

बाब क्र. १[२]: मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या
तहकूब ७९ च्या बैठकीचे कार्यवृत्त

दिनांक: १८ ऑक्टोबर, १९९५ [बुधवार]

वेळ: सकाळी ९-०० वाजता

सभास्थान: मा. मुख्यमंत्री यांच्या कार्यालयातील
समिती कक्ष, ६ वा मजला, मंत्रालय

उपस्थित सदस्य:

श्री. मनोहर जोशी अध्यक्ष
मा. मुख्यमंत्री

श्री. चंद्रकांत भेरे सदस्य
गृहनिर्माणमंत्री

श्री. रविंद्र मनि सदस्य
नगर विकास राज्यमंत्री

श्री. सुभाष मयेकर सदस्य
अध्यक्ष स्थायी समिती
बृहन्मुंबई महानगरपालिका

श्री. रा. रा. सिंह, सदस्य
नगरसेवक,
बृहन्मुंबई महानगरपालिका

श्री. वसंत डावखरे सदस्य
विधान परिषद सदस्य

श्री. ज. दा. जाधव सदस्य
महापालिका आयुक्त,
बृहन्मुंबई महानगरपालिका

श्री. डी. टी. जोसेफ सदस्य
शासनाचे सचिव,
[नगररचना व पाणीपुरवठा
आणि जलनिःस्सारण]
नगर विकास विभाग

श्री. बी. बी. शर्मा सदस्य
व्यवस्थापकीय संचालक,
सिडको

श्री. देवव्रत मेहता
महानगर आयुक्त

सदस्य-सचिव

निमंत्रित :

श्री. के. नलिनाधन,
शासनाचे सचिव [नास्थासं]
नगर विकास विभाग

बाब क्र. २४ : वांद्रे-कुर्ला संकुलातील आंतरराष्ट्रीय वित्त व व्यवसाय
केंद्रामध्ये अधिवेशन केंद्र-नि-हॉटेल विकसित करणे.

२४.१ हा विषय सभेसमोर ठेवताना महानगर आयुक्तांनी खालील-प्रमाणे
निवेदन केले :-

प्राधिकरणाची कार्यकारी समिती व प्राधिकरणांनी मान्य
केल्याप्रमाणे वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या "जी" ब्लॉकमधील ६९,००० चौ.मी. बांधकाम
क्षेत्राच्या भूखंड वितरणासाठी वर्तमानपत्रात जाहीरात देऊन दोन लिफाफ्यामध्ये-
लिफाफा-१ [तांत्रिक प्रस्ताव] व लिफाफा-२ [वित्तीय प्रस्ताव] निविदा
मागविण्यात आल्या. निविदा स्विकारण्याची शेवटची तारीख
२८ एप्रिल, १९९५ ही होती. प्राप्त झालेल्या १९ निविदा त्याच दिवशी
निविदाकारांच्या प्रतिनिधींच्या सभेस उघडण्यात आल्या. सर्व निविदाकारांचे
तांत्रिक प्रस्ताव योग्य आढळल्याने वित्तीय प्रस्ताव [लिफाफा-२]
दिनांक २५ मे, १९९५ रोजी उघडण्यात आले.

महानगर आयुक्तांनी पुढे असेही सांगितले की, प्राधिकरणाने त्यांच्या
दिनांक २२.०५.१९९५ च्या बैठकीमध्ये मत व्यक्त केल्याप्रमाणे आलेल्या
निविदांची छाननी व मूल्यांकन करण्यासाठी या विषयातील तज्ञांकडून
दरपत्रके मागविली होती व त्यापैकी सर्वात कमी दराचे दरपत्रक असलेल्या
रायजी अँड होरबाथ कन्सल्टन्सी सर्व्हिसेस प्रा. लि. यांना सदर काम
देण्यात आले.

कन्सल्टन्ट यांच्या कडून आलेला अहवाल प्राधिकरणाच्या कार्यकारी
समितीसमोर विचारार्थ ठेवला होता. त्यावर समितीच्या दिनांक
२९ सप्टेंबर, १९९५ व ६ ऑक्टोबर, १९९५ रोजी झालेल्या बैठकीमध्ये
सविस्तर विचार केल्यावर कार्यकारी समितीने, कन्सल्टन्ट यांनी

.....३.....

सूचविलेल्या ३ विकल्पांचा विचार करून सर्व दृष्टीने प्राधिकरणाच्या वित्तीय हिताची शिफारस करण्याचा प्रस्ताव मांडला आहे. त्याप्रमाणे हॉटेल लीला व्हेंघर लि. यांच्या सर्वोच्च वित्तीय देकाराचा स्वीकार करावा व तसे करत असतांना निविदा अटीप्रमाणे कडक व व्यापक संरक्षक उपाय योजनेचा अवलंब करावा, अशी शिफारस केली आहे. [प्रस्तावित उपाय योजना कार्यकारी समिती समोर ठेवलेल्या विषय वक्रिकेचे जोडपत्र "ई" म्हणून प्रस्तुत करण्यात आली होती व त्याची प्रत प्राधिकरणासही प्रस्तुत करण्यात आली होती.] कन्सल्टंट यांनी सूचविलेल्या उपाय योजनांपैकी परिच्छेद २.२ मध्ये सूचविलेली उपाय योजना वगळता बाकी सर्व उपाय योजनांचा अवलंब करावा असेही कार्यकारी समितीने सूचविले आहे. परिच्छेद २.२ मधील उपाययोजना वगळण्याची शिफारस कार्यकारी समितीने प्राधिकरणाच्या विधी सल्लागारांच्या मतानुसार केली आहे कारण निविदा मागविताना ज्या अटी व शर्ती प्रसिध्द केल्या होत्या त्यामध्ये त्या उपाययोजनेचा अंतर्भाव होऊ शकत नाही.

२४.२ त्यानंतर कन्सल्टंट यांनी सूचविलेले ३ विकल्प तसेच प्राधिकरणाच्या कार्यकारी समितीने केलेल्या शिफारशी यावर खालील प्रमाणे चर्चा झाली :-

[अ] काही सभासदांचे मत कन्सल्टंट यांनी सूचविलेला व कार्यकारी समितीने शिफारस न केलेला पर्याय म्हणजेच सर्व निविदा नाकाराव्या असे होते. यापूर्वी प्राधिकरणाने सर्वोच्च निविदा नाकारल्याचे या बाबतीत निदर्शनास आणण्यात आले. तसेच, हॉटेल लीला व्हेंघर लि. यांचा सर्वोच्च देकार स्वीकारावा अशी शिफारस करताना कार्यकारी समितीने जोडपत्र "ई" च्या परिच्छेद २.२ मधील उपाययोजना वगळावी अशी शिफारस केली होती. ती त्यांना मान्य नव्हती. त्यांच्या मते ती उपाययोजना प्राधिकरणाच्या हिताची असल्यामुळे तिचा अंतर्भाव उपाययोजनेमध्ये असणे जरूरीचे होते.

वरील मुद्द्यांबाबत खालील माहिती देण्यात आली :-

हॉटेल लीला व्हेंघर लि. यांचा सर्वोच्च देकार कन्सल्टंट

यांनी निविदांप्रमाणे कंडक व व्यापक संरक्षक उपाय योजून मान्य करावा असे सूचविले आहे. मात्र, सूचविलेल्या योजनेपैकी पारिच्छेद २.२ मधील उपाययोजना वगळावी [कारण निविदांमध्ये या अटी नव्हत्या], अशी शिफारस प्राधिकरणाच्या कार्यकारी समितीने या बाबतीतील कायदेशीर सल्ला विचारात घेऊन केली होती.

[ब] पूर्वी अनेक अटी व शर्ती घालून भूखंडाचे वितरण प्राधिकरणाने केल्याचे निदर्शनास आणून, घातलेल्या अटी व शर्ती संबंधितांकडून आता पाळल्या जात नाहीत व भूखंडाचे हस्तांतरण होते असेही काही सभासदांनी त्यावेळी निदर्शनास आणले.

वर उल्लेख केलेल्या प्रकारची प्रकरणे महानगर प्राधिकरणासमोर आणावी व त्याबाबत योग्य ती उपाययोजना प्राधिकरणाने करावी असे या बाबतीत अध्यक्षांनी सूचविले.

[क] निविदाकाराने त्यांचा देकारे ६ महिन्यांपर्यंत कायम ठेवावा व त्यात बदल करू नये अशी अट आपली काही जास्त काळासाठी वाढवून घेणे जरूरीचे होते. कारण तसे केल्याने प्राधिकरणास याबाबतीत निर्णय घेण्यास जास्त अवधी मिळाला असता असेही काही सदस्यांचे म्हणणे होते.

वर सूचविलेल्याप्रमाणे निविदाकारास सदर कालावधी वाढवून देण्याची विनंती केली असती, तर त्यांचेकडून आलेल्या सुधारीत अटी व शर्तीही प्राधिकरणाला मान्य कराव्या लागल्या असत्या.

[ड] हॉटेल लीला व्हॅचर लि. यांनी अधिवेशन केंद्राचे उत्पन्न ब-याच प्रमाणात जास्त अंदाजिले होते. अधिवेशन केंद्राच्या जागेच्या भाड्याचा दर हॉटेल लीला व्हॅचर लि. यांचे अंदाजाप्रमाणे १ चौ. फूटाला दर दिवशी रु. ६५/- असा होता. पण जगातील इतर अधिवेशन केंद्रांमध्ये तो दर प्रत्येक दिवसाला सरासरी चौ. फूटास रु. ६.१९ ते १५-२७ असा होता, असे कन्सल्टंट यांनी त्यांच्या अहवालामध्ये नमूद केले आहे, असे काही सदस्यांनी या बाबतीत निदर्शनास आणले.

यावर याबाबत हॉटेल लीला व्हॅचर लि. यांच्या बरोबर चर्चा केल्यानंतर सदर दर गेल्या वर्षाचे होते व प्राधिकरणाचे.

अधिवेशन केंद्र ३ वर्षानंतर तयार होणार आहे व त्यावेळी हा दर त्यांचे अपेक्षेप्रमाणे वाढण्याची शक्यता आहे व त्यासाठी जरूर असलेल्या इतर सेवाही ते उपलब्ध करणार आहेत असे लीला व्हेंचर लि. यांनी सांगितले असे प्रतिपादन महानगर आयुक्तांनी केले. महानगर आयुक्तांनी असेही सांगितले की, सल्लागारांनी त्यांच्या अहवाला-मध्ये असा उल्लेख केला आहे की, लीला व्हेंचर यांचा अधिवेशन केंद्राचा आराखडा हा सर्वोत्तम असून आंतरराष्ट्रीय दर्जाचा आहे.

[इ] निविदा मागविल्यानंतर त्यापैकी सर्वोच्च निविदा शक्यतो स्वीकाराव्या अशा त-हेचा संकेत आहे व तो याबाबतीतही पाळावा. तसे करत असतांना प्राधिकरणाचा उद्देश म्हणजे मुंबई - मध्ये एक आंतरराष्ट्रीय दर्जाचे अधिवेशन केंद्र असावे हे साध्य होईल असे पहावे व त्यासाठी योग्य ती खबरदारी घ्यावी असेही मत व्यक्त करण्यात आले.

प्राधिकरणाच्या कार्यकारी समितीने वरील सूचना विचारात घेऊनच प्राधिकरणाला मेसर्स हॉटेल लीला व्हेंचर लि. यांचा सर्वोच्च देकार खबरदारीची उपाययोजना करून स्वीकारावा अशी शिफारस केली असे निर्दर्शनास आणण्यात आले.

२४.३ प्राधिकरणाचे अध्यक्ष यांनी असे सांगितले की, मुंबईमध्ये सध्या चांगले अधिवेशन केंद्र नाही. तसेच आंतरराष्ट्रीय दर्जाचे अधिवेशन केंद्र आपल्या देशात नाही. वरील बाब लक्षात घेऊन मुंबईमध्ये आंतरराष्ट्रीय दर्जाचे एक अधिवेशन केंद्र असावे पण त्याच बरोबर त्यांचा आर्थिक बोजा प्राधिकरणावर पडू नये व ते चालविण्याची जबाबदारी योग्य संस्थेकडे असावी या उद्देशाने प्राधिकरणाने अधिवेशन केंद्र, आंतरराष्ट्रीय दर्जाचे हॉटेल व काही प्रमाणात कार्यालये व दुकाने यांच्यासाठी जागा देण्याची एक योजना १९९४ सालच्या प्रारंभी प्रस्तावित केली व त्यावर बराच विचार-विमर्श करून ती प्राधिकरणाने त्यांच्या दिनांक १४.११.१९९४ च्या बैठकीमध्ये संमत केली. त्यामध्ये अधिवेशन केंद्र हे प्राधिकरणाच्या मालकीचे असावे पण ते योग्य अशी व्यक्ती किंवा संस्था यांनी चालवावे असे ठरले. या बाबतीत मूळ उद्देश स्पष्ट असल्या-मुळे हॉटेल वगैरेसाठी जागा देणे ही गौप बाब आहे. त्यामुळे प्राप्त झालेल्या निविदांवर निर्णय घेताना मूळ उद्देश सफल होतो का हे पहाणे जरूरीचे आहे असे मत अध्यक्षांनी व्यक्त केले.

२४.४ या विषयावर आपणी चर्चा झाल्यावर प्राधिकरणाच्या कार्यकारी समितीने केलेल्या शिफारशी स्वीकारून हॉटेल लीला व्हेंचर लि. यांच्या देकाराचा सर्वानुमते स्वीकार करावा असे अध्यक्षांनी सुचविले व त्यास ब-याच सभासदांचा पाठिंबा होता. तरीपण याबाबतीत एक मत होऊ न शकल्यामुळे प्राधिकरणाच्या कार्यकारी समितीने शिफारस केलेला प्रस्ताव प्राधिकरणाने बहुमताने संमत करून उालील ठराव मंजूर केला. तीन सभासद, सर्वश्री सुभाष मयेकर, रा. रा. सिंह व वसंत डावखरे यांनी विरोधी मत व्यक्त केले.

ठराव क्र. ६५६ :

"असा ठराव करण्यात येत आहे की, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ च्या कलम ३, पोटकलम [२] अन्वये प्रदान केलेल्या अधिकारांचा आपि याबाबत त्यास सहाय्यभूत होणा-या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून प्राधिकरण, मुं. म. प्र. वि. प्रा. [जमिनीची विल्हेवाट] विनियम, १९७७ मधील विनियम ९, १० व ११ अंमतः शिथिल करून निविदा अटीप्रमाणे हॉटेल लीला व्हेंचर लि. यांनी दिलेल्या रु. ११३३ कोटी या सर्वोत्तम बोलीचा स्वीकार करून वांद्रे-कुर्ला समुहाच्या "जी" ब्लॉकमधील उालील नमूद केलेली जमीन, निविदा पुस्तिकेमध्ये प्रसिध्द केलेल्या अटी व त्यात समाविष्ट होतील अशी सल्लागारांनी सुचविलेल्या संरक्षक उपाय-योजना या सापेक्ष याना [हॉटेल लीला व्हेंचर लि.] नेमून देण्यास मान्यता देत आहे. देकारात मान्य केल्याप्रमाणे हॉटेल लीला व्हेंचर यांनी प्राधिकरणाच्या मालकीच्या ५१००० चौ. मी. परिबद्ध क्षेत्राच्या जमिनीवर आंतरराष्ट्रीय दर्जाचे आधवेशन व परिषद केंद्र त्यांच्या खचनि त्या बाबतीतील अटी व शर्ती प्रमाणे बांधून प्राधिकरणास दिले पाहिजे :

जमिनीचा उपयोग	अनुज्ञेय परिबद्ध क्षेत्र [अंदाजित] चौ. मीटर	भूखंड क्षेत्र चौ. मीटर	भाडे पट्टयाचा कालावधी
हॉटेल व सर्व्हिस [हॉटेल] व दालन	५७,०००	३४,५००	८० वर्ष
कार्यालये तथा दुकाने	१२,०००		
एकूण	६९,०००		

" पुढे असाही ठराव करण्यात येतो की, प्रस्तावित उपक्रामामध्ये प्राधिकरणाने रु. ५० कोटी पर्यंत रक्कम समभागामध्ये [इक्वीटी कॅपिटल] गुंतवण्याच्या प्रयत्नाचा प्राधिकरणाने वापर करावा व त्यासाठी महानगर आयुक्तांना योग्य वेळी राज्य शासनाची, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियमाच्या कलम १६ [अ] अन्वये मंजूरी मिळविण्यास प्राधिकृत करण्यात येत आहे.

" पुढे असाही ठराव करण्यात येत आहे की, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ च्या कलम ९ अन्वये अधिवेशन केंद्राच्या बांधकामाच्या काळात व्यवस्थापन व नियंत्रणासाठी "कन्व्हेन्शन सेंटर प्रोजेक्ट रिव्ह्यू कमिटीची" प्राधिकरण नेमणूक करित आहे. पुढे असाही ठराव करण्यात येत आहे की, वरील समितीवर महानगर आयुक्त, मुं. म. प्र. वि. प्राधिकरण, आयुक्त वृहन्मुंबई महानगरपालिका, तसेच कार्यकारी समितीने नियुक्त केलेले ४ सदस्य म्हणजे प्रोफेशनल आर्किटेक्ट, प्रोफेशनल इंटेरियर डिझायनर, अधिवेशन केंद्र व प्रदर्शन यासाठी लागणा-या यंत्र सागुणीच्या बाबतीतील विशेषज्ञ व वित्तीय विशेषज्ञ हे सभासद असतील व त्यांची नेमणूक करण्याचे अधिकार कार्यकारी समितीला देण्यात येत आहेत. वर उल्लेखित विशेषज्ञ सदस्य हे एखादी व्यक्ती/एखादी सल्लागार कंपनी किंवा एखादी प्रोफेशनल बॉडी असेल. या समितीची कामे व कार्ये कार्यकारी समितीस सादर केलेल्या बाब टिप्पणीचे जोडपत्र "ई" जे प्राधिकरणाला प्रसारीत करण्यात आले होते त्याचा परिच्छेद क्र. ३. ३. १ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे असतील.

"पुढे असाही ठराव करण्यात येत आहे की, मुं. म. प्र. वि. प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ च्या कलम ९ अन्वये अधिवेशन केंद्र चालू झाल्यावर त्याचे नियोजन व नियंत्रण करण्यासाठी दुस-या समितीची प्राधिकरण नेमणूक करित आहे. वरील समितीचे

महानगर आयुक्त, पर्यटन सचिव/व्य. स्थापकीय संचालक महाराष्ट्र पर्यटन विकास महामंडळ, मालकाचा एक प्रतिनिधी, अधिवेशन केंद्र चालविणा-यांचा एक प्रतिनिधी व कार्यकारी समितीने नेमलेले दोन विशेषज्ञ सभासद म्हणजे वित्त क्षेत्रातील विशेषज्ञ व हॉटेल आणि परिषद केंद्र या बाबतीत अनुभव असलेला व्यवसायिक सल्लागार अशा व्यक्ती सभासद असतील. तज्ञ सभासद हे एखादी व्यक्ती/एखादी सल्लागार कंपनी किंवा एखादी प्रोफेशनल बॉडी असेल. तज्ञ सभासदांची नेमपूक करण्याचे अधिकार यादी कार्यकारी समितीला देण्यात येत आहेत. या समितीची कामे व कार्ये कार्यकारी समितीस सादर केलेल्या बाब टिप्पणीत, जी प्राधिकरणालाही प्रसारीत करण्यात आली होती, त्याचे जोडपत्र "फ" मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे असतील. पुढे असाही ठराव करण्यात येत आहे की, समितीची कार्ये व कामे यामध्ये वेळोवेळी कार्यकारी समितीचे संमतीने बदल करावेत.

"पुढे असाही ठराव करण्यात येत आहे की, मुं. म. प्र. वि. प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ चे कलम १९ मधील अधिकारान्वये कार्यकारी समितीपुढे ठेवलेल्या व प्राधिकरणाच्या सभेस प्रसारीत केलेल्या बाब टिप्पणीच्या जोडपत्र "फ" मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे अधिवेशन केंद्राची श्रेणीवाढ व नुतनीकरण करण्यासाठी एक वेगळा फंड स्थापण्यास मंजूरी देण्यात येत आहे. सदर फंडाचे व्यवस्थापन व वापर महानगर आयुक्तांना जोडपत्र-"फ" मध्ये नमूद केलेल्या मार्गदर्शन तत्वानुसार करण्यास प्राधिकृत करण्यात येत आहे.

"पुढे असाही ठराव करण्यात येत आहे की, महानगर आयुक्त मुं. म. प्र. वि. प्राधिकरण यांना में. कांगा आणि कंपनी सॉलिडीटर फर्म यांच्या सल्लामसलतीने देकार पत्र, भाडेपट्ट्याचा करारनामा, भाडेपट्टा दिलेख, अधिवेशन केंद्र चालविण्यासाठी करावयाच्या कराराचा मसुदा तसेच अन्य जरूर असलेले कायदेशीर कागदपत्र पक्के तयार करणेस व ते हॉटेल लीला व्हेन्चर यांना देण्यास प्राधिकृत करण्यात येत आहे.

"आपखी असाही ठराव करण्यात येत आहे की, महानगर आयुक्त यांना वरील ठरावाच्या अंमलबजावणीसाठी जरूर ते सर्व उपाय योजण्यास प्राधिकृत करण्यात येत आहे."

त्यानंतर अध्यक्षीचे आभार मानून सभेचे कामकाज समाप्त झाले.