

නාගරික ජනාවාස සංවර්ධන අධිකාරිය - 2013

නාගරික ජනාවාස සංවර්ධන අධිකාරියේ 2013 දෙසැම්බර් 31 දිනට ශේෂ පත්‍රය සහ එදිනෙන් අවසන් වර්ෂය සඳහා වූ ආදායම් හා වියදම් ප්‍රකාශනය, ශුද්ධ වත්කම් වෙනස්වීමේ ප්‍රකාශනය සහ මුදල් ප්‍රවාහ ප්‍රකාශනය හා වැදගත් ගිණුම්කරණ ප්‍රතිපත්ති සහ අනෙකුත් පැහැදිලි කිරීමේ තොරතුරුවල සාරාංශයකින් සමන්විත 2013 දෙසැම්බර් 31 දිනෙන් අවසන් වර්ෂය සඳහා වූ මූල්‍ය ප්‍රකාශන 1971 අංක 38 දරන මුදල් පනතේ 13(1) වගන්තිය සහ 2008 අංක 36 දරන නාගරික ජනාවාස සංවර්ධන අධිකාරි පනතේ 17(2) වගන්තිය සමඟ සංයෝජිතව කියවිය යුතු ශ්‍රී ලංකා ප්‍රජාතාන්ත්‍රික සමාජවාදී ජනරජයේ ආණ්ඩුක්‍රම ව්‍යවස්ථාවේ 154(1) ව්‍යවස්ථාවේ ඇතුළත් විධිවිධාන ප්‍රකාර මාගේ විධානය යටතේ විගණනය කරන ලදී. මුදල් පනතේ 14(2)(සී) වගන්තිය ප්‍රකාර අධිකාරියේ වාර්ෂික වාර්තාව සමඟ ප්‍රකාශයට පත්කළ යුතු යැයි මා අදහස් කරන මාගේ අදහස් දැක්වීම් හා නිරීක්ෂණයන් මෙම වාර්තාවේ දැක්වේ.

1.2 මූල්‍ය ප්‍රකාශන සම්බන්ධයෙන් කළමනාකරණයේ වගකීම

මෙම මූල්‍ය ප්‍රකාශන ශ්‍රී ලංකා රාජ්‍ය අංශ ගිණුම්කරණ ප්‍රමිතීන්ට අනුකූලව පිළියෙල කිරීම හා සාධාරණ ලෙස ඉදිරිපත් කිරීම සහ වංචා හෝ වැරදි හේතුවෙන් ඇතිවිය හැකි ප්‍රමාණාත්මක සාවද්‍ය ප්‍රකාශනයන්ගෙන් තොරවූ මූල්‍ය ප්‍රකාශන පිළියෙල කිරීමට හැකිවනු පිණිස අවශ්‍යවන අභ්‍යන්තර පාලනය තීරණය කිරීම කළමනාකරණයේ වගකීම වේ.

1.3 විගණකගේ වගකීම

මාගේ විගණනය මත පදනම්ව මෙම මූල්‍ය ප්‍රකාශන පිළිබඳව මතයක් ප්‍රකාශ කිරීම මාගේ වගකීම වේ. මා විසින් උත්තරීතර විගණන ආයතනයන්ගේ ජාත්‍යන්තර විගණන ප්‍රමිතීන්ට (155A1 1000 – 1810) අනුරූප ශ්‍රී ලංකා විගණන ප්‍රමිතීන්ට අනුකූලව මාගේ විගණනය සිදු කරන ලදී. ආචාර ධර්මවල අවශ්‍යතාවන්ට මම අනුකූලවන බවට සහ මූල්‍ය ප්‍රකාශන ප්‍රමාණාත්මක සාවද්‍ය ප්‍රකාශනයන්ගෙන් තොරවන්නේද යන්න පිළිබඳ සාධාරණ තහවුරුවක් ලබාගැනීම පිණිස විගණනය සැලසුම්කර ක්‍රියාත්මක කරන බවට මෙම ප්‍රමිති අපේක්ෂා කරයි.

මූල්‍ය ප්‍රකාශනවල දැක්වෙන අගයන් සහ හෙළිදරව් කිරීම්වලට උපකාරී වන විගණන සාක්ෂි ලබාගැනීම පිණිස පරිපාටි ක්‍රියාත්මක කිරීම විගණනයට ඇතුළත් වේ. තෝරාගත් පරිපාටීන්, වංචා හෝ වැරදි හේතුවෙන් මූල්‍ය ප්‍රකාශනවල ඇතිවිය හැකි ප්‍රමාණාත්මක සාවද්‍ය ප්‍රකාශනයන්ගෙන් අවදානම් තක්සේරු කිරීම් විගණකගේ විනිශ්චය මත පදනම් වේ. එම අවදානම් තක්සේරු කිරීම් වලදී, අවස්ථාවෝචිතව උචිත විගණන පරිපාටි සැලසුම් කිරීම පිණිස අධිකාරියේ මූල්‍ය ප්‍රකාශන පිළියෙල කිරීමට සහ සාධාරණ ලෙස ඉදිරිපත් කිරීමට අදාළ වන්නාවූ අභ්‍යන්තර පාලනය විගණක සැලකිල්ලට ගන්නා නමුත් අධිකාරියේ අභ්‍යන්තර පාලනයේ සඵලදායීත්වය පිළිබඳව මතයක් ප්‍රකාශ කිරීමට අදහස් නොකරයි. කළමනාකරණය විසින් අනුගමනය කරන ලද ගිණුම්කරණ ප්‍රතිපත්තිවල උචිතභාවය හා යොදාගන්නා ලද ගිණුම්කරණ ඇස්තමේන්තුවල සාධාරණත්වය ඇගයීම මෙන්ම මූල්‍ය ප්‍රකාශනවල සමස්ථ ඉදිරිපත් කිරීම් පිළිබඳ ඇගයීම්ද විගණනයට ඇතුළත් වේ. විගණනයේ විෂය පථය හා ප්‍රමාණය තීරණය කිරීම සඳහා 1971 අංක 38 දරන මුදල් පනතේ 13 වගන්තියේ (3) හා (4) උපවගන්තිවලින් විගණකාධිපති වෙත අභිමතානුසාරී බලතල පැවරේ. මාගේ විගණන මතය සඳහා පදනමක් සැපයීම උදෙසා මා විසින් ලබාගෙන ඇති විගණන සාක්ෂි ප්‍රමාණවත් සහ උචිත බව මාගේ විශ්වාසයයි.

1.4 අභිතකර මතය සඳහා පදනම

මෙම වාර්තාවේ 2.2 ඡේදයේ දක්වා ඇති කරුණුවලට ගැලැපීම් කර තිබුණේ නම් අනුගාමී මූල්‍ය ප්‍රකාශනවල ඇතුළත් බොහොමයක් මූලිකාංගවලට ප්‍රමාණාත්මක ලෙස බලපෑ හැකිව තිබුණි.

2 මූල්‍ය ප්‍රකාශන

2.1 අභිනකර මතය

මෙම වාර්තාවේ 2.2 ඡේදයේ දක්වා ඇති කරුණුවල වැදගත් බව හේතුවෙන් 2013 දෙසැම්බර් 31 දිනට නාගරික ජනාවාස සංවර්ධන අධිකාරියේ මූල්‍ය තත්ත්වය සහ එදිනෙන් අවසන් වර්ෂය සඳහා එහි මූල්‍ය ක්‍රියාකාරීත්වය හා මුදල් ප්‍රවාහ ශ්‍රී ලංකා රාජ්‍ය අංශ ගිණුම්කරණ ප්‍රමිතිවලට අනුකූලව සත්‍ය හා සාධාරණ තත්ත්වයක් පිළිබිඹු නොකරන බව මා දරන්නා වූ මතය වේ.

2.2 මූල්‍ය ප්‍රකාශන පිළිබඳ අදහස් දැක්වීම

2.2.1 ආයතනයේ අඛණ්ඩ පැවැත්ම

පහත සඳහන් නිරීක්ෂණ කරනු ලැබේ.

(අ) 2008 අංක 36 දරන නාගරික ජනාවාස සංවර්ධන අධිකාරි පනතේ 16(3) උප වගන්තියේ දැක්වෙන විධිවිධාන ප්‍රකාරව, අධිකාරියේ ආරම්භක ප්‍රාග්ධනය රුපියල් මිලියන 5,000 ක් විය යුතු අතර එය කොටස් වශයෙන් රජයේ ඒකාබද්ධ අරමුදලින් ගෙවනු ලැබිය යුතු වුවද 2013 වර්ෂය නිම වන විටත් අධිකාරියට ප්‍රාග්ධනයක් සපයා නොතිබුණි.

(ආ) 2008 අංක 36 දරන නාගරික ජනාවාස සංවර්ධන අධිකාරි පනතේ 16 (ඉ) උප වගන්තියේ දැක්වෙන විධිවිධාන ප්‍රකාරව අඩු වියදම් නිවාස වැඩසටහන්වලට මුදල් සැපයීම් සඳහා දේපල සංවර්ධනය කරන්නන්ගෙන් සේවා ගාස්තු වශයෙන් නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය විසින් එකතු කරගනු ලබන සියලු මුදල් ජනාවාස සංවර්ධන අධිකාරියේ අරමුදලට බැර කළ යුතු නමුත් 2010 දෙසැම්බර් 14 දිනැති අංක 10/2951/504/012 දරන අමාත්‍ය මණ්ඩල තීරණය අනුව නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය විසින් මෙම සේවා ගාස්තු අයකිරීම නවතා තිබුණු බැවින් නාගරික ජනාවාස සංවර්ධන අධිකාරියට සිය ප්‍රධාන ආදායම් මාර්ගය අහිමි වී තිබුණි. මේ අනුව භාණ්ඩාගාරයේ හෝ රජයේ වෙනත් මූල්‍ය සහයක් නොමැතිව අධිකාරිය පවත්වාගෙන යාමේ අවිනිශ්චිත භාවයක් පවතී.

2.2.2 ගිණුම්කරණ ප්‍රමිති

පහත සඳහන් අඩුපාඩු නිරීක්ෂණය විය.

අ) ශ්‍රී ලංකා රාජ්‍ය අංශ ගිණුම්කරණ ප්‍රමිති අංක 1 පරිදි මූල්‍ය ප්‍රකාශනයන්ට අදාළ සියලුම තොරතුරු සංසන්දනාත්මකව ඉදිරිපත් කළ යුතු නමුත් ශේෂ පත්‍රයේ සහ ආදායම් හා වියදම් ගිණුමේ සටහන් ලෙස දක්වා ඇති තොරතුරු හා මුදල් ප්‍රවාහ ප්‍රකාශනයට අදාළ පෙර වර්ෂයේ සංඛ්‍යා හෙළිදරව් කර නොතිබුණි.

ආ) ශ්‍රී ලංකා රාජ්‍ය අංශ ගිණුම්කරණ ප්‍රමිති අංක 2 පරිදි සමාලෝචිත වර්ෂයට පෙර වර්ෂයේ වෙනස්වීම් සහිතව ශුද්ධ වත්කම් / ස්කන්ධය වෙනස්වීමේ ප්‍රකාශනය සකස්කර නොතිබුණි. එසේම ප්‍රමිතියට පටහැනිව රු.4,605,241 ක් වූ පාරිතෝෂික ප්‍රතිපාදනය සහ විලම්භිත ආදායම් ප්‍රදාන ලෙස රු.199,332,113 ක් වූ ජංගම වගකීම්ද, ශුද්ධ වත්කම් / ස්කන්ධය වෙනස්වීමේ ප්‍රකාශනයේ ඇතුළත් කර තිබුණි.

2.2.3 ගිණුම්කරණ අඩුපාඩු

පහත සඳහන් අඩුපාඩු නිරීක්ෂණය විය.

- අ) සහස්පුර සහ සිංහපුර නිවාස ව්‍යාපෘතියේ අලුත්වැඩියා කිරීම් වෙනුවෙන් ජාතික නිවාස සංවර්ධන අධිකාරියෙන් ලබාගත් රු.13,761,694 ක් ජංගම බැරකමක් වශයෙන්ද කොන්ත්‍රාත්කරුට ගෙවා ඇති රු.13,766,209 ක් වූ වැඩ ආරම්භ කිරීමේ අත්තිකාරම් ජංගම වත්කමක් වශයෙන්ද ගිණුම්ගත නොකර ඒ වෙනුවට එම ලැබීම් හා ගෙවීම් එකිනෙකට හිලවී කර රු.4,515 ක් වූ වෙනස සංවර්ධන වියදම් වශයෙන් ගිණුම්ගත කර තිබිණි.
- ආ) සමාලෝචිත වර්ෂයට අදාළ අභ්‍යන්තර අධියර 1 සහ අධියර 11 සහ ලුණාව යන ව්‍යාපෘතිවලට අයත් බිල්පත් වල එකතුකළ අගය මත බදු සහිත සහතික කළ වැඩ වටිනාකමට වඩා වෙනස් වටිනාකමක් ගිණුම්ගත කිරීම හේතුවෙන් කෙරිගෙන යන වැඩවල වටිනාකම රු.69,656,856 ක් අඩුවෙන් දක්වා තිබුණි.
- ඇ) 2013 දෙසැම්බර් 31 දිනට නිවාස ලබා දී නොමැති අභ්‍යන්තර නිවාස ව්‍යාපෘතියේ නිවාස ලාභීන් 33 ක් වෙනුවෙන් ලැබුණු රු.9,900,000 ක අත්තිකාරම් මුදල ඉදිරියට ලැබූ අත්තිකාරම් (Receipt in Advance) ලෙස ගිණුම්ගත කිරීම වෙනුවට සමාලෝචිත වර්ෂයේ ආදායමක් ලෙස හඳුනාගෙන තිබුණි.
- ඈ) රජයේ ප්‍රදාන යටතේ ඉදිකරන ලද අනුරාධපුර නිවාස ව්‍යාපෘතියේ පිරිවැය රු.50,386,790 ක්වූ නිවාස 63 ක් රු.39,713,310 කට විකුණා තිබූ අතර එයින් වූ පාඩුව රු.10,673,480 ක් ප්‍රදානයට එරෙහිව කපා හැර නොතිබුණි. පිරිවැය කෙරිගෙන වැඩ ගිණුමෙන් ඉවත් කර අයකර ගත යුතු මුදල නිවාස ණයගැති ගිණුමට මාරු කළ යුතු නමුත් ඒ වෙනුවට සමාලෝචිත වර්ෂයට අයවිය යුතු වාරික මුදල රු.940,500 ක් පමණක් කෙරිගෙන යන වැඩ ගිණුමට බැර කර තිබුණි. මේ අනුව කෙරිගෙන යන වැඩ ගිණුමට රු.38,722,810 ක් වැඩියෙන්ද නිවාස ණයගැති ගිණුම රු.39,713,310 ක් අඩුවෙන්ද ගිණුම් ගත කර තිබුණි.
- ඉ) අනුරාධපුර නිවාස ව්‍යාපෘතියේ බෙදා දී ඇති නිවාස 63 හි සමාලෝචිත වර්ෂය තුළ දී අයකර ගෙන ඇති රු.217,551 ක් වූ නිවාස ණය වාරික, පනත ප්‍රකාරව අරමුදලක ගිණුම්ගත කර නොතිබුණි.
- ඊ) නිවාස සංවර්ධන ව්‍යාපෘති වෙනුවෙන් ලැබුණු රු.1,408,558,466 ක් වූ රජයේ ප්‍රදාන ජංගම නොවන බැරකම් වශයෙන් දක්වා තිබුණි.
- උ) පහත දැක්වෙන පරිදි මුදල් ප්‍රවාහ ප්‍රකාශයේ ඇතැම් අයිතම අනෙකුත් ප්‍රකාශන සමඟ එකඟ නොවීය.
 - I. ආදායම් වියදම් ගිණුමේ මෙහෙයුම් ආදායම් වශයෙන් දක්වා ඇති අමාත්‍යාංශයෙන් ලබා ගෙන ඇති රු. 28,240,483 ක් මුදල් ප්‍රවාහ ප්‍රකාශනයේ ආයෝජන ක්‍රියාකාරකම් සඳහා ලැබීම් වශයෙන් දක්වා තිබුණි.
 - II. මුදල් ප්‍රවාහ ප්‍රකාශනයට අනුව ස්ථාවර වත්කම් මිලදී ගැනීම් වටිනාකම රු. 1,409,483 ක් වුවත් ශේෂ පත්‍රයේ සටහන් අංක 1 අනුව එම වටිනාකම රු. 764,013 ක් විය. ඒ අනුව රු. 645,470 ක් වූ වෙනසට හේතුව අනාවරණය නොවීය.
- ඌ) අභ්‍යන්තර නිවාස ව්‍යාපෘතියේ පළමු සහ දෙවන අදියරයන්හි රු.45,491,256 ක් වූ රඳවා ගැනීම් මුදල් බැංකු සුරැකුමක් මත නිදහස් කර තිබුණද ඒ පිළිබඳ මූල්‍ය ප්‍රකාශනවලින් කිසිදු හෙළිදරව් කිරීමක් කර නොතිබුණි.

2.3 නීති , රීති , රෙගුලාසි හා කළමනාකරණ තීරණවලට අනුකූල නොවීම

2012 දෙසැම්බර් 24 දිනැති අංක 49 දරන කළමනාකරණ සේවා වක්‍රලේඛයට පටහැනිව 2012 මුදල් වර්ෂයේ ලැබූ ලාභ මත රාජ්‍ය සංස්ථා සේවකයෙකුට ගෙවිය යුතු ප්‍රසාද මුදල වූ රු.10,000 ක් වෙනුවට රු.12,500 ක් බැගින් ගෙවීම් කර තිබුණු අතර ඒ අනුව රු.2,500 බැගින් සේවකයින් 92 ට රු.230,000 ක් වැඩිපුර ගෙවීමක් සිදු කර තිබුණි.

3. මූල්‍ය සමාලෝචනය

3.1 මූල්‍ය ප්‍රතිඵල

ඉදිරිපත් කරන ලද මූල්‍ය ප්‍රකාශන අනුව 2013 දෙසැම්බර් 31 දිනෙන් අවසන් වූ වර්ෂය සඳහා අධිකාරියේ මෙහෙයුම් ප්‍රතිඵලය රු. 6,032,874 ක අතිරික්තයක් වූ අතර ඊට අනුරූපීව ඉකුත් වර්ෂයේ අතිරික්තය රු.11,619,000 ක් වූයෙන් මූල්‍ය ප්‍රතිඵලයෙහි රු.5,586,126 ක් පිරිහීමක් නිරීක්ෂණය විය. මෙම පිරිහීමට ප්‍රධාන වශයෙන් ආදායම රු.14,610,184 කින් අඩුවීම සහ පරිපාලන වියදම් රු.2,683,335 කින් වැඩිවීම බලපා තිබුණි.

4. මෙහෙයුම් සමාලෝචනය

4.1 කළමනාකරණ අකාර්යක්ෂමතා

2007 පෙබරවාරි 22 දිනැති අංක අමප/07/0140/226/013 දරන අමාත්‍ය මණ්ඩල තීරණය අනුව නාගරික ජනාවාස සංවර්ධන අධිකාරිය පිහිට වූ වහාම රියල් එස්ටේට් එක්ස්චේන්ජ් පුද්ගලික සමාගම ඇවරකර එම සමාගමේ වත්කම් හා වගකීම් ද, කාර්ය මණ්ඩලය ද අධිකාරිය වෙත පවරා ගතයුතු වුව ද, 2014 නොවැම්බර් මස වන විටත් කාර්ය මණ්ඩල අන්තර්ග්‍රහණය පමණක් සිදුකර තිබුණි.

4.2 අරමුණට පටහැනි වියදම්

ජනසෙවන ස්වයංසේවක සහභාගීත්ව පාරිසරික වැඩසටහන සඳහා අමාත්‍යාංශයෙන් ලබාදී තිබුණු රුපියල් මිලියන 40 න් අනුරාධපුර නිවාස ව්‍යාපෘතියේ වියදම් රු.2,145,123 ක් , ප්‍රවාහන වියදම් රු.7,060,430 ක් සහ ව්‍යාපෘතිය විවෘත කිරීමේ උත්සව වියදම් රු.4,828,670 ක් වශයෙන් එකතුව රු.14,034,223 ක් අරමුණට පටහැනිව වියදම් කර තිබුණි.

4.3 කාර්ය මණ්ඩල පරිපාලනය

සමාලෝචිත වර්ෂයේ අවසන් දිනට අනුමත සේවක සංඛ්‍යාව 111 ක් වූ අතර අනුමත නොවූ සේවකයන් 11 ක් ඇතුළුව සේවයේ නියුක්ත සංඛ්‍යාව 98 ක් විය. මේ අනුව පුරප්පාඩු 24 ක් විය.

5. ගිණුම් කටයුතුභාවය සහ යහපාලනය

5.1 ක්‍රියාකාරී සැලැස්ම

2011 සිට 2016 කාල පරිච්ඡේදයට අදාළව සකස් කර තිබූ සංයුක්ත සැලැස්මට අනුව අරමුණු අංක 5 යටතේ අදාළ කාලපරිච්ඡේදය තුළදී රුපියල් මිලියන 3000 ක ඇස්තමේන්තුගත පිරිවැයකට කොළඹ හා තදාසන්න ප්‍රදේශයන්හි නිවාස 1000 ක් සහ අනෙකුත් නාගරික ප්‍රදේශයන්හි නිවාස 2,000 ක් ඉදිකිරීමට සැලසුම් කර තිබුණි. ඒ අනුව එම ව්‍යාපෘති සඳහා සමාලෝචිත වර්ෂය සඳහා රුපියල් මිලියන 700 ක පිරිවැය ඇස්තමේන්තුවක් සහිත ක්‍රියාකාරී සැලැස්මක් සකස් කර තිබුණි. සමාලෝචිත වර්ෂයේ ක්‍රියාත්මක කර ඇති ක්‍රියාකාරී සැලැස්ම අනුව කොළඹ හා තදාසන්න ප්‍රදේශයන්හි නිවාස 1000 ක් ඉදිකිරීමේ ව්‍යාපෘතිය ඇතුළත්

කර නොතිබූ අතර ලුනාව, අඟලාන, හලාවත සහ තලවකැලේ යන අනෙකුත් නාගරික ප්‍රදේශයන්හි නිවාස 764 ක් ඉදිකිරීමට රුපියල් මිලියන 606 ක් වෙන්කර තිබුණි. මේ අනුව සමාලෝචිත වර්ෂයේ ක්‍රියාත්මක කර ඇති ක්‍රියාකාරී සැලැස්ම, සංයුක්ත සැලැස්මේ දැක්වෙන අරමුණු හා ක්‍රියාකාරී සැලැස්මට අනුකූලව සකස්කර නොතිබූ අතර සංයුක්ත සැලැස්මේ දැක්වෙන අරමුණු ඉටුකර ගැනීමේ ප්‍රගතිය වාර්ෂිකව සමාලෝචනය කර නොතිබුණි.

5.2 අයවැය පාලනය

අයවැය ගත තොරතුරු හා තථ්‍ය තොරතුරු අතර සැලකිය යුතු විචලනයන් නිරීක්ෂණය වූ බැවින් අයවැය ලේඛනය ඵලදායී කළමනාකරණ පාලන කාරකයක් ලෙස යොදාගෙන නොතිබුණි.

5.3 වාර්ෂික වාර්තා සභාගත කිරීම

2009 වර්ෂයේ සිට සමාලෝචිත වර්ෂය දක්වා වූ වර්ෂවලට අදාළ වාර්ෂික වාර්තා 2014 අගෝස්තු මස වන විටත් පාර්ලිමේන්තුවේ සභාගත කර නොතිබුණි.

6. පද්ධති හා පාලනයන්

විගණනයේදී නිරීක්ෂණය වූ පද්ධති හා පාලන අඩුපාඩු පිළිබඳව වරින්වර අධිකාරියේ සභාපතිවරයා දැනුවත් කරන ලදී. පහත දැක්වෙන පාලන ක්ෂේත්‍රයන් කෙරෙහි විශේෂ අවධානය යොමුකළ යුතුවේ.

- i. බැංකු සැසඳුම් සකස් කිරීම
- ii. ගිණුම් තැබීම
- iii. පිරිවැය පාලනය
- iv. වාහන උපයෝජනය
- v. කාර්ය මණ්ඩල පරිපාලනය
- vi. කොන්ත්‍රාත් පරිපාලනය
- vii. ප්‍රගති සමාලෝචනය