दिनांक २५.०२.२०१५

शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प लिमिटेड बाबतची माहिती

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची स्थापना सन १९९५ मध्ये झाल्यापासून पुढील ३ वर्षात अनेक झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांना मंजूरी मिळाली. सदर योजना खाजगी विकासकाच्या माध्यमातून राबविण्याची मूळ कल्पना होती. परंतु योजनांना मंजूरी मिळूनही अनेक अडचणीमुळे योजना प्रत्यक्षात येत नव्हती. दुसरीकडे तत्कालिन शासनाने ४० लाख झोपडपट्टीवासियांना मोफत घरे देण्याची घोषण केली होती, त्या अनुषंगाने डिसेंबर १९९९ अखेर किमान २ लाख झोपडपट्टीवासियांना घरे देण्याचा शासनाचा निर्धार होता. त्यानुसार डिसेंबर १९९७ च्या नागपूर अधिवेशनात झोपडपट्टीवासियांसाठी म्हाडा तर्फे डिसेंबर १९९९ पर्यंत २ लाख घरे बांधण्यात येतील अशी घोषणा तत्काळीन गृहनिर्माण मंत्री यांनी सभागृहात केली होती. परंतु सन १९९८ च्या मध्यापर्यंत प्रत्यक्षात फारच थोडया म्हणजे ३५५ मंजूर योजनांपैकी केवळ १२२ योजनाच कार्यान्वित होऊ शकल्या, मात्र त्यांचीही कामे निधी अभावी धिम्या गतीने सुरू होती.

या पार्श्र्वभूमिवर, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या योजना प्रत्यक्षात उतरण्यासाठी ज्या अडचणी येतात त्या दूर करण्यासाठी व एक दोन वर्षाच्या कालावधीत जास्तीत जास्त मोठया प्रमाणावर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना त्वरीत प्रशासकीय शैलीने कार्यान्वित करण्याच्या उद्देशाने तत्कालिन शासनाने शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प स्थापना करण्याचा निर्णय घेतला. त्यानुसार म्हाडांतर्गत राजीव गांधी निवारा प्रकल्पाचे शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्पात रूपांतर करण्याची योजना दिनांक २८ मे १९९८ च्या शासन निर्णयानुसार झाली. त्यानुसार शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्पाची स्थापना दिनांक १.४.१९९८ रोजी झाली. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पांना अधिकतर गती मिळण्यासाठी म्हाडातंर्गत शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्पाचे सप्टेंबर १९९८ मध्ये शासन निर्णय काढून कंपनी अधिनियम १९५६ अन्वये कंपनीत रुपांतर करण्यात आले.

दरम्यान झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांच्या अडचणीबाबत मा. गृहनिर्माण मंत्र्यांच्या अध्यक्षतेखाली एक उच्चस्तरीय सुकाणू समिती नेमण्यात आली. या

समितीने योजनेच्या अंमलबजावणीतील अडचणी हेरून त्यावर उपाययोजना सुचवायची होती, त्यानुसार या योजनेच्या अंमलबजावणीत वित्त पुरवठा हा सर्वात मोठा अडसर असल्याचे लक्षात आले. याचे कारण म्हणजे, या योजनेअंतर्गत ज्या जमिनी आहेत त्या सार्वजनिक/स्थानिक स्वराज्य संस्था अथवा शासकीय/निमशासकीय संस्थाच्या मालकीच्या आहेत. शिवाय सदरचे भूखंड हे झोपडपट्टयांनी अतिक्रमित/व्यापलेले होते. असे भूखंड वित्तीय संस्था तारण म्हणून स्विकारण्यास तयार नव्हत्या. त्यामुळे विकासकांना तारण शिवाय वित्तीय सहाय्य मिळणे कठीण होऊन बसले. हे लक्षात घेता यासाठी विकासकांना वित्तीय सहाय्य करण्याचा शासनास पुढाकार घेण्यावाचून गत्यंतर दिसत नव्हते.

सुरूवातीला हुडको सारख्या वित्तीय संस्थांनी खाजगी विकासकांना कर्ज पुरवठा करावा म्हणून उच्चतम स्तरावर बोलणी करण्यात आली. हुडकोने विकासकांना थेट कर्ज देण्यास असमर्थता दर्शविली. कारण खाजगी विकासकांबरोबर व्यक्तीगतरित्या व्यवहार करणे, तसेच एवढया मोठया प्रमाणावर विकासकांच्या कर्जांवर नियंत्रण ठेवणे हुडकोला प्रशासकीय दृष्टया शक्य नसल्याचे सांगण्यात आले. यावर उपाय म्हणून प्रकल्पाला शासकीय हमीच्या बदल्यात कर्ज देण्यास हुडकोने अनुकुलता दर्शविली, याच दरम्यान खाजगी विकासकांच्या योजनांचे मूल्यांकन करण्यासाठी हुडकोला विनंती करण्यात आली, त्यानुसार त्यांनी सुरूवातीस फक्त १६ योजनांचे मूल्यांकन केले, तथापि, हुडकोने असे कळविले की, विकासकांना कर्ज मंजूर करण्यासाठी शासनाने स्वत:ची कार्यपध्दती ठरविणे आवश्यक आहे. या पार्श्वभूमीवर खुल्या बाजारातून विविध मार्गाने वित्तीय सहाय्य उभे करणे शक्य व्हावे व निर्णय प्रणाली सुटसुटीत व जलद व्हावी या हेतूने शिवशाही पनुर्वसन प्रकल्पाचे दिनांक २५.९.१९९८ रोजी कंपनीत रूपांतर करण्यात आले.

दिनांक २५ सप्टेंबर १९९८ च्या शासन निर्णयानुसार २ लाख घरे बांधण्याचा संकल्प कायम ठेवून त्याप्रमाणे प्राप्त मोकळया भूखंडावर आराखडे तयार करणे व निदान ५० हजार पुनर्वसन गाळयांचे बांधकाम पहिल्या टप्प्यात सुरू करण्याचा निर्णय घेण्यात आला. त्यापैकी म्हाडाकडे जी मोकळी जागा होती, अशा जागेवर सुमारे २५ हजार पुनर्वसन गाळे आणि झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खाजगी विकासकांच्या झोपडपट्टी पुनर्विकासाच्या मंजूर केलेल्या योजनांतील अडथळे दूर करून त्यातून २५

हजार पुनर्वसन गाळे असे एकूण ५०,००० गाळे बांधण्याचे उद्दीष्ट ठरविण्यात आले. त्या अनुषंगानेही त्वरीत निर्णय प्रक्रिया पूर्ण व्हावी व प्रत्यक्ष बांधकाम सुरू व्हावे हयाकरीता शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्पाचे रूपांतर कंपनी कायद्याखाली स्वतंत्र कंपनीत करण्याचा निर्णय घेण्यात आला.

कंपनीची नोंदणी व्हावी आणि कामकाज सुलभ व्हावे यासाठी मंत्रीमंडळाच्या निर्णयानुसार शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प मर्यादितला शासनाकडून द्यावयाची रू. ६००.०० कोटीचे भांडवल म्हाडा व मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी प्रत्येकी रू. ३००.०० कोटी भांडवल शासनाकडे अनामत ठेव म्हणून दि. ३१ डिसेंबर १९९८ पर्यंत जमा करावयाची होती. परंतु म्हाडाने रू. ३००.०० कोटी तर एम.एम.आर.डी.ए. ने रू. १२५.०० कोटी शासनाकडे शिपुप्रलि कंपनीस शासनामार्फत देण्यासाठी सुपूर्द केले. त्यापैकी शासनाने एकूण रू. ११५.०० कोटी कंपनीस वितरीत केले.

शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प मर्यादित कंपनीमार्फत मुख्यत: दोन प्रकारे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्याचा निर्णय घेतला.

अ) विकासकाच्या भूमिकेतून म्हाडाने दिलेल्या मोकळया भूखंडावर तसेच झोपडयांनी व्यापलेल्या जमिनीवर पुनर्वसन प्रकल्प राबविणे.

ब) खाजगी विकासंकांच्या ज्या योजना आर्थिकदृष्टया सक्षम असून अर्थ सहाय्यता अभावी कार्यान्वित होत नव्हत्या अथवा रेंगाळलेल्या असतील अशा योजनांसाठी विकासकांना प्रतिपूर्तीच्या द्वारे अर्थसहाय्य करणे.

अ) कंपनीतर्फे विकासकाच्या भूमिकेतून स्वत: राबविण्यात येत असलेल्या योजना

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांमधून काही योजना या शिपुप्रलि मार्फत विकासकाच्या भूमिकेतून राबविण्यात आल्या, अशाप्रकारे या योजनेअंतर्गत झोपडपट्टीवासियांच्या पुनर्वसनासाठी त्यांचे प्रथम व्याप्त जागेवरून संक्रमण शिबिरात तात्पुरती पाठवणी करणे ते नविन इमारतीत झोपडपट्टीवासियांचे पुनर्वसन करण्यापर्यंतची सर्व जबाबदारी पूर्ण करण्यात येते. याबाबतचे प्राथमिक काम प्रकल्पाच्या समाज विकास विभागामार्फत करण्यात येते तर प्रत्यक्ष बांधकाम निविदा मागवून नेमलेल्या कंत्राटदारांमार्फत करण्यात आले. या कामाची नियमित देखभाल करण्याकरीता प्रकल्पाने नेमलेल्या प्रकल्प व्यवस्थापन

सल्लागार (Project Management Consultants) यांच्या मार्फत करण्यात येते, तर प्रकल्पाच्या अभियांत्रिकी विभागाकडून या सर्व कामांचा समन्वय साधण्यात येतो. शिपुप्रलि प्रकल्पाने हाती घेतलेल्या १० योजना पूर्ण करण्याचा निर्णय शिपुप्रलि ने घेतला. या योजनांसाठी शासनप्राप्त रु. ११५.०० कोटी भांडवलाव्यतिरिक्त हुडको या वित्तीय संस्थेकडून कर्ज उभारणी करण्यात आली. (हुडकोने रु. ३००.०० कोटी कर्ज मंजूर केले होते) परंतु शासनहमी फक्त रु. ७८.२२ कोटी मिळाल्यामुळे तेवढेच कर्ज वितरण करण्यात आले होते). तसेच नंतर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून तात्पुरता उधार/संयुक्त उद्यम (Joint Venture) प्रकल्प या माध्यमातून सुध्दा रु. १०.०० कोटी व ९.४१ कोटी असे निधी उभारले.

प्रकल्पामार्फत राबविण्यात येत असलेल्या योजनांसाठी प्रथम एकूण १५ योजनांचा (१४८१७ गाळे) रू. ६०५.२३ कोटी रकमेची प्रशासकीय मान्यता देण्यात आली होती. परंतु तद्नंतर दि. १६ फेब्रुवारी २००० रोजीच्या संचालक मंडळाच्या ७ व्या बैठकीत नियोजित ६ योजनांचे काम न करण्यात ठरविण्यात आले. उर्वरित ९ योजनांचे रू. ५६७.०० कोटी रकमेच्या १०६७२ गाळयांचे बांधकाम हाती घेण्यात आले होते. शिपुप्रलिच्या ९ योजना व एबीसी बिल्डर हया खाजगी विकासकांची १ योजना अशा १० योजनांमधून ३१ जानेवारी २०१५ अखेरपर्यंत १११ इमारती व १०६७२ गाळयांचे बांधकाम पूर्ण करण्यात आले त्यापैकी १०९ इमारती व १०४३९ गाळयांचे वितरण करण्यात आले आहे.

शिपुप्रलि ने हाती घेतलेल्या १० योजनांसाठी अंदाजित प्रकल्प खर्च रु. ५६७.०० कोटी इतका आहे. त्यामध्ये कर्जावरील व्याज रू. ४०.०० कोटी व आस्थापना खर्चाची रू. २७.०० कोटी रूपयांची तरतूद केलेली होती. त्यामुळे प्रकल्पासाठी प्रत्यक्ष खर्च रू. ५००.०० कोटी अपेक्षित होता. त्यापैकी ३१ जानेवारी २०१५, अखेर रु. ४६५.०० कोटी खर्च आलेला आहे. उर्वरित रू. ३५.०० कोटींचा खर्च हा टिडीआर व गाळे विक्रीतून मिळणारी रक्कम, पुनर्वसन गाळयांपोटी मिळणाऱ्या प्रशासकीय रकमेतून भागविला जात आहे. आजपावेतो टीडीआर, गाळे विक्री, पुनर्वसन गाळयांपोटी मिळालेला प्रशासकीय खर्च यातून शिपुप्रलिला रू. ६५३.०० कोटी मिळाले आहेत. त्यापैकी खर्च वजा जाता रू. २४५.०० कोटी शिपुप्रलिकडे शिल्लक आहेत. तर नजीकच्या काळात उर्वरीत खर्च वजा जाता रू. ३५४.०० कोटी (२४५.०० — ३५.००रू. १४४.००) मिळणे अपेक्षित आहे. या

योजनांसाठी हुडको या आर्थिक संस्थेकडून रू. ३००.०० कोटीचे कर्जाची मागणी केली होती. परंतु फक्त रू. ७८.२२ कोटी रकमेचे कर्ज तेवढया रकमेची शासन हमी मिळाल्यावर घेता आले. त्या कर्जाची परतफेड मुदतोत्तर करण्यात आलेली आहे. दरम्यान झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून रू. १०.०० कोटींची तात्पुरती उचल घेण्यात आली होती, ती आता परत करण्यात आली आहे. तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाबरोबर २ प्रकल्पांसाठी संयुक्त उद्यमाद्वारे राबविण्याचे ठरविण्यात आले होते व त्यासाठी रू. ९.४१ कोटी झो.पु.प्रा कडुन मिळाले होते. त्या दोन प्रकल्पांचे काम बरेच लांबल्यामुळे संयुक्त उद्यम प्रस्ताव मागे घेण्यात आला व झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे अंशदान व्याजासह परत करण्यात आले.

सद्या कंपनीची आर्थिक परिस्थिती सुस्थित असून नवीन योजना हाती घेण्याचे प्रयत्न चालू आहेत.

ब) खाजगी विकासकांच्या योजनांना कर्ज रूपाने अर्थसहाय्य करणे :—

खाजगी विकासकांमार्फत बांधावयाच्या २५,००० पुनर्वसन गाळयांच्या उद्दीष्ट पूर्तीसाठी शिपुप्रलिकडे एकूण २९,७५८ पुनर्वसन गाळयांच्या ७२ योजनांसाठी अर्थ सहाय्यासाठी अर्ज प्राप्त झाले होते. शिपुप्रलि कंपनीने ऑक्टोबर ९९ पर्यंत खाजगी विकासकांच्या २३१५८ पुनर्वसन गाळयांच्या रू. ७७८.४१ कोटी खर्चाच्या ५१ झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांना अर्थसहाय्य करण्याची मंजूरी दिली होती. वरील ५१ योजनांपैकी १४८०९ पुनर्वसन गाळयांच्या ३० योजनांना कंपनीने रू. ५३६.१० कोटी कर्जे मंजूर करून ७३.८५ कोटी रकमेचे प्रत्यक्ष कर्ज तोपर्यंत वितरीत करण्यात आले होते. तर उर्वरित २१ योजनांना कर्ज मंजूर केले होते, परंतु नंतर ऑक्टोबर १९९९ मधील शासन आदेशानुसार या २१ योजनांची कर्ज मंजूरी संचालक मंडळाच्या दि. १६.०२.२००० रोजीच्या ७ व्या बैठकीत घेतलेल्या निर्णयानुसार रद्द करण्यात आली.

सदरहु रक्कम खाजगी विकासकांना १७.५० टक्के व्याज दराने देण्यात आली होती. कर्ज वसूली फारच धिम्या गतीने होती. दरम्यान वित्तीय बाजारात व्याज दर घसरल्याने विकासक व्याजदार कमी करण्याचा तगादा लावत होते. दिलेल्या कर्जाची वसूली वेगाने करण्यासाठी कर्जफेड न केलेल्या दीर्घ काल प्रलंबित २२ खाजगी विकासकांना मा. मुख्यमंत्र्यांच्या मान्यतेने सवलतीच्या १० टक्के या दराने कर्जाची

एकरकमी परत फेड करण्यासाठी ऑक्टोंबर २००४ अखेरपर्यंत मुदत देण्यात आली होती. ती वेळोवेळी वाढवून ३० एप्रिल, २००७ अखेरपर्यंत वाढविण्यात आली होती.

खाजगी विकासकांना वितरीत केलेल्या कर्जाची ३०.०४.२००७ अखेरपर्यंत रू. १०२.०१ कोटी रकमेची (रू. ७३.८५ कोटी मुद्दल व रू. २८.१६ कोटी व्याज) पूर्ण वसूली झालेली आहे.

<u>शिपुप्रलिची सध्यस्थिती :—</u>

१) शिपुप्रलिने एकूण १० योजनांमधुन १११ इमारती (१०६७२ गाळे) हाती घेतल्या होत्या या १० योजना पूर्ण करण्यात आल्या असून त्यामध्ये १११ इमारती व १०६७२ गाळयांचे बांधकाम पूर्ण झाले आहे. त्यापैकी १०९ इमारती व १०४३९ गाळयांचे वाटप करण्यात आले आहे. उर्वरीत ३ इमारतींमधील (राहूल नगर, तुर्भे मंडाले व शेड कॉम्पलेक्स, धारावी २ इमारतीव २३३ गाळे यांचे वितरण बाकी आहे.

या प्रकल्पाचा निव्वळ खर्च रू. ५००.०० कोटी असुन त्यापैकी ३१ जानेवारी २०१५ अखेर रू. ४६५.०० कोटी खर्च झाालेला आहे. उर्वरित रू. ३५.०० कोटीचा खर्च अपेक्षित आहे.

या योजनेमधील टीडीआर (रू. ३११.०० कोटी), गाळे विक्री (रू. ३१३.०० कोटी) प्रकल्पाग्रस्तांना दिलेल्या गाळयाच्या प्रशासकिय खर्चामधून (रू. १५६.०० कोटी) व इतर स्त्रोतातून रू. १७.०० कोटी असे एकुण रू.७९७.०० कोटी मिळणे अपेक्षित आहे. त्यापैकी अद्यापर्यत रू. ६५३.०० कोटी मिळाले असून उर्वरित रू. १४४.०० कोटी मार्च २०१६ अखेर मिळणे अनेक्षित आहे.

शिपुप्रलिकडे सध्या बॅकामधील ठेवीच्या स्वरूपात रू. २४५.०० कोटी उपलब्ध असून त्यामधुन सध्या सुरू असलेल्या कामांचा अपेक्षित खर्च (रू. ३५.०० कोटी) व नविन योजना हाती घेण्याचे प्रयत्न चालू आहेत.

कर्मचारी वृंद :—

या कंपनीमध्ये बहुतांश अधिकारी व कर्मचारी हे शासनाकडून (सनदी अधिकारी अतिरिक्त कार्यभार) अथवा म्हाडासारख्या शासनाच्या इतर वैधानिक प्राधिकरणाकडून प्रतिनियुक्तीवर घेण्यात आले आहेत व काही कर्मचारी कंत्राटीपध्दतीवर व रोजंदारीवर नेमणूक केलेले आहेत. सध्या या कंपनीत एकूण ३८ अधिकारी व कर्मचारी वृंद कार्यरत असून वेतन, कार्यालयीन भाडे, वीज, दूरध्वनी, वाहने या प्रशासकीय बाबींवर खर्च म्हणून दरमहा साधारण रू. २०.०० लाख इतका खर्च स्वनिधीतून करण्यात येतो.