

कार्यकारी सारांश

या अहवालाविषयी

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांचा हा अहवाल महाराष्ट्र शासनाचे शासकीय विभाग, स्वायत्त संस्था आणि सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रमांच्या अनुपालन लेखापरीक्षणातून निदर्शनास येणाऱ्या बाबींशी संबंधित आहे. अनुपालन लेखापरीक्षण म्हणजे भारतीय राज्यघटनेतील तरतुदी, लागू असलेले कायदे, नियम, नियमन आणि सक्षम अधिकाऱ्यांनी जारी केलेले विविध आदेश आणि सूचनांच्या अनुपालनाची खातरजमा करण्यासाठी लेखापरिक्षित केलेल्या संस्थांच्या खर्च आणि महसुलाची तपासणी करणे.

लेखापरीक्षणाचे महत्त्वाचे निष्कर्ष विधिमंडळाच्या निदर्शनास आणून देणे हा या अहवालाचा मुख्य उद्देश आहे. लेखापरीक्षणाच्या निष्कर्षांमुळे कार्यकारिणीला सुधारात्मक पाऊले उचलण्यास सक्षम करणे आणि धोरणे आणि मार्गदर्शक तत्त्वे तयार करणे अपेक्षित आहे, ज्यामुळे संस्थांची कार्यक्षमता आणि वित्तीय व्यवस्थापन सुधारेल आणि अशा प्रकारे चांगल्या प्रशासनास हातभार लागेल.

या अहवालात सहा परिच्छेद आहेत, ज्यात मुंबई इमारत दुरुस्ती आणि पुनर्बांधणी कामकाज यावरील एक अनुपालन-आधारित संकल्पनागत परिच्छेद आणि पाच लेखापरीक्षण परिच्छेद यांचा समावेश आहे.

अतिरिक्त मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव यांच्या अध्यक्षतेखाली महाराष्ट्र शासनाचे 24 विभाग, 20 स्वायत्त संस्था आणि सार्वजनिक क्षेत्रातील 40 उपक्रम असून त्यांचे लेखापरीक्षण प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा)-I, महाराष्ट्र, मुंबई यांच्यामार्फत केले जाते.

(परिच्छेद 1.1 आणि 1.2)

लेखापरीक्षण अहवालात समाविष्ट केलेल्या 32 परिच्छेद आणि पुनरावलोकनांवरील स्पष्टीकरणात्मक जापने एक महिना ते 99 महिन्यांच्या कालावधीसाठी प्रलंबित होती. 16 विभागांकडून लोक लेखा समिती व सार्वजनिक उपक्रम समितीच्या 501 शिफारशींवरील कार्यवाही टिप्पण्या प्रलंबित होत्या.

(परिच्छेद 1.6.4)

लेखापरीक्षणाचे महत्त्वपूर्ण निष्कर्ष खालीलप्रमाणे आहेत:

मुंबईतील मोडकळीस आलेल्या उपकर इमारतींची दुरुस्ती किंवा पुनर्बांधणी करण्यासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ जबाबदार होते.

लोक लेखा समितीने इमारतींचे तांत्रिक व शास्त्रोक्त पद्धतीने सर्वेक्षण करण्याची शिफारस (डिसेंबर 2017) केली असतानाही मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने विद्यमान

उपकर इमारतींची प्रत्यक्ष दुरवस्था जाणून घेण्यासाठी इमारतींची दृश्य पाहणी सुरुच ठेवली.

धोरण तयार करण्यात आणि त्याची अंमलबजावणी करण्यास विलंब झाल्याने 2,191 सदनिका असलेल्या मोडकळीस आलेल्या 20 उपकर इमारतींची पुनर्बांधणी 13 ते 40 वर्षांहून अधिक काळ लांबणीवर पडली. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, पुनर्विकास पूर्ण झालेल्या चाचणी-तपासणी केलेल्या 14 प्रकल्पांपैकी एका पूर्ण झालेल्या प्रकल्पामध्ये विद्यमान सदनिका धारकांना देय लाभ न देता मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने विकासकाला सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी केले.

रहिवाश्यांच्या पुनर्वसनासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने रहिवाशांचे तीन प्रकारात वर्गीकरण केले. (i) अधिकृत भाडेकरू, (ii) अवैध व्यवहारांद्वारे सदनिका मिळविणारे अनधिकृत भाडेकरू आणि (iii) अतिक्रमण करणारे. अधिकृत भाडेकरूंचे पुनर्वसन जुन्या उपकर इमारतींचे भाडेहक्क सोडण्याच्या अधीन राहून पुनर्विकसित संक्रमण शिबिरात करण्यात येणार होते. बेकायदा व्यवहार करून सदनिका मिळविलेल्या अनधिकृत भाडेकरूंचे पुनर्विकसित सदनिकांचे बांधकाम व पायाभूत सुविधांचा खर्च वसूल करून मानवतेच्या आधारावर पुनर्वसन करण्यात येणार होते. तर, प्रधानमंत्री आवास योजनेच्या पात्रतेचे निकष पूर्ण करणाऱ्या अतिक्रमणधारकांचे बांधकाम व पायाभूत सुविधांचा खर्च तसेच बांधकाम व पायाभूत सुविधांच्या खर्चाच्या 25 टक्के रक्कम दंड म्हणून वसूल करून त्यांचे पुनर्वसन करण्यात येणार होते. प्रधानमंत्री आवास योजनेच्या निकषांनुसार पात्र नसलेल्या अतिक्रमणधारकांना बाहेर काढण्यात येणार होते. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, 2013 मध्ये केलेल्या सर्वेक्षणानुसार 8,448 संक्रमण सदनिका अनधिकृत रहिवाश्यांच्या ताब्यात होत्या. तथापि, 2013 ते 2020 या कालावधीत अनधिकृत भाडेकरूंना बाहेर काढण्यासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने कोणतीही प्रभावी कारवाई केली नव्हती. तसेच, 2013 मध्ये शेवटचे सर्वेक्षण होऊन 11 वर्षांहून अधिक काळ लोटला तरी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाला संक्रमण सदनिकांच्या अनधिकृत कब्जाच्या मुद्द्यावर अंतिम तोडगा काढता आला नव्हता.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास कायद्यानुसार संक्रमण सदनिका ताब्यात असलेल्या भाडेकरूंनी पाणी शुल्क, वीज शुल्क, स्वच्छतेचा खर्च आदींसाठी सेवा शुल्क भरणे आवश्यक होते. मार्च 2022 पर्यंत 53 पैकी 43 संक्रमण शिबिरात सेवा शुल्कापोटी ₹ 151.32 कोटींची थकबाकी होती. उर्वरित 10 संक्रमण शिबिरांकडून सेवा शुल्कापोटी कोणतेही देय बाकी नव्हते.

मार्च 2022 पर्यंत मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने 43 खासगी विकासकांना 3,357 संक्रमण सदनिका वाटप केल्या होत्या. महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या ठरावानुसार (मार्च 2011) संयुक्त मुख्य अधिकारी अभियंत्याने संक्रमण सदनिका वाटप करण्यापूर्वी कायदेशीर करार केला असल्याची सुनिश्चिती/खात्री करावयाची होती. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, एकूण 43 खासगी विकासकांपैकी

चाचणी-तपासणी केलेल्या ह्या 10 खाजगी विकासकांसोबत मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने कोणताही कायदेशीर करार केला नव्हता.

पुनर्विकासाची कामे हाती घेतलेल्या चाचणी-तपासणी केलेल्या 10 खाजगी विकासकांपैकी तिघांना 1998 आणि 2000 मध्ये 302 संक्रमण सदनिका वाटप झाल्या होत्या. मार्च 2022 पर्यंत त्या ह्या तीन खाजगी विकासकांच्या ताब्यातच होत्या. शासनाने उत्तरात सांगितले की, एका विकासकाचा प्रकल्प पूर्णत्वाच्या मार्गावर असून झोपडपट्टी सुधार मंडळाने काम थांबविण्याची नोटिस जारी केलेल्या दुसऱ्या खाजगी विकासकाबाबत भाडेकरूंच्या निष्कासनाची कारवाई हाती घेतली जाईल. तिसऱ्या विकासकाच्या बाबतीत, भाडेकरूंना निष्कासित करून पुनर्विकासासाठी संक्रमण सदनिका पाडण्यात (मार्च 2023) आल्या आहेत. उत्तर त्वरित कारवाई करण्यासाठी प्रकल्पांच्या स्थितीची सुनिश्चिती करण्यासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या निरंतर संनियंत्रणाच्या अभावाकडे लक्ष वेधते.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या (मार्च 2011) ठरावानुसार संक्रमण सदनिका वाटप करताना विकासकांना एक वर्षाचे आगाऊ भाडे आणि तीन महिन्यांचे भाडे जमानत ठेव म्हणून भरणे आवश्यक होते. थकीत सेवा शुल्क वसूल करण्यासाठी तातडीने कारवाई करावी आणि वसुली न करणाऱ्या अधिकाऱ्यांवर कारवाई करावी, अशी शिफारस (डिसेंबर 2017) लोक लेखा समितीने केली होती. लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की 43 पैकी केवळ तीन खाजगी विकासकांनी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाची देय थकबाकी भरली होती आणि उर्वरित 40 विकासकांची ₹ 261.14 कोटी थकबाकी मार्च 2022 पर्यंत वसूल करावयाची बाकी होती.

महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण विनियमावली आणि महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या मार्गदर्शक सूचनांनुसार पुनर्रचित/पुनर्विकसित इमारतींमध्ये निर्माण होणाऱ्या अतिरिक्त सदनिका मुख्य यादीमध्ये नोंदणी केलेल्या भाडेकरूंना देण्यात याव्या. तसेच, महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण विनियमावली 1976 चे नियम 34 नुसार मुख्य यादीमध्ये संक्रमण शिबिरांमध्ये सामावून घेतलेल्या व्यक्तींची यादी, संक्रमण शिबिराच्या कब्जाची तारीख, कोणत्याही पुनर्रचित/पुनर्विकसित इमारतीतील वाटपासाठी सेवाज्येष्ठता निश्चित करण्यासाठी संक्रमण शिबिरामधील वास्तव्याचा एकूण कालावधी असणे आवश्यक आहे. लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने विनियम 34 मध्ये विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे मुख्य यादी राखली नव्हती. तसेच, अतिरिक्त सदनिका मुख्य यादीतील व्यक्तींना वाटप करण्याऐवजी इतर कारणांसाठी वळविण्यात आल्या होत्या आणि कर्मचारी निवास म्हणून अतिरिक्त सदनिका वळविणे अनियमित होते आणि त्यामुळे बेघर उपकर इमारतींच्या भाडेकरूंच्या पुनर्वसनाचे मुख्य उद्दिष्ट असफल ठरले.

पुनर्निर्माण विभागाचे कार्यकारी अभियंता, उपकर इमारतींच्या पुनर्निर्माण/पुनर्विकासामुळे निर्माण झालेल्या अतिरिक्त सदनिकांचा ताबा घेतल्यानंतर, अतिरिक्त सदनिका

उप- मुख्य अधिकारी, पुनर्रचना सदनिका यांच्याकडे सुपूढ करतात. मुख्य यादी समितीच्या मान्यतेनंतर पात्र व्यक्तींना या सदनिकांचे वाटप केले जाते. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, ताबा देणे/घेणे वगळता कार्यकारी अभियंते किंवा उप-मुख्य अधिकारी/पुनर्रचना सदनिका यांनी विकासकांकडून प्राप्त झालेल्या अतिरिक्त सदनिका व त्याचे वाटप दर्शविणाऱ्या नोंदवहीच्या स्वरूपात कायमस्वरूपी अभिलेख ठेवले जात नव्हते.

शिफारशी

1. शासनाने महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण/मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळास लोक लेखा समितीने शिफारस केल्यानुसार शास्त्रोक्त पद्धतीने इमारतींचे सर्वेक्षण करण्याची सुनिश्चिती करण्याचे निर्देश द्यावे.
2. शासनाने पुनर्बाधणी आणि पुनर्विकास प्रकल्पांची पूर्तता कालबद्ध रितीने होईल याची सुनिश्चिती करावी.
3. शासनाने मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ संक्रमण सदनिकांमधील अनधिकृत ताबेधारकांना शोधून काढण्यासाठी आणि संक्रमण सदनिकांमधील ताबेधारकांकडून थकीत सेवा शुल्क वसूल करण्यासाठी उपाययोजना करेल ह्याची सुनिश्चिती करावी.
4. शासनाने खाजगी विकासकांकडून भाड्याच्या थकीत देयबाकी वसुलीसाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाकडून योग्य कारवाई केली जाईल याची सुनिश्चिती करावी. शासनाने संक्रमण सदनिका वाटप करण्यापूर्वी खाजगी विकासकांबरोबर कटाक्षाने करार केला जाईल ह्याची सुद्धा सुनिश्चिती करावी.
5. शासनाने मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ नियमनानुसार भाडेकरूंची मुख्य यादी तयार करेल आणि योग्य दस्तऐवजीकरणानंतर अतिरिक्त सदनिकांचे वाटप करेल ह्याची सुनिश्चिती करावी. शासनाने विकासकांकडून प्राप्त अतिरिक्त सदनिकांचा आणि त्यांच्या वाटपाचा तपशील दर्शविणाऱ्या नोंदवह्यांच्या रूपात कायमस्वरूपी अभिलेख ठेवण्याची देखील सुनिश्चिती करावी.
6. शासनाने मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ पुनर्रचित इमारतींमधील ताबेदारांकडून सामायिक सेवांकरीता थकीत सेवा शुल्क आकारेल ह्याची सुनिश्चिती करावी

(परिच्छेद 2.1)

- मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने आवश्यक जमिनीच्या उपलब्धतेची सुनिश्चिती न करता कल्याण रिंगरोडच्या बांधकामाचे काम सुरू केल्याने आणि कल्याण-डोंबिवली महापालिकेने आवश्यक ती जागा हस्तांतरित न केल्याने हे काम मध्येच बंद पडले आणि परिणामी, ₹ 283.91 कोटींचा निष्फळ खर्चही झाला.

(परिच्छेद 2.2)

- शासनाने मंजूर केलेल्या नऊ महिन्यांच्या कालावधीनंतरच्या अधिक कालावधीचे विलंब प्रदान शुल्काच्या अनियमितपणे माफ केल्यामुळे ₹ 12.14 कोटींच्या विलंब शुल्काची वसुली झाली नाही.

(परिच्छेद 2.3)

- मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळाने चालू बँक खात्यात पडून असलेला निधी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या वित्त नियंत्रकांना हस्तांतरित करण्यास विलंब केल्याच्या परिणामी ₹ 1.58 कोटी व्याजाचे नुकसान झाले.

(परिच्छेद 2.4)

- महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने मागणी निर्धारण न करता गृहनिर्माण योजना कार्यान्वित केल्यामुळे फेब्रुवारी 2023 पर्यंत 903 विक्री न झालेल्या सदनिकांमुळे ₹ 267.52 कोटींचा निधी अडकून पडला.

(परिच्छेद 2.5)

- एकाच मृत व्यक्तीच्या नावे अनेक प्रदाने रोखण्यासाठी असलेल्या प्रदान पद्धतीमधील त्रुटीमुळे राज्य आपत्ति निवारण निधीतून सानुग्रह अनुदानाचे ₹ 3.84 कोटीचे अतिरिक्त प्रदान झाले.

(परिच्छेद 2.6)

