स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (Real Estate Regularity Authority - RERA) यांना मालकी हक्काने देण्यासाठीचा प्रस्ताव शासनास मान्यतेस्तव पाठविण्यास मंजूरी देण्यात येत आहे. तसेच प्राधिकरणापुढे सादर करण्यात आलेल्या विक्री किंमतीबाबतच्या पर्यायानुसार ७०% रेडीरेकनर दराने विक्री किंमत निश्चित करणेचा प्रस्ताव शासनास पाठवावा.

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

बाब क्रमांक : २७१/५

विषय :- सी.टी.एस.क्र. अ/७९१ (पार्ट), वांद्रे रिक्लेमेशन या मालमत्तेवरील संक्रमण शिबिरांच्या व झोपडपट्टी धारकांचे तसेच सर्व्हे क्र.७ व ८, परिघखार, वांद्रे (प.) या मालमत्तेवरील झोपडपट्टी धारकांचे सी.टी.एस.क्र. अ/७९१ (पार्ट) या भूखंडावर पुनर्विकास केल्यानंतर तेथे उपलब्ध होणारे उर्वरित बांधकाम क्षेत्रफळासाठी आकारावयाच्या अधिमुल्याबाबत.

ठराव क्रमांक : ६७४२

दिनांक : २५/०४/२०१७

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की,

१) अधिमुल्यासाठी बांधकाम क्षेत्रफळाची परिगणना व अधिमुल्यासाठी आकारण्याच्या दराबाबत खालीलप्रमाणे प्रस्तावित केलेला पर्याय क्र.१ (पर्याय क्रमांक एक) मंजूर करण्यात आला:

मुळ करारनाम्यामध्ये विक्री योग्य बांधकाम क्षेत्रफळाची परिगणना करण्याकरिता व्याख्या नमुद केलेली आहे. सदर व्याख्येमध्ये एकंदर सर्व विक्री योग्य बांधकाम क्षेत्रफळाचा समावेश असून, या बांधकाम क्षेत्रफळाकरिता निश्चित करण्यात आलेल्या दरानुसार अधिमुल्य आकारणी करणे क्रमप्राप्त आहे. तथापि सदर निविदा सन-२००४ मध्ये काढण्यात आली असून, तदनंतर वि.नि.नि. मध्ये काही बदल झालेले आहेत. वि.नि.नि.३५ (२) व ३५ (४) अन्वये प्राप्त होणाऱ्या बांधकाम क्षेत्रफळाकरिता महानगरपालिकेकडून अधिमुल्य आकारणी करण्यात येते. त्यामुळे म्हाडास मिळणाऱ्या एकंदर बांधकाम क्षेत्रफळावर खालील प्रमाणे अधिमुल्य गणना करण्यात यावी.

मुळ निविदेत नमुद असलेल्या बांधकाम क्षेत्रफळाच्या व्याख्येनुसार गणना करून येणाऱ्या अतिरिक्त विक्रीयोग्य बांधकाम क्षेत्रफळाकरिता (मुळ निविदेनुसार येणारे विक्री योग्य बांधकाम क्षेत्रफळ ज्याचा अधिमुल्याचा म्हाडास सन-२००५ ते सन-२००७ च्या दरम्यान भरणा करण्यात आलेला आहे ते क्षेत्रफळ वगळून) सन-२०१७-१८ चा शिघ्रगणकात नमुद जमिनीकरिताच्या दराच्या १००% दराने अधिमुल्याची रक्कम निश्चित करावी व या अधिमुल्याच्या रकमेतून चटई क्षेत्रफळासाठी (F.S.I.) साठी जेवढ्या अधिमुल्य रकमेचा भरणा महानगरपालिकेस केला असेल तेवढ्या रकमेची वजावट करून उर्वरित अधिमुल्य म्हाडास अदा करण्यात यावे.

तसेच पार्कींगसाठी मंजूरी प्राप्त बांधकाम क्षेत्रफळ (Basement / Podium) एकंदरीत अधिमुल्यासाठी विक्री योग्य बांधकाम क्षेत्रफळाच्या परिगणनेतून वगळण्याबाबत उपाध्यक्ष / प्रा. यांचे स्तरावरून म्हाडाच्या विधी विभागामार्फत तपासणी करून व विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीच्या अधिन राहून नियमानुसार योग्य तो निर्णय घेण्यात यावा.

परवानाधारकाने (Licensee) अधिमुल्याची रक्कम मुळ करारनाम्यात नमुद असलेल्या Time Schedule for payment नुसार म्हाडास अदा करावी. परवानाधारकाने (Licensee) म्हाडास अदा करावयाची अधिमुल्याची रक्कम सदर Schedule प्रमाणे विहित कालावधीत न भरल्यास, सदर विलंबासाठी परवानाधारकास (Licensee) प्राधिकरणाच्या प्रचलित धोरणानुसार १३.५% दराने व्याजासह अधिमुल्याची रक्कम भरावी लागेल. अधिमुल्याची रक्कम म्हाडास अदा करावयाचे Schedule पुढील असेल:

नविन सुधारीत करारनामा इ गाल्याच्या दिनांकापासून	म्हाडास अदा करावयाच्या अधिमुल्याची %
६ महिने	१५%
१२ महिने	२५%
१८ महिने	२५%
२४ महिने	उर्वरित रक्कम

२) वरील प्रमाणे बांधकाम क्षेत्रफळाची परिगणना व निश्चित झालेला दर यास अनुसरून मुळ करारनाम्यामध्ये प्रामुख्याने खालील बाबींमध्ये व त्या अनुषंगाने इतर आवश्यक बाबींमध्ये मा. उपाध्यक्ष तथा मु.का.अ. / प्रा. यांच्या मंजूरीने बदल करून नव्याने करारनामा करण्यात यावा.

अ) संक्रमण शिबीरातील गाळेधारकांसाठी पर्यायी गाळ्याचे चटई क्षेत्रफळ २२५ चौ.फूट ऐवजी ३०० चौ.फूट अनुज्ञेय करणे.

ब) झोपडपट्टीधारकांच्या गाळ्यांचे चटई क्षेत्रफळ २२५ चौ.फूटाऐवजी २६९ चौ.फूट अनुज्ञेय करणे.

क) संक्रमण शिबीरासाठी ४०० सदनिका बांधणे व भूखंड क्र.७९१/१ (भाग) वरील झोपडीधारकांसाठी सुमारे ४०० सदनिका बांधणे. (झोपडीधारकांसाठीच्या एकूण सदनिकांची संख्या परिशिष्ट-२ नुसार निश्चित होणाऱ्या संख्येनुसार अंतिम करण्यात यावी).

ड) पुनर्वसन इमारतींची उंची ७ मजल्यांपेक्षा अधिक बांधण्याचे अनुज्ञेय करणे.

- ई) वि.नि.नि. ३३ (५) व ३३ (१०) मधील प्रचलित तरतुदीनुसार च.क्षे.नि. अनुज्ञेय करणे.
- फ) सदर भूखंडावर भविष्यात कोणत्याही कारणाने उपलब्ध होणाऱ्या अतिरिक्त चटईक्षेत्रावर संपूर्ण अधिकार म्हाडाचे राहतील व सदर क्षेत्रफळाचा वितरणाचा निर्णय प्राधिकरणामार्फत घेण्यात येईल.
- ग) परवानाधारक (Licensee) मे.ओम मेटल कंसोर्टियम यांनी दि.१४ डिसेंबर, २०१३ रोजी गोरेगाव हॉटेल अँड रियल्टी प्रा.लि. यांचेबरोबर केलेल्या भागीदारी करारनाम्याची नोंद कायदेशीर बाबी तपासून सुधारीत करारनामा करतेवेळी करण्यात यावी.

- ३) सर्व्हे क्र.७ व ८ हे भूखंड प्रस्तावित मेट्रो लाईनने अंतिमतः बाधीत होतात किंवा कसे याबाबत मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (MMRDA / MMRC) यांचेकडून अद्याप स्पष्ट अंतिम अहवाल अप्राप्त आहे. हे भूखंड जर मेट्रो लाईनने बाधीत होत नसतील तर मुळ निविदेतील अटीनुसार त्या भूखंडावरील सुमारे ३०० (परिशिष्ट-२ तयार करण्याच्या अधिन राहून) झोपडपट्टी धारकांचा देखील पुनर्विकास भूखंड क्र.अ/७९१ (पार्ट) येथे करण्याचा सुधारीत करारनाम्यात समावेश करण्यात यावा, जेणेकरून सदर भूखंडांवर म्हाडाला वाणिज्य स्वरूपाचा प्रकल्प राबविता येईल. अन्यथा जर सदर भूखंड मेट्रो लाईनने बाधीत होत असेल तर सदर भूखंडावरील झोपडीधारकांचे MMRDA / MMRC यांचेमार्फतच पुनर्वसन करण्यात येईल.

सदर ठरावाच्या स्थायीकरणाची वाट न पाहता ठरावाची अंमलबजावणी करण्यांत यावी.