महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या दिनांक ०९/०९/२०१९ रोजी आयोजित केलेल्या २८९ व्या बैठकीचे स्थायी कार्यवृत्त

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाची २८९ वी बैठक सोमवार, दिनांक ०९ सप्टेंबर २०१९ रोजी गुलझारीलाल नंदा सभागृह, गृहनिर्माण भवन, कलानगर, वांद्रे पूर्व, मुंबई : ४०० ०५१ येथे आयोजित करण्यात आली.

सदरहू बैठकीस खालील प्रमाणे उपस्थिती होती :---

१.	**मा. श्री.उदय सामंत**	**:**	**अध्यक्ष / प्राधिकरण**
२.	**मा.श्री. मिलिंद म्हैसकर**	**:**	**उपाध्यक्ष/प्राधिकरण**
३.	**मा.श्री. संजय कुमार अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग**	**:**	**सदस्य/ प्राधिकरण**

सदरहू बैठकीस विशेष निमंत्रित म्हणून खालीलप्रमाणे मंडळांचे सभापती उपस्थित होते.

१.	**मा.श्री. मधु चव्हाण**	**:**	**सभापती, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ.**
२.	**मा.श्री. विनोद घोसाळकर**	**:**	**सभापती, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ.**
३.	**मा.श्री. बाळासाहेब पाटील**	**:**	**सभापती, कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ.**
४.	**मा.श्री. संजय केणेकर**	**:**	**सभापती, औरंगाबाद गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ.**
५.	**मा.श्री.शिवाजी दवळे**	**:**	**सभापती, नाशिक गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ.**

बैठकीस सुरुवात होण्यापूर्वी सचिव / प्राधिकरण यांनी मा.अध्यक्ष / प्राधिकरण यांचे तसेच सर्व सन्माननीय उपस्थितांचे स्वागत केले व मा. अध्यक्ष / प्रा. यांच्या परवानगीने विषय सुचीवरील विषय चर्चेस घेण्याबाबत निवेदन केले.

बाब क्रमांक : २८९/१

विषय : महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या दिनांक २७/०८/२०१९ रोजी झालेल्या २८८ व्या बैठकीचे प्रारुप कार्यवृत्त स्थायी करणेबाबत.

प्राधिकरणाच्या २८८ व्या बैठकीचे प्रारुप कार्यवृत्त झालेल्या चर्चेनुसार सुचविलेल्या दुरुस्त्यांसह स्थायी करण्यात आले.

बाब क्रमांक : २८९/२

विषय :- महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाचा सन २०१७-१८ या वित्तीय वर्षाच्या वार्षिक लेख्यावरील अलग लेखापरिक्षण अहवाल प्राधिकरणाच्या बैठकीत स्विकृतीसाठी ठेवण्याबाबत.

वित्त नियंत्रक / प्रा. यांनी उक्त विषयी विशद केले कीं, प्राधिकरणाचा सन २०१७-१८ या वित्तीय वर्षाचा वार्षिक लेखा, लेखा परिक्षणाकरीता महालेखाकार (लेखापरिक्षा) I, मुंबई यांचेकडे दि. ३०/१०/२०१८ रोजी सादर करण्यात आला होता. प्राधिकरणाचा सन २०१७-१८ चा वार्षिक लेखा लेखापरिक्षण झाल्यानंतर तो प्रमाणित करुन त्यावरील लेखापरिक्षण अहवालासह मा. प्रधान महालेखाकार (लेखापरिक्षा) I, महाराष्ट्र मुंबई यांचेकडून त्यांचे पत्र क्रमांक एस.ए.आर./म्हाडा/२०१७-१८/३५ दिनांक २४/०६/२०१९ अन्वये या कार्यालयास प्राप्त झाला आहे.

प्राधिकरणाचा सन २०१७-१८ या वर्षाच्या वार्षिक लेख्यावरील अलग लेखा परिक्षण अहवालासह महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास कायदा १९७६ मधील कलम ३९ (३) नुसार प्राधिकरणाच्या स्विकृतीसाठी सादर करण्यात येत आहे.

शासन निर्णय क्रमांक: शासाउ-१०१५/प्र.क्र.४८ साउ दिनांक २०/१०/२०१५ अन्वये वार्षिक लेखा अलग लेखापरिक्षण अहवालासह विधान मंडळास छापील प्रतीत व सी.डी. स्वरुपात सादर करण्याची सुधारीत कार्यपध्दती दिलेली आहे.

उपरोक्त लेखा व त्यावरील अलग लेखापरिक्षण अहवाल यांचे मराठी भाषांतर करण्याची कार्यवाही चालू असून अहवालाची छपाई झाल्यानंतर शासनास सदर अहवाल विधानमंडळाचे दोन्ही सभागृहांपुढे पटलावर ठेवण्यासाठी सादर करण्यात येतील, असे वित्त नियंत्रक / प्रा. यांनी सभागृहास सांगितले.

बाब टिप्पणीतील प्रस्तावावर सविस्तर चर्चा होवून

ठराव क्रमांक : ६८33 **दिनांक : ०९/०९/२०१९**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास कायदा १९७६ मधील कलम ३९ (३) नुसार महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाचा सन २०१७-१८ या वित्तीय वर्षाच्या वार्षिक लेख्यावरील अलग लेखा परिक्षण अहवाल स्विकृत करण्यात येत आहे. तसेच विधानमंडळाच्या दोन्ही सभागृहांपुढे सदर लेखापरिक्षण अहवाल सादर करण्याकरीता शासनाकडे पाठविण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे. .

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

(मिलिंद म्हैसकर)
उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण

(संजय कुमार)
सदस्य/ प्राधिकरण तथा
अपर मुख्य सचिव,गृहनिर्माण विभाग

(उदय सामंत)
अध्यक्ष / प्राधिकरण

बाब क्रमांक : २८९/३

विषय :- प्राधानमंत्री आवास योजनेंतर्गत सर्व्हे क्र. ६८, पडेगाव, ता. जि. औरंगाबाद या शासकीय जमिनीवरील प्रस्तावित ३६८ गाळे अत्यल्प उत्पन्न गट, १६८ गाळे मध्यम उत्पन्न गट योजनेच्या बांधकाम निविदा स्विकृतीबाबत.

मुख्य अधिकारी / औरंगाबाद गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ यांनी उक्त विषयी विशद केले कीं, प्रधानमंत्री आवास योजना राबविण्याकरिता औरंगाबाद मंडळात विविध ठिकाणी शासकीय जमिनीची पाहणीकरण्यात आली. त्यानूसार ता.जि.औरंगाबाद येथे पडेगाव येथीलगट क्र.६८ या शासकीय जमिनीची निवड करण्यात आली.सदरहू शासकीय जमिनीचा मागणी मंडळामार्फत मा.जिल्हाधिकारी, औरंगाबाद यांचेकडेसादरकेले असता मा.जिल्हाधिकारी, औरंगाबाद यांनीत्यांचे आदेश क्र.९६, दिनांक २३.१२.२०१६ अन्वये गट क्र.६८, पडेगाव येथील ४ हेक्टर जमिनीचा मंजूरी प्रदानकरण्यात आलेली आहे. सदर आदेशास अनुसरुन दि.३०.१२.२०१६ रोजी उक्त जमिनीचा ताबा घेण्यात आला.

सदर जमिनीवर प्रधानमंत्री आवास योजनेंतर्गत ३६८ गाळे अत्यल्प उत्पन्न गट, १६८ गाळे मध्यम उत्पन्न गटअशी योजनातयार करुनरक्कम रु.३६५४.०० लक्ष एवढ्या रक्कमेचा प्रारुप प्रकल्प अहवाल (Detailed Project Report)मंजूरीकरिता राज्यस्तरीय मान्यता व सनियंत्रण समितीकडेसादरकरण्यात आले असता समितीनेत्यांचे दि.१६.०३.२०१६ च्या बैठकीत प्रकल्प मंजूरकरण्यात आले.तद्नंतरसदरील प्रकल्पास केंद्रीय मान्यता व सनियंत्रण समितीने दि.२२.०७.२०१६ रोजीच्या बैठकीमध्ये मंजूरी प्रदान केलेली आहे.

मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्यकार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांनीपत्र क्र.२१, दि.११.०१.२०१७ च्या आदेशान्वये नकाशास व अंदाजपत्रकीय रक्कम रु.६५,८३,५३,१०५/- एवढ्या रक्कमेस प्रशासकीय मान्यता प्रदान केली आहे.

मा.मुख्य अभियंता-१/प्राधिकरण यांनी पत्र क्र.४३३, दि.२८.०८.२०१८ च्या आदेशान्वये नकाशास व अंदाजपत्रकीय रक्कम रु.५५,१९,०३,४०३/- एवढ्या रक्कमेस तांत्रिक मान्यता प्रदान केलेली आहे.सदर तांत्रिक मान्यताच्या अटी व शर्तीस आधीन राहून प्रारुप निविदा कागदपत्रांना मा.मुख्य अभियंता-१/प्राधिकरण यांनी त्यांच्याकडील पत्र क्र.४७०, दिनांक ३१.१०.२०१८ अन्वये रक्कम रु.४६,०१,०३,५४४/- एवढ्या रक्कमेस मंजूरी प्रदान केलेली आहे.तद्नंतर प्राधिकरणाच्या ठराव क्र.६७९५, दिनांक १२.१०.२०१८ मधील निर्णयानूसार ७०% रक्कम म्हणजेच रु.३२,२०,७२,४८०/- एवढ्या रक्कमेच्या निविदा दि.२९.०१.२०१९ रोजीच्या दै.सकाळ, दै.लोकमत टाइम्स व दै.लोकपत्र या वृत्तपत्रात जाहिरात देऊनसी प्रकारचे ई-निविदा मागविण्यात आलेले आहे.

त्याचा तपशीलखालील प्रमाणे आहे :

1. Online Bid Publishing Date: -31.01.2019.
2. Document Download Start and End Date: 31.01.2019 to 25.02.2019.
3. Bid Submission Start and End Date: 16.02.2019 to 25.02.2019.
4. Technical Bid Opening Date:01.03.2019.

सदरीलकामाच्या निविदेचा कालावधी दि.३१.०१.२०१९ ते २५.०२.२०१९ असा होता.या काळात फक्त एकच निविदा प्राप्त झाल्याने निविदेचा कालावधी दि.२७.०३.२०१९ पर्यंत वाढविण्यात आला होता व त्यानूसार तांत्रिक बोली (Technical Bid) उघडण्याचा दिनांक २७.०३.२०१९ होता. सदर वाढीव कालावधीत एकूण ०३ निविदा प्राप्त झाल्या. सदर ई-निविदेचा तांत्रिक बोली लिफाफे मा.उपमुख्य अभियंता/प्राधिकरण यांच्या मान्यतेनेदि.२८.०३.२०१९ रोजी कार्यकारी अभियंता/औ.मं., मुख्यलेखाधिकारी/औ.मं., उपअभियंता/औरंगाबाद यांचेसमक्ष औरंगाबाद येथे उघडण्यात आले. ई-निविदा सुचनेस अनुसरुन खालील निविदाकारांनी त्यांची निविदा सादरकेलेली आहे.

1. ABL Infrastructure Private Limited, Nashik
2. DhanasmrutiBuildcon Private Limited, Pune.
3. Synergy SKI Infradevelopment, Pune.

उपरोक्त तिन्ही निविदाकारांचे तांत्रिक बोली कागदपत्रे प्राधिकरणाच्या दि.३०.०३.२०१९ मधोलसूचनेनूसार निविदा पडताळणी समितीमार्फतसादरकरण्याकरिता मा.मुख्य अभियंता-१/प्राधिकरण यांचे दि.२५.०४.२०१९ अन्वये आदेशित केल्यामुळेसदरील प्रस्ताव पडताळणी समितीमार्फत दि.०६.०५.२०१९ रोजी प्राधिकरणाकडे सादर केले असता मा.मुख्य अभियंता-१/प्राधिकरण यांनी त्यांच्याकडे दि.०९.०५.२०१९ च्या टिप्पणीनूसार वरील तिन्ही निविदाकारांच्या आर्थिक बोली लिफाफा उघडण्याची परवानगी देण्यात आली.

मा.मुख्य अभियंता-१/प्राधिकरण यांचे दिनांक ०९.०५.२०१९ च्या आदेशानूसार दि.१३.०५.२०१९ रोजी आर्थिक बोली लिफाफा औरंगाबाद येथे उघडण्यात आला असूनत्याचा तपशीलखालील प्रमाणे आहे :

अ.क्र.	निविदाकाराचे नाव	प्राप्त दर (प्रती वर्ग मिटर)	क्रमवारी
०१.	**ABL Infrastructure Private Limited, Nashik**	**रु.१४६०६/-**	**L१**
०२.	DhanasmrutiBuildcon Private Limited, Pune	रु.१४७११/-	L२
०३.	Synergy SKI Infradevelopment, Pune	रु.१५३३३/-	L३

प्राधिकरणाचे ठराव क्र.६७९५, दिनांक १२.१०.२०१८ मधील मार्गदर्शकसुचनेनूसार सिध्द शिघ्रगणकदराच्या ७० ते ८०% सदनिका विक्री किंमत असावी असे आहे.

प्रस्तुत प्रकरणी शिघ्रगणक सन २०१८-१९ च्या दरानूसारगट क्र.६८ पडेगावचे दर रु.२७,५००/- प्रति चौ.मी. आहे. त्यानूसार ८०% दर रु.२२,०००/- प्रति चौ.मी. एवढा येतो व सदनिकाचे विक्री किंमतीचा (प्राधिकरणाच्या प्रचलित धोरणानूसार परिगणनाकरण्यात आलेली) दर रु.१९,३६१/- प्रति चौ.मी.एवढा येतो.

प्राधिकरणाच्या प्रचलित धोरणानूसारपरिगणनाकरण्यात आलेला दर रु.१९,३६१/- हे शिघ्रगणक दराच्या ८०% पेक्षाकमी असल्यामुळे योजना व्यवहार्य (Feasible) आहे.

उपरोक्त प्रमाणे प्राप्त झालेल्या तीन निविदापैकी निम्नतम निविदाकार श्री.ए.बी.एल. इन्फ्रास्ट्रक्चर, नाशिक यांनी भरलेले दर रु.१४६०६/- प्रति चौ.मी. प्रमाणे येणारी रक्कम रु.४३,०१,१९,८२५/- एवढी येते व सदर रक्कमेचे निविदा मंजूरीचे अधिकार हे प्राधिकरणाकडे असल्यामुळे निविदेच्या स्विकृती संबंधात योग्यतो निर्णय घेण्यासाठी प्रस्ताव प्राधिकरणाच्या बैठकीसमोर सादर करण्याचे प्रस्तावित असल्याचे मुख्य अधिकारी / औरंगाबाद गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ यांनी सांगितले.

बाब टिप्पणीतील प्रस्तावावर सविस्तर चर्चा होवून

ठराव क्रमांक : ६९३४ **दिनांक : ०९/०९/२०१९**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, औरंगाबाद गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळांतर्गत प्रधानमंत्री आवास योजनेअंतर्गत सर्व्हे क्र.६८, पडेगांव, ता.जिल्हा औरंगाबाद या शासकीय जमिनीवरील प्रस्तावित ३६८ गाळे अत्यल्प उत्पन्न गट, १६८ गाळे मध्यम उत्पन्न गट योजनेकरिता निम्नतम निविदाकार श्री.ए.बी.एल.इन्फ्रास्ट्रक्चर, नाशिक यांची दर रु. १४६०६/- प्रति चौ.मी. प्रमाणे येणा-या रककम रु. ४३,०१,१९,८२५/- निविदा स्विकृतीस प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

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

(मिलिंद म्हैसकर)
उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण

(संजय कुमार)
सदस्य/ प्राधिकरण तथा
अपर मुख्य सचिव,गृहनिर्माण विभाग

(उदय सामंत)
अध्यक्ष / प्राधिकरण

बाब क्रमांक : २८९/४

विषय :- यवतमाळ येथील म्हाडाचे विविध वसाहतीमधील वास्तव्य करीत असलेले गाळे/ भंखंडधारक हे गेल्या अनेक वर्षापासुन सदर गाळा /भुखंड याचा भोगवटा घेत असलेले दुय्यम गाळेधारक असुन सदर गाळयांचे / भुखंडांचे नियमितीकरण हस्तांतरण त्यांचे नावे करणे करीता धोरणात्मक निर्णय घेणेबाबत.

मुख्य अधिकारी / अमरावती गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ यांनी उक्त विषयी विशद केले कीं, पूर्वाश्रमीच्या नागपूर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, नागपूर यांचे मार्फत सन् १९८५ ते १९९० कालावधीमध्ये यवतमाळ येथील बाजोरिया नगर व गोधणी रोड या ठिकाणी गाळे व भूखंडाच्या विविध उत्पन्न गटांतर्गत योजना राबवून वाटप करण्यात आलेले होते. दरम्यानेच कालावधीत सदर गाळे/भूखंडधारक यांनी स्टॅम्पपेपरवर परस्पर अनोंदणीकृत विक्री व्यवहार करुन गाळयाचा / भूखंडाचा ताबा त्यांचे स्तरावर संबंधितांना दिलेला आहे.

गेल्या अनेक वर्षापासून सदर अनधिकृत गाळे / भूखंडधारक हे त्यामध्ये वास्तव्य करीत असून त्यांनी तत्कालीन प्रचलित पध्दतीनुसार मंडळाकडे रितसर अर्ज करुन हस्तांतरण / नियमितीकरणाची कार्यवाही त्यांचेकडून झालेली नाही. सदर अनधिकृत गाळे / भूखंडधारकांनी गाळे/भूखंड त्यांचे नावे नियमितीकरण / हस्तांतरण करुन देण्याबाबत वारंवार मंडळाकडे / प्राधिकरणाकडे / शासनाकडे मागणी केलेली आहे.

विषयांकित संदर्भीय पत्र क्रमांक १ अन्वये यवतमाळ येथील विविध वसाहतीमधील वास्तव्य करीत असलेले गाळे / भूखंडधारक हे गेल्या अनेक वर्षापासून सदर गाळा/भूखंड याचा भोगवटा घेत असलेले दुय्यम गाळेधारक असून सदर गाळे / भूखंड यांचे नियमितीकरण / हस्तांतरण त्यांचे नावे करणेबाबत प्रस्ताव अमरावती मंडळातर्फे मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण, मुंबई यांना पाठविण्यात आलेला होता.

सदर प्रस्तावाचे अनुषंगाने मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी/प्राधिकरण यांनी मा.अप्पर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन यांना पत्र क्रमांक एमएच/आरएसी/१५०८७/डॉ.क्र.६६/२०१६/ ३०८८/इएम-९ दिनांक १७/७/२०१९ अन्वये याबाबत सविस्तर माहिती शासनास अवगत करुन सदर गाळेधारक हे मागील २० ते २५ वर्षापासून तेथे वास्तव्यास असल्यामुळे गाळेधारकांचे मागणीचा सहानुभूतीपूर्वक विचार करुन शासनस्तरावर विशेष बाब म्हणुन मान्यता देणे बाबत प्रस्तावित केलेले होते.

सध्याचे अनधिकृत गाळे/भूखंडधारक यांचे नावे नियमितीकरण करण्याचे बाबत यापूर्वी झालेल्या पत्रव्यवहार / बैठका/ या संबंधाने संदर्भीय पत्र क्रमांक ३ अन्वये (प्रत संलग्न) कक्ष अधिकारी, महाराष्ट्र शासन, गृहनिर्माण विभाग, यांनी "प्रस्तुत प्रकरणामध्ये दोन्हीही पक्षकारांची (म्हाडा व भोगवटादार) यांनी मिळून आज रोजी नवीन दस्त तयार करण्ये व त्याची नोंदणी करणे हा एकमेव पर्याय उपलब्ध आहे परंतु उक्त दस्त नोंदणीच्या वेळेस वर नमुद केल्यानुसार मुद्रांक शुल्क शासन खाती जमा करणे क्रमप्राप्त आहे"

असे नमुद केलेले आहे. परंतु शासन पत्रामध्ये नमुद भोगवटदार म्हणजे सद्यस्थिती गाळयामध्ये वास्तव्यास असलेले अनधिकृत गाळेधारक की मंडळाचे मुळ गाळेधारक, याबाबत संभ्रम निर्माण झालेला आहे.

यवतमाळ येथील विविध वसाहतीमधील वास्तव्य करीत असलेले गाळे/भूखंडधारक हे गेल्या अनेक वर्षापासून सदर गाळा/भूखंड याचा भोगवटा घेत आहेत. उपरोक्त विषयाचे अनुषंगाने सादर करण्यात येते की, विषयांकित यवतमाळ येथील वसाहतीमधील अनधिकृत वास्तव्य करीत असलेले दुय्यम गाळे/भूखंडधारकांचे वास्तव्य नियमितीकरण करणे बाबत या कार्यालयाने करवयाच्या कार्यपध्दतीबाबत मार्गदर्शन मागविलेले होते, परंतु त्यबाबत स्वयंस्पष्ट आदेश शासन/प्राधिकरण यांचेकडून अद्याप पर्यंत प्राप्त झालेले नाही. त्यामुळे करावयाच्या पुढील कार्यवाहीबाबत अडचण निर्माण झालेली होती.

१) भोगवटदार याचा अर्थ मंडळाने ज्या अर्जदारास प्रथम गाळा वाटप केला तो मुळ गाळेधारक असा आहे. असे मुळगाळेधारक हे सद्यस्थीत उपलब्ध नसुन त्यांनी त्यांचे भाडेकरुपणाचे हक्क साध्या स्टॅम्प पेपरवर मंडळाचे पूर्वपरवानगी शिवाय दुसऱ्या व्यक्तिस विकले आहेत व त्यांनी त्याचा मोबदला घेऊन गाळयाच्या ताबासुध्दा दिलेला आहे.

२) संदर्भ क्रमांक ३ नुसार भोगवटदार म्हणजे गाळयाचे मुळ लाभार्थी कि सद्यस्थितीत गाळयाचा ताबा असलेले अनधिकृत गाळे/भूखंडधारक याबाबत शासनाकडून/प्राधिकरणाकडून खुलासा / मार्गदर्शन प्राप्त झाल्यास आलेल्या अर्जावर नियमानुसार पुढील कार्यवाही करावयाचे प्रस्तावित केलेले होते. परंतु त्याबाबत कुठलेही निर्देश या कार्यालयास देण्यात आलेले नाही.

तरी सदर प्रकरणी विधी विभाग, प्राधिकरण, मुंबई यांना संदर्भीय क्रमांक ५ चे पत्र क्रमांक २२८७ दिनांक १५/१०/२०१८ अन्वये सदरहू प्रकरणी करावयाची कार्यवाहीबाबत अभिप्राय मागविलेले होत त्या अनुषंगाने त्यांचे टिप्पणी क्रमांक ४५१५ दिनांक २७/११/२०१८ अन्वये अभिप्राय दिलेले आहेत.

३) सदर झालेल्या आपसी व्यवहारावरचे स्टॅम्प पेपरवर व त्यातील नमुद किंमतीवर शासनाचे मुदांक शुल्क देय आहे. त्यामुळे असा आपसी करारनामा मा.जिल्हा मुद्रांक अधिकारी यांचेकडे योजनेचा व आपसी व्यवहाराचा सविस्तर तपशील कळविल्यास ते त्या व्हवहारावरील (चु.मु.शु. अंतर्गत) चुकविलेले मुद्रांक शुल्क दंडासहीत वसुल करुन देतील. त्यामुळे झालेल्या सर्व आपसी व्यवहारावरील मुद्रांक शुल्क दंडासहीत अधिकृतपणे वसुल होईल असे प्रस्तावित केलेले होते.

४) यासाठी जिल्हास्तरख्खवरील जिल्हा मुद्रांक अधिकारी यांना अनधिकृत गाळे/भूखंडधारक यांच्या पूर्वी साध्य स्टॉम्प पेपरवर झालेल्या सर्व आपसी व्यवहारावरील मुद्रांक शुल्क व नोंदणी शुल्क वसुल करण्याचे आदेश व्हावेत. सध्या शासनाचे मुद्रांक शुल्क विभागाची अभय योजना -२०१९ दंड व सवलत योजना जाहीर केलेली आहे. त्या अंतर्गत चुकविलेली मुद्रांक शुल्क वसुली मोहीम सुरू आहे, या योजने अंतर्गत अशा सर्व आपसी व्यवहारावरील साध्या स्टॉपपेपरवरील केलेल्या आपसी व्यवहारावर मुद्रांक भरणा झाल्यास त्यामध्ये मिळणाऱ्या दंड माफी सवलत योजनेचा लाभ लाभार्थ्यांना मिळेल व शासनाचा महसुल सुध्दा मोठया प्रमाणात वसुल होईल. असे संदर्भ क्रमांक ६ नुसार प्रस्तावित केलेले आहे.

५) सदर प्रकरणात प्रचलितपध्दतीनुसार कासदेशीर पध्दतीचा अवलंब करणे गरजेचे आहे. त्याकरीता वर्तमानपत्रात जाहिरात देऊन एक महिन्याच्या कालावधीमध्ये जो दुय्यम गाळेधारक गाळसामध्ये साध्य

वास्तव्यास आहे त्याच्या विरुध्द पुर्वीचे मुळ गाळे/ भुखंडधारकांकडून कांही आक्षेप असल्यास तो मागविता येईल.

६) ज्यांना अशा आपसी व्यवहारावरील मुद्रांक व नोंदणी शुल्कांचा भरणा केलेला आहे, अशा प्रकरणी आवश्यक कागदपत्रांची पूर्तता केल्यानंतरच त्यांचेकडून झालेल्या सर्व आपसी व्यवहारांवरील नियमितीकरण शुल्क वसुलकरून तसेच मंडळाचे विधी विभागाने प्रस्तावित केलेले होते.

७) मुद्रांक शुल्क वसुलीसोबतच मंडळाची सदर गाळा/ भूखंड यावरील संपूर्ण थकबाकी वसुल केल्यानंतरच त्यांचे नावे सदर गाळयाचे नियमितीकरण आदेश पारीत करणे उचित राहील. संदर्भ क्रमांक ३ मधील अभिहस्तांतणाचे वेळी नियमितीकरण आदेशाचे अधिन राहून अभिहस्तांतरणाचा दस्त मंडळ व भोगवटादार यांचे मध्ये तयार होईल व तो नोंदणीकृत केल्या जाईल

८) सदर प्रकरणांमध्ये मुळ गाळे/ भूखंडधारक च अनधिकृत गाळे/ भूखंडधारक यांचे आक्षेप/ विवाद असल्यास, ज्यांनी आक्षेप घेतला असेल त्यांना त्याची बाजू सादर करण्याची संधी देण्यात यावी व त्यात तथ्य आढळुन न आल्यास सदर निसमितीकरणाचे कार्यवाहीस मा. सक्षम न्यायालयाचे स्थगनादेश प्राप्त करणे बाबत कळविण्यात यावे त्या व्यतिरिक्त उर्वरित सर्व प्रकरणांचे बाबतीत मुद्या क्रमांक २ मधील नमुद केल्यानुसार संदर्भीय क्र. ५ चे पत्र क्रमांक २२८७ दिनांक १५/१०/२०१८ नुसार मंडळातर्फे विधी विभागास प्रस्तावित केल्यानुसार मंडळास मान्यता दिल्यास मंडळातर्फे कार्यवाही करण्याचे प्रस्तावित आहे.

या विषयाचे सबंधाने दि. २३/०७/२०१९ रोजी मा. पालक मंत्री, जि. यवतमाळ, मंत्रालय मुंबई यांचे दालनात बैठक आयोजित करण्यात आलेली होती. सदर बैठकीमध्ये मा. अध्यक्ष/प्राधिकरण, मुंबई यांनी दिलेल्या निर्देशानुसार प्राधिकरणाचे पुढील बैठकीत या संबंधी बाब टिप्पणी सादर करण्याचे निर्देश दिलेले आहेत. तरी उपरोक्त मंडळाचे विधी विभागाने प्रस्तावित केलेल्या कार्यपध्दतीस प्राधीकरणाने मान्यता द्यावी जेणे करून मंडळाच्या अधिनस्त सर्व वसाहतीमधील अशा प्रकाराची सर्व प्राप्त प्रकरणे निकाली काढणे शक्य होईल. तरी पुढील कार्यवाहीस्तव सादर करण्यात आला असल्याचे मुख्य अधिकारी / अमरावती गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ यांनी सांगितले.

बाब टिप्पणीतील प्रस्तावावर सविस्तर चर्चा होवून

ठराव क्रमांक : ६९३५ **दिनांक : ०९/०९/२०१९**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, अमरावती गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळांतर्गत यवतमाळ येथील बाजोरिया नगर व गोधणी रोड या ठिकाणी नागपूर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळामार्फत सन १९८५ ते १९९० या कालावधीमध्ये गाळे व भूखंडाच्या विविध उत्पन्न गटांतर्गत योजना राबवून वाटप करण्यात आलेले गाळे / भूखंडधारक यांनी स्टॅम्पपेपरवर परस्पर अनोंदणीकृत विक्री व्यवहार करुन गाळयाचा / भूखंडाचा ताबा त्यांचे स्तरावर ज्यांना दिलेला आहे, अशा अनोंदणीकृत तसेच

अनधिकृत गाळे/भूखंडधारकांना अशा प्रकरणात आक्षेप नोंदविण्यात आलेली प्रकरणे वगळून गाळा / भूखंड त्यांचे नांवे नियमितीकरण / हस्तांतरण करुन देण्यास प्राधिकरण मान्यता देत असून तसा प्रस्ताव शासनाकडे पाठविणेस प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

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

(मिलिंद म्हैसकर)
उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण

(संजय कुमार)
सदस्य/ प्राधिकरण तथा
अपर मुख्य सचिव,गृहनिर्माण विभाग

(उदय सामंत)
अध्यक्ष / प्राधिकरण

बाब क्रमांक : २८९/५

विषय :- मा. मंत्री गृहनिर्माण यांच्या आस्थापनेवर श्री. टी.ए. गोमासे, विशेष कार्य अधिकारी, श्री. सचिन गोरडे, स्वीय सहायक व श्री. राजेंद्र खंडीझोड वाहनचालक यांची प्रतिनियुक्तीने नेमणूक करण्याबाबत.

उक्त विषय पुढे ढकलण्यात आला.

बाब क्रमांक : २८९/६

सदर विषय तहकुब करण्यात आला.

मूळ विषयसूचीवरील विषय संपल्यानंतर मा.अध्यक्ष / प्राधिकरण यांच्या परवानगीने खालील आयत्यावेळचे विषय चर्चेकरिता घेण्यात आले.

बाब क्रमांक : २८९/७

विषय :- मुरुड जंजिरा येथील श्री.डी.एन.चौलकर यांची कोंकण मंडळाच्या ताब्यात असलेली ६.३७.९५ हे.आर.जमिनीबाबत.

मुख्य अधिकारी / कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ यांनी उक्त विषयी विशद केले कीं, श्री. डी.एन .चौलकर यांची मुरुड जंजीरा येथील त्यांच्या खाजगी मालकीची बिन शेती जमिन क्षेत्र ३.०० हे म्हाडा अधिनियम १९७६ कलम ५२ अन्वये संपादिन केली. तद्नंतर श्री. डि.एन.चौलकर यांच्या मालकीची ६.३७.९५ हेक्टर आर जमिन मंडळाकडे तारण ठेवून त्या मोबदल्यांत रु. १.०० कोटी रुपये १३.५०% व्याजाने देण्यात आले . रुपये १.०० कोटी रकमेतून श्री. चौलकर यांना बाहय व अंतर्गत सुविधांची कामे जसे पाणीपुरवठा [योजनेसाठी धरण बांधणे] विद्युत पुरवठा करणे, रस्ते ,गटारी जलवाहिन्या टाकणे इत्यादी कामे करणे संबंधित कार्यालयाकडून प्रमाणित करुन परवानगी घेऊन करावयाची होती. परंतु वरील कामे श्री. चौलकर यांनी पूर्ण न केल्यामुळे व रुपये १ कोटी परता व्याजासह परतवा न केल्याने त्यांची तारण ठेवलेली जमिन ६.३७.९५ हेक्टर आर जमिन म्हाडाच्या नावे करुन ७/१२ उतारचा नोंद करण्यात आली.

श्री. चौलकर यांनी सदरहू तारण ठेवण्यात आलेली जमिन परत मिळावी तसेच त्याबदल्यात रुपये १.०० कोटी घेण्यात आले होते. त्यातून म्हाडास विक्री केलेल्या जमिनीचा मोबदला रु. ४८.०० लक्ष वजा करुन उर्वरित रु. ५२.०० लाखावर गहाण खताच्या अटिव शर्तीनुसार १३.५०% सरळ व्याजाने आकारावे अशी विनंती त्यांच्या दि. १०/९/२०१८ च्या पत्रान्वये मा. अध्यक्ष / प्राधिकरण यांना केलेली आहे.

मा. अध्यक्ष / प्रा. यांनी दि. ०३/१०/२०१८ व दि. १७/०६/२०१९ रोजी त्यांच्या दालनामध्ये बोलविलेल्या बैठकीमध्ये श्री. चौलकर यांच्या दि. १०/०९/२०१८ रोजीच्या पत्रान्वये प्रत्यक्ष जागेवर जाऊन पाहणी करून सद्यस्थिती पडताळून विषयांकित जमिनीबाबतची बाब टिप्पणी प्राधिकरणाच्या बैठकीमध्ये सादर करण्याच्या सूचना दिल्या.

मुरुड - जंजिरा येथील श्री. डी. एन. चौलकर यांची कोकण मंडळाच्या ताब्यात असलेल्या जमिनीबाबतची तारीख निहाय माहिती.

अ.क्र.	दिनांक	माहिती
१	२३/०१/२००१	श्री.डी.एन. चौलकर यांनी त्यांच्या दि. २३/०१/२००१ च्या पत्रान्वये मुरुड-जंजिरा येथील त्यांचे जमिनीवर म्हाडाच्या संयुक्त सहभागाने गृहनिर्माण योजना राबविण्याचा प्रस्ताव कोकण मंडळास सादर केला.
२	२९/०१/२००१	ठराव क्र.५७५६ दि.२९/०१/२००१ अन्वये मुरुड-जंजिरा येथील श्री. चौलकर यांच्या खाजगी मालकीची बिनशेती जमिन (क्षेत्र ३.०० हे.) म्हाडा अधिनियम १९७६ कलम ५२ अन्वये संपादित करुन या जमिनीवर सहजोडपत्र कराराद्वारे गृहनिर्माण योजना राबविण्याच्या प्रस्तावास प्राधिकरणाने दि. २२/०१/२००२ च्या बैठकीस मंजूरी दिली. जमिनीची किंमत शासन नियुक्त समितीने श्री. चौलकर यांचेशी वाटाघाटी करून रु. १६.०० लक्ष प्रती हेक्टर (रु. १६० प्रती चौ.मी.) प्रमाणे रु. ४८.०० लक्ष निश्चित केली आहे.
३	मार्च २००१	योजनेची मागणी आजमावण्यासाठी मार्च २००१ मध्ये जाहिरात देण्यात आली व त्यानुसार प्रस्तावित १४९ भूखंडासाठी १७५ अर्ज अनामत रक्कमेसह प्राप्त झाले.
४	२९/०१/२००२	प्रस्तुत जागेवर बाह्य व अंतर्गत सुविधांची कामे जसे पाणीपुरवठा (योजनेसाठी धरण बांधणे), पोहोच रस्ता, बाह्य विदयुतीकरण तसेच अंतर्गत रस्ते, गटारे, जलवाहिन्या टाकणे, अंतर्गत विदयुत पुरवठा इ. कामे ऑक्टोबर-२००४ पर्यंत संबंधित शासकीय निमशासकीय कार्यालयाकडून प्रमाणित करून तसेच परवानगी घेऊन करावयाची होती. सदर कामे करण्यासाठी १३.५ % व्याज आकारुन श्री. चौलकर यांची ६.३७ हे. जमिन म्हाडाकडे गहाण ठेवून त्या मोबदल्यात रु. १.०० कोटी कर्ज देण्यास प्राधिकरणाचा ठराव क्र. ५७५६ दि.२९/०१/२००१ अन्वये मान्यता देण्यात आली. सदहू रु. १.०० कोटी खालील प्रमाणे टप्याटप्याने दिलेले आहेत. पहिला हफ्ता - २७/०३/२००२ रु. ५०,००,०००/- दुसरा हफ्ता - १३/१०/२००३ रु. २५,००,०००/- तिसरा हफ्ता - ०३/०८/२००४ रु. २५,००,०००/- ------------------------------ रु. १,००,००,०००/-
५	२७/०३/२००२	उपरोक्त कर्ज श्री. चौलकर यांना त्यांची ६.३७.९५ हेक्टर अतिरीक्त जमिनीचे गहाण खत रजिस्टर करुन / तारण म्हणून देण्यात आले.
६	१४/१०/२००३	श्री. चौलकर यांचेसोबत सहजोड पत्र करारनामा दि. १४/१०/२००३ रोजी करण्यात आला.
७	०१/०४/२००५	मंडळास प्राप्त झालेल्या ३.०० हेक्टर जमिनीवर १४९ भूखंड योजना राबविण्यासाठी प्राधिकरण आदेश क्र. एम.एच./मु.अभि-१/का.अ.-

		२/केबी/१५/४७६ दि. ०१/०४/२००५ अन्वये रु. ७,०१,१६,९१३/- एवढया रक्कमेस प्रशासकीय मान्यता दिली.
८	११/०६/२००८	सदर योजनेच्या अंतिम रेखांकनास जिल्हाधिकारी, रायगड यांचे पत्र क्र. मशा/एल. एन.ए/प्र.क्र.२३०/०७ दि.११/०६/२००८ अन्वये मंजूरी प्राप्त झाली.
९	२९/०२/२००८	दि. २९/०२/२००८ च्या पत्रान्वये श्री. चौलकर यांनी रु.१ कोटी कर्ज व्याजासह परतफेड करत असल्याबाबत कोकण मंडळास कळविले.
१०	०३/११/२००८	श्री. चौलकर यांनी दर ३०% ते४० % वाढले असल्यामुळे व प्रकृती अस्वास्थामुळे प्रस्तावित कामे करणे शक्य नसल्याचे व १ कोटी रक्कम व्याजासह परत करत असल्याचे कोकण मंडळास पुन्हा कळविले.
११	२३/०९/२००९	श्री. चौलकर यांनी कर्जाचा एकही हफ्ता न भरल्यामुळे श्री. चौलकर यांना दि.२३/०९/२००९रोजी पर्यंतची रक्कम रु. ४,५६,८४,१३९/-कोकण मंडळास भरणेबाबत दि.२३/०९/२००९ रोजी श्री. प्रकाश जी. लाड (ॲड.)यांच्यामार्फत डिमांड नोटीस बजावण्यात आली. परंतु वकीलाच्या नोटीसवर श्री. चौलकर यांच्याकडून प्रतिसादर न मिळाल्यामुळे मिळकत व्यवस्थापक / को.मं. यांनी म्हाडा अधिनियम १९७६ मधील कलम क्र. १८० (सेक्शन ६७ (१), ६६ (१) व ६६ (बी) प्रमाणे श्री. चौलकर यांच्या मालमत्तेवर टाच आणून सदर रक्कम वसूल करण्यात यावी असे विधी सल्लागार / प्रा. यांनी दि. २५/०३/२०१० रोजी अभिप्राय दिले होते. त्यास मा. उपाध्यक्ष / प्रा. यांनी मंजुरी दिली होती. त्यानुसार मिळकत व्यवस्थापक / को.मं. यांनी नोटीस क्र.६७२४ दि.११/११/२०१० रोजी श्री. चौलकर यांना नोटीस पाठविली होती. त्यास श्री. चौलकर यांनी प्रतिसाद दिला नाही.
१२	११/११/२०१०	मिळकत व्यवस्थापक कोंकण मंडळ यांनी महाराष्ट्र जमिन महसूल कायदा १९६६ नुसार रु. ४,५६,८४,१३८/- कोकण मंडळास भरणे संबंधी श्री. चौलकर यांना कायदेशीर नोटीस बजावण्यात आली.
१३	२१/०३/२०११ Final Notice	मिळकत व्यवस्थापक / को.मं. यांनी त्यांचे पत्र क्र. १६७२ दि. २१/०३/२०११ रोजी महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ नुसार म्हाडा अधिनियम १९७६ कलम ६७व१८० नुसार ४८ तासांची अंतिम नोटीस बजावण्यात आली.
१४	२४/०३/२०११	श्री. चौलकर यांनी नोटीसचे उत्तर न दिल्यामुळे त्यांची कोकण मंडळाकडे तारण ठेवण्यात आलेल्या ६.३६.९५ हेक्टर जमिनीचे ७/१२ म्हाडाचे नावे मि.व्य./ को.मं. यांच्या दि. २४/०३/२०११ च्या आदेशान्वये करण्यात आले.
१५	११/०४/२०१२	तत्कालीन कार्यकारी अभियंता / रत्नागिरी विभाग यांनी सदरहू रक्कम वसूल करणेबाबत मा. उपाध्यक्ष / प्रा. यांच्या मान्यतेसाठी दि. ११/०४/२०१२ रोजी ३ पर्यायांचा प्रस्ताव सादर केला.
१६	२४/०७/२०१३	सदरहू प्रस्ताव प्राधिकरणाच्या बेठकीत सादर करणेच्या सुचना मा. उपाध्यक्ष /

		प्रा. यांनी दिल्या.
१७	१२/०६/२०१५	प्राधिकरणाच्या २६१ व्या बैठकीमध्ये बाब क्र.२६१/४नुसार मा. उपाध्यक्ष तथा पदसिध्द अध्यक्ष / प्रा. यं ानी सुचित केले की वित्त नियंत्रक / प्रा. आणि मुख्य अधिकारी / कोकण मंडळ यांनी व्याजाची पुन्हा परिगणना करावी व Issue Considered काम करावे. तसेच सदर ठराव पुन्हा प्राधिकरणासमोर आणावा व त्यामध्ये १. म्हाडाची येणे रक्कम आहे त्यावर प्राधिकरणाचे धोरणाप्रमाणे व्याजासकट येणारी रक्कम वसूल करणे. २. श्री. चौलकर यांना द्यावयाची रु. ४८ लक्ष रक्कम त्यातून वजा करणे. ३. तारण ठेवलेली जमिन Release करावी किंवा कसे याबाबत प्राधिकरणाने निर्णय घ्यावा. या तीन मुद्यांवर टिप्पणी सादर करावी सन्माननीय सदस्यांनी सदर सुचनेस सहमती दर्शविली.
१८	२८/०९/२०१५	प्राधिकरणाच्या २६३ व्या बैठकीमध्ये बाब क्र.२६३/२१ नुसार विचारास्तव पाच पर्याय ठेवण्यात आले. पर्याय १ :- दि.३०/०१/२०१५ अखेर रु. १.०० कोटी रक्कमेवर चक्रवाढ व्याजाप्रमाणे रु. ४.९३ कोटी रक्कम वसुल करुन घेणे. पर्याय २ :- दि. ३०/०९/२०१५ अखेर रु. १.०० कोटी रक्कमेवर सरळ व्याजाप्रमाणे रु. २.४५ कोटी रक्कम वसूल करून घेणे. पर्याय ३ :- दि. ३०/०९/२०१५ अखेर रु. ५२.०० लक्ष वर चक्रवाढ व्याजाप्रमाणे रु. २.८८ कोटी रक्कम वसूल करून घेणे. पर्याय ४ :- दि. ३०/०९/२०१५ अखेर रु. ५२.०० लक्ष रक्कमेवर सरळ व्याजाप्रमाणे रु. १.४७ कोटी रक्कम वसूल करून घेणे. पर्याय ५ :- उभयान्वयी पक्षी कराराच्या मुद्दा क्र.२२ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे नेमून दिलेल्या कालावधीमध्ये लिहून देणाऱ्यांनी काम पूर्ण करावयाचे आहे व त्यानुसार लिहून घेणाऱ्यांना योग्यती काम पूर्ण झाल्याबद्दल माहिती द्यावयाची आहे. लिहून देणार यांनी लिहून घेणार मंडळ / प्राधिकरण यांच्या जमिनीवरील त्याचप्रमाणे धरणाचे काम वर नमूद केलेल्या कालवधींपेक्षा तीन महिन्यापेक्षा जास्त उशीर केल्यास लिहून घेणारे मंडळ / प्राधिकरण हे तारण ठेवलेल्या जमिनीची विक्री अथवा त्यावर स्वत:ची गृहनिर्माण योजना राबविण्यास कायदेशीर हक्कदार होतील व त्याप्रमाणे ते लिहून देणार यांस ३० दिवसांची नोटीस देतील." सदर बाबत कार्यालयात उपलब्ध नस्तीवरून गहाण ठेवलेली ६.३७.९५ हेक्टर जमिन कोकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाच्या नावे

		असून भूमापन क्र. २३७/९ या सातबाऱ्यावर रु. १,००,००,०००/- चा बोजा असे दर्शविण्यात आला आहे. पर्याय १ ते ५ त्यानुसार सचिव / प्रा. यांनी सभागृहापुढे उक्त विषय सादर केला.मुख्य अधिकारी / को.मं. यं ानी सदर प्रस्ताव विशद केला यावर चर्चा होऊन सन्माननीय सदस्यांनी सदर बाबत अधिक सुस्पष्ट प्रस्ताव सादर करण्याच्या सुचना दिल्या. मा. उपाध्यक्ष तथा पदसिध्द अध्यक्ष / प्रा. यांच्या संमतिने सदर विषय पुढे ढकलण्यात आला.
१९	०३/१०/२०१८ व १७/०६/२०१९	मा. अध्यक्ष / प्रा. यांनी दि. ०३/१०/२०१८ व दि. १७/०६/२०१९ रोजी त्यांच्या दालनामध्ये बोलविलेल्या बैठकीमध्ये श्री. चौलकर यांच्या दि. १०/०९/२०१८ रोजीच्या पत्रान्वये प्रत्यक्ष जागेवर जाऊन पाहणी करून सद्यस्थिती पडताळून विषयांकित जमिनीबाबतची बाब टिप्पणी प्राधिकरणाच्या बैठकीमध्ये सादर करण्याच्या सूचना दिल्या. त्यानुसार कोकण मंडळाचे सभापती, मुख्य अधिकारी व संबंधित कार्यकारी यांनी दि. २१/०६/२०१९ रोजी सदर जमिनीची प्रत्यक्ष पाहणी केली. आजमितीस सदरहू जमिनीवर श्री. चौलकर यांनी उपलब्ध करून दयावयाच्या कोणत्याही प्रकारच्या पायाभूत सुविधा दिसून आल्या नाहीत. करारनाम्यातील पृष्ठ क्र. ३ वर नमूद केल्यानुसार म्हाडाने खरेदी केलेल्या ३ हेक्टर जमिनीची संपूर्ण किंमत रु. १६ लाख प्रति हेक्टर याप्रमाणे रु. ४८ लाख करारनाम्यातील परिशिष्ट ७ मध्ये नमूद केल्यानुसार ६ टप्प्यांमध्ये अदा करायची होती. याबाबत सादर करण्यात येते की, अद्यापपर्यंत श्री. चौलकर यांना जमिनीची किंमत अदा केलेली नाही. करारनाम्यातील अटी व शर्तींनुसार अट क्र. २ अन्वये श्री. चौलकर यांची ६.३७.९५ हे. जमिन म्हाडाकडे गहाण ठेवून त्याबदल्यात घेतलेल्या रु. १ कोटी कर्ज रक्कमेतून म्हाडाने खरेदी केलेल्या ३ हेक्टर जमिनीची किंमत रु. ४८ लाख वजा करायची आहे. करारनाम्यातील अट क्र. १२ नुसार श्री. चौलकर यांना त्यांची ६.३७.९५ हेक्टर जमिन गहाण ठेवून त्याबदल्यात रु. १ कोटी कर्ज १३.५ % व्याज दराने म्हाडाकडून उपलब्ध करून देण्यात आलेले आहे. श्री. चौलकर हे त्यांची गहाण ठेवलेल्या ६.३७.९५ हे. जमिनीवर घेतलेल्या रु. १ कोटी कर्जातून म्हाडाने खरेदी केलेल्या जमिनीची किंमत रु. ४८ लाख वजा करून उर्वरीत रु. ५२ लाखावर १३.५% दराने व्याज आकारावे व गहाण ठेवलेली जमिन परत मिळावी. यासाठी शासनास तसेच प्राधिकरणास वारंवार विनंती करीत आहेत. याबाबत सादर करण्यात येते की, प्राधिकरणाच्या २६३व्या

		बैठकीमध्ये ठेवण्यात आलेल्या ५ पर्यायापैकी पर्याय क्र. ५ वगळण्यात येऊन पर्याय क्र. १ ते ४ पुनश्च: प्राधिकरणासमोर सादर करण्याचे प्रस्तावित आहे. पूर्वी सादर केलेली व्याज आकारणी दि. ३०/०९/२०१५ पर्यंत आकारण्यात आली होती ती अद्ययावत करून दि. ३०/१२/२०१९ पर्यंत विचारात घेऊन आकडेमोड करण्यात आलेली आहे.

पर्याय : १

रुपये १.०० कोटी रक्कमेवर चक्रवाढ व्याज :-

अ) कर्जाचा पहिला हप्ता रुपये ५०.०० लक्ष , वितरण दिनांक २७/०३/२००२ ते दिनांक ३१/१२/२०१९ पर्यंत १७ वर्ष ९ महिने ४ दिवस प्रमाणे

मुददूल +व्याजांची रक्कम = ५०,००,००० (१+१३.५)१७.७५
१००

= ५०,००,००० [१.१३५]१७.७५

= ४,७३,३१,०९४.०० - ५००००००

व्याज = ४,२३,३१,०९४.००

१ वर्षासाठी व्याजाची रक्कम = २३,८४,८५०/-

४ दिवसासाठी व्याजाची रक्कम = २६,१३५/-

एकूण = ४,७३,३१,०९४ + २६,१३५/-

= ४,७३,५७,२२९/. . . ..(अ)

ब .) कर्जाचा दुसरा हप्ता रुपये २५.०० लक्ष, वितरण दिनांक १३/१०/२००३ ते दिनांक ३१/१२/२०१९ पर्यंत १६ वर्ष २ महिने १९ दिवस प्रमाणे

मुददूल + व्याजांची रक्कम = २५,००,०००(१+१३.५)१६.१६
१००

= १,९३,४९,६५१.०० - २५,००,०००

व्याज = १,६८,४९,६५१/-

१ वर्षासाठी व्याजाची रक्कम =१०,४२,६७६/-

१९ दिवसासाठी व्याजाची रक्कम ५४,२७६/-

एकूण =१,९३,४९,६५१ + ५४,२७६

= १,९४,०३,९२७/- .. . .(ब)

क) कर्जाचा तिसरा हप्ता रुपये २५.०० लक्ष वितरण दिनांक ०३/०८/२००४ ते दिनांक ३१/१२/२०१९ पर्यंत

१५ वर्ष ४ महिने २९ दिवसाप्रमाणे

मुदद्ल +व्याजांची रक्कम = २५,००,००० (१+१३.५)१५.३३

१००

= १,७४,१९,१३४ - २५,००,०००

व्याज = १,४९,१९,१३४/-

१ वर्षासाठी व्याजाची रक्कम = ९,७३,१९९/-

२९ दिवसासाठी व्याजाची रक्कम = ७७,३२३/-

एकूण = १,७४,१९,१३४+७७,३२३/-

= १,७४,९६,४५७/- . . . .(क)

दिनांक ३१/१२/२०१८अखेर मुदद्ल +व्याज = अ+ब+क

४,७३,५७,२२९ +१,९४,०३,९२७ +१,७४,९६,४५७ =८,४२,५७,६१३/- ....[१]

पर्याय २

अ) कर्जाचा पहिला हप्ता रुपये ५०.०० लक्ष , वितरण दिनांक २७/०३/२००२ ते दिनांक ३१/१२/२०१९ पर्यंत

१७ वर्ष ९ महिने ४ दिवस प्रमाणे

मुदद्ल +व्याजांची रक्कम = ५०,००,००० x १७.७५x१३.५/१००

= १,१९,८१,२५०/-

व्याज = १,१९,८१,२५० /-

१ वर्षासाठी व्याजाची रक्कम = ६,७५,०००/-

४ दिवसासाठी व्याजाची रक्कम = ७,३९७/-

एकूण = ५०,००,०००+१,१९,८१,२५०+७,३९७

= १,६९,८८,६४७/-.. . . . .(अ)

ब .) कर्जाचा दुसरा हप्ता रुपये २५.०० लक्ष, वितरण दिनांक १३/१०/२००३ ते दिनांक ३१/१२/२०१९ पर्यंत

१६ वर्ष ०२ महिने १९ दिवस प्रमाणे

मुदद्ल + व्याजांची रक्कम = २५,००,०००x१६.१६ x१३.५

१००

= ५४,५४,०००/-

१ वर्षासाठी व्याजाची रक्कम =३,३७,५००/-

१९ दिवसासाठी व्याजाची रक्कम १७५६८/-

एकूण =२५,००,०००+५४,५४,०००+१७५६८/-

=७९,७१,५६८/- . . . .(ब)

क.) कर्जाचा तिसरा हप्ता रुपये २५.०० लक्ष ,वितरण दिनांक ०३/०८/२००४ ते दिनांक ३१/१२/२०१९ पर्यंत

१५ वर्ष ४ महिना २९ दिवस प्रमाणे

व्याज २५,००,००० x१३.५ x१५.३३

१००

= ५१,७३,८७५/-

१ वर्षासाठी व्याजाची रक्कम =३३७५००/-

२९ दिवसासाठी व्याजाची रक्कम २६८१५/-

एकूण =२५,००,०००+५१,७३,८७५+२६८१५/-

=७७,००,६९०/-. . . . .(क)

दिनांक ३१/१२/२०१९ अखेर मुददूल +व्याज (पर्याय २)

= **अ+ब+क**

= **१,६९,८८,६४७ + ७९,७१,५६८ + ७७,००,६९०** = **३,२६,६०,९०५/-**

पर्याय : ३

रुपये ५२.०० लक्ष रक्कमेवर [१,००,००,०००-४८,००,०००] वर चक्रवाढ व्याज, १७ वर्ष ९ महिने व ४ दिवस प्रमाणे

मुददूल +व्याज = ५२,००,००० x(१+१३.५)_ १७.७५

१००

= ४,९२,२४,३३८ - ५२,००,०००

व्याज = ४,४०,२४,३३८/-

१ वर्षासाठी व्याजाची रक्कम = २४,८०,२४४/-

४ दिवसासाठी व्याजाची रक्कम = २७,१८१/-

दिनांक ३१/१२/२०१९ अखेर मुददूल +व्याज [पर्याय ३] = ४,९२,२४,३३८ + २७,१८१

= ४,९२,५१,५१९/-

पर्याय : ४

रुपये ५२.०० लक्ष रक्कमेवर [१,००,००,०००-४८,००,०००] वर सरळ व्याज, १७ वर्ष ९ महिने व ४ दिवस प्रमाणे

मुददूल +व्याज = ५२००००० x१३.५x १७.७५

१००

= १,२४,६०,५००/-

१ वर्षासाठी व्याजाची रक्कम = ७,०२,०००/-

४ दिवसासाठी व्याजाची रक्कम = ७६९३/-

दिनांक ३१/१२/१९ अखेर मुददल + व्याज [पर्याय ४] =

= ५२,००,०००+१,२४,६०,५००+७६९३/-

= १,७६,६८,१९३/-

प्राधिकरणाच्या बैठकीमध्ये विचारास्तव ठेवण्याचे पर्याय

पर्याय १ :- दि.३१/१२/२०१९ अखेर रु. १.०० कोटी रक्कमेवर चक्रवाढ व्याजाप्रमाणे रु. ८.४३ कोटी रक्कम वसुल करुन घेणे.

पर्याय २ :- दि. ३१/१२/२०१९ अखेर रु. १.०० कोटी रक्कमेवर सरळ व्याजाप्रमाणे रु.३.२७ कोटी रक्कम वसूल करून घेणे.

पर्याय ३ :- दि. ३१/१२/२०१९ अखेर रु. ५२.०० लक्ष वर चक्रवाढ व्याजाप्रमाणे रु. ४.९३ कोटी रक्कम वसूल करून घेणे.

पर्याय ४ :- दि. ३१/१२/२०१९ अखेर रु. ५२.०० लक्ष रक्कमेवर सरळ व्याजाप्रमाणे रु. १.७७ कोटी रक्कम वसूल करून घेणे.

श्री. चौलकर यांच्या विनंती / निवेदनावर कोणताही निर्णय न झाल्याने म्हाडाने सन २००१ मध्ये खरेदी केलेल्या ३.०० हेक्टर जमिनीवर आजपर्यंत गृहनिर्माण योजना राबविता आली नाही. दिनांक २१/०६/२०१९ रोजी जागेवर प्रत्यक्ष केलेल्या पाहणीत मा. सभापती / को.मं. यांनी श्री. चौलकर यांची विनंती प्राधिकरणासमोर सादर करण्यात येईल तथापि, श्री. चौलकर यांनी म्हाडाच्या ३.०० हेक्टर जमिनीवर गृहनिर्माण योजना राबविण्यासाठी हरकत घेऊ नये असे सुचित केले. याबाबत श्री. चौलकर यांनी म्हाडाच्या जमिनीवर गृहनिर्माण योजना राबविण्यासाठी हरकत नसल्याचे पत्र दिलेले आहे. त्यानुसार म्हाडाच्या जमिनीवर गृहनिर्माण योजना राबविणे शक्य होईल.

उपरोक्त सर्व बाबींचा सारासार विचार करता करारनाम्यातील अट क्र. २ व १२ मध्ये नमूद केल्यानुसार प्रस्तावित केलेल्या ४ पर्यायांपैकी पर्याय क्र. ४ हा करारनाम्याच्या अटीनुसार असल्याने त्याप्रमाणे कार्यवाही करण्याबाबत प्रस्तावित केले आहे. तथापि उपरोक्त ४ पर्यायावर प्राधिकरणासमोर पुन:श्च विचार होऊन निर्णय होणेबाबतचा प्रस्ताव मंजुरीस्तव सादर करण्यात आला असल्याचे मुख्य अधिकारी / कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ यांनी सांगितले.

याबाबत अशी चर्चा करण्यात आली कीं, मूळ करारामध्ये १३.५ टक्के व्याजाचा उल्लेख आहे. परन्तु सदर व्यास सरळ व्याज असावे कीं चक्रवाढ व्याज असावे याबाबत उल्लेख नाही. सबब, प्रकरणाची पार्श्वभूमी पाहता मानवी दृष्टीकोनातून चक्रवाढ व्याज न लावता सरळव्याज लावावे असे प्राधिकरणाचे मत बनले. चक्रवाढ व्याजाच्या अनुषंगाने प्रस्तावित केलेला प्रस्ताव क्र.३ अमान्य करुन सरळ व्याजाच्या अनुषंगाने प्रस्तावित केलेला प्रस्ताव क्र.४ मान्य करण्यास प्राधिकरणाने सहमती दिली.

बाब टिप्पणीतील प्रस्तावावर सविस्तर चर्चा होवून

ठराव क्रमांक : ६९३६ **दिनांक : ०९/०९/२०१९**

प्राधिकरणाने निर्णय घेतला की, कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळांतर्गत मुरुड जंजिरा येथील श्री.डी.एन.चौलकर व कुटुंबिय यांच्या खाजगी मालकीची ६.३७.९५ हेक्टर आर जमिनी मंडळाकडे तारण ठेवून त्या मोबदल्यात रु. १.०० कोटी कर्ज १३.५ टक्के व्याजदराने म्हाडाकडून उपलब्ध करुन देण्यात आलेले होते. श्री.चौलकर यांच्या खाजगी मालकीची ३ हेक्टर बीनशेती जमिन म्हाड अधिनियम १९७६ कलम ५२ अन्वये म्हाडाने रु. १६.०० लक्ष प्रति हेक्टर या दराने संपादित केली होती. त्याची किंमत रु. ४८.०० लक्ष वरील रु. १.०० कोटी कर्जाच्या रकमेतून वजा करुन उर्वरित रु. ५२.०० लक्ष रकमेवर कर्जाचा पहिला हफता दिलेल्या दिनांकापासून १३.५ टक्के सरळ व्याजाप्रमाणे येणारी रु. १.७७ कोटी रक्कम वसूल करुन घेणेस प्राधिकरण मान्यता देत आहे. तसेच रु. १.७७ कोटी रक्कम वसूल केल्यानंतर श्री.चौलकर यांची गहाण ठेवलेली ६.३७.९५ हेक्टर जमिन श्री.चौलकर यांना परत करणेस प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

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

(मिलिंद म्हैसकर)
उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण

(संजय कुमार)
सदस्य/ प्राधिकरण तथा
अपर मुख्य सचिव,गृहनिर्माण विभाग

(उदय सामंत)
अध्यक्ष / प्राधिकरण

बाब क्रमांक : २८९/८

विषय :- नगर भूमापन क्र.५० अे (भाग) व २ भूकर क्र. २९ (भाग) येथे ४०७१ अत्यल्प उत्पन्न गट, १४७२ अल्प उत्पन्न गट, ७८८ मध्यम उत्पन्न गटए ७१२ उच्च उत्पन्न गट मौजे पहाडी गोरेगांव (पश्चिम) या भुखंडावर सदनिका बांधणे.
--- करारनाम्यातील कलम ३८(Clause३८) मधील भाववाढ (Escalation) ची मर्यादा (Cap) काढणेबाबत.

प्राधिकरणाच्या बैठक क्र.२८८ मधील बाब क्र. २८८/३७ वरील झालेल्या चर्चेच्या अनुषंगाने बैठकीत ठराव क्र.६९२९, दिनांक २७/०८/२०१९ अन्वये नगर भूमापन क्र.५० अे (भाग) व २ भूकर क्र. २९ (भाग) मौजे पहाडी गोरेगांव (पश्चिम) येथे ७०४३ सदनिकांच्या बांधकामाच्या करारनाम्यातील कलम ३८ (Clause ३८) मधील भाववाढ (Esclation) ची मर्यादा (Cap) काढणेबाबत मुख्य अभियंता-३/प्राधिकरण यांच्या अध्यक्षतेखाली समितीचे गठण करण्यात आले होते. सदर समितीने सादर केलेल्या अहवालाच्या अनुषंगाने चर्चा होऊन समितीने सादर केलेल्या अहवालाच्या अनुषंगाने खालीलप्रमाणे ठराव पारीत करण्यात आला.

ठराव क्रमांक : ६९३७ **दिनांक : ०९/०९/२०१९**

प्राधिकरणाच्या यापूर्वीच्या ठराव क्र.६९२९, दिनांक २७/०८/२०१९ अन्वये स्थापन करण्यात आलेल्या समितीने सादर केलेल्या अहवालाच्या अनुषंगाने प्राधिकरणाने निर्णय घेतला की, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळांतर्गत नगर भूमापन क्र.५० अे (भाग) व २ भूकर क्र. २९ (भाग) मौजे पहाडी गोरेगांव (पश्चिम) येथे ७०४३ सदनिकांच्या बांधकामाच्या करारनाम्यातील कलम ३८ (Clause ३८) मधील भाववाढ (Esclation) ची मर्यादा (Cap) ५% वरुन १०% करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे. सदर निर्णय प्रकल्पातील आरक्षणांनी बाधित असलेल्या जमिनीवरील आरक्षणे भविष्यात काढून टाकणे या बाबीवर अवलंबून आहे आणि भविष्यात होणा-या त्यावेळेच्या बदलाप्रमाणे निर्णयामध्ये बदल करण्याची आवश्यकता असल्यास सदर बाब पुन्हा प्राधिकरणापुढे आणण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

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

(मिलिंद म्हैसकर)
उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण

(संजय कुमार)
सदस्य/ प्राधिकरण तथा
अपर मुख्य सचिव,गृहनिर्माण विभाग

(उदय सामंत)
अध्यक्ष / प्राधिकरण

बाब क्रमांक : २८९/९

विषय :- औरंगाबाद येथील देवळाली, तिसगांव, वाळुंज, पैठण तसेच नाशिक येथील आडगांव, पंचक, पाथर्डी, म्हसरुळ, मखमलाबाद आणि श्रीरामपूर अहमदनगर येथील बी.जी. शिर्के यांचे मार्फत बांधण्यात आलेल्या प्रकल्पांबाबत.

प्राधिकरणाच्या बैठक क्र.२८८ मधील बाब क्र. २८८/१० व २८८/२१ वरील झालेल्या चर्चेच्या अनुषंगाने बैठकीत ठराव क्र.६९२१, दिनांक २७/०८/२०१९ अन्वये प्राधिकरणाने निर्णय घेतला की, औरंगाबाद येथील देवळाली, तीसगांव, वाळूंज, पैठण तसेच नाशिक येथील आडगांव, पंचक, पाथर्डी, म्हसरुळ, मखमलाबाद आणि श्रीरामपूर अहमदनगर येथील बी.जी.शिर्के यांच्या मार्फत बांधण्यात आलेल्या प्रकल्पांमधील सदनिकांच्या विक्री होत नसल्याने विक्री किंमती कमी केल्यानंतर म्हाडाचे होणारे नुकसान कंत्राटदाराकडून वसूल करावे अथवा करू नये याकरीता उचित निर्णय घेण्याकामी मुख्य अभियंता-३/प्राधिकरण यांच्या अध्यक्षतेखाली समितीचे गठण करण्यात आले होते. सदर समितीने सादर केलेल्या अहवालाच्या अनुषंगाने चर्चा होऊन समितीने सादर केलेल्या अहवालाच्या अनुषंगाने खालीलप्रमाणे ठराव पारीत करण्यात आला.

ठराव क्रमांक : ६९३८ **दिनांक : ०९/०९/२०१९**

प्राधिकरणाच्या यापूर्वीच्या ठराव क्र.६९२१, दिनांक २७/०८/२०१९ अन्वये मुख्य अभियंता-३/प्रा. यांच्या अध्यक्षतेखाली स्थापन करण्यात आलेल्या समितीने सादर केलेल्या अहवालाच्या अनुषंगाने प्राधिकरणाने निर्णय घेतला कीं, नाशिक व औरंगाबाद गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळामधील मे. बी.जी.शिर्के कं.टे. प्रा.लि. यांनी बांधलेल्या प्रकल्पामधील सदनिकांच्या विक्री किंमतीमधून आभासी खर्च वगळल्यानंतर मंडळाला विक्री पासून मिळणारे उत्पन्न हे खर्चापेक्षा जास्त असल्यामुळे आणि समितीच्या अहवालानुसार म्हाडास आर्थिक नुकसान होत नसल्यामुळे मे. बी.जी.शिर्के कं.टे. प्रा.लि. यांच्याकडून रक्कम वसूलपात्र नाही यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

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

(मिलिंद म्हैसकर)
उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण

(संजय कुमार)
सदस्य/ प्राधिकरण तथा
अपर मुख्य सचिव,गृहनिर्माण विभाग

(उदय सामंत)
अध्यक्ष / प्राधिकरण

बाब क्रमांक : २८९/१०

विषय :- भाडेतत्वावर हस्तांतरीत केलेल्या पुनर्रचित इमारत "मातृछाया" या इमारतीच्या दुरूस्ती व देखभाल पुन्हा मंडळामार्फ़त करण्याबाबत.

मुख्य अधिकारी / मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांनी उक्त विषयी विशद केले कीं, सन १९८२ मध्ये मंडळामार्फत जुनी इमारत क्र.१२७ए, बी, सी, करी रोड, ग-दक्षिण विभाग पुनर्रचित करुन सदर इमारती "मातृछाया" असे नाव ठेवण्यात आले. जुन्या इमारतीतील ८२ निवासी भाडेकरु / रहिवाश्यांनी पुनर्रचित इमारतीत १६० चौ.फुट चटई क्षेत्रफळ सदनिका भाडेतत्वावर हस्तांतरीत करण्यात आल्या. मंडळाच्या तत्कालीन धोरणानुसार सदर इमारत सन २००१ पुर्वी पुनर्रचित झाल्याने, भाडेकरु / रहिवाश्यांना सदनिका भाडे तत्वावर देण्यात आल्या. मंडळामार्फत सदर पुनर्रचित इमारतीचे जुन १९८२ ते दि.३०.०५.१९८५ पर्यंत देखभाल व दुरुस्ती करण्यात येत होती. भाडेकरु / रहिवाश्यांकडून वसुल करण्यात येणाऱ्या मासिक भाडयामध्ये भाडे व तसेच इमारतीचा देखभाल व दुरुस्तीसाठी लागणारा खर्च सुध्दा अंतर्भत होता. परंतू "मातृछाया" भाडेकरु संघाने त्यांच्या दि.१९.१२.१९८४ च्या पत्रान्वये या इमारतीची देखभाल व दुरुस्ती भाडेकरु संघास हस्तांतरीत करण्याबाबत विनंती केली होती. त्याप्रमाणे मंडळाने दि.०१.०६.१९८५ पासुन सदर इमारत पुढील देखभाल व दुरुस्तीसाठी "मातृछाया" भाडेकरु संघास हस्तांतरीत केली. त्यामुळे या इमारतीमधील प्रत्येक भाडेकरुकडून भाडे (Rent) म्हणून प्रतिमाह रुपये ६४/- घेण्यात येते व इमारतीची देखभाल भाडेकरु संघ करीत असल्याने मंडळ भाडेकरु कडून सेवाआकार (Service charges) वसुल करीत नाही.

इमारत देखभाल व दुरुस्तीसाठी हस्तांतरीत करण्यात आल्यानंतर ५-६ महिन्यानंतरच भाडेकरु संघाने त्यांच्या दि.०६.१२.१९८५ व दि.०६.०७.१९८६ च्या पत्रान्वये काही कारणामुळे इमारतीची देखभाल व दुरुस्ती करणे अशक्य होत असल्याने ती मंडळास परत घ्यावी अशी विनंती केली. परंतू दुरुस्ती व देखभालीसाठी हस्तांतरीत करण्यात आलेली इमारत परत घेणे ही धोरणात्मक बाब असल्याने ती परत घेता येऊ शकत नाही असे कार्यकारी अभियंता/पु.वि.३/दुवपु मंडळ कार्यालयाचे पत्र क्र.१६२७, दि.२९.०८.१९८६ च्या पत्रान्वये भाडेकरु संघास कळविले. सदर इमारत पुन्हा देखभाल व देखभालीसाठी मंडळाकडे घेण्याबाबत भाडेकरु संघाकडून वेळोवेळी पत्र व्यहार त्यावेळी करण्यात आलेला होता. त्याप्रमाणे भाडेकरु संघास सदर इमारत देखभाल व दुरुस्तीसाठी मंडळ परत घेणार नाही असे वेळोवेळी कळविले आहे.

तसेच सदर इमारतीची देखभाल इमारतीच्या भाडेकरु संघास १९८५ पासुन दिलेली असल्यामुळे, या इमारतीची देखभाल भाडेकरु संघाकडे ठेवावी या निर्णयावर आपण काही बदल करु नये असे भाडेकरुंना कळविण्यात आले होते.

भाडेकरु संघामार्फत पुन्हा वारंवार सदर इमारतीची दुरुस्तीबाबत पाठपुरावा करण्यात येत आहे. बऱ्याच वर्षापासुन बाह्य दुरुस्ती न झाल्याने सद्य:स्थितीत सदनिकांच्या छताचा गिलाचा व छत खराब झाले आहे. याबाबत भाडेकरु संघातर्फे मा.राज्यमंत्री महोदय यांनी दि.१२.०४.२०१२ च्या पत्राव्दारे निवेदन दिलेले होते. तसेच भाडेकरुंनी स्थानिक प्रतिनिधी निवेदनाव्दारे समस्या मांडल्याने त्यांचेतर्फे त्यांनी दि.२०.०८.२०१२ च्या पत्राव्दारे इमारतीची तातडीने दुरुस्ती करण्यासंबंधी कळविण्यात आले. तद्नंतर भाडेकरु संघाने दि.०६.१२.१९८५ पासुन वारंवार मंडळास पत्रव्यवहार करुन दुरुस्ती व देखभाल मंडळातर्फेच करणेसाठी विनंती केली. परंतू याबाबत अद्यापपर्यंत धोरणात्मक निर्णय झालेला नाही. सदर प्रकरणी निर्णय घेणेसाठी मा.राज्यमंत्री यांनी गृहनिर्माण भवन येथे दि.०४.१२.२०१२ रोजी बैठक आयोजित केली होती. सदर बैठकीस मा.सभापती, दुवपु मंडळ, स्थानिक लोकप्रतिनिधी (आमदार), मुख्य अधिकारी, दुवपु मंडळ इतर अधिकारी व इमारतीचे भाडेकरु / रहिवाशी उपस्थित होते.

या बैठकीमध्ये भाडेकरु संघाने दुरुस्ती व देखभाल पुन्हा मंडळातर्फे करणेबाबत विनंती करण्यात आली. दरम्यानच्या काळामध्ये रहिवाशी संघाने इमारत दुरुस्ती व देखभालीचे काम न केल्यामुळे इमारतीची अवस्था खराब असून प्राथमिकदृष्टया दुरुस्तीसाठी अंदाजे २५ लक्ष इतके रुपये मंडळास खर्च करावे लागतील. सदर बैठकीमध्ये काही अटी व शर्तीच्या अधिन राहून व प्राधिकरणाच्या मंजूरीसाठी प्रस्तावित करण्याचे ठरले. सदर इमारतीची देखभाल व दुरुस्ती मंडळाकडे घेतल्यास मंडळावर खाली कामासाठी अधिक बोजा पडेल.

१) इमारत दुरुस्ती कामे
२) दैनंदिन साफसफाई
३) पाण्याचे देयक
४) मालमत्ता कर देयक
५) पंप चालविणे व विद्युत दुरुस्ती इत्यादी

सदर कामासाठी इतर पुनर्रचित इमारतीमधुन दरमहा प्रति गाळा रुपये १६०/- इतके सेवाशुल्क आकारण्यात येते. सदर बैठकीमध्ये रहिवाश्यांनी केलेली मागणी मान्य केली तर मंडळावर पडणारा आर्थिक बोजा लक्षात घेता मागील किमान १० वर्षाचे सेवाशुल्क रहिवाश्यांकडून वसूल करुन घ्यावे अशा प्रकारे चर्चा झाली. सदर १० वर्षाची रक्कम खालीलप्रमाणे येते.
: रु.१६० प्रति सदनिका प्रति महा X १२ महिने X १० वर्षे X ८२ भाडेकरु / रहिवाशी = रु.१५,७४,४००/-

सदर रक्कम प्रति गाळा रुपये १९,२००/- एवढी येत आहे. रहिवाश्यांनी तत्वत: यास मान्यता दर्शविली व सदर रक्कम भरणेसाठी ३ महिन्याच्या कालावधीमध्ये दोन हप्त्यात भरणेबाबत अनुमती दर्शविली त्यामध्ये सदरप्रमाणे प्रस्ताव प्राधिकरणाच्या बैठकीस ठेवून व मंजूरीनंतर रहिवाश्यांना अवगत करावे असे बैठकीत ठरले. रहिवाश्यांनी त्यांचे पत्र दि.१८.१२.२०१२ च्या पत्राव्दारे मंडळातर्फे घेतल्या जाणाऱ्या निर्णयाचा लेखी तपशील मागितला आहे. जेणेकरुन त्यांना अटी व शर्ती पुर्ण करणे शक्य होईल.

त्यामुळे वरील बाबींच्या अनुषंगाने बैठकीत ठरल्यानुसार मागील १० वर्षाचा प्रतिगाळा सेवाशुल्क घेण्याच्या अटीवर अधिन राहून सदर इमारत पुन्हा मंडळाकडे देखभाल दुरुरतीसाठी घेण्याचे कार्यकारी अभियंता/ग-दक्षिण विभाग, दुवपु मंडळ यांनी प्रस्तावित केले आहे.

सदर इमारत ही १९८२ साली पुनर्रचित करण्यात आली. सन १९७६ ते २००० पर्यंत पुनर्रचित केलेल्या सर्व इमारती या भाडेतत्वावर देण्यात आलेल्या आहेत. सदर इमारत ही सुध्दा भाडेतत्वावर वितरीत करण्यात आली होती. त्यावेळी मंडळ आकारत असलेला सेवा आकाराची रक्कम ही जास्त वाटत असल्याने तसेच इमारतीची दैनंदिन देखभाल त्यावेळी कमी खर्चात होईल असे वाटल्यामुळे या इमारतीतील भाडेकरुंना इमारत दैनंदिन देखभालीसाठी स्वत:कडे घेतली. परंतू कालांतराने महागाई वाढल्याने भाडेकरुनी वाढीव पैसे देण्यास असमर्थता दर्शविल्यामुळे भाडेकरु संघात इमारतीची देखभाल करणे शक्य झाले नाही. मंडळाने आपल्या सेवाआकारात फारशी न वाढ केल्यामुळे सदर इमारतीतील भाडेकरु मंडळाने भाडेकरुंकडून सेवाआकार वसुल करुन इमारतीची दैनंदिन देखभाल मंडळाने करावी असे निर्णयाप्रत आले आहेत.

सदर इमारतीची देखभाल व दुरुस्ती हस्तांतरण हे साध्या स्वरुपात करण्यात आले आहे. इमारतीचे अद्यापपर्यंत सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन केलेली नाही. इमारतीमधील भाडेकरु रुपये ६४/- प्रतिमाह भाडे मंडळ वसुल करते. इमारतीची मालकी अद्यापपर्यंत म्हाडाकडेच आहे.

सदर हस्तांतरण हे साध्या स्वरुपात झालेले असल्याने त्याला कोणताही कायदेशीर आधार नाही. सदर इमारत सुमारे २५ वर्षापुर्वी बांधलेली असल्याने तसेच मंडळातर्फे सन १९८५ पासुन दुरुस्ती करण्यात आली नसल्याने इमारत दुरुस्ती करणे आवश्यक आहे. वारंवार इमारतीच्या छताचा गिलाव्याची कॉंक्रीटसह पडझड होत असल्याने, जिवित हानी नाकारता येत नाही. या इमारतीच्या दुरुस्तीसंदर्भात भविष्यात उद्भवणाऱ्या अडचणी विचारात घेऊन इमारतीमधील भाडेकरुकडून योग्य तो सेवा आकार वसुल करुन इमारतीची दुरुस्ती मंडळातर्फे करणेसाठी धोरणात्मक निर्णय घेणे आवश्यक आहे.

सदर इमारतीचा कालावधी हा ३० वर्षाहून अधिक झाल्यामुळे तसेच इमारतीची वेळोवेळी देखभाल दुरुस्ती न केल्यामुळे मोठया प्रमाणात संरचनात्मक दुरुस्तीची आवश्यकता निर्माण झाली. महानगरपालिकेने इमारतीच्या रहिवाशांस स्ट्रकचरल ऑडीट करण्याचे कळविले. व्हीजेटीआय, मुंबई यांच्यामार्फत स्ट्रकचरल ऑडीटच्या अहवालानुसार सदर इमारतीची संरचनात्मक दुरुस्ती करणे आवश्यक बाब आहे.

वास्तुशास्त्रज्ञ श्रीम.एम.एम.नादगांवकर यांची सदर इमारतीचे संरचनात्मक दुरुस्ती करण्याबाबत नियुक्ती करण्यात आलेली आहे. संबंधित वास्तुशास्त्रज्ञ यांनी तयार केलेल्या अंदाजपत्रकानुसार सदर इमारतीच्या संरचनात्मक दुरुस्ती करण्याबाबत रक्कम रुपये १,५६,०६,२९७/- इतक्या रक्कमेची प्रशासकीय मान्यता देण्याकरिता कार्यकारी अभियंता/ग-दक्षिण विभाग, दुवपु मंडळ यांनी प्रस्ताव सादर केला होता.

सदर संरचनात्मक दुरुस्तीचा प्रस्ताव मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांच्याकडे सादर केला असता, "प्रस्तावित पुनर्रचित इमारतीमधील गाळेधारकांकडून मासिक सेवा आकार दुवपु मंडळाकडून वसुल केला जात नसल्यामुळे सदर इमारतीची सहकारी संस्थेकडून देखभाल / दुरुस्ती होणे अपेक्षित असुन दुरुस्ती रक्कमेच्या रुपये १,५६,०६,२७९/- इतक्या रक्कमेचा आगाऊ भरणा मंडळाकडे केल्याशिवाय कामास सुरुवात करु नये, तत्पुर्वी सदर पुनर्रचित इमारतीतील गाळेधारकांना भाडेतत्वावर गाळे देण्याचा ठराव / धोरण / निर्णय नस्तीवर ठेवणे आवश्यक आहे", असा शेरा मा.वित्त नियंत्रक / प्राधिकरण यांनी दिला आहे.

इमारतीतील भाडेकरु / रहिवाशांनी स्थानिक प्रतिनिधीव्दारे मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांना दि.१२.१०.२०१५ रोजीच्या पत्रान्वये असे कळविले आहे की, इमारतीतील भाडेकरु / रहिवाशी हे औद्यगिक कामगार असून, त्यांना एवढी रक्कम जमा करणे कठीण आहे व इमारतींची अवस्था बिकट असल्यामुळे, भाडेकरु / रहिवाशी जीव मुठीत घेऊन रहात आहे. सदर विषयाचे गांर्भिय लभात घेऊन ही इमारत तातडीने म्हाडा निधीतुन दुरुस्त करण्याबाबत विनंती केली आहे.

सदर इमारतीची पुनर्रचना या इमारती शेजारील पिंपळेश्वर या पंतप्रधान अनुदान प्रकल्पांतर्गत बांधलेल्या इमारतींसह विकास नियंत्रण नियमावली ३३(९) अंतर्गत करण्यास प्राधिकरणाच्या दि.११.०७.२०१७ रोजीच्या बैठकीत मंजूरी दिली आहे. तथापि, पुनर्रचना योजना सुरु करुन ती पुर्ण होण्यास बराच कालावधी लागणार आहे.

सदर इमारत समुह पुनर्विकास योजनेत विकसीत करण्याचे प्रस्तावित केलेले आहे. तथापि सदर पुनर्विकास योजनेस काही कालावधी लागणार असल्याने सदर इमारतीची आवश्यक ती दुरुस्ती करण्यात यावी असे मा.सभापती, दुवपु मंडळ यांनी पाहणी दरम्यान निर्देश दिले आहेत. त्या अनुषंगाने वास्तुशास्त्रज्ञ श्रीमती एम.एम.नांदगांवकर यांनी इमारतीची पुनश्च: पाहणी करुन सुधारित अंदाजपत्रक सादर करण्यास दि.१५.०६.२०१९ अन्वये कार्यकारी अभियंता/ग-दक्षिण विभाग, दुवपु मंडळ यांनी कळविण्यात आले आहे. त्यानुसार पुढील कार्यवाही सुरु आहे.

याबाबत सदर इमारतीच्या दुरुस्तीसाठी शासनाने निधी उपलब्ध करुन देण्याबात, मा.राज्यमंत्री गृहनिर्माण यांनी निर्देश दिले होते. त्याप्रमाणे शासन स्तरावर निर्णय होण्यासाठी या कार्यालयाने दि.०३.०५.२०१७ अन्वये प्रस्ताव शासनास सादर करण्यात आला आहे. तथापि, याबाबत शासनाकडून कुठलेही निर्देश प्राप्त झालेले नाहीत.

तथापि, मा.सभापती, दुवपु मंडळ यांच्या वरील निर्देशानुसार, विषयांकित इमारतीची दुरुस्ती करणे, ही धोरणात्मक बाब असल्याने, त्याबाबत प्राधिकरणाच्या बैठकीपुढे सविस्तर प्रस्ताव निर्णयार्थ सादर करण्यात आला असल्याचे मुख्य अधिकारी / मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांनी सांगितले.

बाब टिप्पणीतील प्रस्तावावर सविस्तर चर्चा होवून

ठराव क्रमांक : ६६३९ **दिनांक : ९/०९/२०१९**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळांतर्गत जूनी इमारत क्र.१२७ए, बी, सी, करीरोड, ग-दक्षिण पुनर्रचित करुन येथील मातृछाया या नावाने ओळखल्या जाणा-या इमारतीच्या संरचनात्मक दुरुस्तीकरिता प्रस्तावित केलेल्या रक्कम रु. १,५६,०६,२७९/- च्या रकमेस प्राधिकरण मान्यता देत आहे. तसेच सद्यपरिस्थितीमध्ये केवळ " विशेष बाब " म्हणून सदर दुरुस्तीसाठी आवश्यक असणारा निधी म्हाडा निधीमधून वर्ग करणेस प्राधिकरण मान्यता देत आहे. तसेच असेदेखिल स्पष्ट करण्यात येत आहे कीं, सदर निर्णय हा उक्त इमारतीची सद्यस्थिती तसेच गांभीर्य लक्षात घेऊन घेण्यात आलेला आहे. करिता या निर्णयाचा पुढील कोणत्याही प्रस्तावामध्ये Precedence म्हणून वापर करता येणार नाही, यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

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

(मिलिंद म्हैसकर)
उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण

(संजय कुमार)
सदस्य/ प्राधिकरण तथा
अपर मुख्य सचिव,गृहनिर्माण विभाग

(उदय सामंत)
अध्यक्ष / प्राधिकरण

बाब क्रमांक : २८९/११

विषय :- प्रधानमंत्री आवास योजना अमरावती गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, अमरावती अंतर्गत मौजा अकोली जि. अमरावती येथील ६७४ गाळे अत्यल्प उत्पन्न गट, येथे प्रगतीपथावर असलेल्या योजनेंसाठी बिज भांडवल ३० टक्के वरून ७५ टक्के करणेबाबत.

मुख्य अधिकारी / अमरावती गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ यांनी उक्त विषयी सविस्तर माहिती देऊन विशद केले कीं, अमरावती गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळांतर्गत **(१)** मौजा अकोली, जिल्हा अमरावती येथील ६७४ गाळे अत्यल्प उत्पन्न गट, **(२)** स.क्र.५२/१,५३/२,३,४ व ५ मौजा बुलढाणा, जिल्हा बुलढाणा येथील २६८ गाळे अत्यल्प उत्पन्न गट, तसेच **(३)** स.क्र.९३/३,९३/३बी,९४/१ व १०० मौजा शिवणी, जिल्हा अकोला येथील २५५ गाळे अत्यल्प उत्पन्न गट योजना या सदर योजनांचे काम निधी अभावी अतिशय मंद गतीने सुरु असून प्राधिकरणाकडून सदर योजनांसाठी यापुढे निधी उपलब्ध न झाल्यास योजना पूर्णपणे बंद पडण्याची दाट शक्यता आहे. योजना बंद झाल्यामुळे सदर योजनेवर आजतागायत झालेला खर्च (३० टक्के बिज भांडवल निधी) गुंतुन राहील्यामुळे प्राधिकरणाचे मोठया प्रमाणावर नुकसान होईल. सदर योजनेची रेरा कायद्यांतर्गत नोंदणी झालेली असून योजना पूर्ण होण्याचा दिनांक अनुक्रमे ३१/१२/२०२१, ०१/०६/२०२१ व ३१/१२/२०२१ आहे. सदर योजना विहित मुदतीत पूर्ण न झाल्यास रेरा कायद्याचे उल्लंघन होईल त्यामुळे योजना पूर्ण होणे अनिवार्य असल्याने सदर योजनांसाठी बिज भांडवल ३० टक्केवरुन ७५ टक्के करणेकरिता प्रस्ताव प्राधिकरणाच्या मंजूरीस्तव सादर करण्यात आला असल्याचे मुख्य अधिकारी / अमरावती मंडळ यांनी सांगितले.

सदर चर्चेवेळी मुख्य अधिकारी / औरंगाबाद मंडळ यांनी देखिल त्यांच्या मंडळांतर्गत प्रधानमंत्री आवास योजनेअंतर्गत **(१)** जालना येथील ८० गाळे अत्यल्प उत्पन्न गट योजना, **(२)** नक्षत्रवाडी औरंगाबाद येथील २४० गाळे अत्यल्प उत्पन्न गट योजना तसेच **(३)** लातूर एमआयडीसी येथील २८८ अत्यल्प उत्पन्न गट योजना या प्रगतीपथावर असलेल्या योजनांची स्थिती अशाच प्रकारची असल्याने सदर योजनांसाठी बिज भांडवल ३० टक्के वरुन ७५ टक्के करण्याची विनंती केली.

यावर चर्चा होऊन सन्माननीय सदस्यांनी अमरावती गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळांतर्गत **(१)** मौजा अकोली, जिल्हा अमरावती येथील ६७४ गाळे अत्यल्प उत्पन्न गट, **(२)** स.क्र.५२/१,५३/२,३,४ व ५ मौजा बुलढाणा, जिल्हा बुलढाणा येथील २६८ गाळे अत्यल्प उत्पन्न गट, तसेच **(३)** स.क्र.९३/३,९३/३बी,९४/१ व १०० मौजा शिवणी, जिल्हा अकोला येथील २५५ गाळे अत्यल्प उत्पन्न गट योजना यांना तसेच औरंगाबाद गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळांतर्गत **(१)** जालना येथील ८० गाळे अत्यल्प उत्पन्न गट योजना, **(२)** नक्षत्रवाडी औरंगाबाद येथील २४० गाळे अत्यल्प उत्पन्न गट योजना तसेच **(३)** लातूर एमआयडीसी येथील २८८ अत्यल्प उत्पन्न गट योजना या प्रगतीपथावर असलेल्या योजनांसाठी बिज भांडवल ३० टक्के वरुन ७५ टक्के करण्यास सहमती दर्शविली.

बाब टिप्पणीतील प्रस्तावावर तसेच झालेल्या चर्चेनुसार

ठराव क्रमांक : ८१४० **दिनांक : ९/०९/२०१९**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, अमरावती गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळांतर्गत **(१)** मौजा अकोली, जिल्हा अमरावती येथील ६७४ गाळे अत्यल्प उत्पन्न गट, ४०९ गाळे मध्यम उत्पन्न गट, **(२)** स.क्र.५२/१,५३/२,३,४ व ५ मौजा बुलढाणा, जिल्हा बुलढाणा येथील २६८ गाळे अत्यल्प

उत्पन्न गट, २० गाळे मध्यम उत्पन्न गट तसेच **(३)** स.क्र.९३/३,९३/३बी,९४/१ व १०० मौजा शिवणी, जिल्हा अकोला येथील २५५ गाळे अत्यल्प उत्पन्न गट योजना यांना बीज भांडवल ३०% वरुन अकोलीसाठी १००%, बुलढाणा व अकोलासाठी ७५ % करण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे. तसेच औरंगाबाद गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळांतर्गत **(१)** जालना येथील ८० गाळे अत्यल्प उत्पन्न गट योजना, **(२)** लातूर एमआयडीसी येथील ७३६ अत्यल्प उत्पन्न गट योजना, या प्रगतीपथावर असलेल्या योजनांसाठी बिज भांडवल ३० टक्के वरुन ७५ टक्के करण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

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

(मिलिंद म्हैसकर)
उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण

(संजय कुमार)
सदस्य/ प्राधिकरण तथा
अपर मुख्य सचिव,गृहनिर्माण विभाग

(उदय सामंत)
अध्यक्ष / प्राधिकरण

विषयसूचीवरील विषयांवर तसेच आयत्यावेळच्या विषयांवर चर्चा करुन निर्णय घेतल्यानंतर माननीय अध्यक्ष यांनी उपस्थित सन्माननीय सभापती व सदस्यांचे आभार मानले व बैठक समाप्त झाल्याचे जाहीर केले.

(मिलिंद म्हैसकर)
उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण

(संजय कुमार)
सदस्य/ प्राधिकरण तथा
अपर मुख्य सचिव,गृहनिर्माण विभाग

(उदय सामंत)
अध्यक्ष / प्राधिकरण