E-10133832

जा.क्र.मुदवसुअ/प्रा/परिपत्रक/ /२०२६
मुख्य दक्षता व सुरक्षा अधिकारी/ प्राधिकरण, मुंबई
दि. 04/11/2026

दक्षता विभागाचे परिपत्रक - २७

विषय- म्हाडाच्या ई-लिलाव प्रक्रियेतील गैरप्रकार रोखण्यासाठी अनामत रक्कम (EMD) वाढविण्याबाबत.

म्हाडाच्या विविध मंडळांमार्फत राबविण्यात येणा-या दुकाने / सुविधा भूखंडांच्या ई-लिलाव प्रक्रियेमध्ये काही बोलीदारांकडून संगनमताने (Cartelisation) गैरप्रकार होत असल्याबाबत दक्षता विभागाकडे अनेक तक्रारी प्राप्त झाल्या आहेत.

सदर तक्रारींमध्ये असे दिसून येते की, काही बोलीदार आपापसात संगनमत (Cartelisation) करून संपूर्ण ई-लिलाव प्रक्रियेमध्ये कोणत्याही बाहेरील व्यक्तीला लिलाव जिंकू देत नाही. जर कोणत्या अन्य व्यक्तीने ई-लिलावमध्ये सर्वोच्च बोली लावली तर ते एकदम दुप्पट बोली लावून त्या व्यक्तीला बाहेर करतात आणि जिंकल्यानंतर स्वत:हून वाढीव बोलीची रक्कम भरण्यास नकार देतात.

उदाहरणार्थ, म्हाडाच्या एका विभागीय मंडळामार्फत आयोजित ई-लिलावामध्ये रु.४४,२९,५००/- इतकी प्रारंभिक किंमत (Offset Price) निश्चित केलेल्या दुकानासाठी एका बोलीदाराने बोलीची रक्कम दहा पट वाढवून रु.४,४४,८०,०००/- इतकी केली. तथापि, त्यानंतर सदर बोलीदाराने त्या किमतीस दुकान स्विकारण्यास नकार दिला. त्याचप्रमाणे, अन्य एका प्रकरणात रु.३८,०१,१९१/- इतकी प्रारंभिक किंमत (Offset Price) असलेल्या दुकानासाठी ई-लिलावाच्या शेवटच्या अर्ध्या तासात एका बोलीदाराने जवळपास तिप्पट म्हणजेच रु.१,२०,१०,०००/- इतकी बोली लावली. मात्र, त्यानंतर सदर बोलीदारानेही त्या किंमतीस दुकान स्विकारले नाही. अशा घटनांमधून ई-लिलाव प्रक्रिया जाणीवपूर्वक निष्फळ करण्याचा प्रकार घडत असल्याचे दिसून येते.

असा गैरप्रकार संभव आहे याचे कारण असे की, जर बोलीदाराने जिंकलेनंतर रक्कम जमा केली नाही तर त्यांची अनामत रक्कम (EMD) जप्त होते, जी एकदम अल्प असते. वास्तविक, म्हाडाच्या प्रचलित धोरणांनुसार जे बोलीदार ई-लिलाव प्रक्रियेमध्ये बोली लावतात त्यात एकूण विक्री किंमतीच्या २५% रक्कम त्यांना स्वत: भरावी लागते व कर्ज कमाल ७५% विक्री किंमतीवरच अनुज्ञेय असते. मात्र संगनमताने (Cartelisation) बोली लावण्याचा गैरप्रकार हा अनामत रक्कम (EMD) एकदम अल्प असल्यामुळे होतो.

त्यामुळे या परिपत्रकाद्वारे म्हाडाच्या सर्व मंडळांना सूचित करण्यात येते की, यापुढे दुकाने / सुविधा भूखंडांच्या ई-लिलाव प्रक्रियेत सहभागी होऊ इच्छिणा-या प्रत्येक बोलीदाराकडून म्हाडाने निश्चित केलेल्या प्रारंभिक किंमतीच्या (Offset Price) २५% इतकी रक्कम अनामत रक्कम (EMD) म्हणून आगाऊ जमा करून घेण्यात यावी. सदर रक्कम जमा केल्याशिवाय कोणत्याही बोलीदारास ई-लिलाव प्रक्रियेत सहभागी होण्यास पात्र ठरविण्यात येऊ नये.

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/गोरेगांव/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, पुर्नरचित 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