

प्रकरण - ॥

व्यवहारांचे लेखापरीक्षण

प्रकरण - II

व्यवहारांचे लेखापरीक्षण

शासकीय विभाग, त्यांची क्षेत्रीय कार्यालये तसेच स्वायत्त संस्था आणि सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रमांच्या व्यवहारांच्या लेखापरीक्षणात साधन संपत्तीचे व्यवस्थापन आणि नियमितता, औचित्यता आणि काटकसर यांच्या मानकांचे पालन करण्यात त्रुटी आढळून आल्या. या पुढील परिच्छेदांमध्ये त्या प्रस्तुत केल्या आहेत.

गृहनिर्माण विभाग

महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्र विकास प्राधिकरण

2.1 मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाचे कामकाज

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 दुरुवस्था 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 आहे त्याच जागी 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 अखेरीस 53 पैकी 43 संक्रमण शिबिरात सेवा शुल्कापोटी 151.32 कोटींची थकबाकी होती. उर्वरित 10 संक्रमण शिबिरांकडून सेवा शुल्कापोटी कोणतेही देय बाकी नव्हते.

मार्च 2022 अखेरीस मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने 43 खासगी विकासकांना 3,357 संक्रमण सदनिका वाटप केल्या होत्या. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या ठरावानुसार (मार्च 2011) संयुक्त मुख्य अधिकाऱ्याने संक्रमण सदनिका वाटप करण्यापूर्वी कायदेशीर करार केला असल्याची सुनिश्चिती/खात्री करावयाची होती. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, एकूण 43 खाजगी विकासकांपैकी चाचणी-तपासणी केलेल्या 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 या 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 आल्या आहेत

(मार्च 2023). 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 ठरावानुसार (मार्च 2011) 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 अखेरीस वसूल करावयाची बाकी होती.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण विनियमावली आणि महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या मार्गदर्शक सूचनांनुसार पुनर्रचित/पुनर्विकसित इमारतींमध्ये निर्माण होणाऱ्या अतिरिक्त सदनिका मुख्य यादीमध्ये नोंदणी केलेल्या भाडेकरूंना देणे आवश्यक आहे. तसेच, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण विनियमावली नियम 34 नुसार मुख्य यादीमध्ये संक्रमण शिबिरांमध्ये सामावून घेतलेल्या व्यक्तींची यादी, संक्रमण शिबिराच्या कब्जाची तारीख, कोणत्याही पुनर्रचित/पुनर्विकसित इमारतीतील वाटपासाठी ज्येष्ठता निश्चित करण्यासाठी संक्रमण शिबिरामधील वास्तव्याचा एकूण कालावधी यांचा समावेश 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 उपकर इमारतींच्या बेघर 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 सुपूर्द 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 मिळालेल्या/प्राप्त झालेल्या अतिरिक्त सदनिका व त्याचे वाटप दर्शविणाऱ्या नोंदवहीच्या स्वरूपात कायमस्वरूपी अभिलेख ठेवले जात नव्हते.

2.1.1 परिचय

मुंबई बेटिय शहरात 1940 पूर्वी अनेक जुन्या इमारती बांधल्या गेल्या आणि घरमालकांनी भाड्याने दिल्या. मुंबई भाडे, हॉटेल आणि लॉजिंग हाऊसेस दर नियंत्रण कायदा, 1947 नुसार भाडेकरूंनी भरलेली भाडी गोठविण्यात आली होती. घरमालकांना अत्यल्प भाडे मिळत असल्याने त्यांनी इमारतींच्या देखभालीमध्ये रस दाखवला नाही आणि त्यातील अनेक इमारती कोसळण्याच्या मार्गावर होत्या. त्यामुळे, महाराष्ट्र शासनाने मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना कायदा, 1969 लागू करून या इमारतींच्या दुरुस्ती अथवा पुनर्बांधणीची जबाबदारी स्वीकारली. याकरीता, जीर्ण झालेल्या उपकर इमारतींची दुरुस्ती अथवा पुनर्बांधणी करण्यासाठी महाराष्ट्र शासनाने मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाची¹ स्थापना केली (1971). जुन्या मोडकळीस आलेल्या भाड्याने दिलेल्या ज्यावर दुरुस्ती उपकर आकारला जातो अशा इमारती उपकर इमारती असतात. त्यांच्या बांधकाम वर्षानुसार त्यांचे “अ”, “ब” आणि “क”² असे तीन वर्ग आहेत. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 लागू झाल्यानंतर मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाचे कामकाज मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळांतर्गत आणण्यात आले.

मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाची कार्ये (i) जुन्या व मोडकळीस आलेल्या इमारतींची सर्वसाधारण व संरचनात्मक दुरुस्ती करणे (ii) दुरुस्ती किंवा पुनर्बांधणी करताना किंवा अशा इमारती कोसळल्यास अशा कोणत्याही इमारतींमधील रहिवाशांना तात्पुरती किंवा पर्यायी निवासव्यवस्था उपलब्ध करून देणे (iii) दुरुस्ती किंवा पुनर्बांधणीच्या पलीकडे असलेल्या जुन्या आणि मोडकळीस आलेल्या किंवा खर्चिक इमारती अधिग्रहित करण्यासाठी राज्य शासनाकडे प्रस्ताव सादर करणे (iv) पुनर्विकसित/पुनर्निर्मित इमारतींमधील पात्र भाडेकरूंना सदनिकांचे वाटप करणे (v) संक्रमण शिबिरातील भाडेकरूंकडून भाडे व सेवा शुल्क आणि पुनर्बांधणी केलेल्या सदनिकांच्या भाडेकरूंकडून भाडे वसूल करणे ही होती. याव्यतिरिक्त, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ बृहन्मुंबईसाठी विकास नियंत्रण नियमावली अंतर्गत खासगी विकासकार्मांफत जुन्या मोडकळीस आलेल्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी ना-हरकत प्रमाणपत्रे जारी करते.

घरमालकांकडून उपकर इमारतींवरील देय दुरुस्ती उपकर हा बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून आकारला व संकलित केला जातो. मार्च 2022 अखेरीस मुंबई बेटिय शहरात 13,091 उपकर इमारती होत्या.

¹ बॉम्बेचे मुंबई असे नामकरण होण्यापूर्वी मंडळाचे नाव बॉम्बे इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ असे होते.

² सप्टेंबर 1940 पूर्वी बांधलेल्या इमारती अ वर्ग; सप्टेंबर 1940 ते डिसेंबर 1950 दरम्यान बांधलेल्या इमारती ब वर्ग; आणि जानेवारी 1951 ते सप्टेंबर 1969 दरम्यान बांधलेल्या इमारती क वर्ग.

2.1.2 संघटनात्मक संरचना

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास अधिनियमाच्या कलम 18(2) नुसार मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळामध्ये अध्यक्ष आणि उपाध्यक्षांसहित 17 इतर सदस्य असतात. अध्यक्ष व उपाध्यक्ष यांच्यासह सर्व सदस्य शासनातर्फे नियुक्त केले जातात. मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या प्रमुखपदी मुख्य अधिकारी असतात.

मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळामध्ये अनुक्रमे उप-मुख्य अभियंता, संयुक्त मुख्य अधिकारी आणि मुख्य लेखा अधिकारी प्रमुखपदी असलेले तांत्रिक विभाग, मत्ता व्यवस्थापन विभाग आणि लेखा विभाग असे तीन विभाग आहेत. तांत्रिक विभागात 15 विभाग आहेत, ज्यांच्या प्रमुखपदी दुरुस्ती आणि पुनर्निर्माण कामांवर देखरेख करणारे कार्यकारी अभियंता असतात. मुख्य अधिकाऱ्यांच्या नियंत्रणाखाली कार्यरत निवासी कार्यकारी अभियंता पुनर्विकास प्रकल्पाकरीता ना-हरकत प्रमाणपत्रे जारी करतात. मत्ता व्यवस्थापन विभागात उप-मुख्य अधिकारी प्रमुखपदी असलेले पुनर्बांधणी आणि संक्रमण शिबीर असे दोन उप-विभाग आहेत. पुनर्बांधणी विभाग हा पुनर्बांधणी झालेल्या सदनिकांचे व्यवस्थापन पाहत होता आणि संक्रमण सदनिकांचे व्यवस्थापन संक्रमण सदनिका विभाग पाहत होता.

2.1.3 लेखापरीक्षा व्याप्ती आणि कार्यपद्धती

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या मार्च 2012 मध्ये संपलेल्या वर्षाच्या महाराष्ट्र शासनाच्या सर्वसाधारण व सामाजिक क्षेत्रावरील (सन 2013 चा अहवाल क्र. 3) अहवालातील परिच्छेद 2.2 मध्ये 'मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाचे कामकाज' या विषयावरील लेखापरीक्षण निष्कर्षाचा समावेश करण्यात आला होता. या अहवालावर लोक लेखा समितीमध्ये चर्चा झाली आणि 18 डिसेंबर 2017 रोजी राज्य विधिमंडळात शिफारसी सादर करण्यात आल्या. लोक लेखा समितीच्या शिफारशींवर केलेली कारवाई गृहनिर्माण विभागाकडून प्रतीक्षेत होती (जुलै 2024).

2017-18 ते 2021-22 या कालावधीसाठीचे सदरचे लेखापरीक्षण ऑक्टोबर 2022 ते डिसेंबर 2022 या कालावधीत करण्यात आले होते, ज्याचा उद्देश (i) उपकर इमारती शोधणे आणि दुरुस्ती करणे यासाठी मजबूत यंत्रणा अस्तित्वात होती किंवा कसे (ii) उपकर इमारतींची पुनर्बांधणी आणि पुनर्विकासाची कामे प्रभावीपणे पार पाडली गेली किंवा कसे; आणि (iii) संक्रमण पुनर्रचित सदनिकांचे व्यवस्थापन आणि भाडेकरूंना सदनिकांचे वाटप प्रभावी होते किंवा कसे ह्याचे निर्धारण करणे हा होता.

याकरिता, मुख्य अधिकारी, मत्ता व्यवस्थापन शाखा आणि लेखा शाखेमधील अभिलेख्यांची चाचणी-तपासणी करण्यात आली. तसेच, चार क्षेत्रांतील 15 विभागांपैकी आठ विभागांची³ (तांत्रिक विभाग) सुद्धा चाचणी-तपासणी करण्यात आली.

³ प्रत्येक क्षेत्रातून दोन विभाग यादृच्छिक पद्धतीने निवडले गेले.

12 ऑक्टोबर 2022 रोजी मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांच्यासमवेत एक आगमन बैठक आयोजित करण्यात आली होती, ज्यामध्ये लेखापरीक्षण उद्दिष्टे, व्याप्ती आणि कार्यपद्धतीवर चर्चा केली गेली. 10 ऑगस्ट 2023 रोजी मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांच्यासमवेत निर्गमन बैठक सुद्धा आयोजित करण्यात आली होती.

लेखापरीक्षण सुरळीत पार पाडण्यासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने वेळोवेळी नोंदी, माहिती आणि स्पष्टीकरण सादर करण्यात केलेल्या सहकार्य आणि सहाय्याबद्दल लेखापरीक्षण आभारी आहे

लेखापरीक्षण निष्कर्ष शासनाला जारी करण्यात आले (मे 2023). महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास महामंडळाकडून प्राप्त उत्तर (जुलै 2024) आणि त्यास शासनाने दिलेली मान्यता (सप्टेंबर 2024) अहवालात समाविष्ट करण्यात आले आहे. उत्तरात नमूद केलेल्या तथ्यांची आणि आकडेवारीची पडताळणीही लेखापरीक्षणाद्वारे करण्यात आली (ऑगस्ट 2024).

लेखापरीक्षण निष्कर्ष

2.1.4 दुरुस्तीसाठी इमारती शोधणे

लेखापरीक्षणाचे पहिले उद्दिष्ट उपकर इमारतींना ओळखणे व दुरुस्ती यासाठी मजबूत यंत्रणा अस्तित्वात आहे किंवा कसे ह्याचे निर्धारण करणे हे होते. लोक लेखा समितीने अधिक तांत्रिक आणि शास्त्रोक्त पद्धतीने इमारतींचे सर्वेक्षण करण्याची शिफारस (डिसेंबर 2017) केली होती. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, लोक लेखा समितीची तांत्रिक आणि शास्त्रोक्त सर्वेक्षणाची शिफारस असूनही मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने केवळ दृश्य सर्वेक्षण केले.

2.1.4.1 दुरुस्तीसाठी इमारती शोधण्यासाठी सर्वेक्षण

(i) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व विकास अधिनियमाच्या कलम 77 (ए) नुसार अधिकृत केलेले कोणतेही संरचनात्मक दुरुस्ती किंवा कोणतेही काम करण्यापूर्वी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ उपकर इमारतींचे सर्वेक्षण करते. ज्या इमारतीची संरचनात्मक दुरुस्ती आवश्यक आहे, अशा महाराष्ट्र गृहनिर्माण व विकास अधिनियमाच्या कलम 89(1) अंतर्गत इमारतीच्या मालकाला किंवा रहिवासी यांना मंडळ 15 दिवसांची नोटिस बजावते आणि इमारत रहिवासासाठी तात्काळ धोकादायक आढळल्यास महाराष्ट्र गृहनिर्माण व विकास अधिनियमाच्या कलम 89(6) नुसार 24 तासाची नोटिस बजावली जाते. रहिवाशाने जर जागा रिकामी केली नाही तर मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळास कलम 90(9) अंतर्गत जागा रिकामी करून घेण्यासाठी कृती किंवा बळाचा उपयोग करण्याचे अधिकार प्रदान केले आहेत. संरचनात्मक दुरुस्ती किंवा पुनर्बांधणी झाल्यानंतर रहिवाश्यांचे सदर इमारतीत पुनर्वसन केले जाते.

लोक लेखा समितीने शिफारस केली होती (डिसेंबर 2017) की, केवळ दृश्य तपासणीऐवजी तांत्रिक आणि शास्त्रोक्त पद्धतीने इमारतींचे संरचनात्मक लेखापरीक्षण करून इमारतींचे सर्वेक्षण करावे. संरचनात्मक लेखापरीक्षणाच्या आधारे इमारतीची स्थिती आणि इमारतीचे उर्वरित आयुष्य निश्चित करावे.

तथापि, लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की लोक लेखा समितीने शिफारस करूनही मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने इमारतींची दृश्य तपासणी सुरुच ठेवली.

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले की, उपकर इमारतींच्या संरचनात्मक लेखापरीक्षणसाठी संरचना अभियंत्यांच्या शुल्कापोटी मोठी रक्कम खर्च करावी लागेल. उत्तर स्वीकारार्ह नाही, कारण, तांत्रिक व शास्त्रोक्त पद्धतीने संरचनात्मक लेखापरीक्षण केल्याशिवाय इमारतींच्या स्थितीचे निर्धारण करण्याचा हेतु दृश्य सर्वेक्षण करून साध्य होणार नाही.

(ii) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व विकास अधिनियमाच्या कलम 88 (4) नुसार बृहन्मुंबई महानगरपालिका ज्या उपकर इमारती भग्न किंवा धोकादायक अवस्थेत आहेत आणि ज्यांची स्थिती अशी आहे की संरचनात्मक दुरुस्ती तातडीने न केल्यास त्या कोसळण्याची शक्यता आहे किंवा ज्यांच्यासंदर्भात मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, 1888 कलम 354⁴ अन्वये बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने नोटीस बजावली आहे, अशा इमारतींचा संपूर्ण तपशील बृहन्मुंबई महानगरपालिका सादर करेल.

लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की मंडळाच्या निवडलेल्या आठ विभागांपैकी केवळ एका विभागाला (ई-1 विभाग, काळाचौकी) महापालिकेकडून धोकादायक म्हणून वर्गीकृत केलेल्या 248 इमारतींची यादी प्राप्त झाली होती (जून 2022). इमारतींची यादी प्राप्त झाल्यावर ई- 1 विभागाने बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला ही यादी तपासणीवर आधारित नसल्याचे कळविले, कारण उल्लेखित 248 इमारतींपैकी 76 इमारती पाडण्यात आल्या किंवा पुनर्विकास करण्यात आल्या होत्या किंवा पुनर्विकासाधीन होत्या. ई- 1 विभागाने बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला इमारतींची तपासणी करून धोकादायक/ दुरुवस्थेतील इमारती कळविण्याची विनंती केली.

उपलब्ध अभिलेख्यांनुसार बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने घोषित केलेल्या धोकादायक/ मोडकळीस आलेल्या उर्वरित 172 इमारतींपैकी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने 57 इमारतींचा पुनर्विकास/दुरुस्ती केली, सात इमारती जमीनदोस्त केल्या, 23 इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी ना-हरकत प्रमाणपत्रे जारी केली, 43 इमारतींच्या दुरुस्ती हाती घेण्यासाठी वास्तुरचनाकाराची नियुक्ती केली तर 42 इमारती दुर्लक्षित होत्या.

⁴ जर एखादी संरचना भग्न किंवा कोसळण्याच्या शक्यतेत इत्यादी असेल तर कलम 354 अंतर्गत नोटीस बजावली जाते.

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले की, सर्व कार्यकारी अभियंत्यांना त्यांच्या संबंधित प्रभाग कार्यालयांमधून यादी प्राप्त करण्याचे निर्देश दिले आहेत आणि बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला सुद्धा त्यांच्या निर्धारणानुसार विद्यमान धोकादायक इमारतींची यादी नियमितपणे पाठविण्याच्या सूचना दिल्या आहेत.

शिफारस 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.

2.1.5 उपकर इमारतीची पुनर्बांधणी व पुनर्विकास

वाजवी खर्चात⁵ इमारत दुरुस्त करणे शक्य नसेल तर मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ उपकर इमारती पुनर्बांधणीसाठी अधिग्रहित करते. मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने जमीनमालक आणि/किंवा उपकर इमारतींचे ताबेदार यांना उपकर इमारतीच्या पुनर्विकासाची परवानगी दिली, ज्यासाठी विकासकांना उपकर इमारतींच्या पुनर्विकासाकरिता ना-हरकत प्रमाणपत्रे जारी केली आहेत.

लेखापरीक्षणाचे दुसरे उद्दिष्ट उपकर इमारतींची पुनर्बांधणी व पुनर्विकासाचे कार्य प्रभावीपणे केले आहे किंवा कसे ह्याचे निर्धारण करणे हे होते. लेखापरीक्षणात उपकर इमारतींच्या पुनर्बांधणी व पुनर्विकासात विलंब होऊन त्यामुळे भाडेकरूंच्या पुनर्वसनात विलंब झाल्याचे निदर्शनास आले.

2.1.5.1 मोडकळीस आलेल्या उपकर इमारतीची पुनर्बांधणी

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास अधिनियमाच्या कलम 92 आणि 93 सह कलम 91 नुसार एखादी इमारत कोसळली किंवा राहण्यास अयोग्य झाली किंवा वाजवी खर्चात इमारत दुरुस्त करणे शक्य नसेल तर मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ अशा इमारतीच्या पुनर्बांधणीसाठी मालमत्ता अधिग्रहित करते.

मार्च 2022 पर्यंत, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने 29,003 सदनिका असलेल्या 941 उपकर इमारती अधिग्रहित केल्या आणि 36,386 सदनिका असलेल्या 454 इमारतींची पुनर्बांधणी केली.

⁵ राज्य शासनाने निश्चित केलेली प्रति चौरस मीटर ₹ 3,000 आणि प्रति चौरस मीटर ₹ 4,000 ही अनुमत कमाल मर्यादा अनुक्रमे 7 ऑक्टोबर 2013 आणि 7 ऑक्टोबर 2020 पासून लागू केली होती.

मोडकळीस आलेल्या उपकर इमारतीच्या पुनर्बांधणीस विलंब

लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने 2,191 सदनिका⁶ असलेल्या 20 उपकर इमारती पुनर्बांधणीसाठी अधिग्रहित केल्या (1983 ते 2009 दरम्यान). ताबेधारकांनी पुनर्विकासासाठी संमती दिलेल्या नऊ इमारतींसाठी⁷ मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने खासगी विकासकांना आशय पत्र (लेटर ऑफ इंटेंट) जारी केले (जून 2006 आणि फेब्रुवारी 2011 दरम्यान). तथापि, पुनर्वसनाच्या प्रचंड कामामुळे, मंडळाकडे असलेली अपुरी संसाधने आणि खासगी विकासकांनी भाडेकरूंना त्यांच्या पुनर्विकास प्रकल्पांमध्ये दिलेली सुधारित वैशिष्ट्ये/कॉर्पस फंड आणि अतिरिक्त क्षेत्र यांसारखी प्रोत्साहने यामुळे पुनर्बांधणीच्या कामात फारशी प्रगती दिसून आली नाही. त्यामुळे, महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाने, खासगी विकासकांसमवेत संयुक्त उपक्रम⁸ म्हणून अधिग्रहित मालमत्तांच्या पुनर्बांधणी/पुनर्विकासासाठी मसुदा अधिसूचना जारी केली (मे 2009).

तथापि, नगर विकास विभागाने संयुक्त उपक्रम धोरणाला अंतिम स्वरूप दिले नाही. गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन, यांनी तीन वर्षांहून अधिक कालावधीनंतर महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणास त्यांच्या सर्वोत्तम हिताचा निर्णय घेण्याचे निर्देश दिले (ऑगस्ट 2012). महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने निर्देश जारी केल्याच्या दिनांकापासून एक वर्षांहून अधिक कालावधीनंतर त्यांच्या व्यापक हितासाठी⁹ स्वतःच्या अर्थसंकल्पामधून या 20 इमारतींचा पुनर्विकास करण्याचा निर्णय घेतला (ऑक्टोबर 2013). त्यानुसार, नऊ खासगी विकासकांना जून 2006 ते फेब्रुवारी 2011 दरम्यान दिलेली आशय पत्रे रद्द करत महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने नामिकाप्रविष्ट केलेल्या कंत्राटदाराला आशय पत्र जारी केले होते (ऑक्टोबर 2014).

आशय पत्र रद्द केल्यामुळे नाराज झालेल्या खासगी विकासकांनी मुंबई उच्च न्यायालयात धाव घेतली (2014 ते 2018 दरम्यान). गृहनिर्माण विभागाने न्यायालयाला आश्वासन दिले (फेब्रुवारी 2018) की पुढील सहा महिन्यांत संयुक्त उपक्रमाचे धोरण जारी केले जाईल, ज्याच्या आधारे प्रकरण मागे घेतले गेले. गृहनिर्माण विभागाने देखील महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाला संयुक्त उपक्रम धोरण अंतिम करण्याचे निर्देश दिले (डिसेंबर 2018). त्यानुसार, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने संयुक्त उपक्रम धोरण प्रस्तावित केले (जानेवारी 2019), ज्यात जमिनीच्या किंमतीच्या

⁶ 1,984 रहिवासी सदनिका आणि 207 बिगर-रहिवासी सदनिका

⁷ (i) कोलकत्तावाला चाळ, (ii) बावला कंपाऊंड, (iii) सोरभा चाळ, (iv) जुनी चिखलवाडी, (v) वाणी चाळ, (vi) सर्व्हे क्रमांक 638 प्रभुदास पोपटलाल चाळ, (vii) मिठावाला चाळ, (viii) अब्दुल गनी चाळ आणि (ix) मेहेर मंजिल

⁸ संभाव्य भूखंडावर उपलब्ध असलेले प्रोत्साहन मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ व विकासक यांच्यात विभागले जाणार होते.

⁹ संयुक्त उपक्रम स्वीकारून महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाला 1,023 सदनिका मोफत मिळाल्या असत्या आणि जर महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने विकसित केल्या तर 2,399 अतिरिक्त सदनिका उपलब्ध झाल्या असत्या.

बदल्यात महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण आणि विकासक यांच्यात प्रोत्साहन चटई क्षेत्र निर्देशांक¹⁰ वाटून घेण्याची कल्पना होती. तथापि, गृहनिर्माण विभागाने संयुक्त उपक्रम धोरणास मान्यता दिली नाही, परंतु संयुक्त उपक्रम आधारावर 13 उपकर इमारतींच्या पुनर्बांधणीस (नऊ खासगी विकासकांना पूर्वी जारी केलेल्या आशय पत्रांसहित) मान्यता दिली. त्यानुसार, 13 खासगी विकासकांना ऑक्टोबर 2019 आणि डिसेंबर 2022 दरम्यान ना-हरकत प्रमाणपत्रे जारी केली.

जारी केलेल्या ना-हरकत प्रमाणपत्रानुसार ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी केल्यापासून एक महिन्यात विकासकांनी संयुक्त उपक्रम कराराची नोंदणी करावयाची होती. विकासक संघटनेने (असोसिएशन ऑफ डेव्हलपर्स) मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्चना मंडळाला त्यांच्या जुन्या इमारती व चाळींच्या पुनर्बांधणीबाबतीत महसूल व वन विभाग, महाराष्ट्र शासन यांनी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला त्यांच्या आशय पत्राच्या नोंदणीवर मुद्रांक शुल्कात सूट देण्याच्या निर्णयानंतर (जून 2019) मुद्रांक शुल्क भरण्यात सूट देण्याची विनंती केली (जुलै 2021). त्यानुसार, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने गृहनिर्माण विभागाकडे मुद्रांक शुल्कात सूट देण्याचे निर्देश मागितले (ऑक्टोबर 2022), जे, महाराष्ट्र गृहनिर्माण क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या उपकर इमारतींच्या पुनर्बांधणीसाठी मुद्रांक शुल्कात सूट देण्याचे महसूल व वन विभागाने मान्य न केल्याने गृहनिर्माण विभागाने स्वीकारले नाहीत (जुलै 2022). परिणामी, चार खासगी विकासक वगळता उर्वरित नऊ खासगी विकासकांनी संयुक्त उपक्रम करारांची नोंदणी केली नाही (डिसेंबर 2022).

जारी केलेल्या ना-हरकत प्रमाणपत्रानुसार ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी केल्यापासून एक महिन्यात विकासकांनी संयुक्त उपक्रम कराराची नोंद करून ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी केल्यापासून 12 महिन्यांच्या आत पुनर्विकास काम सुरु करणे आवश्यक होते. पुनर्विकास काम सुरु करण्यात अपयशी ठरल्यास मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्चना मंडळाला ना-हरकत प्रमाणपत्र रद्द करण्याचे अधिकार होते. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, नऊ खासगी विकासक संयुक्त उपक्रम करार नोंदणी करण्यात आणि 12 महिन्यांत पुनर्विकास काम सुरु करण्यात अपयशी ठरलेले असूनही ना-हरकत प्रमाणपत्र रद्द करण्याविषयी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्चना मंडळाने कोणतीही कार्यवाही केली नाही.

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले (सप्टेंबर 2024) की, आठ विकासकांचे संयुक्त उपक्रम करार कार्यान्वित झाले असून उर्वरित पाच प्रकरणांमध्ये संयुक्त उपक्रम करार प्रलंबित होते, किंवा विकासकाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र मंजूर झाले नव्हते/रद्द केले होते. तसेच, शासनाने या उत्तरात असेही नमूद केले की, या आठ विकासकांपैकी चार जणांनी काम

¹⁰ चटई क्षेत्र निर्देशांक हा विकास नियंत्रक नियमावली अंतर्गत विशेष करून सूट मिळालेले चटई क्षेत्र वगळता सर्व मजल्यांच्या एकत्रित सकल क्षेत्रफळाच्या, भूखंडाच्या क्षेत्रफळाशी गुणोत्तराचा भाग आहे. विकासकाला 50 टक्के प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक मिळणार असून त्यातील 10 टक्के चटई क्षेत्र निर्देशांक बांधीव क्षेत्राच्या स्वरूपात महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाला द्यावा लागणार आहे.

सुरु केले आहे. शासनाच्या उत्तरात संयुक्त उपक्रम धोरण मंजूर करण्यात झालेल्या विलंबाच्या कारणांविषयी मौन होते.

संयुक्त उपक्रम धोरण तयार करण्यात आणि त्याची अंमलबजावणी करण्यास विलंब झाल्याच्या परिणामी 2,191 सदनिका असलेल्या 20 इमारतींच्या पुनर्बांधणीला 13 ते 40 वर्ष (डिसेंबर 2022 पर्यंत) विलंब झाला.

2.1.5.2 उपकर इमारतींचा पुनर्विकास

उपकर प्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकासाचा संथ वेग लक्षात घेता, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्चना मंडळाने विकास नियंत्रण विनियमावली, 1991 च्या नियम 33 (7) अंतर्गत विद्यमान भाडेकरूंच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांद्वारे किंवा मुंबई शहरातील घरमालक आणि/किंवा उपकर इमारतींच्या मालकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांद्वारे उपकर इमारतींची पुनर्बांधणी किंवा पुनर्विकास करण्यास परवानगी दिली. यासाठी उपकर इमारतींच्या पुनर्विकासाकरीता जुन्या इमारतींच्या 70 टक्क्यांहून कमी नसलेल्या रहिवाश्यांची अपरिवर्तनीय लेखी संमती आवश्यक होती.

या तरतुदीनुसार, विकासकाने जुन्या इमारतीमधील प्रत्येक ताबेदाराचे पुनर्वसन किमान 20.90 चौरस मीटर (225 चौरस फूट) आणि/किंवा कमाल 70 चौरस मीटर (753 चौरस फूट) चटई क्षेत्राच्या अधीन राहून, जुन्या इमारतीत त्यांच्या ताब्यात असलेल्या क्षेत्राइतके चटई क्षेत्र देऊन करणे आवश्यक होते. पुनर्वसनासाठी (पुनर्वसन घटक), एकूण चटई क्षेत्राच्या 2.5 (मे 2011 पासून सुधारित 3) किंवा विद्यमान ताबेदारांच्या पुनर्वसनासाठी आवश्यक असलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक अधिक 50 टक्के प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्र निर्देशांक, यापैकी जे अधिक असेल, तेवढ्याच चटईक्षेत्र निर्देशांकाची अनुमती होती. विक्रीसाठी (विक्री घटक) इमारती बांधण्यासाठी, प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्र निर्देशांक विकासकाकडून वापरावयाचा होता. अतिरिक्त क्षेत्र (विकासकाला उपलब्ध असलेल्या प्रोत्साहनामधून प्रत्यर्पित करावयाचे बांधकाम केलेले क्षेत्र) देखील महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्रविकास अधिनियमाच्या कलम 103-I च्या अनुसूची III मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या मर्यादेपर्यंत, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्चना मंडळास प्रत्यर्पित करणे आवश्यक होते. मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्चना मंडळ विकास नियंत्रण विनियमावली, 1991 च्या नियम 33 (7) नुसार: (i) मूळ भाडेकरू आणि भाडेकरूंनी व्यापलेले क्षेत्र प्रमाणित करणे, (ii) विकास नियंत्रण विनियमावलीनुसार, सर्व विद्यमान भाडेकरूंचे, पुनर्वसन क्षेत्रे देऊन नवीन इमारतीत पुनर्वसन केले गेले आहे, याची खात्री करणे, आणि (iii) आवश्यक असलेले बांधकाम केलेले अतिरिक्त क्षेत्र, विकासकाने समर्पित केल्याची सुनिश्चिती करणे या बाबींसाठी जबाबदार होते. मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्चना मंडळ, विकासकाला काम सुरु करण्यासाठी, ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी करते आणि प्रकल्पाचे भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यासाठी विकासकाला अंतिम ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी करते. मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्चना मंडळाने जारी केलेल्या ना-हरकत प्रमाणपत्रांनुसार पुनर्विकास कामाचे नियमन करण्यासाठी बृहन्मुंबई महानगरपालिका नियोजन प्राधिकरण होते.

मार्च 2022 अखेरीस मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने विकास नियंत्रण विनियमावलीच्या नियम 33 (7) अंतर्गत, 4,107 उपकर इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी 2,286 ना-हरकत प्रमाणपत्रे जारी केली होती. 1460 इमारतींचा पुनर्विकास पूर्ण झाला होता, 107 उपकर इमारतींना पुनर्विकासासाठी जारी केलेली ना-हरकत प्रमाणपत्रे रद्द करण्यात आली होती. तर 2540 इमारती एकतर स्थगित होत्या/ सुरु केल्या नव्हत्या किंवा काम प्रगतीपथावर होते. अशाप्रकारे, 2,647 इमारतींचा (64 टक्के) पुनर्विकास पूर्ण झाला नव्हता.

विकास नियंत्रण विनियमावली 1991/विकास नियंत्रण प्रचारात्मक विनियमावली 2034 च्या नियम 33 (7) अंतर्गत पुनर्विकास प्रकरणांची अंमलबजावणी तपासण्यासाठी, 2,286 प्रकरणांपैकी यादृच्छिक आधारावर निवडलेल्या 46¹¹ प्रकरणांची लेखापरीक्षणाने छाननी केली.

अ. पूर्ण झालेली कामे

विकास नियंत्रण विनियमावलीच्या नियम 33 (7) अन्वये उपकर इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाद्वारे विकासकांना जारी केलेल्या ना-हरकत प्रमाणपत्रामध्ये नमूद केल्याप्रमाणे, ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी केल्याच्या तारखेपासून 30 महिन्यांच्या आत प्रकल्प पूर्ण करणे आवश्यक होते.

लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, चाचणी-तपासणी केलेल्या पूर्ण झालेल्या 14 प्रकल्पांमध्ये ऑक्टोबर 1987 ते सप्टेंबर 2016 या दरम्यान ना-हरकत प्रमाणपत्रे जारी करण्यात आली. तथापि, 14 इमारतींपैकी 11 इमारतींचा पुनर्विकास मार्च 2001 आणि सप्टेंबर 2022 दरम्यान 34 महीने ते 169 महीने एवढ्या विलंबानंतर, पूर्ण झाला होता.

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले की, अ-सहकार किंवा भाडेकरू/ताबेदार, स्थावर मालमत्तेचे जमीनमालक आणि विकासक यांच्यातील वाद आणि विकासकांच्या आर्थिक मर्यादा अशा कारणांमुळे विलंब झाला होता. पुढे असेही नमूद केले की, योजनेच्या प्रगतीसाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना महामंडळ कायम वाद सोडविण्यासाठी मध्यस्थी करते. चाचणी- तपासणी केलेल्या 14 पैकी एकाही प्रकरणामध्ये ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी केल्यापासून 30 महिन्यांत प्रकल्प पूर्ण झाला नाही ही वस्तुस्थिती कायम राहते.

प्रकरणाचा अभ्यास

पूर्ण झालेल्या प्रकल्पांपैकी चाचणी-तपासणी केलेल्या 14 प्रकल्पांपैकी एका पूर्ण झालेल्या प्रकल्पामध्ये लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, भाडेकरूंना देय लाभ न देता विकासकाने लाभासाठी दावा केला होता जे खाली चर्चिते आहे.

¹¹ पूर्ण झालेली: 14, पूर्ण न झालेली: 32

राघव भुवन आणि माटुंगा विभागाच्या आफ्रिका हाऊसचा पुनर्विकास

विकास नियंत्रण विनियमावलीच्या विनियम 33 (7) अंतर्गत मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने 2.5 चटईक्षेत्र निर्देशांकासह पुनर्विकासासाठी ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी केले (जून 2002). प्रत्येक ताबेदाराचे पुनर्वसन जुन्या इमारतीमध्ये ताब्यात असलेल्या क्षेत्रफळाइतकेच क्षेत्र देऊन किमान 20.90 चौरस मीटर (225 चौरस फूट) आणि/किंवा कमाल 70 चौरस मीटर (753 चौरस फूट) चटई क्षेत्रफळाच्या अधीन राहून करणे आवश्यक होते. योजनेच्या मापदंडानुसार, कोणतेही अतिरिक्त क्षेत्र नसून पुनर्वसन घटक आणि विक्री घटकासाठी बांधकाम क्षेत्र अनुक्रमे 1,516.85 चौरस मीटर आणि 1,417.74 चौरस मीटर एवढे होते. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने सप्टेंबर 2003 मध्ये पाया (प्लिंथ) घालण्याच्या पातळीपर्यंतच्या कामासाठी आरंभ प्रमाणपत्र जारी केले होते आणि जानेवारी 2008 पर्यंत उपकर इमारतीचे काम तळ + 11व्या मजल्यापर्यंत पूर्ण झाले होते.

नगर विकास विभाग, महाराष्ट्र शासन यांनी नियम 33 (7) मधील दुरुस्तीद्वारे (मे 2011), उपकर इमारतीतील भाडेकरूंना प्रदान करावयाचे किमान चटईक्षेत्र निर्देशांक 20.90 चौरस मीटरवरून (225 चौरस फूट) 27.88 चौरस मीटर (300 चौरस फूट) इतके वाढवले आणि चटईक्षेत्र निर्देशांक 2.5 वरून 3 पर्यंत वाढवला. हे अश्या इमारतींना लागू होते, ज्यांचे पुनर्विकासाचे काम प्रगतीपथावर आहे, परंतु ज्यांचे बांधकाम पाया (प्लिंथ) घालण्याच्या पातळीपर्यंत पूर्ण झालेले नाही. मे 2015 मध्ये नगर विकास विभागाने, नियम 33 (7) मध्ये सुधारणा केली आणि सुरु असलेल्या पुनर्विकास कामांमध्ये फक्त सदनिकांचा आकार आणि आहे त्याच ठिकाणी चटईक्षेत्र निर्देशांक लागू करण्यासंदर्भात चटईक्षेत्र निर्देशांकामध्ये सुधारणा करण्यास परवानगी दिली. अश्याप्रकारे, सुरु असलेल्या पुनर्विकास कामांच्या चटईक्षेत्र निर्देशांकामध्ये सुधारणा करण्यासाठी सदनिकांच्या आकारात वाढ आणि आहे त्याच ठिकाणी चटईक्षेत्र निर्देशांक लागू करणे ह्या दोन अटी पूर्ण करावयाच्या होत्या.

विनियम 33 (7) मधील सुधारणा लक्षात घेऊन, विकासकाने चटईक्षेत्र निर्देशांक तीन सह आराखड्यात सुधारणा करण्यासाठी अर्ज (डिसेंबर 2015) केला. त्यानुसार मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने विकासकाला चटईक्षेत्र निर्देशांक तीन सह सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी (सप्टेंबर 2016) केले. सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्रानुसार, कोणतेही अतिरिक्त क्षेत्र नसून, पुनर्वसन आणि विक्री घटकांसाठी, बांधकाम क्षेत्राच्या दृष्टीने योजनेचे मापदंड अनुक्रमे 1,783.09 चौरस मीटर आणि 1,781.33 चौरस मीटर एवढे होते. पुनर्विकसित इमारतीत विद्यमान भाडेकरूंचे पुनर्वसन केल्यानंतर मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने विकासकाला बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून विक्री घटकासाठी भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविण्यासाठी ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी केले (जानेवारी 2019).

लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की तळ अधिक 11व्या मजल्यापर्यंत बांधकाम पूर्ण झाले असल्याने नियोजित पुनर्वसन सदनिकांच्या आकारमानात सुधारणा करण्यासहित पुनर्बांधणी केलेल्या इमारतीच्या आराखड्यात बदल करण्यास वाव नसूनही मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने सप्टेंबर 2016 मध्ये सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी केले. सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्रानुसार पुनर्वसन घटकाच्या बांधकाम क्षेत्रामध्ये 1,516.85 चौरस मीटरवरून 1,783.09 चौरस मीटरपर्यंत (म्हणजे 266.24 चौरस मीटरची वाढ) केलेली वाढ ही सदनिकांच्या आकारात कोणतीही वाढ न करता, केवळ सामायिक रस्ता क्षेत्राचा बांधकाम क्षेत्रामध्ये समावेश केल्याने झालेली होती. अशा प्रकारे सदनिकांच्या आकारामध्ये कोणतीही वाढ न झाल्याने ना-हरकत प्रमाणपत्रामधील सुधारणा अनियमित होती. सध्याच्या भाडेकरूंना मिळणाऱ्या सदनिकांच्या आकारात वाढीच्या स्वरूपात कोणताही फायदा न होता, ना-हरकत प्रमाणपत्रामधील सुधारणेमुळे ₹ 8.61 कोटी¹² किंमतीच्या 363.59 चौरस मीटरचे (1,781.33 चौरस मीटर - 1,414.74 चौरस मीटर) अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र विक्री घटकामध्ये मंजूर झाले.

उत्तरादाखल, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण यांनी नमूद केले की, मूळ भाडेकरू/ताबेदार यांना वाटप झालेले क्षेत्र हे किमान 300 चौरस फुटापेक्षा जास्त होते. उत्तर स्वीकारार्ह नाही कारण, मूळ भाडेकरूंना किमान 225 चौरस फूट आणि/किंवा कमाल 753 चौरस फूट चटई क्षेत्र द्यावयाचे असताना केवळ जुन्या इमारतीमध्ये ताबा असलेल्या क्षेत्राएवढेच दिले गेले. उदाहरणार्थ समजा मूळ भाडेकरूंनी 350 चौरस फुट क्षेत्र व्यापला असेल तर नियम 33(7) नुसार 350 चौरस फुट क्षेत्र दिले गेले. सदनिकांच्या आकारात कोणतीही वाढ झाली नसल्याने ना-हरकत प्रमाणपत्रातील सुधारणा अनियमित होती, ज्याच्या परिणामी विकासकास ₹ 8.61 कोटी किंमतीचे 363.59 चौरस मीटर अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळ मिळाले.

ब. पूर्ण न झालेली कामे

विकास नियंत्रण नियमावलीच्या नियम 33(7) अंतर्गत मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने उपकर इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी विकासकांना जारी केलेल्या ना-हरकत प्रमाणपत्रात नमूद केल्याप्रमाणे ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी केल्यापासुन 30 महिन्यांच्या आत प्रकल्प पूर्ण करावयाचा होता. मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने 4,107 इमारती ज्यांच्या पुनर्विकासासाठी प्रमाणपत्रे जारी केली होती, त्यापैकी, मार्च 2022 पर्यंत 2,647 इमारतींचा पुनर्विकास पूर्ण झाला नव्हता. 1,039 भाडेकरूंच्या पुनर्वसनाचा समावेश असलेल्या चाचणी-तपासणी केलेल्या 46 पैकी 32 चाचणी-तपासणीत असे उघड झाले की, मार्च 2022 पर्यंत 30 प्रकरणांमध्ये¹³ 37 ते 342 महिन्यांच्या कालावधीत पुनर्विकासाची कामे पूर्ण झाली नव्हती.

¹² 363.59 चौरस मीटर x 2016-17 च्या रेडी रेकनर दरानुसार ₹ 2,36,900 प्रति चौरस मीटर ₹ 8,61,34,471 म्हणजेच, ₹ 8.61 कोटी

¹³ दोन प्रकरणांमध्ये 30 महिन्यांचा कालावधी पूर्ण झाला नाही

लेखापरीक्षणात विश्लेषण केलेल्या चाचणी-तपासणी केलेल्या 30 प्रकरणांच्या अपूर्णतेची कारणे तक्ता 2.1.1 मध्ये दर्शविली आहेत.

तक्ता 2.1.1 काम पूर्ण न होण्याची कारणे

अनु. क्र.	पूर्ण न होण्याची कारणे	रकाना क्र 2 मध्ये नमूद केलेल्या कारणांमुळे बाधित प्रकल्पांची संख्या (पूर्ण न होण्याच्या दोन कारणांसहित पाच प्रकरणे समाविष्ट)
1	2	3
1	भाडेकरूंरोबर वाद	8
2	न्यायप्रविष्ट प्रकरणे	8
3	पुनर्विकास शक्य नाही	5
4	ना-हरकत प्रमाणपत्र धारकाने थांबविलेला/सोडून दिलेला पुनर्विकास	9
5	जमीनमालकाने भाडेपट्टी कराराचे नूतनीकरण केले नाही	2
6	नियोजन प्राधिकरणाकडे आराखडे सादर केले नाहीत	3

स्रोत: लेखापरीक्षणात चाचणी-तपासणी केलेल्या वैयक्तिक पुनर्विकास प्रकरणांवरून संकलित

विकास नियंत्रण नियम 33 (7) च्या परिशिष्ट III च्या खंड 11 नुसार, विकास नियंत्रण नियमावली अंतर्गत लाभ मिळण्यासाठी पुनर्विकास प्रकल्प पात्र होण्याकरिता सर्व अटींची पूर्तता करत असेल तरच मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने चटई क्षेत्र निर्देशांक वापरण्यास परवानगी द्यावी. त्यामुळे, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी करण्याआधी लागू होणारे विकास नियंत्रण नियम विचारात घेऊन प्रकल्पाची व्यवहार्यता तपासणे आवश्यक होते. तक्ता 2.1.1 मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे रस्त्याच्या प्रत्यक्ष रुंदीऐवजी विकास आराखड्यात रस्त्याच्या रुंदीतील प्रस्तावित वाढीवर (इमारतीची उंची ही ती लागून असलेल्या रस्त्याची रुंदी व आवश्यक समोरच्या मोकळ्या जागेवर अवलंबून असते) आधारित आराखड्यांना नियोजन प्राधिकरणाने मान्यता न दिल्याने विकासकाला ही योजना व्यवहार्य वाटली नाही आणि पाच पुनर्विकास प्रकल्पांवर परिणाम झाला. रस्त्याची प्रत्यक्ष रुंदी लक्षात घेता हे प्रकल्प व्यवहार्य नव्हते. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, ना-हरकत प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने विकास नियंत्रण नियमावली नुसार आराखडे तयार केले होते याची सुनिश्चिती केली नव्हती. तसेच, पुनर्विकास प्रकल्प प्रलंबित असलेल्या इतर कारणांसंदर्भात, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने विकासाला गती देण्यासाठी विकासक/जमीन मालक, भाडेकरू आणि नियोजन प्राधिकरण यांच्यातील समस्या सोडविण्यासाठी सूत्रधार म्हणून काम केले नाही.

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले की, डिसेंबर 2022 मध्ये महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास अधिनियमामध्ये नवीन कलम 91 अ समाविष्ट करून दुरुस्ती करण्यात आली, ज्यानुसार विकासकाने काम सुरु केले नाही किंवा काम रखडले आहे किंवा ना- हरकत प्रमाणपत्राच्या अटींचे उल्लंघन झाले आहे अशा इमारती महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण संपादित करू शकते आणि पुनर्विकास पूर्ण करू शकते. त्यानुसार

61 विकासकांना नोटिसा बजावण्यात आल्या होत्या, ज्याच्या आधारे 30 विकासकांनी आपापल्या योजनांची कामे सुरू केली आहेत.

ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी करण्यापूर्वी विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार आराखडा तयार करण्यात आल्याची सुनिश्चिती करण्यास मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळास आलेल्या अपयशाबद्दल शासनाने नमूद केले की मालमत्तेची व्यवहार्यता आणि नियोजन घरमालक/ उपकर भाडेकरूंची सहकारी संस्था/ विकासकांच्यामार्फत तपासावयाची होती. उत्तर स्वीकारार्ह नाही, कारण, विकास नियंत्रण विनियमावलीच्या विनियम 33 (7) च्या परिशिष्ट 3 च्या कलम 11 नुसार पुनर्विकास प्रस्ताव विनियमांतर्गत लाभासाठी पात्र होण्यासाठी सर्व अटींची पूर्तता करतात याचे मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने समर्थन केल्यानंतरच विनियमनांतर्गत चटई क्षेत्र निर्देशांकास बृहन्मुंबई महानगरपालिका परवानगी देते. अशाप्रकारे, प्रकल्पाची व्यवहार्यता सुनिश्चित करण्याची जबाबदारी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाची होती.

शासनाने असेही नमूद केले की, बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने नापसंती¹⁴ सूचना जारी केल्यानंतर लागू झालेल्या सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्देशानुसार सहा मीटर रुंदीच्या रस्त्याची आवश्यकता असल्याने पुनर्विकासाची अनेक प्रकरणे रखडली होती.

लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, निवडलेल्या 30 पैकी दोन पुनर्विकास प्रकरणे सहा मीटर रुंदीच्या रस्त्याच्या अनुपलब्धतेमुळे रखडली होती. तथापि, निवडलेल्या पुनर्विकास प्रकरणांपैकी उर्वरित 28 प्रकरणांत उपकार इमारतींच्या पुनर्विकासाबद्दल उत्तरात शासनाने मौन बाळगले होते. तसेच, सर्व प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठी गृहनिर्माण विभागाने कालबद्ध कार्यक्रम तयार करावा, अशी शिफारस (डिसेंबर 2017) लोक लेखा समितीने केली होती. 4,107 इमारतींपैकी 2,647 इमारतींचा (64 टक्के) प्रलंबित पुनर्विकास हे प्रकल्प वेळेत पूर्ण करण्यासाठी पावले उचलण्यासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाचे अपुरे प्रयत्न दर्शवितात.

शिफारस 2: शासनाने पुनर्बांधणी आणि पुनर्विकास प्रकल्पांची पूर्तता कालबद्ध रितीने होईल याची सुनिश्चिती करावी.

2.1.6 संक्रमण शिबिरे व पुनर्निर्मित सदनिकांचे व्यवस्थापन

मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ भाडेकरूंना त्यांच्या उपकर इमारतीच्या संरचनात्मक दुरुस्ती किंवा पुनर्निर्माणादरम्यान संक्रमण सदनिकांचे वाटप करते. तसेच, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ खासगी विकासकांना देखील त्यांच्या पुनर्विकास प्रकल्पांना सोयीस्कर व्हावे यासाठी संक्रमण सदनिका उपलब्ध करून देते. इमारतींच्या पुनर्निर्मित/ पुनर्विकासादरम्यान निर्माण झालेल्या अतिरिक्त सदनिका मुख्य यादीत नोंद केलेल्या भाडेकरूंना वाटप केल्या जातात.

¹⁴ नापसंतीच्या सूचनेत काम सुरू करण्यापूर्वी विकासकाने पालन करावयाच्या अटींचा समावेश आहे.

मार्च 2022 रोजी 53 संक्रमण शिबिरांतील 21,061 संक्रमण सदनिकांपैकी 21,049 संक्रमण सदनिका ताब्यात दिलेल्या होत्या तर 12 संक्रमण सदनिका रिक्त होत्या.

संक्रमण शिबिरे व पुनर्निर्मित सदनिकांचे व्यवस्थापन प्रभावी होते किंवा कसे याचे निर्धारण करणे हे लेखापरीक्षणाचे तिसरे उद्दिष्ट होते. लेखापरीक्षणात संक्रमण शिबिरांची अनधिकृत ताबेदारी आणि संक्रमण सदनिकांचे वाटप झालेल्या विकासकांकडून वसुलीयोग्य थकबाकी निदर्शनास आली. मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने पुनर्निर्मित सदनिका अधिनियमात नमूद केल्या व्यतिरिक्त अन्य कारणांसाठी वळविल्या, आणि पुढील परिच्छेदांमध्ये तपशीलवार चर्चिल्यानुसार अतिरिक्त सदनिकांचे अनियमित वाटपाची उदाहरणे निदर्शनास आली.

2.1.6.1 संक्रमण शिबिरांचे व्यवस्थापन

सेवा शुल्क वसूल करून पात्र भाडेकरूंना त्यांच्या उपकर इमारतींच्या संरचनात्मक दुरुस्ती किंवा पुनर्निर्मिती दरम्यान संक्रमण सदनिका वाटप करण्यात आल्या होत्या. तसेच, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ, खासगी विकासकांना भाडे आणि सेवा शुल्काची वसुली करून, विकास नियंत्रण विनियमावलीच्या विनियम 33(5), 33(7), 33(9) आणि 33(10) अंतर्गत, त्यांनी म्हणजे विकासकांनी हाती घेतलेल्या पुनर्विकास प्रकल्पांना सुलभ करण्यासाठी संक्रमण सदनिका देखील प्रदान करते. संक्रमण सदनिकांच्या व्यवस्थापनामध्ये आढळलेल्या त्रुटी खाली चर्चिल्या आहेत:

अ) संक्रमण शिबिरांचा ताबा

गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासनाने मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या संक्रमण शिबिरांचा पुनर्विकास करण्याचा आणि संक्रमण शिबिरातील रहिवाशांचे पुनर्वसन करण्याचा निर्णय घेतला (सप्टेंबर 2019). 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 आहे त्याच ठिकाणी 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 करणा-या 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.

(i) मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने 2013 मध्ये सर्वेक्षण केले होते आणि त्यात 8,448 सदनिका अनधिकृतपणे ताब्यात घेतल्याचे आढळले होते. माननीय उच्च न्यायालयामध्ये सादर केलेली (जानेवारी 2020) जनहित याचिका आणि माननीय उच्च

न्यायालयाने दिलेली स्थगिती (ऑक्टोबर 2020) यामुळे गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन यांच्या निर्देशानुसार (सप्टेंबर 2019) मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने ऑक्टोबर 2020 नंतर कोणतीही कार्यवाही केली नाही.

तथापि, लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, 2013 ते 2020 या कालावधीत सहा अनधिकृत भाडेकरूंचे निष्कासन केले आणि पुनर्विकासाधीन संक्रमण शिबिरातील 627 भाडेकरूंना त्यांची पात्रता नंतरच्या टप्प्यात निश्चित होण्याच्या अधीन राहून इतर संक्रमण शिबिरात स्थलांतरित करण्यात आले. अशाप्रकारे, अनधिकृत भाडेकरूंना बाहेर काढण्यासाठी 2013-20 या दरम्यान मंडळाकडून कोणतीही प्रभावी कारवाई करण्यात आली नव्हती.

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले (सप्टेंबर 2024) की, संबंधित संपदा व्यवस्थापकांकडून प्राप्त अहवालानुसार सध्या वास्तव्यास असलेले अनधिकृत भाडेकरू 5,945 आहेत. तसेच, शासनाने असेही नमूद केले की, संक्रमण शिबिरांमध्ये राहणाऱ्या पात्र व अपात्र भाडेकरूंची सर्वेक्षण माहिती मिळण्यासाठी बायोमेट्रिक सर्वेक्षण सुरु होते आणि बायोमेट्रिक सर्वेक्षण पूर्ण झाल्यानंतर अधिकृत, अनधिकृत आणि अतिक्रमण करणाऱ्यांची नेमकी आकडेवारी कळेल. लेखापरीक्षणाद्वारे शासनाच्या उत्तराची पडताळणी केली असता अनधिकृत भाडेकरू 5,945 वरून घटून 5,925 वर आल्याचे निदर्शनास आले. लेखापरीक्षणात आक्षेप घेतल्यानंतर संबंधित संपदा व्यवस्थापन कार्यालये तसेच, संयुक्त मुख्य अधिकारी (मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ) आणि उप-मुख्य अधिकारी (संक्रमण शिबिरे) असलेली समिती यांना भाडेकरूंनी सादर केलेल्या/भाडेकरूंकडून प्राप्त केलेल्या दस्तावेजांच्या आधारे प्रथमदर्शनी 5,925 सदनिका अनधिकृत रित्या कब्जात असल्याचे आढळून आले. तथापि, 2013 मध्ये सर्वेक्षण होऊन 11 वर्षांहून अधिक काळ लोटला तरी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाला संक्रमण सदनिकांच्या अनधिकृत कब्जाच्या मुद्द्यावर अंतिम तोडगा काढता आलेला नाही, ही वस्तुस्थिती कायम राहते.

(ii) संपदा व्यवस्थापन शाखा अनधिकृत भाडेकरूंचे नाव, वाटपाची तारीख, मासिक थकबाकी, मिळालेली रक्कम आणि थकबाकी दर्शविणारी क्षेत्रीय नोंदवही (भाडे पुस्तक) ठेवते. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, मासिक/वार्षिक अखेरच्या शिलकीची गणना न झाल्याने क्षेत्रीय नोंदवह्या अपूर्ण होत्या, पुस्तकांवर पुस्तकात नोंद करणाऱ्या व्यक्तीची स्वाक्षरी नव्हती किंवा पर्यवेक्षी अधिकाऱ्याने त्याची पडताळणी केली नव्हती. संबंधित संक्रमण शिबिराच्या संपदा व्यवस्थापकाकडून प्रमाणित न होता आधीची शिल्लक पुढे ओढण्यात आली. अपूर्ण फिल्ड बुकमुळे वैयक्तिक अनधिकृत भाडेकरूंकडून देय रकमेच्या अचूकतेची खातरजमा लेखापरीक्षणाला करता आली नाही.

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले की, 2021 पासून ई-बिलिंग प्रणाली कार्यान्वित करण्यात आली असून सर्व संपदा व्यवस्थापक/भाडे संकलकांना 2021 पूर्वीची फिल्ड बुक अद्ययावत करण्याच्या सूचना देण्यात आल्या आहेत. लेखापरीक्षणाद्वारे शासनाच्या उत्तराच्या केलेल्या पडताळणीत (ऑगस्ट 2024) असे उघड झाले की, ई-बिलिंग प्रणाली

केवळ ऑनलाइन प्रदाने प्राप्त करण्यासाठी कार्यान्वित करण्यात आली असून आरंभीची शिल्लक, थकीत वसुली आणि फिल्ड बुक बरोबर ताळमेळ घेण्याचे काम प्रगतीपथावर होते.

(iii) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास अधिनियमाच्या कलम 90(5) नुसार संक्रमण सदनिका ताब्यात असलेल्या भाडेकरूंनी पाणी शुल्क, वीज शुल्क, स्वच्छतेचा खर्च आदींसाठी सेवा शुल्क भरणे आवश्यक होते. मार्च 2022 पर्यंत 17,692 सदनिका¹⁵ (खाजगी विकासकांनी ताब्यात घेतलेल्या संक्रमण सदनिका वगळून) ताब्यात होत्या.

संपदा व्यवस्थापन शाखेमधील अभिलेख्यांच्या तपासणीत असे निदर्शनास आले की मार्च 2022 पर्यंत 53 पैकी 43¹⁶ संक्रमण शिबिरात सेवा शुल्कापोटी ₹ 151.32 कोटीची थकबाकी होती. या 43 संक्रमण शिबिरांपैकी 33 (77 टक्के) संक्रमण शिबिरांमध्ये 2021-22 दरम्यान सेवा शुल्क वसुलीची टक्केवारी 25 टक्क्यांहून कमी होती.

उत्तरादाखल शासनाने नमूद केले की, मार्च 2023 पर्यंत ₹ 151.32 कोटीपैकी ₹ 16.30 कोटीची वसुली करण्यात आली आहे. त्यांनी पुढे असेही सांगितले की, जानेवारी 2023 ते मार्च 2023 या कालावधीत विशेष वसुली मोहीम राबविण्यात आली असून 60 अपात्र/अनधिकृत भाडेकरूंना बेदखल करणे, अपात्र/अनधिकृत भाडेकरूंना 15,500 नोटिसा बजावणे, अशा कारवाया करण्यात आल्या, दुरुस्तीमुळे मागणीत ₹ 65.27 लाखांची कपात झाली. उत्तराच्या पडताळणीदरम्यान (ऑगस्ट 2024) लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, मार्च 2023 पर्यंत असलेले थकित सेवा शुल्क ₹ 151.32 कोटीवरून मार्च 2024 पर्यंत ₹ 161.12 कोटीपर्यंत वाढले होते. त्यामुळे कारवाई करूनही वसुलीत कोणतीही घट न होता मार्च 2022 ते मार्च 2024 या कालावधीत 6.5 टक्क्यांनी वाढ झाली.

शिफारस 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 याची सुनिश्चिती करावी.

ब) खासगी विकासकांना देण्यात आलेल्या संक्रमण सदनिका

महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने उपकर इमारतींचा पुनर्विकास करणाऱ्या खासगी विकासकांना आणि झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणा-या विकासकांना जर विकासकाने नियोजन प्राधिकरणाकडून नापसंती¹⁷ सूचना घेतली असेल तर मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या संक्रमण सदनिका देण्याचे ठरविले (मार्च 2011). प्रत्येक

¹⁵ एकूण संक्रमण सदनिका 21,049 - खासगी विकासकांना वाटप केलेल्या 3,357.

¹⁶ 10 संक्रमण सदनिकांमध्ये थकबाकी नव्हती.

¹⁷ नापसंती सूचनेमध्ये विकासकाने काम सुरू करण्यापूर्वी अनुपालन करावयाच्या अटींचा समावेश असतो

विकासक भाडेतत्त्वावर जास्तीत जास्त तीन वर्षांसाठी प्रति सदनिका¹⁸ दरमहा ₹ 6000 दराने जास्तीत जास्त 100 संक्रमण सदनिका मिळण्यास पात्र होता. मार्च 2022 अखेरीस मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने 43 खासगी विकासकांना 3,357 संक्रमण सदनिका वाटप केल्या होत्या.

i) करारपत्राशिवाय खासगी विकासकांना संक्रमण सदनिकांचे वाटप

महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या ठरावानुसार (मार्च 2011) संयुक्त मुख्य अधिकाऱ्याने संक्रमण सदनिका वाटप करण्यापूर्वी कायदेशीर करार¹⁹ केला असल्याची सुनिश्चिती करणे आवश्यक होते. ज्या 43 विकासकांना संक्रमण सदनिका देण्यात आल्या होत्या, त्यापैकी 10 विकासकांच्या अभिलेख्यांच्या चाचणी-तपासणीत असे निदर्शनास आले की, 1,959 संक्रमण सदनिका ताब्यात असलेल्या ह्या 10 विकासकांसोबत मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने कोणताही कायदेशीर करार केला नव्हता. कराराची योग्य नोंद नसल्याने न्यायालयात त्याची अंमलबजावणी करण्यासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाची बाजू कमकुवत होऊ शकते.

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले की, 10 विकासकांपैकी पाच विकासकांशी करार करण्यात आले असून उर्वरित पाच विकासकांच्या संदर्भात करार करण्याची कार्यवाही सुरु आहे.

मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने उर्वरित सर्व प्रकरणांमध्ये कराराच्या अंमलबजावणीच्या स्थितीचा आढावा घेणे आवश्यक आहे आणि विकासकांना संक्रमण सदनिका वाटप करण्यापूर्वी कराराची अंमलबजावणी कटाक्षाने केली जाते हे सुनिश्चित करण्यासाठी त्यांचे अंतर्गत नियंत्रण देखील बळकट करणे आवश्यक आहे.

ii) ज्या तीन विकासकांनी विकास नियंत्रण विनियमावलीच्या विनियम 33(10)²⁰ अन्वये पुनर्विकास हाती घेतला त्यांना 1998 व 2003 मध्ये 302 सदनिका देण्यात आल्या होत्या. संक्रमण सदनिका वाटप होऊन 22 वर्षांहून अधिक काळ लोटला असला तरी त्या अजूनही विकासकांच्या ताब्यात होत्या. तथापि, पुनर्विकास पूर्ण झालेला असल्यास विकासकांकडून संक्रमण सदनिका परत घेण्यासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने नियोजन प्राधिकरण अर्थात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई यांच्याकडून पुनर्विकासाच्या स्थितीची पडताळणी केली नव्हती.

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले की, एका विकासकाचा प्रकल्प पूर्णत्वाच्या मार्गावर आहे, तर ज्या विकासकाला काम थांबविण्याची नोटीस बजावण्यात आली आहे, त्या विकासकाच्या संदर्भात भाडेकरूंना निष्कासित केले जाईल. तसेच, असेही सांगण्यात आले की, तिसऱ्या विकासकाच्या संदर्भात भाडेकरूंना निष्कासित करून पुनर्विकासासाठी

¹⁸ मार्च 2011 पासून लागू

¹⁹ कायदेशीर करारामध्ये, भाड्याचे तपशील, जमा करावयाची आगाऊ रक्कम आणि खाजगी विकासकांना संक्रमण शिबिरे भाड्याने देण्याच्या इतर अटी आणि शर्ती समाविष्ट करावयाच्या असतात.

²⁰ विनियम 33 (10) झोपडपट्टी धारकांच्या पुनर्वसनाकरिता करावयाच्या विकासाशी संबंधित आहे.

संक्रमण सदनिका (मार्च 2023) पाडण्यात आल्या आहेत. त्वरित कार्यवाही करण्यासाठी प्रकल्पांची स्थिती जाणून घेण्याकरीता मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाकडून सातत्याने देखरेखीचा अभाव असल्याचे उत्तरात दर्शविले आहे.

iii) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या मार्च 2011 मधील ठरावानुसार संक्रमण सदनिका वाटप करताना विकासकांना एक वर्षाचे आगाऊ भाडे आणि तीन महिन्यांचे भाडे सुरक्षा ठेव म्हणून भरणे आवश्यक होते. वाटपाच्या अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यास ₹ 12000 दंडात्मक भाडेही देय होते. थकीत सेवा शुल्क वसूल करण्यासाठी तातडीने कारवाई करावी आणि वसुली न करणाऱ्या अधिकाऱ्यांवर कारवाई करावी, अशी शिफारस लोक लेखा समितीने केली होती (डिसेंबर 2017).

लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की 43 पैकी तीन विकासकांनी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाची देय थकबाकी भरली होती. उर्वरित 40 विकासकांची थकबाकी मार्च 2022 अखेरीस ₹ 261.14 कोटी होती. 40 विकासकांकडून थकीत ₹ 261.14 कोटीपैकी 59 टक्के (₹ 154.87 कोटी) 18 विकासकांकडून थकीत होते ज्यांनी गेल्या पाच वर्षांपासून काहीही रक्कम भरलेली नव्हती.

तसेच, निवडलेल्या 10 विकासकांच्या अभिलेख्यांच्या तपासणीत असे उघड झाले की चार प्रकरणांमध्ये मंडळाने कोणतीही कार्यवाही केली नव्हती. उर्वरित सहा प्रकरणांमध्ये मंडळाने जिल्हाधिकाऱ्यांना विकासकांच्या स्थावर आणि जंगम मत्तेचे तपशील सादर करावयास सांगितले, पोलिसात तक्रार दाखल केली आणि विकासकांची खाती गोठविण्याविषयी बँकांना विनंती केली.

iv) लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, निवडलेल्या 10 विकासकांपैकी एका प्रकरणात मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांनी ना-हरकत प्रमाणपत्र रद्द केले आणि एका विकासकाच्या ताब्यातील 65 संक्रमण शिबिरांच्या संबंधातील निष्कासनाची कार्यवाही करण्याचे आणि महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियमाच्या कलम 95 (अ) (3) आणि 180 अन्वये जमीन महसुलापोटी ₹ 4.51 कोटीची थकबाकी वसूल करण्याचे निर्देश उप-मुख्य अधिकारी, संक्रमण शिबीरे यांना दिले (जून 2016). परंतु, उप-मुख्य अधिकारी, संक्रमण शिबीरे यांनी ना संक्रमण सदनिका रिकामी करण्याची कारवाई केली ना विकासकाकडून थकबाकी वसूल केली. मार्च 2022 अखेरीस विकासकाकडून एकूण थकबाकी ₹10.06 कोटी²¹ होती.

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले की उपमुख्य अधिकारी, संक्रमण शिबीर यांनी फेब्रुवारी 2024 मध्ये वसुलीसाठी नोटिस जारी केली आहे आणि काम थांबविण्याची नोटिस आणि ना-हरकत प्रमाणपत्र रद्द करण्याविषयी मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांना विनंती सादर केली आहे. लेखापरीक्षणाने शासनाच्या उत्तराच्या केलेल्या तपासणीत (ऑगस्ट 2024) असे उघड झाले की, मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांना काम थांबविण्याची नोटिस आणि

²¹ भाडे: ₹ 5.92 कोटी; व्याज: ₹ 4.14 कोटी

ना- हरकत प्रमाणपत्र रद्द करण्याविषयी विनंती सादर केली नव्हती आणि जानेवारी 2024 अखेरीस थकीत रक्कम ₹ 14.71 कोटी²² होती.

शिफारस 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.

2.1.6.2 पुनर्रचित सदनिकांचे व्यवस्थापन

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियमातील कलम 103-1 (3), महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण नियमावली 1976 चे नियम 34 आणि महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने मार्च 2011 मध्ये जारी केलेल्या मार्गदर्शक सूचनांनुसार पुनर्रचित/पुनर्विकसित इमारतींमध्ये निर्माण होणाऱ्या अतिरिक्त सदनिका मुख्य यादीमध्ये नोंदणी केलेल्या भाडेकरूंना देणे आवश्यक होते. मार्च 2011 मध्ये महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने स्थापन केलेल्या मुख्य यादी समितीने²³ हे वाटप केले होते. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या मार्च 2011 मधील ठरावानुसार मुख्य यादीधारकांना अतिरिक्त सदनिकांचे वाटप वर्षाच्या प्रत्येक चौथ्या महिन्यात करणे आवश्यक होते.

पुनर्रचित सदनिकांच्या व्यवस्थापनात आढळलेल्या विसंगतींची चर्चा पुढील परिच्छेदांमध्ये केली आहे.

अ) मुख्य यादीतील अनियमितता

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण विनियमावली विनियम 34 नुसार मुख्य यादीमध्ये संक्रमण शिबिरांमध्ये सामावून घेतलेल्या व्यक्तींची यादी, संक्रमण शिबिराच्या कब्जाची तारीख, कोणत्याही पुनर्रचित/पुनर्विकसित इमारतीतील वाटपासाठी ज्येष्ठता निश्चित करण्यासाठी संक्रमण शिबिरामधील वास्तव्याचा एकूण कालावधी यांचा समावेश असणे आवश्यक आहे.

लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने विनियम 34 मध्ये विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे मुख्य यादी राखली नव्हती, ज्येष्ठता यादीच्या आधारे वाटप करण्याऐवजी अतिरिक्त सदनिका वाटपासाठी पात्र भाडेकरूंकडून अर्ज मागवले होते.

²² भाडे: ₹ 8.74 कोटी; व्याज: ₹ 5.97 कोटी

²³ मुख्य यादी समितीमध्ये अध्यक्षपदी असलेले मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाचे संयुक्त मुख्य अधिकारी, सचिवपदी असलेले मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाचे उपमुख्य अधिकारी (पुनर्रचित सदनिका), उप मुख्य अधिकारी (संक्रमण सदनिका), महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाचे सहाय्यक कायदे सल्लागार आणि मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाचे निवासी कार्यकारी अभियंता सभासद असतात

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले (सप्टेंबर 2024) की, अरुंद भूखंड, आरक्षणे, रस्ता रुंदीकरण यामुळे बाधित झालेल्या पुनर्विकास शक्य नसलेल्या जमीनदोस्त केलेल्या उपकर इमारतींच्या भाडेकरूंना मुख्य यादीमध्ये घेतले जाते.

उत्तर स्वीकारार्ह नाही कारण, मुख्य यादीमध्ये केवळ पुनर्विकास शक्य नसल्याने जमीनदोस्त केलेल्या इमारतींच्या भाडेकरूंची नावे नसून कोणत्याही संक्रमण शिबिरांमध्ये किंवा कोणत्याही पुनर्निर्मित इमारतीतील वाटपासाठी ज्येष्ठता ठरविण्यासाठी उपकर इमारतीतील सर्व विस्थापितांची नावे असावीत.

ब) अतिरिक्त सदनिकांची वळवणूक

2017-18 ते 2021-22 या कालावधीत मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने जुन्या उपकर इमारतींच्या खासगी विकासकांकडून 974 अतिरिक्त सदनिका ताब्यात घेतल्या. तक्ता 2.1.2 मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे मुख्य यादीमध्ये समाविष्ट होण्यास पात्र व्यक्ती ऐवजी इतर व्यक्तींना या सदनिकांचे वाटप केल्याची उदाहरणे लेखापरीक्षेच्या निदर्शनास आली.

तक्ता 2.1.2: अतिरिक्त सदनिकांची वळवणूक

अ.क्र	च्या कडे वळविले	लेखापरीक्षण निष्कर्ष
1	मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ	कर्मचारी निवासांसाठी 66 अतिरिक्त सदनिका देण्यात आल्या होत्या. उत्तरादाखल शासनाने नमूद केले की, उपाध्यक्ष महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण यांच्या मान्यतेने हे वाटप करण्यात आले होते आणि 34 सदनिका मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाला परत करण्यात आल्या आहेत. उत्तर स्वीकारार्ह नाही, कारण जुन्या उपकर इमारतींच्या खासगी विकासकांकडून अतिरिक्त सदनिकांचे वाटप मुख्य यादीमध्ये नाव नोंदणी केलेल्या भाडेकरूंना करणे आवश्यक होते.
2	मुंबई मेट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि.	मे 2017 मध्ये मुंबई मेट्रो रेल कॉर्पोरेशन लिमिटेडच्या प्रकल्प बाधित व्यक्तींना वाटप करण्यासाठी मुंबई मेट्रो रेल कॉर्पोरेशन लिमिटेडला 86 अतिरिक्त सदनिका वाटप करण्यात आल्या होत्या. उत्तरादाखल शासनाने नमूद केले की महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण यांच्या ठरावानुसार आणि शासनाच्या मान्यतेने हे वाटप करण्यात आले होते. उत्तर स्वीकारार्ह नाही कारण जुन्या उपकर इमारतींच्या खासगी विकासकांकडून अतिरिक्त सदनिकांचे वाटप मुख्य यादीमध्ये नाव नोंदणी केलेल्या भाडेकरूंना करणे आवश्यक होते.
स्रोत: अतिरिक्त सदनिकांच्या वाटप नस्तीच्या छाननीच्या आधारे संकलित		

मुख्य यादीमध्ये नोंदणी केलेल्या भाडेकरूंना वगळून इतरांना आणि कर्मचारी निवास म्हणून अतिरिक्त सदनिका वळविणे अनियमित होते आणि विस्थापित उपकर इमारत भाडेकरूंच्या पुनर्वसनाचे मुख्य उद्दिष्ट साध्य झाले नाही.

क) ताब्यातील अतिरिक्त सदनिकांचा हिशेब ठेवण्याकरिता अपुऱ्या नोंदी

पुनर्निर्माण विभागाचे कार्यकारी अभियंता उपकर इमारतींच्या पुनर्विकासामुळे निर्माण झालेल्या अतिरिक्त सदनिकांचा ताबा घेतल्यानंतर अतिरिक्त सदनिका उप-मुख्य अधिकारी/पुनर्चना सदनिका यांच्याकडे सुपूर्द करतात. मुख्य यादी समितीच्या मान्यतेनंतर पात्र व्यक्तींना या सदनिकांचे वाटप केले जाते.

लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, ताबा देणे/घेणे पावती वगळता कार्यकारी अभियंते किंवा उप-मुख्य अधिकारी/पुनर्चना सदनिका यांनी विकासकांकडून मिळालेल्या अतिरिक्त सदनिका व त्याचे वाटप दर्शविणाऱ्या नोंदवहीच्या स्वरूपात कायमस्वरूपी अभिलेख ठेवले जात नव्हते.

उप-मुख्य अधिकारी/पुनर्चना सदनिका यांनी सादर केलेल्या ताबा पावत्या²⁴, वाटप नोंदवही आणि रिक्त सदनिकांची यादी यांची छाननी केली असता लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले (डिसेंबर 2022) की, 974 अतिरिक्त सदनिकांच्या ताबा पावत्यांपैकी 599 सदनिका मुख्य यादीधारक व इतरांना वाटप करण्यात आल्या होत्या. अश्याप्रकारे, 375 अतिरिक्त सदनिका रिक्त असणे आवश्यक होते. मात्र, उप-मुख्य अधिकारी/पुनर्चना सदनिका यांनी सादर केलेल्या रिक्त अतिरिक्त सदनिकांच्या यादीनुसार रिक्त अतिरिक्त सदनिका केवळ 157 होत्या. लेखापरीक्षणादरम्यान 218 अतिरिक्त सदनिकांची स्थिती लेखापरीक्षणासाठी सादर करण्यात आली नाही.

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले (सप्टेंबर 2024) की 218 सदनिका संग्रह (इन्व्हेंटरी) म्हणून उपलब्ध होत्या आणि डिसेंबर 2023 मध्ये झालेल्या सोडतीत (लॉटरी) मुख्य यादीधारकांना त्यांचे वाटप करण्यात आले होते. लेखापरीक्षणाद्वारे उत्तराची पडताळणी (ऑगस्ट 2024) आणि मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्चना मंडळाने सादर केलेल्या माहितीच्या पडताळणीदरम्यान असे निदर्शनास आले की उपलब्ध (नोव्हेंबर 2023) असलेल्या 1,401 अतिरिक्त सदनिकांपैकी ऑगस्ट 2024 पर्यंत 1,176 अतिरिक्त सदनिकांचे वाटप करण्यात आले. मात्र, 225 रिकाम्या सदनिका (1,401 सदनिका - 1,176 सदनिका) असताना मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्चना मंडळाच्या अभिलेख्यांनुसार केवळ 211 सदनिका रिकाम्या होत्या. 14 सदनिकांच्या फरकाचा ताळमेळ केला नव्हता आणि ही तफावत निर्माण होण्याचा संबंध जुने अभिलेख आणि उपमुख्य अधिकारी, पुनर्निर्मित सदनिका यांच्या कार्यालयात काहीही अभिलेख न ठेवण्याशी लावण्यात आला. ही विसंगती अतिरिक्त सदनिकांचा गैरवापर रोखण्यासाठी त्यांचे योग्य अभिलेख ठेवण्याची गरज दर्शविते.

ड) मुख्य यादी धारकाला सदनिका वाटप करण्यातील अनियमितता

गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन यांनी जारी केलेल्या (16 ऑगस्ट 2010) शासन निर्णयासह मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्चना मंडळाच्या 2 जुलै 2014 च्या

²⁴ विकासकाकडून सदनिका प्राप्त झाल्यानंतर प्रभागातील कार्यकारी अभियंता मत्ता व्यवस्थापकाला ताब्याच्या पावत्या देतो.

परिपत्रकानुसार संबंधित विभागाच्या पुनर्रचना घटक कार्यालयाचे कार्यकारी अभियंता हे त्यांच्या अधिकारक्षेत्रातील जुन्या उपकर इमारतींच्या भाडेकरूंची पात्रता निश्चित करण्यासाठी सक्षम अधिकारी होते. संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी जारी केलेला भाडेकरूचा पात्रता अहवाल आणि अतिरिक्त सदनिकांच्या उपलब्धतेच्या आधारे समिती वाटपांना मान्यता देते. उपकर इमारतीचे मूळ अभिलेख मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाकडे उपलब्ध नसल्यास भाडेकरूंची पात्रता निश्चित करण्यासाठी मतदार याद्या, बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या निरीक्षणाचे उतारे, शिधापत्रिका, वीज देयक इत्यादी एकत्रित अभिलेख्यांचा विचार केला जातो.

खाली चर्चा केल्याप्रमाणे, 93 अतिरिक्त सदनिकांच्या वाटपाच्या चाचणी-तपासणीत कायदेशीर वारसाहक्क प्रस्थापित न करता वाटप करण्यात आल्याचे निष्पन्न झाले:

समितीने अर्जदार मूळ भाडेकरूव्यतिरिक्त इतर असल्याने उत्तराधिकार प्रमाणपत्र सादर करण्याच्या अधीन राहून वाटप मंजूर केले (ऑक्टोबर 2013 ते जानेवारी 2021 दरम्यान). लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की, 17 प्रकरणांमध्ये उत्तराधिकार प्रमाणपत्र न घेता कार्यकारी अभियंत्याने अर्जदारांना वाटप केले होते. 17 प्रकरणांपैकी दोन प्रकरणांमध्ये कायदेशीर वारसदारांचे प्रतिज्ञापत्र घेऊन वाटप करण्यात आले. उत्तरादाखल, शासनाने मान्य केले की, 15 प्रकरणांमध्ये त्यागपत्राच्या आधारे वाटप करण्यात आले आणि दोन प्रकरणांमध्ये मृताच्या पत्नीला वाटप करण्यात आल्याने उत्तराधिकार प्रमाणपत्र घेण्यात आले नव्हते. उत्तर स्वीकारार्ह नाही, कारण, उत्तराधिकार प्रमाणपत्र सादर करण्याच्या अधीन राहून समितीने वाटपास मान्यता दिली असल्याने उत्तराधिकार प्रमाणपत्र न घेता केलेले वाटप अनियमित होते.

शिफारस 5: शासनाने मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ नियमानुसार 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.

2.1.6.3 पुनर्रचित सदनिकांना सामायिक सेवा सुविधा पुरविण्यासाठी महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने संकलित करावयाचे सेवा शुल्क

मार्च 2022 अखेरीस, पुनर्बांधणी केलेल्या 323 इमारती²⁵ होत्या, ज्यात सामान्य सेवा प्रदान करण्यासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या ताब्यात 25,066 सदनिका होत्या. या इमारतींच्या भाडेकरूंना डिसेंबर 2018 मध्ये महाराष्ट्र गृहनिर्माण

²⁵ प्रधानमंत्री अनुदान प्रकल्पातून बांधलेल्या 66 इमारती समाविष्ट

व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या बैठकीत मंजूर झालेल्या ठरावात निश्चित केलेल्या दराने²⁶ पाणीपट्टी, वीज शुल्क, स्वच्छतेचा खर्च, पाण्याचा पंप चालविणे आदींसाठी सेवा शुल्क भरणे आवश्यक आहे.

मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने सदनिकांना देण्यात आलेल्या सेवा शुल्कासाठी ₹ 73.07 कोटी देयके तयार केली. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की मार्च 2022 अखेरीस ₹ 7.64 कोटी सेवा शुल्क वसुली बाकी होती. उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले थकीत ₹ 7.64 कोटीपैकी ₹ 4.32 कोटी विशेष वसुली शिबिरे उभारणे, इमारतीत जाऊन शुल्क वसूल करणे अशा विविध उपाययोजनांद्वारे वसूल करण्यात आले आहेत.

लेखापरीक्षणाने शासनाच्या उत्तराची पुनर्पडताळणी केली आणि असे निदर्शनास आले की, मार्च 2024 पर्यंत वसुलीची रक्कम ₹ 3.32 कोटी होती.

शिफारस 6: शासनाने मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ पुनर्रचित इमारतींमधील ताबेदारांकडून सामायिक सेवांकरीता थकीत सेवा शुल्क आकारले ह्याची सुनिश्चिती करावी.

नगर विकास विभाग

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

2.2 जमिनीच्या उपलब्धतेची सुनिश्चिती न करता कामाची सुरुवात

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने आवश्यक जागेची उपलब्धता सुनिश्चित न करता कल्याण रिंगरोडचे सुरु केलेले काम आणि आवश्यक जमीन हस्तांतरीत करण्यात कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेला आलेले अपयश यामुळे काम मुदतपूर्व बंद करावे लागले आणि परिणामी ₹ 283.91 कोटींचा निष्फळ खर्चही झाला.

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण दीर्घकालीन नियोजन करणे, नवीन विकास केंद्रांना प्रोत्साहन देणे, धोरणात्मक प्रकल्पांची अंमलबजावणी करणे आणि पायाभूत सुविधांच्या विकासासाठी अर्थसहाय्य करणे यांत व्यग्र असते. मुंबई महानगर प्रदेशातील वाहतुकीच्या पायाभूत सुविधांच्या विकासासाठी देखील मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण हे जबाबदार नियोजन प्राधिकरण आहे.

कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेच्या मंजूर विकास आराखड्यानुसार सुमारे 30 किलोमीटर²⁷ लांबीच्या (सात पट्ट्यांत विभागलेल्या) कल्याण रिंगरोडच्या बांधकामासाठी

²⁶ 18 डिसेंबर 2018 पर्यंत: 'पुनर्बांधणी केलेल्या इमारतींसाठी दरमहा ₹ 250 प्रति सदनिका आणि पंतप्रधान अनुदान प्रकल्प इमारतींसाठी दरमहा ₹ 180 प्रति सदनिका; 19 डिसेंबर 2018 पासून: पुनर्बांधणी केलेल्या इमारतींसाठी दरवर्षी 1 एप्रिलपासून लागू वार्षिक 10 टक्के वाढीसह दरमहा ₹ 500 प्रति सदनिका. पंतप्रधान अनुदान प्रकल्प इमारतींसाठी कोणतीही सुधारणा करण्यात आली नव्हती.

²⁷ बदलापूर-कटाई मार्गावरील हेदुटणे गावापासून सुरु होतो आणि राज्य महामार्ग 35 व राज्य महामार्ग 40 च्या जंक्शनवर संपतो.



मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने ₹ 578 कोटींची प्रशासकीय मान्यता दिली (जून 2014). शहरातून जाणाऱ्या वाहतुकीस कल्याण रिंगरोडमार्गे वळवून कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिका क्षेत्रातील शहरांतर्गत वाहतुकीची समस्या दूर करणे हा कल्याण रिंगरोडचा उद्देश होता. या कारणास्तव मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण आणि कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिका यांच्यात कल्याण रिंगरोडच्या उभारणीसाठी सामंजस्य करार करण्यात आला (ऑगस्ट 2016). या सामंजस्य करारानुसार, कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेने खाजगी जमिनीवरील सार्वजनिक मार्गासाठी आवश्यक असलेली संपूर्ण जमीन संपादित करून ती मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाला हस्तांतरीत करावयाची होती. एकूण 16.40 किमी लांबीच्या IV ते VII²⁸ विभागाचे/पट्ट्याचे काम प्राधान्यक्रमाने हाती घेण्यात आले.



महाराष्ट्र सार्वजनिक बांधकाम नियमावलीच्या परिच्छेद 251 नुसार भूसंपादनापूर्वी काम सुरु करू नये.

मुख्य अभियंता, अभियांत्रिकी विभाग, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांच्या कार्यालयातील अभिलेख्यांच्या पडताळणीत (जून 2022) असे निदर्शनास आले की, निविदा आवेदित करण्याच्या तारखेपर्यंत (नोव्हेंबर 2016 ते फेब्रुवारी 2017) 55.70 हेक्टरस आवश्यक जमिनीच्या तुलनेत केवळ 18.42 हेक्टरस (33 टक्के) जमीन मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या ताब्यात होती. निविदा अंतिम झाल्यानंतर यशस्वी निविदाकारांना कार्यादेश जारी करण्यात आले (ऑगस्ट 2017 ते ऑक्टोबर 2017 दरम्यान). बांधकामासाठी संपूर्ण जागा उपलब्ध नसल्याने कंत्राटदारांनी तुकड्या तुकड्यात अनेक ठिकाणी कामे केली. पट्टा IV ते VII दरम्यान बहाल केलेल्या कंत्राटाचा तपशील व कामाची सद्यस्थिती तक्ता 2.2.1 मध्ये दर्शविली आहे.

²⁸ दुर्गाडी पूल ते राज्य महामार्ग 35 व राज्य महामार्ग 40 च्या जंक्शन पर्यंतचा असा IV ते VII विभाग पट्टा सुरु होणार होता.

तक्ता 2.2.1 : पट्टा IV ते VII दरम्यान केलेल्या कामांचा तपशील

विभाग/ पट्टा	कंत्राटदाराचे नाव	कंत्राट खर्च (₹ कोटीत)	कार्यादेश जारी करण्याची तारीख	पूर्ण होण्याची निर्दिष्ट तारीख	प्रदान (₹ कोटीत)	लेखापरीक्षणाद्वारे स्थळ भेटीच्या वेळची कामाची सद्यस्थिती (जून 2022)
IV	मेसर्स रेल्कॉन इन्फ्राप्रोजेक्ट्स लि.	71.88	14/08/2017	13/08/2019 (24 महिने) 31/03/2022 पर्यंत मुदतवाढ मंजूर	83.33 (मे 2022 पर्यंत)	14/100 किमी ते 18/200 किमी (एकूण लांबी 4.100 किमी) या पट्ट्यांत हे काम करावयाचे होते. परंतु, कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेने क्षेपणभूमी स्थलांतरित न केल्याने 0.720 किमी लांबीचा रस्ता अपूर्ण राहून कंत्राटदाराला केवळ 3.380 किमी लांबीच्या रस्त्याचे काम पूर्ण करता आले.
						कल्याण येथील कचरा क्षेपणभूमी हटविली नाही (जून 2022)
V	मेसर्स अजवानी इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा. लि.	129.25	14/08/2017	13/08/2019 (24 महिने) 31/03/2022 पर्यंत मुदतवाढ मंजूर	147.02 (ऑक्टोबर 2022 पर्यंत)	18/200 किमी ते 26/605 किमी (एकूण लांबी 8.405 किमी) या पट्ट्यांत हे काम करावयाचे होते. मात्र, कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेने अतिक्रमणे न हटविल्याने 2.550 किमी लांबीचा रस्ता अपूर्ण राहिला आणि कंत्राटदाराला केवळ 5.855 किमी लांबीच्या रस्त्याचे काम पूर्ण करता आले.
						चाळींचे अतिक्रमण (जून 2022)

विभाग/ पट्टा	कंत्राटदाराचे नाव	कंत्राट खर्च (₹ कोटीत)	कार्यादेश जारी करण्याची तारीख	पूर्ण होण्याची निर्दिष्ट तारीख	प्रदान (₹ कोटीत)	लेखापरीक्षणाद्वारे स्थळ भेटीच्या वेळची कामाची सद्यस्थिती (जून 2022)
VI	मेसर्स रेल्कॉन इन्फ्राप्रोजेक्ट्स लि.	61.96	14/08/2017	13/08/2019 (24 महिने) 31/03/2022 पर्यंत मुदतवाढ मंजूर	44.39 (मार्च 2022 पर्यंत)	26/605 किमी ते 29/700 किमी (एकूण लांबी 3.095 किमी) या पट्ट्यांत हे काम करावयाचे होते. मात्र, कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेने अतिक्रमणे न हटविल्याने 0.520 किमी लांबीचा रस्ता अपूर्ण राहिला आणि कंत्राटदाराला केवळ 2.575 किमी लांबीच्या रस्त्याचे काम पूर्ण करता आले.
	 <p>आझाद नगर चाळ ते संतोष भोय प्लॉट रस्त्याचे अतिक्रमण (जून 2022)</p>					
VII	मेसर्स एपीआय सिव्हिलकॉन प्रा.	9.62	03/10/2017	02/01/2019 15 महिने 31/03/2022 पर्यंत मुदतवाढ मंजूर	9.17 (मार्च 2022 पर्यंत)	हे काम 29/700 किमी ते 30/300 किमी (एकूण लांबी 0.600 किमी) पट्ट्यांत करावयाचे होते. मात्र, कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेने अतिक्रमणे न हटविल्याने 0.180 किमी लांबीचा रस्ता अपूर्ण राहिला आणि कंत्राटदाराला केवळ 0.420 किमी लांबीच्या रस्त्याचे काम पूर्ण करता आले.
	 <p>जमीन मालकाचे वास्तू अतिक्रमण (जून 2022)</p>					

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने ₹ 283.91 कोटी खर्च करून हे काम बंद केले आणि अपूर्ण असलेला रस्ता कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेला हस्तांतरीत करण्याचा निर्णय घेतला (एप्रिल 2022). ऑगस्ट 2016 मध्ये सामंजस्य करार करण्यात आला होता, परंतु नोव्हेंबर 2016 ते फेब्रुवारी 2017 या कालावधीत निविदा आमंत्रित करण्याच्या तारखेपर्यंत केवळ 33 टक्के जमीन उपलब्ध होती. जमिनीचा मोठा हिस्सा उपलब्ध नसतानाही मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने कंत्राट देण्याचा घेतलेला निर्णय हा महाराष्ट्र सार्वजनिक बांधकाम नियमावलीचे उल्लंघन करणारा होता.

कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेकडे चौकशी केली असता कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेने (ऑक्टोबर 2023) जमीन हस्तांतरीत न करण्याच्या कारणांचा संबंध (i) विविध सामाजिक व कायदेशीर बाबींमुळे क्षेपणभूमीवरील कचरा हटविण्यास असमर्थता, (ii) प्रकल्पग्रस्त घरांमधील व्यक्तींच्या पुनर्वसनाची सुरु असलेली प्रक्रिया, (iii) हस्तांतरणीय विकास हक्क जारी करून भूसंपादनाची सुरु असलेली प्रक्रिया, (iv) गावकऱ्यांनी झाडांसाठी मागणी केलेल्या चढ्या दरामुळे भूसंपादन करण्यातील असमर्थता (v) जमीन मोजणीला नागरिकांचा विरोध आणि (vi) उच्चदाबाचे विद्युत मनोरे यांच्याशी जोडला. कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेने असेही नमूद केले की, पूर्ण केलेले विविध पट्टे कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेच्या लगतच्या अंतर्गत रस्त्यांच्या जाळ्याशी जोडलेले आहेत आणि नागरिक ते वापरतात.

शासनाने पुष्टी दिलेल्या उत्तरात मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने नमूद केले (जानेवारी 2023) की, कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेने एप्रिल 2017 पर्यंत खाजगी जमिनीवरील सार्वजनिक मार्गाची जागा हस्तांतरित करण्याचे आश्वासन दिले होते आणि त्या आश्वासनाच्या आधारे कार्यादेश देण्यात आले होते. त्यांनी असेही नमूद केले की कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिका आवश्यक जागा उपलब्ध करून देण्यात अपयशी ठरल्याने हे काम मुदतपूर्व बंद करण्यात आले (मार्च 2022) आणि बांधलेला रस्ता/पट्टे (उपलब्ध जागेत) जसे आहेत जिथे आहेत तसे कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेकडे सुपूर्द करण्यात आले आहेत.

कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेने आपल्या वचनबद्धतेनुसार जमीन हस्तांतरीत करण्यात आलेले अपयश आणि कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेकडून जमिनीचा ताबा न घेता मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने कंत्राट दिल्याच्या परिणामी काम पूर्ण होऊ शकले नाही, ही वस्तुस्थिती कायम राहते. तसेच, अंतर्गत रस्त्यांना जोडलेल्या रस्त्यांच्या पूर्ण झालेल्या पट्ट्याचा नागरिक करत असलेला वापर यामुळे दुर्गाडी पुलावरून राज्य महामार्ग 35 व राज्य महामार्ग 40 जंक्शनकडे थेट वाहतूक वळवून कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिका परिसरातील शहरांतर्गत वाहतूक कोंडी कमी करण्याचे विशाल उद्दिष्ट साध्य झाले नाही. अशा रीतीने, या प्रकल्पावर झालेल्या ₹ 283.91 कोटींच्या खर्चातून अपेक्षित लाभ मिळत नव्हता.

महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ मर्यादित

2.3 विलंब प्रदान शुल्काची वसुली न करणे

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

नवी मुंबई जमीन विल्हेवाट (दुरुस्ती) नियमन, 2008 च्या नियम 6 नुसार इच्छुक भाडेकरूने भरण्यास मान्य केलेला भाडेपट्टा त्यांच्या इसारा रकमेचे समायोजन करून दोन हप्त्यांमध्ये भरावा.

महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ मर्यादित यांनी 11 वाटपकर्त्यांना ₹ 338.99 कोटींच्या भाडेपट्ट्याने भूखंडांचे वाटप (जानेवारी 2020 ते एप्रिल 2020 दरम्यान) केले. वाटप पत्रानुसार वाटप पत्र मिळाल्यापासून अनुक्रमे 45 दिवस आणि 75 दिवसांच्या आत पहिला आणि दुसरा हप्ता भरणे आवश्यक होते. तसेच, विलंब प्रदान शुल्क तीन महिन्यांपर्यंत वार्षिक 12 टक्के दराने आणि तीन महिन्यांच्या विलंबानंतर 16 टक्के दराने आकारण्यात येणार होते.

उपाध्यक्ष व व्यवस्थापकीय संचालक, महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ यांच्या कार्यालयातील अभिलेख्यांच्या तपासणीत (ऑक्टोबर 2021) खालील बाबी समोर आल्या:

- राज्यात कोविड-19 महामारीमुळे महाराष्ट्र शासनाने लागू केलेल्या टाळेबंदीमुळे भरलेली इसारा रक्कम/हप्ते परत करावेत किंवा मुदतवाढ द्यावी किंवा थकित हप्ते भरण्यासाठी मुदतवाढ द्यावी, अशी विनंती (मार्च 2020 आणि सप्टेंबर 2020) सर्व 11 वाटपकर्त्यांनी महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळाकडे केली. महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळाकडून कोणताही प्रतिसाद न मिळाल्याने लाभार्थ्यांनी मुंबई उच्च न्यायालयात रिट याचिका दाखल करून दिलासा मागितला. मुंबई उच्च न्यायालयाने महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळाला आठ आठवड्यांच्या आत याचिकाकर्त्यांची सुनावणी घेऊन योग्य तो आदेश देण्याचे निर्देश दिले (ऑक्टोबर 2020). उपाध्यक्ष आणि व्यवस्थापकीय संचालकांनी 3 नोव्हेंबर 2020 रोजी सुनावणी घेतली आणि 25 मार्च 2020 ते 24 डिसेंबर 2020 (नऊ महिने) पर्यंत विलंब देय शुल्क माफ करण्याचा आणि त्यानंतर विलंब देय शुल्क आकारण्याचा आदेश 4 डिसेंबर 2020 रोजी दिला. उपाध्यक्ष व व्यवस्थापकीय संचालकांच्या निर्णयाला महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळाने 19 डिसेंबर 2020 रोजी मान्यता दिली. महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळाने मंडळाचा निर्णय नियमन, 2008 च्या नियम 25 नुसार मान्यतेसाठी शासनाकडे सादर केला (जानेवारी 2021), ज्यास महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाने मान्यता दिली (मार्च 2021).

- त्यानुसार महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळाने सर्व 11 वाटपधारकांना पत्र प्राप्त झाल्यापासून 30 दिवसांच्या आत हप्ते भरण्याच्या नोटिसा बजावल्या व तसे न केल्यास विलंब प्रदान शुल्क आकारण्यात येणार होते. सर्व वाटपकर्त्यांनी पहिल्या/दुसऱ्या हप्त्यापोटी ₹ 11.23 कोटी भरले (मार्च 2021 आणि एप्रिल 2021). तथापि, जारी करण्यात आलेल्या नोटिसांमध्ये नगर विकास विभागाने मंजूर केल्याप्रमाणे 25 डिसेंबर 2020 पासून विलंब प्रदान शुल्क देय असल्याचे नमूद करण्यात आले नव्हते.
- जानेवारी 2022 मध्ये महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळाने विलंब प्रदान शुल्क माफ करण्याबाबत महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ आणि नगर विकास विभागाकडून निर्णय घेण्यास विलंब होत असल्याच्या कारणास्तव 25 डिसेंबर 2020 पासून मार्च 2021 मध्ये नोटीस बजावल्यानंतर 30 दिवसांच्या आत पहिला/दुसरा हप्ता भरण्याच्या तारखेपर्यंत विलंब प्रदान शुल्क माफ करण्याचा प्रस्ताव नगर विकास विभागाकडे सादर केला होता. मात्र, नगर विकास विभागाने केवळ नऊ महिन्यांसाठी कर्जमाफी देण्यात आल्याचे कारण देत हा प्रस्ताव फेटाळून लावला (फेब्रुवारी 2022) आणि महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळाला त्यांच्या मार्च 2021 च्या आदेशानुसार कार्यवाही करण्याचे निर्देश दिले.
- महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळाने ₹12.14 कोटींचे विलंब प्रदान शुल्क पत्र प्राप्त झाल्यापासून 15 दिवसांच्या आत भरण्याची मागणी नोटीस बजावली (एप्रिल 2022 ते जून 2022 दरम्यान). लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की आजतागायत (सप्टेंबर 2022) विलंब प्रदान शुल्क वसुली लाभार्थ्यांकडून करण्यात आली नव्हती.
- नगर विकास विभागाने केवळ नऊ महिन्यांसाठी कर्जमाफी मंजूर केल्याने नऊ महिन्यांपेक्षा अधिक कालावधीसाठी विलंब प्रदान शुल्क माफ करण्याची महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळाची कारवाई अनियमित होती. अनियमित कर्जमाफीमुळे ₹12.14 कोटी रकमेचे विलंब प्रदान शुल्क वसूल झाले नाही.
हे प्रकरण शासनाकडे संदर्भित करण्यात आले (ऑक्टोबर 2022) आणि त्यानंतर नियमित अंतराने स्मरणपत्रे देण्यात आली; त्यांचे उत्तर प्रतिक्षित होते (नोव्हेंबर 2023).

गृहनिर्माण विभाग

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण

2.4 व्याजाचे नुकसान

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.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणांतर्गत कार्यरत मंडळे²⁹ कंत्राटदार/विकासक/वाटपकर्त्याकडून टक्केवारी शुल्क,³⁰ इसारा रक्कम, निविदा शुल्क, जमानत ठेव, अतिरिक्त जमानत ठेव, माहिती अधिकार शुल्क, भाडे व सेवा शुल्क इत्यादी वसूल करतात. संकलित रक्कम संबंधित मंडळांकडून बँकांमध्ये ठेवलेल्या चालू खात्यात जमा केली जाते.

महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने परिपत्रक काढून सर्व मंडळांना प्रत्येक महिन्याला आकस्मिक खर्चासाठी ₹ 20 लाख³¹ बाजूला ठेवून चालू खात्यात पडून असलेला निधी, महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या वित्त नियंत्रकाकडे हस्तांतरित करण्याचे आदेश दिले होते (जानेवारी 1997). वित्त, अर्थसंकल्प आणि महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या निधीच्या वापराशी संबंधित सर्व बाबींवर नियंत्रण ठेवणारे वित्त नियंत्रक, महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाचा अतिरिक्त निधी बँकेच्या मुदत ठेवीत गुंतवतात.

मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळाच्या मुख्य लेखा अधिकारी यांच्या अभिलेख्यांच्या तपासणीत (जानेवारी 2022) असे निदर्शनास आले की, 2018-19 ते 2020-21 या कालावधीत टक्केवारी शुल्क, निविदा शुल्क, जमानत ठेव आदींपोटी मिळालेली ₹ 57.85 कोटींची रक्कम चालू बँक खात्यात जमा केली होती. तथापि, लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की **तक्ता 2.4.1** मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे निधी दरमहा वित्त नियंत्रकाकडे हस्तांतरित केला जात नव्हता.

²⁹ महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाची नऊ मंडळे आहेत म्हणजे., मुंबई, कोकण, नाशिक, अमरावती, छत्रपती संभाजी नगर (पूर्वीचे औरंगाबाद), नागपूर व पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ, मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळ आणि मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ.

³⁰ महाराष्ट्र शासनाच्या जिल्हा वार्षिक योजनांतर्गत प्राप्त निधीतून केलेल्या कामांवर शुल्क आकारले जाते.

³¹ मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ आणि मुंबई गृहनिर्माण आणि क्षेत्र विकास मंडळ यांना वगळून.

तक्ता 2.4.1: वित्त नियंत्रकाकडे निधी पाठविण्यास विलंब

आर्थिक वर्ष	चालू खात्यात जमा झालेली रक्कम (₹ लाखांत)	चालू खात्यात जमा केल्याचा कालावधी	वित्त नियंत्रक, महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाकडे हस्तांतरित केल्याची दिनांक	विलंब कालावधी	व्याजाचे नुकसान (₹ लाखांत)
2018-19	1632.10	एप्रिल 2018 ते मार्च 2019	5 मे 2019	35 दिवस ते 370 दिवस	101.19
	575.16	मे 2018 ते मार्च 2019	3 डिसेंबर 2019	246 दिवस ते 550 दिवस	
2019-20	761.82	एप्रिल 2019 ते जुलै 2019	3 ऑक्टोबर 2019	63 दिवस ते 155 दिवस	48.24
	119.80	मे 2019	2 सप्टेंबर 2021	824 दिवस	
	728.85	ऑगस्ट 2019 ते नोव्हेंबर 2019	2 जानेवारी 2020	32 दिवस ते 123 दिवस	
	438.99	डिसेंबर 2019 ते जानेवारी 2020	2 मार्च 2020	30 दिवस ते 61 दिवस	
	344.27	फेब्रुवारी 2020 ते मार्च 2020	16 जुलै 2020	106 दिवस ते 137 दिवस	
	4.67	मार्च 2020	2 सप्टेंबर 2021	519 दिवस	
2020-21	775.55	एप्रिल 2020 ते डिसेंबर 2020	29 जानेवारी 2021	28 दिवस ते 273 दिवस	8.31
	0.24	डिसेंबर 2020	31 मार्च 2022	546 दिवस ते 607 दिवस	
	404.22	जानेवारी 2021 ते मार्च 2021	15 जून 2021	75 दिवस ते 134 दिवस	
	0.13	जानेवारी 2021	31 मार्च 2022	423 दिवस	
एकूण	5785.83				157.74

तक्ता 2.4.1 मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे चालू खात्यात पडून असलेल्या निधीच्या हस्तांतरणात 28 दिवस ते 824 दिवसांचा विलंब झाला. 2018-19 ते 2021-22 या कालावधीत वित्त नियंत्रकांनी आपल्या गुंतवणुकीवर मिळविलेल्या मुदत ठेवींवरील सरासरी मासिक व्याजदराचा विचार केल्यास व्याजाचा तोटा ₹ 1.58 कोटी झाला. दरमहा निधी हस्तांतरित करण्यातील अपयश हे मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळाकडून वेळेवर निधी पाठविण्याची सुनिश्चिती करण्यासाठी वित्त नियंत्रकांच्या देखरेखीच्या भूमिकेतील कमकुवतपणा देखील दर्शविते.

उत्तरादाखल शासनाने नमूद केले (जुलै 2024) की, नव्याने सुरू करण्यात आलेल्या (एप्रिल 2018) प्रणालीमध्ये (सॉफ्टवेअर) विलंबामुळे येणाऱ्या अडचणींमुळे मासिक लेखे चुकीच्या पद्धतीने तयार झाले आणि वित्त नियंत्रकाला पाठवावयाच्या लेखाशीर्ष-निहाय रकमेबाबत शंका निर्माण झाली तसेच कोविड-19 निर्बंधांमुळे हा विलंब झाला. पुढे असेही सांगण्यात आले की, सॉफ्टवेअरच्या समस्या सप्टेंबर 2019 मध्ये सोडविल्या गेल्या.

वस्तुस्थिती कायम राहते की, प्रणालीच्या (सॉफ्टवेअर) समस्या सोडविण्यासाठी वित्त नियंत्रकाने केलेल्या विलंबामुळे लेखा नोंदी योग्य प्रकारे तयार करण्यास विलंब झाला ज्यामुळे वित्त नियंत्रकाला वित्तप्रेषणे पाठविण्यास विलंब झाला. तसेच सप्टेंबर 2019 मध्ये प्रणालीच्या (सॉफ्टवेअर) समस्यांचे निराकरण झाले असले तरी मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळाने वित्त नियंत्रकाला वित्तप्रेषणे पाठविण्यास विलंब केला. कोविड-19 निर्बंधांमुळे निधी वेळेवर हस्तांतरित होण्यावर परिणाम झाला असला, तरी मार्च 2020 ते जून 2020 या कालावधीत अशा निधीचे प्रमाण 2018-19 ते 2020-21 दरम्यान प्राप्त झालेल्या एकूण ₹ 57.85 कोटी पैकी केवळ ₹ 2.09 कोटी होते. त्यामुळे, शासनाचे उत्तर स्वीकारार्ह नाही.

2.5 निधी अडकून राहणे

मागणीचे निर्धारण न करता महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने गृहनिर्माण योजना राबविल्याने ₹ 267.52 कोटीचा निधी अडकला.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळाने गाव-म्हाळुंगे, तालुका-खेड, जिल्हा-पुणे येथे 11.18 हेक्टर जमीन सदनिका बांधण्यासाठी खरेदी केली (एप्रिल 2012). त्यानुसार, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने 1,423 सदनिकांच्या (10 दुकानांसह)³² बांधकामाचा समावेश असलेल्या गृहनिर्माण योजनेला ₹ 339.73 कोटींची प्रशासकीय मान्यता दिली (जुलै 2013). हे काम कंत्राटदाराला मोठ्या प्रमाणात एकरकमी ₹ 335.84 कोटी खर्च करून 30 महिने म्हणजे 24 डिसेंबर 2015 पर्यंत किंवा त्यापूर्वी पूर्ण करण्याच्या विहित कालावधीसह

³² आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक : 448 सदनिका; अल्प उत्पन्न गट : 448 सदनिका; मध्यम उत्पन्न गट : 517 सदनिका व दुकाने : 10

देण्यात आले होते (जुलै 2013). जानेवारी 2017 मध्ये ₹ 356.91 कोटी खर्चून काम पूर्ण झाले आणि मे 2017 मध्ये सदनिका व दुकानांचे आंशिक भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाले होते.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने सदनिका विक्रीसाठी डिसेंबर 2016 ते नोव्हेंबर 2019 या कालावधीत चार वेळा जाहिराती प्रसिद्ध केल्या. मात्र, या योजनेला अत्यल्प प्रतिसाद मिळाला आणि एकूण 1,413 सदनिकांपैकी केवळ 135 सदनिकांची (9.55 टक्के) विक्री झाली. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने सुमार विक्रीची कारणे (i) जास्त जमीन विकास खर्च, (ii) विकास नियंत्रण नियमावली व पर्यावरण विभागाच्या निर्देशानुसार बांधकाम खर्चात वाढ, (iii) स्थावर मालमत्ता क्षेत्रातील मंदी, (iv) बाजारपेठ, वाहतूक सुविधा, रस्ते, पाणीपुरवठा व इतर भौतिक पायाभूत सुविधांचा अभाव अशी सांगितली. त्यामुळे, मंडळाने विक्री दरात 20 टक्के कपात केली (सप्टेंबर 2020). विक्री दरात कपात करूनही केवळ 456 सदनिका (पूर्वी विकल्या गेलेल्या 135 सदनिकांसह) विकता आल्या आणि ऑगस्ट 2022 पर्यंत 957 सदनिका (67.72 टक्के) विक्रीविना राहिल्या. फेब्रुवारी 2023 अखेरीस 903 सदनिका विक्रीविना राहिल्या.

मुख्याधिकारी, पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळाच्या कार्यालयातील अभिलेख्यांची छाननी (डिसेंबर 2021) केली असता असे निदर्शनास आले की, पिंपरी-चिंचवड व तळेगाव औद्योगिक क्षेत्रातील नागरिकांच्या घरांच्या गरजा भागविण्यासाठी मंडळाने सदनिका बांधण्याचे काम हाती घेतले होते. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या प्रचलित धोरणानुसार कंत्राटदाराला कार्यादेश देण्यापूर्वी घरांच्या मागणीचे निर्धारण करणे आवश्यक होते. तथापि, 1,413 सदनिका बांधण्याचे काम हाती घेण्यापूर्वी मंडळाने नागरिकांकडून अर्ज मागवून मागणीचे निर्धारण केले नाही. त्याऐवजी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने विक्री न झालेल्या सदनिकांमुळे मंडळाचे नुकसान भरून काढण्याचे प्रतिज्ञापत्र कंत्राटदाराकडून घेतले, ज्यावरून असे दिसून आले की, नागरिकांकडून सदनिकांच्या मागणीबाबत मंडळ साशंक होते. मागणीच्या निर्धारणेशिवाय काम हाती घेण्याच्या निर्णयामुळे फेब्रुवारी 2023 पर्यंत विक्री न झालेल्या 903 सदनिकांचा ₹ 267.52 कोटींचा³³ निधी अडकून राहिला.

उत्तरादाखल शासनाने 903 सदनिका विक्रीविना राहिल्याचे मान्य करताना (फेब्रुवारी 2023), नोटाबंदी आणि कोविड-19 महामारीमुळे स्थावर मालमत्ता क्षेत्रातील मंदीला कमी विक्रीस जबाबदार धरले. त्यांनी पुढे असेही नमूद केले की, सध्या स्थावर मालमत्ता क्षेत्रात मागणी वाढत असल्याने उर्वरित सदनिकांच्या विक्रीसाठी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व

³³ अ. आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक: 124 सदनिका × ₹ 14,70,219 = ₹ 18,23,07,209;
ब. अल्प उत्पन्न गट: 278 सदनिका × ₹ 20,31,079 = ₹ 56,46,39,892;
क. मध्यम उत्पन्न गट-I: 490 सदनिका × ₹ 38,46,110 = ₹ 188,45,94,158,
ड. मध्यम उत्पन्न गट-II: 11 सदनिका × ₹ 39,73,865 = ₹ 4,37,12,517.
एकूण अ+ब+क+ड = ₹ 267,52,53,777 म्हणजेच., ₹ 267.52 कोटी.

क्षेत्र विकास प्राधिकरणाकडून कार्यवाही करण्यात येत आहे. नोटाबंदी आणि कोविड-19 महामारीमुळे विक्री कमी होती, हे उत्तर स्वीकाराह नाही, कारण या घटना एकाच वेळेच्या कालमर्यादित घटना होत्या, ज्या 2017 पासून डिसेंबर 2023 पर्यंत सदनिकांच्या कमी विक्री झाल्याबद्दलचे स्पष्टीकरण देत नाही. विशेष म्हणजे कंत्राटदाराला कार्यदेश जारी करण्यापूर्वी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या धोरणानुसार सदनिकांच्या मागणीचे निर्धारण न करण्याच्या कारणावर शासनाने उत्तरात मौन बाळगले होते.

महसूल व वन विभाग (मदत व पुनर्वसन)

2.6 सानुग्रह अनुदानाचे अतिरिक्त प्रदान

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

भारताच्या माननीय सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्देशानुसार (ऑक्टोबर 2021) महाराष्ट्र शासनाच्या महसूल व वन विभागाने (मदत व पुनर्वसन) राज्य आपत्ती निवारण निधीतून कोविड-19 महामारीमुळे मृत्युमुखी पडलेल्यांच्या वारसांना ₹ 50,000 सानुग्रह अनुदान देण्यास मान्यता दिली (नोव्हेंबर 2021).

खाजगी बँकेच्या माध्यमातून महसूल व वन विभागाने मृतांच्या वारसांना मदत वितरित करण्यासाठी थेट लाभ हस्तांतरण प्रणाली विकसित केली होती (ऑक्टोबर 2021 ते नोव्हेंबर 2021 दरम्यान). महसूल व वन विभागाने जारी केलेल्या मार्गदर्शक तत्वांनुसार (नोव्हेंबर 2021) मृतांच्या कुटुंबातील सदस्याने मोबाइल क्रमांकाचा वापर करून थेट लाभ हस्तांतरण प्रणालीमध्ये प्रवेश (लॉगइन) करणे आणि मृत्यू प्रमाणपत्र, मृताचे आधार ओळखपत्र (वैकल्पिक) आणि मृत्युच्या कारणाचे वैद्यकीय प्रमाणपत्र प्रविष्ट (अपलोड) करणे आवश्यक होते. अर्जदाराला मृत्यूचे ठिकाण, मृत्यूची तारीख, आणि अर्जदाराचा आधार ओळखपत्र क्रमांक व बँक तपशील प्रविष्ट करणे देखील आवश्यक होते.

भ्रमणध्वनी/मोबाइल क्रमांक आणि बँक तपशीलांच्या आधारे बनावट अर्ज शोधण्यासाठी आणि अशा प्रकरणांमध्ये प्रदान प्रतिबंधित करण्यासाठी प्रणालीत तरतूद करण्यात आली होती. तथापि, एकाच अर्जदाराने वेगवेगळ्या मोबाइल क्रमांक आणि बँक तपशील यांसह केलेले अनेक अर्ज किंवा एकाच मृत व्यक्तीच्या नावे वेगवेगळ्या अर्जदारांनी केलेले अर्ज शोधण्यासाठी प्रणालीत अंगभूत तपासयंत्रणा नव्हती.

महसूल व वन विभागाने लेखापरीक्षणास दिलेल्या 1.89 लाख लाभार्थ्यांच्या विदेची छाननी (ऑगस्ट 2022) केली असता यंत्रणेतील या त्रुटीमुळे एकापेक्षा अधिक अर्जदारांना मृत व्यक्तीच्या नावे ₹ 50,000 सानुग्रह रक्कम दिल्याचे निदर्शनास आले. लेखापरीक्षणात 'मृत व्यक्तीचे नाव', 'मृत्युची तारीख' आणि 'मृताचा जिल्हा' या वर्गवारींचा वापर करून माहितीचे विश्लेषण करून एकापेक्षा अधिक अर्जदारांना मृतव्यक्तीच्या नावे प्रदाने केल्याचे निदर्शनास आले ज्याची अर्जासोबत जोडलेल्या मृत्युच्या दाखल्यांबरोबर पडताळणी केली गेली. लेखापरीक्षणात निदर्शनास आल्यानुसार एकाच मृत व्यक्तीच्या नावे किती व्यक्तींना प्रदान केले गेले याची संख्या तक्ता 2.6.1 मध्ये सारांशित केली आहे.

तक्ता 2.6.1: एकाच मृत व्यक्तीच्या नावे एकापेक्षा जास्त अर्जदारांना सानुग्रह अनुदान प्रदान

अ.क्र	मृत प्रकरणांची संख्या	एकाच मृत व्यक्तीच्या नावे प्राप्त अर्जांची संख्या	एकाच मृत व्यक्तीसाठी किती वेळा सानुग्रह अनुदान प्रदान केले गेले	एकाच मृत व्यक्तीला पैसे देण्याची अतिरिक्त प्रकरणे	अतिरिक्त सानुग्रह अनुदान (₹)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (3-2)	(6)
1	6	24	4	18	9,00,000
2	28	84	3	56	28,00,000
3	694	1388	2	694	3,47,00,000
एकूण	728	1496			3,84,00,000

तक्ता 2.6.1 मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे, 728 मृत व्यक्तींच्या प्रकरणांच्या बाबतीत ₹ 50,000 सानुग्रह अनुदान एकापेक्षा जास्त वेळा देण्यात आले, परिणामी ₹ 3.84 कोटी अतिरिक्त प्रदान केले गेले. मृत्यु प्रमाणपत्राचा अनुक्रम क्रमांक अशा मृत व्यक्तीशी जोडलेल्या विशिष्ट ओळखकर्त्या अभावी एकाच मृत व्यक्तीच्या नावे एकापेक्षा अधिक अर्जदारांना प्रदाने करण्यापासून यंत्रणा रोखू शकत नव्हती.

अर्जदारांनी प्रविष्ट (अपलोड) केलेल्या मृत्यू प्रमाणपत्रांना विशिष्ट क्रमांक नेमून देण्यासारख्या अंगभूत तपासण्या प्रणालीमध्ये नसल्याने, एकाच व्यक्तीकरिता अनेकवेळा प्रदाने केली गेली.

शासनाने नमूद केले (जानेवारी 2023) की, या प्रणालीत बदल करण्यात आला आहे जेणेकरून जिल्हा रुग्णालयातील नामनिर्देशित अधिकारी दिलेल्या तारखेला त्याच नावाने आणखी काही मृत्यु झाले आहेत की नाही हे तपासू शकतात. बनावट अर्ज शोधण्यासाठी अनुदान प्रदान करण्यापूर्वी पुनर्तपासणीही केली जात आहे. पुढे असेही नमूद करण्यात आले (डिसेंबर 2024) की, ₹ 92.50 लाखांची वसुली करण्यात आली आहे.



(सी. एम. साने)

प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा)-I

महाराष्ट्र, मुंबई

मुंबई

दिनांक 11 एप्रिल 2025

प्रतिस्वाक्षरित



(के. संजय मूर्ती)

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक

नवी दिल्ली,

दिनांक 17 एप्रिल 2025

