

गुरुराज नं २ सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित
(गंधर्वनगरी)

३०/अ, ४अ, डहाणूकर कॉलनी, कोथरूड, पुणे ४११०३८.

नोंदणी क्रमांक : एच एस जी (टी सी) / १०१ / १९९२-९३ दिनांक ४ जून १९९२.

जावक क्रमांक : MC/2022/04/SGM/Notice/01

दिनांक : २ . ०४ . २०२२

विशेष सर्वसाधारण सभेची सूचना (नोटीस)

फक्त सभासदांसाठी

आपल्या उपरोक्त २०२२ वर्षातील संस्थेची पहिली विशेष सर्वसाधारण सभा स्वस्तिक सभागृह - पत्ता दुकान क्रमांक २०१, ब्लॉक - बी १, HDFC बँकेच्या वर, डहाणूकर कॉलनी, कोथरूड, पुणे, महाराष्ट्र ४११०३८ वर रविवार दिनांक १७ एप्रिल २०२२ रोजी सकाळी १०.३० वाजता होणार असून सभेमध्ये पुढील कामकाज होईल. तरी सर्व सभासद बंधुभगिनींनी कृपया या सभेस आवर्जून उपस्थित राहावे व कामकाजात सहभाग घ्यावा ही विनंती.

सभे पुढील विषय


१. सोसायटीच्या पुनर्विकासासाठी विशेष सर्वसाधारण सभेची प्राथमिक मान्यता घेणे
२. प्रकल्प वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार नियुक्त करणे आणि त्यांच्या कामाची व्याप्ती आणि अटी निश्चित करणे
३. सोसायटीच्या पुनर्विकासासाठी कायदेशीर सल्लागार / कायदेतज्ज्ञ नियुक्त करणे आणि त्यांच्या कामाची व्याप्ती आणि अटी निश्चित करणे
४. सोसायटी इमारतीचे संरचनात्मक लेखापरीक्षण (Structural Audit) करून घेण्यास चर्चा करून खर्चास मंजूरी घेणे.
५. सोसायटी साठी वेबसाइट / संकेतस्थळ विकसित (Website Development) आणि होस्टिंगसाठी (Website Hosting) करून घेण्यास चर्चा करून खर्चास मंजूरी घेणे.
६. सोसायटीचे प्रॉपर्टी कार्ड (Property Card) करून घेण्यास चर्चा करून खर्चास मंजूरी घेणे.

जावक क्रमांक : MC/2022/04/SGM/Notice/01



७. शनिवार दिनांक ०९. ०४. २०२२ पर्यंत सभासदांकडून आलेल्या लेखी सूचनांचा विचार करणे. सभासदांनी लेखी सूचना ऑफिस पेटीत टाकणे किंवा ई-मेल द्वारे पाठवणे (gururajno2.gandharva@gmail.com) आवश्यक आहे. आयत्या वेळी आलेल्या सूचनांचा विचार केला जाणार नाही.

८. सर्व सभासदांचे आभार प्रदर्शन.


(समीर पुणेकर)

सचिव

व्यवस्थापकीय समिती


V. H. Deshpande

(वैभव देशपांडे)

खजिनदार

व्यवस्थापकीय समिती


Desai

(विक्रमसिंह देसाई)

अध्यक्ष

व्यवस्थापकीय समिती



विशेष सूचना :

१. सभा ठीक १०.३० वाजता सुरु होईल. आवश्यक गणसंख्या पूर्ण झाली नाही तर सभा स्थगित केली जाईल. सभेचा कोरम हा संस्थेच्या एकूण सभासद संख्येच्या २/३ इतका राहिल. सभेत वरील विषयांवर चर्चा व विचार केला जाईल. तसेच या सभेत घेण्यात आलेले सर्व निर्णय सर्वच सभासदांवर बंधनकारक राहातील याची कृपया नोंद घ्यावी. सभेस सभासदांनी वेळेवर व आवर्जून उपस्थित राहावे हि विनंती.
२. सोसायटीच्या नियमाप्रमाणे सदरहू सभेला फक्त सभासदांनाच सभेच्या कामकाजात भाग घेता येईल. जे सभासद विशेष सर्वसाधारण सभेस उपस्थित राहू शकणार नाहीत व त्यांच्या वतीने घरातील इतर व्यक्ती सभेत उपस्थित राहावयाचे असल्यास त्यांच्याकडील संस्थेने दिलेले सहयोगी सभासदत्वाचे प्रमाणपत्र आधीच सोसायटी ऑफिसमध्ये किंवा ई-मेल द्वारे पाठवणे (gururajno2.gandharva@gmail.com) आवश्यक आहे. सहयोगी सभासद सभेला उपस्थित राहू शकतील. पण त्यांना सभेच्या कामकाजात कोणताही भाग घेता येणार नाही याची नोंद घ्यावी.
३. शासनाच्या अध्यादेशानुसार विशेष सर्वसाधारण सभेच्या कार्यक्रमात जर काही बदल करावे लागले तर त्याची पूर्वसूचना सभासदांना देण्यात येईल.



अ परिशिष्ट

संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी विशेष सर्वसाधारण सभेचे आयोजन करणे

- सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतीचा पुनर्विकास करावयाचा आहे, अशा संस्थेच्या १ / ५ पेक्षा कमी नाही (२०% पेक्षा अधिक) इतक्या सभासदांनी संस्थेच्या उपविधी नुसार निवडून आलेल्या व कायद्यानुसार गठीत झालेल्या संस्थेच्या व्यवस्थापन समितीच्या सचिवांकडे इमारत पुनर्विकास संबंधीच्या त्यांच्या योजना व सूचनांसह संस्थेच्या इमारतीचा पुनर्विकास करण्याबाबतचे धोरण ठरवण्यासाठी विशेष सर्वसाधारण सभेचे आयोजन करण्याकरिता चा अर्ज सादर करणे आवश्यक राहिल. अर्ज प्राप्त झाल्यावर ८ दिवसात व्यवस्थापन समिती सभेत त्याबाबत नोंद घेऊन दोन महिन्यांच्या आत संस्थेचे सचिव संस्थेच्या सर्व सभासदांची विशेष सर्वसाधारण सभा बोलवतील. सभेची विषयपत्रिका संस्थेच्या पत्रे प्रत्येक सभासदास 14 दिवस अगोदर द्यावी त्यांची पोस्ट दफ्तरी ठेवावी
सदर सभा बोलण्यापूर्वी संस्थेची व्यवस्थापन समिती वास्तुविशारद कायदा १९७२ खालील वास्तुविशारद परिषदेकडील नोंदणीकृत किमान तीन वास्तुविशारदांची शासकीय किंवा स्थानिक प्राधिकरणाकडून पॅनल वरील प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांच्याकडून इमारतीचा पुनर्विकास कामाचा प्रकल्प अहवाल (Project Report) तयार करण्यासाठी दरपत्रक (Quotation) प्राप्त करून घेतील व त्यातून एका तज्ज्ञ व्यक्तीची विशेष सर्वसाधारण सभेत निवड करण्यात येईल. तसेच सोसायटीच्या पुनर्विकासासाठी कायदेशीर सल्लागार / कायदेतज्ज्ञ निवड करून नियुक्त करण्यात येईल.
- पारदर्शक तिच्या दृष्टीने पुनर्विकास प्रस्तावित असणाऱ्या संस्था इंटरनेटवर संकेत स्थळ तयार करतील त्या संकेतस्थळावर पुनर्विकासाची संबंधित सर्व प्रकारची माहिती जसे, सूचना, इतिवृत्त आणि प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागारांचा अहवाल इत्यादी बाबी ठेवण्यात येतील. सदरची माहिती संस्थेच्या सभासदांना करिता उपलब्ध असेल. सदर प्रकल्प संबंध सूचना व इतिवृत्ते सभासदांना ई-मेल द्वारे / समक्ष / नोंदणीकृत डाकाने पाठवण्यात येतील. सदर प्रकल्प संबंध सूचना व इतिवृत्त ई-मेल द्वारे पाठविण्याकरिता प्रत्येक सभासदांना त्यांचा e-mail ID व संपर्क तपशील तयार करणे आवश्यक राहिल. निबंधकांना सदरच्या संकेतस्थळाबद्दल कळवण्यात येईल, तसेच उपरोक्त माहिती संस्थेच्या नोटीस बोर्डावर सभासदांच्या माहितीकरिता प्रसिद्ध करतील.



ब परिशिष्ट

विशेष सर्वसाधारण सभेत घ्यावयाची निर्णय प्रक्रिया

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचा कोरम हा संस्थेच्या एकूण सभासद संख्येच्या २/३ इतका राहिल (गुरुराज नं. २ सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित संस्थेची एकूण सभासद संख्या १०८ आहे. संस्थेच्या पुनर्विकासासाठी आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचा कोरम ६६.६७ % (२/३) म्हणजेच ७२ सभासद इतका राहिल.) याची पूर्तता न झाल्यास सदर सभा तहकूब करण्यात येईल आणि सात दिवसांची सूचना देऊन पुढील एक महिन्याच्या आत पुन्हा आयोजित करण्यात येईल. सदर सभेस पुनःश्च कोरम ची पूर्तता न झाल्यास सभासदांना संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी रस नाही असे समजून सभा रद्द करण्यात येईल व सदरचा विषय पुन्हा पुढे तीन महिन्यांपर्यंत विशेष सर्वसाधारण सभेपुढे मान्यतेसाठी आणता येणार नाही. विशेष सर्वसाधारण सभेत संस्थेच्या पुनर्विकासासाठीच्या सर्व सभासदांच्या सूचना, शिफारशी व हरकती या विचारात घेतल्या जातील व सर्व सभासदांची याबाबत नमूद केलेली मते ही सभेचे इतिवृत्त नावासह नमूद करण्यात येतील. या सर्वसाधारण सभेत संस्थेच्या पुनर्विकास करावयाचा किंवा कसे, याबाबत प्राथमिक निर्णय संस्थेच्या एकूण सभासद संख्येच्या किमान ५१% पेक्षा कमी नाही इतक्या उपस्थित सभासदांच्या बहुमताने मंजूर करण्यात येईल. सदरच्या निर्णय करिता संस्थेच्या एकूण सभासद संख्येच्या किमान ५१% सभासदांची मान्यता आवश्यक राहिल. याकरिता सर्वसाधारण सभेत कोणत्याही अनुपस्थित सभासदाची तोंडी, लेखी अथवा इतर कोणत्याही प्रकारची मान्यता मत अभिप्राय विचारात घेण्यात येणार नाही.

अशाप्रकारे संस्थेच्या एकूण सभासदांच्या ५१% पेक्षा कमी नाही इतक्या बहुमताने सदरचा निर्णय मंजूर करण्यात येईल. उदाहरणार्थ आपल्या संस्थेसाठी गुरुराज नं. २ सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित संस्थेची एकूण सभासद संख्या १०८ आहे. संस्थेच्या पुनर्विकासासाठी आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचा कोरम ६६.६७ % (२/३) म्हणजेच ७२ सभासद इतका राहिल. आणि बहुमता करिता यापैकी ५६ किंवा अधिक सभासदांची मान्यता आवश्यक राहिल. म्हणजेच जर त्या सभेस ८० सभासद उपस्थित असतील तर बहुमता करिता उपस्थित सभासदांपैकी ५६ पेक्षा अधिक सभासदांची मान्यता आवश्यक असेल.



क परिशिष्ट

ठराव

१. सोसायटीच्या पुनर्विकासासाठी प्राथमिक मान्यता देणे
फेरफारसह किंवा त्याशिवाय खालील ठराव पास करणे

"महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, 1960 च्या तरतुदीनुसार निराकरण केले आणि जी.आर. सगृत्यो २०१८/प्र.क्र. ८५ /१४-स -सा. 4 जुलै 2019 रोजी महाराष्ट्र सरकारने पारित केले, सोसायटीचे उपविधी आणि पुनर्विकासासंबंधी इतर लागू नियम, पुढाकार घेण्यासाठी सोसायटीच्या सदस्यांची संमती असावी आणि याद्वारे दिलेली आहे. , आणि गुरुराज नं २ सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित (गंधर्वनगरी) संस्थेच्या पुनर्विकासाची प्रक्रिया पार पाडणे.

पुढे असे ठराव केले की, श्री. विक्रमसिंह देसाई (सोसायटीचे अध्यक्ष) किंवा श्री समीर पुणेकर, (सोसायटीचे सचिव) असतील आणि वरील कायद्याच्या पुढे जाण्यासाठी आवश्यक असलेल्या सर्व गोष्टी, कार्य आणि पुनर्विकासाची प्रक्रिया करण्यासाठी व्यवस्थापकीय समितीला स्वतंत्रपणे अधिकृत केले जाईल" सर्व निर्णय व कार्यवाही लोकशाही प्रक्रियेने आणि कायद्याचे पालन करून बहुमतांनी घेण्यात येतील.

२. प्रकल्प वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार नियुक्त करणे आणि त्यांच्या कामाची व्याप्ती आणि अटी निश्चित करणे
फेरफारसह किंवा त्याशिवाय खालील ठराव पास करणे

"महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, 1960 च्या तरतुदीनुसार निराकरण केले आणि जी.आर. सगृत्यो २०१८/प्र.क्र. ८५ /१४-स महाराष्ट्र सरकारने ४ जुलै २०१९ रोजी पारित केले आणि पुनर्विकासासंबंधी इतर लागू नियम, _____ (फर्मचे नाव)

_____ (नोंदणी क्रमांक) असलेले आणि

_____ (पत्ता) येथे नोंदणीकृत

कार्यालय असलेले. _____ (रक्कम) मोबदला आणि खिशाबाहेरील खर्चाची (Out of Pocket Expenses) परतफेड यावर प्रकल्प वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार म्हणून नियुक्ती केली आहे.



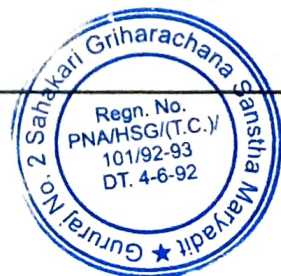
पुढे असे ठराव केले की, श्री. विक्रमसिंह देसाई (सोसायटीचे अध्यक्ष) किंवा श्री समीर पुणेकर, (सोसायटीचे सचिव) असतील आणि वरील कायद्याच्या पुढे जाण्यासाठी आवश्यक असलेल्या सर्व गोष्टी, कार्य आणि पुनर्विकासाची प्रक्रिया करण्यासाठी व्यवस्थापकीय समितीला स्वतंत्रपणे अधिकृत केले जाईल" सर्व निर्णय व कार्यवाही लोकशाही प्रक्रियेने आणि कायद्याचे पालन करून बहुमतांनी घेण्यात येतील.

संस्थेच्या सर्व इमारतींचा पुनर्विकास प्रकल्प राबवण्यासाठी दिनांक २. ०४. २०२२ मध्ये केलेल्या सभासदांच्या आवाहना नुसार, दिनांक ०९. ०४. २०२२ पर्यंत दरपत्रके मागवण्यात आली होती, त्यास प्रतिसाद देऊन दिनांक ०९. ०४. २०२२ पर्यंत संस्थेकडे प्राप्त झालेल्या एकूण _____ निविदांपैकी _____ याची निविदा स्वीकारण्याचा व त्यांच्याकडून परिशिष्ट ३ प्रमाणे सर्व कामे करून घेण्यास दिनांक १७. ०४. २०२२ विशेष सर्वसाधारण सभा ह्या ठरावाने मंजूरी देत आहे.

३. कायदेशीर सल्लागार / कायदेतज्ज्ञ सल्लागार नियुक्त करणे आणि त्यांच्या कामाची व्याप्ती आणि अटी निश्चित करणे
फेरफारसह किंवा त्याशिवाय खालील ठराव पास करणे

"महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० च्या तरतुदीनुसार निराकरण केले आणि जी.आर. सगृयो २०१८/प्र.क्र. ८५ /१४-स महाराष्ट्र सरकारने ४ जुलै २०१९ रोजी पारित केले आणि पुनर्विकासासंबंधी इतर लागू नियम, _____ (कायदेशीर सल्लागार / कायदेतज्ज्ञ / फर्मचे नाव) _____ (नोंदणी क्रमांक) असलेले आणि _____ (पत्ता) येथे नोंदणीकृत कार्यालय असलेले. _____ (रक्कम) मोबदला आणि खिशाबाहेरील खर्चाची (Out of Pocket Expenses) परतफेड यावर प्रकल्प कायदेशीर सल्लागार / कायदेतज्ज्ञ सल्लागार म्हणून नियुक्ती केली आहे.

पुढे असे ठराव केले की, श्री. विक्रमसिंह देसाई (सोसायटीचे अध्यक्ष) किंवा श्री समीर पुणेकर, (सोसायटीचे सचिव) असतील आणि वरील कायद्याच्या पुढे जाण्यासाठी आवश्यक असलेल्या सर्व गोष्टी, कार्य आणि पुनर्विकासाची प्रक्रिया करण्यासाठी व्यवस्थापकीय समितीला स्वतंत्रपणे अधिकृत केले जाईल" सर्व निर्णय व कार्यवाही लोकशाही प्रक्रियेने आणि कायद्याचे पालन करून बहुमतांनी घेण्यात येतील.



संस्थेच्या सर्व इमारतींचा पुनर्विकास प्रकल्प राबवण्यासाठी दिनांक २. ०४. २०२२ मध्ये केलेल्या सभासदांच्या आवाहना नुसार, दिनांक ०९. ०४. २०२२ पर्यंत दरपत्रके मागवण्यात आली होती, त्यास प्रतिसाद देऊन दिनांक ०९. ०४. २०२२ पर्यंत संस्थेकडे प्राप्त झालेल्या एकूण _____ निविदांपैकी _____ याची निविदा स्वीकारण्याचा व त्यांच्याकडून परिशिष्ट ड प्रमाणे सर्व कामे करून घेण्यास दिनांक १७. ०४. २०२२ विशेष सर्वसाधारण सभा ह्या ठरावाने मंजूरी देत आहे.

४. पुनर्विकासाच्या कार्यक्रमास मान्यता देणे

फेरफारसह किंवा त्याशिवाय खालील ठराव पास करणे

"महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, 1960 च्या तरतुदीनुसार निराकरण केले आणि जी.आर. सगृतो २०१८/प्र.क्र. ८५ /१४-स महाराष्ट्र सरकारने 4 जुलै 2019 रोजी पारित केला, सोसायटीचा उपविधी आणि पुनर्विकासासंबंधी इतर लागू नियनांप्रमाणे, सदस्यांसमोर ठेवलेला पुनर्विकासाचा कार्यक्रम याद्वारे मंजूर करित आहोत. ह्या सूचनेबरोबर शासन निर्णय क्रमांक सगृतो २०१८/प्र.क्र. ८५ /१४-स महाराष्ट्र सरकारने 4 जुलै 2019 जोडत आहोत.

पुढे असे ठराव केले की, श्री. विक्रमसिंह देसाई (सोसायटीचे अध्यक्ष) किंवा श्री समीर पुणेकर, (सोसायटीचे सचिव) असतील आणि वरील कायद्याच्या पुढे जाण्यासाठी आवश्यक असलेल्या सर्व गोष्टी, कार्य आणि पुनर्विकासाची प्रक्रिया करण्यासाठी व्यवस्थापकीय समितीला स्वतंत्रपणे अधिकृत केले जाईल" सर्व निर्णय व कार्यवाही लोकशाही प्रक्रियेने आणि कायद्याचे पालन करून बहुमतांनी घेण्यात येतील.

दिनांक १७. ०४. २०२२ विशेष सर्वसाधारण सभा ह्या ठरावाने पुनर्विकासाच्या कार्यक्रमास मान्यता व मंजूरी देत आहे.



अर्जेडावर नोट्स

बाब क्रमांक १ साठी- सोसायटीच्या खालील सदस्यांनी सोसायटीच्या पुनर्विकासासाठी सोसायटीच्या सचिवांकडे अर्ज केला होता.

१. श्री एमपी वाडेकर C - २१
२. श्री राजीव वैद्य G - ११
३. कुंदा प्रकाश रानडे E - २१
४. सुनील गोविंद साळुंखे D - ३२
५. श्री फणसळकर A - २३
६. श्री विजय देशपांडे A - १२
७. भरतकुमार राठी C - ३३
८. स्वप्निल शहा B - ३२
९. व्ही बि कट्टे C - ३४
१०. एक के मूर्ती K - २१
११. विलास कुलकर्णी B - १३
१२. ए. आर. देशपांडे G - २४
१३. व्ही एस असलेकर F - ११
१४. सीआर समर्थ A - ३२
१५. एस. बी. जोशी L - २१
१६. बि. डी. सातव F - २३
१७. व्ही . डि. देशपांडे E - १४
१८. सुनिता आपटे C - २२
१९. नागेश कारंथ G - ३४
२०. सुरेश पेठे D - २४
२१. व्ही. एच. कुलकर्णी F - २४
२२. एम जी साळुंखे D - २१
२३. एस पी नातू J - २१
२४. पी आर वाळुंजकर B - ३१



२५. जगदीश अत्रे F - १३
२६. आनंद गोठीकर F - २२
२७. वैशाली जिराईतखाने C - २४
२८. के व्ही ओक B - २४
२९. शुभांगी बोकील B - ३३
३०. चित्रा शिवाजी पाटील H - १२
३१. मनीषा देसाई E - १२

३१ सभासद ही सभासदांची एकूण सदस्यसंख्येच्या 1/5 पेक्षा जास्त आहे. मॅनेजिंग कमिटीने त्याची नोंद घेतली आणि १.०४.२०२२ दिनांकाच्या बैठकीत त्याला पूर्ण संमती दिली. आता सोसायटीच्या सभासदांच्या प्राथमिक मान्यतेसाठी हीच शिफारस करण्यात आली आहे.



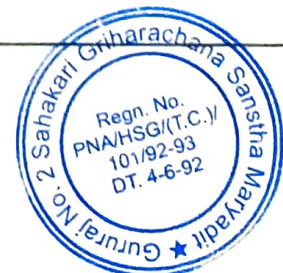
इ परिशिष्ट

सभासदांना आवाहन : आपल्या सोसायटीच्या पुनर्विकास प्रक्रिया सुरु करून चालना देण्यासाठी वास्तुविशारद, प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार, वकील यांची नियुक्ती करायचे योजिले आहे. तरी ज्या सभासदांच्या ओळखीत वास्तुविशारद, प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार, वकील असल्यास खालील नमूद केलेल्या कामासाठी व निवड करण्यासाठी ठेवलेल्या निकषावर योग्य त्या व्यक्तींची नावे त्यांच्या दर-पत्रकासोबत (Quotations) सुचवावीत ही विनंती. दिनांक ०९. ४. २०२२ पर्यंत दर-पत्रके (Quotations) स्वीकारली जातील. नंतर ठरवलेल्या निकषांवरून आणि प्राप्त झालेल्या दर-पत्रकावरून कमीत कमी प्रत्येकी ३ - वास्तुविशारद, प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार, वकील यांच्या निविदा विशेष सर्वसाधारण सभेसमोर मांडून, लोकशाही प्रक्रियेने बहुमतानी नियुक्ती केली जाईल.

वास्तुविशारद, प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार, वकील यांच्या कामाची व्याप्ती व स्वरूप

सुरुवातीच्या टप्प्यात वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार यांनी करावयाची कामे

१. संस्थेची इमारत व जमीन यांचे सर्वेक्षण करणे
२. संस्थेच्या जमिनीचे अभिहस्तांतरणासंबंधी माहिती घेणे
३. शासनाचे प्रचलित धोरणानुसार तसेच जमिनीच्या मालकी प्रमाणे महानगरपालिका यांची सद्यस्थितीत लागू असणारी नियमावली विचारात घेऊन संस्थेच्या इमारती व जमिनीनुसार उपलब्ध होणारा एफ.एस.आय. व टी.डी.आर. यांची माहिती करून घेणे. त्यानुसार संबंधित संस्थांनी या संदर्भातील कार्यवाही करणे.
४. संस्थेच्या सभासदांच्या पुनर्विकासाबाबत च्या सूचना शिफारशी विचारात घेऊन सभासदांसाठी उपलब्ध करायचे निवासी क्षेत्र व्यापारी क्षेत्र मोकळी जागा बगिच्या पार्किंग बांधकामाचे स्पेसिफिकेशन इत्यादी बाबी विचारात घेऊन वास्तववादी प्रकल्प अहवाल तयार करणे
५. व्यवहार्यता अहवाल (Feasibility Report) तयार करणे
६. निविदा दस्तऐवज (Tender Document) तयार करणे
७. निविदा प्रकाशन (Tender Publishing)
८. विविध बांधकाम व्यावसायिकांकडून निविदा प्राप्त करणे
९. शिफारस आणि औचित्यांसह तुलनात्मक विधान / तक्ता (Comparative Statement) तयार करणे जे सर्व सदस्यांना समजण्यास सोपे करण्यासाठी उपयुक्त ठरेल.
१०. सोसायटीच्या सर्व विशेष सर्वसाधारण सभेत सहभाग घेऊन योग्यते मार्गदर्शन करणे



वास्तुविशारद प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांनी त्यांचे नियुक्तीचे दिनांकापासून दोन महिन्यांच्या आत प्रकल्प अहवाल तयार करून तो संस्थेच्या व्यवस्थापन समितीकडे सादर करावा

वकिलांच्या भूमिका:

१. वैयक्तिक सदस्यांच्या फाइल्स आणि कायदेशीर दस्तावेज तपासणे
२. सदस्यांना कायदेशीर कागदोपत्रांची पूर्तता करण्यात मदत करणे
३. सोसायटी संबंधित कायदेशीर कागदपत्रे तयार करणे
४. निवडलेल्या बिल्डरसोबत सामंजस्य कराराचा मसुदा तयार करणे
५. सोसायटीचे हित लक्षात घेऊन विकास कराराचा मसुदा तयार करणे
६. सदस्यांच्या प्रश्नांचे व शंकांचे कायद्याप्रमाणे निरसन करणे.
७. सर्व पुनर्विकास विशिष्ट ठराव आणि कार्यवाहीत मदत करणे आणि मसुदा तयार करणे
८. सर्व सूचना प्रकाशित करण्यात मदत करणे.
९. सोसायटीच्या सर्व विशेष सर्वसाधारण सभेत सहभाग घेऊन योग्यते मार्गदर्शन करणे

निवड निकष

१. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेशी संबंधित प्रकरणांमध्ये 10 पेक्षा अधिक वर्षांचा अनुभव असावा
२. उमेदवाराने 10 पेक्षा जास्त पुनर्विकास प्रकल्प व्यवस्थापित केलेले असावेत ज्यापैकी 100 पेक्षा अधिक सदस्यांच्या संस्थानचे 3 पेक्षा अधिक किंवा ५० पेक्षा अधिक सदस्यांच्या संस्थानचे १० पेक्षा अधिक प्रकल्प केल्याचा अनुभव असावा.
३. सोसाटीमध्ये प्रत्यक्ष येऊन (ऑनसाइट) समर्थन आणि सहाय्य देण्यास उत्सुक असावे



सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या
इमारतींचा पुनर्विकास करण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन

सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग

शासन निर्णय क्रमांक :- सगृत्यो २०१८/प्र.क्र. ८५/१४-स,

१४ वा मजला, नवीन प्रशासन भवन,
मादाम कामा रोड, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.

दिनांक:- ०४ जूले, २०१९ .



पहा :- शासन निर्णय, सहकार पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, क्रमांक
सगृत्यो-२००७/ प्र.क्र.५५४/१४-स, दि.३.१.२००९.

प्रस्तावना-

महाराष्ट्र राज्यामध्ये सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतींच्या पुनर्विकास योजना मोठ्या प्रमाणावर सुरु आहेत. पुनर्विकसित होणाऱ्या सहकारी संस्थांच्या व्यवस्थापनाबाबत गृहनिर्माण संस्था, गृहनिर्माण संघ व वैयक्तिक सभासदांच्या अनेक तक्रारी प्राप्त होतात. बहुतांशी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा पुनर्विकास करतांना प्राप्त होणाऱ्या तक्रारींचे स्वरूप खालीलप्रमाणे आहे :-

- १) पुनर्विकास प्रक्रियेत सभासदांना विश्वासात न घेणे.
- २) निविदा प्रक्रियेमध्ये पारदर्शकता नसणे.
- ३) मनमानीपणे ठेकेदारांच्या नियुक्त्या करणे.
- ४) सहकारी कायदा, नियम व उपविधीतील तरतुदींचे उल्लंघन करून कामकाज करणे.
- ५) वास्तुविशारद व प्रकल्प सल्लागार यांनी करावयाच्या कामात सुसूत्रता नसणे.
- ६) पुनर्विकास प्रकल्प अहवालाचे नियोजन न करणे.
- ७) निविदा अंतिम करण्यासाठी योग्य त्या कार्यपध्दतीचा अवलंब न करणे.
- ८) विकासकांशी करावयाच्या करारनाम्यात समानता नसणे.

२. शासनाने दिनांक ३ जानेवारी, २००९ च्या शासन निर्णयान्वये महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० चे कलम ७९(अ) खाली निदेश देवून सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतींचा पुनर्विकास करण्याबाबत कार्यपध्दती विहित केली आहे. वर विहित

करण्यात आलेल्या तक्रारींचे स्वरूप विचारात घेऊन राज्यात पुनर्विकास प्रकियेला चालना देण्याकरिता दिनांक ३ जानेवारी २००९ च्या निर्देशामध्ये बदल करणे आवश्यक आहे. सदर बाब विचारात घेता यासंदर्भात सुधारित मार्गदर्शक सुचना निर्गमित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती. त्यास अनुसरून संदर्भाधीन दि ३ जानेवारी, २००९ चा शासन निर्णयाद्वारे अधिक्रमित करून महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० मधील कलम ७९(अ) नुसार शासन खालीलप्रमाणे निदेश देत आहे :-

शासन निर्णय -

१) सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची इमारत सक्षम प्राधिकरणाने विध्वंसक किंवा पडायला आलेली किंवा राहण्यास धोकादायक किंवा त्या शेजारून जाण्यास किंवा शेजारील कोणत्याही संरचनेस किंवा ठिकाणास धोकादायक म्हणून जाहीर केली असेल आणि विकास नियंत्रण नियमानुसार संस्था इमारत पुनर्विकास करण्यासाठी पात्र ठरत असेल तर संस्था सर्वसाधारण सभेमध्ये त्या इमारतीचा पुनर्विकास करण्याबाबतचा निर्णय घेवू शकते.

२) सदर निदेश विकासकाकडून कराराद्वारे होणारा पुनर्विकास, स्वपुनर्विकास, संघीय संस्थेतील होणारा समूह पुनर्विकास, संस्थांच्या गटामार्फत होणारा पुनर्विकास इ. संस्थांकडून होणाऱ्या सर्व प्रकारच्या पुनर्विकासाकरिता लागू राहतील. विकासकाच्या नियुक्तीकरिता निर्धारित करण्यात आलेल्या सर्व कार्यपध्दती ह्या उपरोक्त नमूद सर्व प्रकारच्या पुनर्विकासाकरिता, कंत्राटदाराची नियुक्ती करण्याकरिता किंवा कराराद्वारे होणाऱ्या विकासाकरिता लागू राहतील.

३) गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतींचा पुनर्विकास करण्याचा निर्णय हा त्या सोसायटीच्या नोंदणीकृत उपविधी अन्वये त्या संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये सदरच्या मार्गदर्शक सुचनांद्वारे निर्धारित कार्यपध्दतीनुसार घेतला जाईल.

४) सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतींच्या पुनर्विकासाचा निर्णय निबंधकाने नियुक्त केलेल्या प्राधिकृत अधिकारी / प्रशासक यांना घेता येणार नाही.

५) संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी विशेष सर्वसाधारण सभेचे आयोजन करणे :-

ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतींचा पुनर्विकास करावयाचा आहे अशा संस्थांच्या १/५ पेक्षा कमी नाही इतक्या सभासदांनी संस्थेच्या उपविधीनुसार निवडून आलेल्या व कायदानुसार गठित झालेल्या संस्थेच्या व्यवस्थापन समितीच्या सचिवांकडे इमारत पुनर्विकासासंबंधीच्या त्यांच्या योजना व सुचनांसह संस्थेच्या इमारतीचा पुनर्विकास करण्याबाबतचे धोरण ठरविण्यासाठी विशेष सर्वसाधारण सभेचे आयोजन करण्याकरीताचा अर्ज सादर करणे आवश्यक राहिल. अर्ज प्राप्त झाल्यावर ८ दिवसात व्यवस्थापन समिती



सभेत त्याबाबत नोंद घेवून २ महिन्यांच्या आत संस्थेचे सचिव संस्थेच्या सर्व सभासदांची विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावतील. सभेची विषयपत्रिका संस्थेच्या प्रत्येक सभासदास १४ दिवस अगोदर द्यावी व त्याची पोहोच संस्थेच्या दफ्तरी ठेवावी. सदर सभा बोलावण्यापूर्वी संस्थेची व्यवस्थापन समिती वास्तूविशारद कायदा, १९७२ खालील वास्तूविशारद परिषदेकडील नोंदणीकृत किमान ३ वास्तूविशारदांची शासकीय / स्थानिक प्राधिकरणाकडील पॅनलवरील प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (Project Management Consultant) यांचेकडून इमारतीच्या पुनर्विकास कामाचा प्रकल्प अहवाल (Project Report) तयार करण्यासाठी दरपत्रक (Quotation) प्राप्त करून घेतील व त्यातून एका तज्ञ व्यक्तीची विशेष सर्वसाधारण सभेत निवड करण्यात येईल.

६) पारदर्शकतेच्यादृष्टीने पुनर्विकास प्रस्तावित असणाऱ्या संस्था इंटरनेटवर संकेतस्थळ तयार करतील. त्या संकेतस्थळावर पुनर्विकासाशी संबंधित सर्व प्रकारची माहिती, जसे सुचना, इतिवृत्त आणि प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागारांचा अहवाल इत्यादी बाबी ठेवण्यात येतील. सदरची माहिती संस्थेच्या सभासदांकरिता उपलब्ध असेल. सदर प्रकल्पासंबंधात सुचना व इतिवृत्ते सभासदांना ई-मेलद्वारे/समक्ष/नोंदणीकृत डाकेने पाठविण्यात येतील. सदर प्रकल्पासंबंधात सुचना व इतिवृत्ते ई-मेलद्वारे पाठविण्याकरिता प्रत्येक सभासदांना त्यांचा ई-मेल आयडी व संपर्क तपशिल सादर करणे आवश्यक राहिल. निबंधकांना सदरच्या संकेतस्थळाबद्दल कळविण्यात येईल. तसेच उपरोक्त माहिती संस्थेच्या नोटीस बोर्डावर सभासदांच्या माहितीकरीता प्रसिध्द करतील.

७) पुनर्विकासासंदर्भात व्यवस्थापन समिती व विशेष सर्वसाधारण सभा यांच्या सुचना व इतिवृत्ताद्वारे होणारे संप्रेषण (Communication) ई-मेलद्वारे व हार्डकॉपीद्वारे सदर बैठक झाल्याच्या १५ दिवसांच्या आत संबंधित निबंधक कार्यालयास कळविणे आवश्यक राहिल. सदर संस्थांनी याबाबतच्या पोचपावत्या जपून ठेवाव्यात.

८) **सदरच्या विशेष सर्वसाधारण सभेत विषयवार खालीलप्रमाणे कामकाज होईल :-**

१. संस्थेच्या इमारतीचा पुनर्विकास करण्याबाबत सभासदांची मागणी व प्राप्त सुचना विचारात घेवून प्राथमिक निर्णय घेणे.

२. इमारतीच्या पुनर्विकास कामासाठी शासनाचे / स्थानिक प्राधिकरणाकडील पॅनलवरील तज्ञ व अनुभवी वास्तूविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांची निवड करणे व त्यांनी करावयाच्या कामाच्या बाबी व अटी / शर्ती निश्चित करणे.

३. इमारत पुनर्विकासासंबंधीच्या कार्यक्रमाची रुपरेषा सादर करणे.



९) इमारत पुनर्विकासासंबंधीच्या सभासदांच्या लेखी सुचना स्विकारणे :-

संस्थेच्या सभासदांना संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासंबंधीच्या वास्तवदर्शीय योजना, सुचना व शिफारशी याबाबत तसेच त्यांचे माहितीतील पॅनेलवरील अनुभवी व तज्ञ वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांची नांवे लेखी स्वरूपात समितीकडे सभेच्या तारखेपूर्वी ८ दिवस अगोदर सादर करता येतील. परंतु सदर पुनर्विकाराचे कामकाज करण्याकरीता वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार इच्छुक असल्याबाबतचे त्यांचे पत्र संस्थेस सादर केले पाहिजे.

१०) विशेष सर्वसाधारण सभेत घ्यावयाचे निर्णय :-

अ) सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचा कोरम हा संस्थेच्या एकूण सभासद संख्येच्या २/३ इतका राहिल. कोरमची पूर्तता न झाल्यास सदर सभा तहकुब करण्यात येईल आणि ७ दिवसांची सुचना देवून पुढील १ महिन्याच्या आत पुन्हा आयोजित करण्यात येईल. सदर सभेस पुनःश्च कोरमची पूर्तता न झाल्यास सभासदांना संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी रस नाही, असे समजून सभा रद्द करण्यात येईल व सदरचा विषय पुन्हा पुढे ३ महिन्यापर्यंत विशेष सर्वसाधारण सभेपुढे मान्यतेसाठी आणता येणार नाही. विशेष सर्वसाधारण सभेत संस्थेच्या पुनर्विकासासाठीच्या सर्व सभासदांच्या सुचना, शिफारशी व हरकती या विचारात घेतल्या जातील व सर्व सभासदांची याबाबत नमूद केलेली मते ही सभेच्या इतिवृत्तात नावासह नमूद करण्यात येतील. या सर्वसाधारण सभेत संस्थेचा पुनर्विकास करावयाचा किंवा कसे, याबाबतचा प्राथमिक निर्णय संस्थेच्या एकूण सभासद संख्येच्या किमान ५१% पेक्षा कमी नाही इतक्या उपस्थित सभासदांच्या बहुमताने मंजूर करण्यात येईल. सदरच्या निर्णयाकरिता संस्थेच्या एकूण सभासद संख्येच्या किमान ५१% सभासदांची मान्यता आवश्यक राहिल. याकरिता सर्वसाधारण सभेत कोणत्याही अनुपस्थित सभासदांची लेखी/तोंडी अथवा इतर कोणत्याही प्रकारची मान्यता, मत, अभिप्राय विचारात घेण्यात येणार नाही.

अशाप्रकारे संस्थेच्या एकूण सभासदांच्या ५१% पेक्षा कमी नाही इतक्या बहुमताने सदरचा निर्णय मंजूर करण्यात येईल. (उदाहरणार्थ, एखादया गृहनिर्माण संस्थेची एकूण सभासद संख्या १०० असल्यास, त्या संस्थेच्या पुनर्विकासासाठी आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचा कोरम ६६.६६ म्हणजेच ६७ सभासद इतका राहिल आणि बहुमताकरीता त्यापैकी ५१ किंवा अधिक सभासदांची मान्यता आवश्यक राहिल. म्हणजेच



जर त्यासभेस ६७ इतके सभासद उपस्थित असतील तर बहुमताकरीता उपस्थित ६७ सभासदांपैकी ५१ किंवा अधिक सभासदांची मान्यता आवश्यक असेल. तसेच ७५ सभासद उपस्थित असतील तरीही बहुमताकरीता उपस्थित ७५ सभासदांपैकी ५१ किंवा अधिक सभासदांची मान्यता आवश्यक असेल व याप्रमाणे पुढे.)

ब) पुनर्विकासाच्या मान्यतेच्या निर्णयानंतर वर नमूद केल्यानुसार विशेष सर्वसाधारण सभेच्या मान्यतेने खाली नमूद केल्याप्रमाणे कामकाज केले जाईल.

१. इमारत पुनर्विकासाच्या कामासाठी शासनाचे / स्थानिक प्राधिकरणाकडील पॅनलवरील तज्ञ व अनुभवी वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांची निवड करण्यासाठी त्यांनी करावयाच्या कामाच्या बाबी व अटी / शर्ती निश्चित करणे.

२. इमारत पुनर्विकासासंबंधीच्या कार्यक्रमाची रुपरेषा सादर करणे.

११) सभावृत्तांत सर्व सभासदांना देणे :-

संस्थेचे सचिव यांनी वरील विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त तयार करून ७ दिवसांचे आत सर्व सभासदांना त्याची प्रत देवून पोहोच दप्तरी ठेवावी व एक प्रत निबंधक कार्यालयास सादर करावी.

१२) पुनर्विकासाच्या कार्यवाहीकरिता सभासदांचे लेखी संमतीपत्र घेणे :-

वर नमूद केल्यानुसार, विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये संस्थेचा पुनर्विकास करण्याबाबतचा निर्णय एकूण सभासदांच्या ५१% पेक्षा कमी नाही इतक्या बहुमताने पारित झाल्यानंतर, व्यवस्थापन समितीस पुनर्विकासाबाबतची पुढील कार्यवाही करण्याकरिता पुनर्विकासाच्या ठरावाच्या बाजूने मत नोंदवणाऱ्या सभासदांचे लेखी संमतीपत्र घेणे आवश्यक राहिल.

१३) वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार यांना नियुक्तीपत्र देणे:-

संस्थेचे सचिव विशेष सर्वसाधारण सभेत निवड झालेले वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार यांना सभेच्या तारखेनंतर ३० दिवसांच्या आत त्यांच्या नियुक्तीबाबतचे पत्र देतील व सर्वसाधारण सभेमध्ये मंजूर झालेल्या शर्ती व अटीनुसार समिती वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांचेशी करार करतील.

१४) सुरुवातीच्या टप्प्यात वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार यांनी करावयाची कामे:-

अ) संस्थेची इमारत व जमीन यांचे सर्वेक्षण करणे.

ब) संस्थेच्या जमीनीचे अभिहस्तांतरणासंबंधी माहिती घेणे.



क) शासनाचे प्रचलित धोरणानुसार तसेच जमीनीच्या मालकीप्रमाणे म्हाडा / एस.आर.ए / महानगरपालिका यांची त्या-त्या वेळी लागू असणारी नियमावली विचारात घेवून संस्थेच्या इमारती व जमिनीनुसार उपलब्ध होणारा एफ.एस.आय. व टी.डी.आर. यांची माहिती प्राप्त करून घेणे. त्यानुसार संबंधित संस्थांनी या संदर्भातील कार्यवाही करणे आवश्यक राहिल.

ड) संस्थेच्या सभासदांच्या पुनर्विकासाबाबतच्या सुचना, शिफारशी विचारात घेवून, सभासदांसाठी उपलब्ध करावयाचे निवासी क्षेत्र, व्यापारी क्षेत्र, मोकळी जागा, वगीचा, पार्किंग, बांधकामाचे स्पेसिफीकेशन इ. बाबी विचारात घेवून वास्तववादी प्रकल्प अहवाल तयार करणे.

इ) वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांनी त्यांचे नियुक्तीचे दिनांकापासून दोन महिन्यांचे आत प्रकल्प अहवाल तयार करून, तो संस्थेच्या व्यवस्थापन समितीकडे सादर करावा.

१५) पुनर्विकास प्रकल्प अहवाल प्राप्त झाल्यानंतरची कार्यवाही :-

अ) संस्थेचा सचिव वरीलप्रमाणे पुनर्विकास प्रकल्प अहवाल प्राप्त झाल्यावर व्यवस्थापन समितीची सभा बोलावतील. सदर सभेत वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांना निमंत्रित करून त्या सभेत सभासदांच्या सुचना विचारात घेवून, प्रकल्प अहवालास मान्यता देण्यात येईल. सदर सभेची नोटीस, सभेची वेळ व ठिकाण इत्यादींसह संस्थेच्या नोटीस बोर्डावर प्रसिद्ध करतील. सदर नोटीशीमध्ये प्राप्त प्रकल्प अहवालाची प्रत संस्थेच्या सभासदांना संस्थेच्या कार्यालयात पाहण्यासाठी उपलब्ध असल्याबाबत व पुढील होणाऱ्या समिती सभेपूर्वी ७ दिवस अगोदर सुचना सादर करणेबाबतची नोटीस प्रत्येक सभासदास देवून त्याची पोहोच दप्तरी ठेवण्यांत येईल.

ब) वरीलप्रमाणे व्यवस्थापन समिती सभेपूर्वी ७ दिवस अगोदर सभासदांकडील प्राप्त सुचना संस्थेचे सचिव वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांचेकडे विचारार्थ पाठवतील.

क) सदर व्यवस्थापन समिती सभेत सभासदांकडील सुचना / शिफारशी व वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांची मते या सर्व बाबींवर सर्वकष चर्चा होऊन, आवश्यक ते बदल करून प्रकल्प अहवालास बहुमताने मान्यता देण्यात येईल व निविदा मसुदा तयार करून त्यासंबंधी चर्चा / विचारविनिमय करून, निविदा मसुदा अंतिम करण्याबाबतच्या पुढील व्यवस्थापन सभेची तारीख, वेळ व ठिकाण निश्चित करण्यात



येईल. निविदा मसुदा तयार करतांना वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार नामांकित तज्ञ व अनुभवी विकासकांकडून स्पर्धात्मक निविदा प्राप्त होण्यासाठी कार्पेट एरिया व कॉर्पस फंड यापैकी एक बाब कायम (न बदलणारी) ठेवून व इतर तांत्रिक बाबी निश्चित करून निविदा मागवतील. संस्थेच्या सभासदांना त्यांचे माहितीतील नामांकित व अनुभवी विकासकांना याबाबत माहिती देता येईल. स्वपुनर्विकासाच्या प्रकरणी देखील प्रकल्प अहवाल निविदा तयार करताना आणि कंत्राटदारांकडून निविदा मागविताना संस्था व वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांनी वर नमूद केलेलीच कार्यपध्दती अनुसरावी.

१६) प्राप्त निविदांची यादी जाहीर करणे:-

अ) संस्थेचे सचिव निविदा मिळण्याच्या शेवटच्या दिवशी किती निविदा प्राप्त झाल्या, याची यादी तयार करून ती संस्थेच्या नोटीस बोर्डावर प्रसिध्द करतील.

ब) संस्थेचे सचिव, निविदा प्राप्त होण्याच्या शेवटच्या तारखेनंतर १५ दिवसांचे आत संस्थेच्या व्यवस्थापन समितीची सभा बोलावतील. सदर सभेस निविदाकार अथवा त्यांचे अधिकृत प्रतिनिधी व संस्थेतील इच्छुक सभासद यांना उपस्थित राहण्यास मज्जाव करता येणार नाही. प्राप्त झालेल्या निविदा सभेस उपस्थित असलेल्या सर्वासमक्ष उघडण्यात येतील. वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार सर्व निविदांची छाननी करून तुलनात्मक तक्ता तयार करतील व प्राप्त निविदाधारकांची गुणवत्ता, प्रतिष्ठा, अनुभव व स्पर्धात्मक दर इत्यादी बाबी तपासून कमीत कमी ३ निविदा प्राप्त झाल्या असल्यास, सदर निविदा विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये ठेवण्यासाठी मंजूर करतील. निविदा स्पर्धात्मक होण्यासाठी कमीत कमी ३ निविदा प्राप्त होणे आवश्यक आहे. तथापि, ३ पेक्षा कमी निविदा प्राप्त झाल्यास प्रथम किमान एका आठवड्याची मुदतवाढ द्यावी. अशी मुदतवाढ दिल्यानंतरदेखील ३ पेक्षा कमी निविदा प्राप्त झाल्यास दुसऱ्यांदा १ आठवड्याची मुदतवाढ द्यावी. तरीदेखील ३ पेक्षा कमी निविदा प्राप्त झाल्यास जेवढ्या निविदा प्राप्त झाल्या आहेत तेवढ्या निविदा विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये ठेवण्यासाठी मंजूर करण्यात येतील.

१७) विकासकाची निवड करणे:-

अ) सर्वसाधारण सभेसाठी निबंधक कार्यालयाकडून प्राधिकृत अधिकारी नियुक्त करणे:-

संस्थेच्या व्यवस्थापन समितीने वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांचे मदतीने निवड केलेल्या निविदांमधून एका विकासकाची त्याचा अनुभव, गुणवत्ता, आर्थिक क्षमता, तांत्रिक क्षमता व स्पर्धात्मक दर इ. विविध कसोट्यांवर निवड करण्यासाठी संस्थेची विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावण्यात येईल. व्यवस्थापन समितीने सदरची



सर्वसाधारण सभा सहकारी संस्थांच्या निबंधक कार्यालयांच्या प्रतिनिधींच्या उपस्थितीत होण्यासाठी प्राधिकृत अधिकारी नियुक्त करण्याकरिता निबंधकाकडे सभासद यादीसह ७ दिवसात अर्ज सादर करावा. त्यावर निर्णय घेवून निबंधक प्राधिकृत अधिकारी यांची नेमणूक करतील. निवडक विकासक किंवा त्यांचे सहयोगी किंवा सहाय्यक यांचा महारेराकडे किमान एक प्रकल्प नोंदणीकृत असणे आवश्यक राहिल.

ब) निविदा अंतिम करण्यासाठी विशेष सर्वसाधारण सभा बोलाविणे :-

संस्थेचे सचिव, विकासकाच्या नियुक्तीकरीता, प्राधिकृत अधिकारी नियुक्तीनंतर एका महिन्याच्या आत त्यांचे पूर्व परवानगीने वेळ व ठिकाण निश्चित करून विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावतील व या सभेची विषयपत्रिका सर्व सभासदांना सभेच्या १४ दिवस अगोदर हस्तवितरण व डाक-देय पोस्टाने पाठवून तसेच भारताबाहेर राहणाऱ्या सभासदांना ई-मेलद्वारे पाठवून त्याची पोहोच संस्थेच्या दफ्तरी ठेवतील. सदर विषयपत्रिका पुनर्विकास कामाकरिता तयार करण्यात आलेल्या संस्थेच्या संकेतस्थळावर अपलोड करतील. सभेपुढे ज्या निविदा सादर करावयाच्या आहेत त्यांचे अधिकृत प्रतिनिधी उपस्थित असल्याबाबत निबंधक कार्यालयाचे प्रतिनिधी खात्री करतील. तसेच विशेष सर्वसाधारण बैठकीचे संस्थेच्या खर्चाने व्हिडीओ चित्रिकरण करण्याची व्यवस्था करतील. सदर सभेत अधिकृत सभासदांव्यतिरिक्त कोणासही उपस्थित राहता येणार नाही. यासाठी सभासदांनी सभेच्या ठिकाणी ओळखपत्र स्वतःजवळ बाळगणे आवश्यक राहिल. संबंधित प्राधिकारणाकडे पुनर्विकास प्रस्ताव मंजूरीसाठी सादर करताना विकासकाची निवड व इतर कामकाज वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन समिती यांचे कार्यालयातील अधिकृत अधिकारी यांच्या उपस्थितीत होणे आवश्यक राहिल.

क) विशेष सर्वसाधारण सभेचा कोरम नसल्यास:-

विशेष सर्वसाधारण सभेचा कोरम हा संस्थेच्या एकूण सभासदांच्या २/३ इतका राहिल. कोरमची पूर्तता न झाल्यास सभा पुढील ७ दिवसांसाठी तहकूब करण्यात येईल व सदर सभेस पुनःश्च कोरमची पूर्तता न झाल्यास सभासदांना संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी रस नाही, असे समजून सभा रद्द करण्यात येईल व सदरचा विषय पुन्हा पुढे ३ महिन्यापर्यंत विशेष सर्वसाधारण सभेपुढे मान्यतेसाठी आणता येणार नाही.

ड) विकासक निवडीबाबत विशेष सर्वसाधारण सभेतील कामकाज:-

सदर सभेस निबंधक कार्यालयातील प्राधिकृत अधिकारी उपस्थित राहतील व सभेतील कामकाजाचे निरीक्षण करतील. तसेच सभेच्या ठिकाणी व वेळी आवश्यक प्रतिनिधी व प्राधिकृत अधिकारी उपस्थित झाल्यावर व वरील प्रमाणे २/३ इतका कोरम पूर्ण झाल्यावर सभेचे कामकाज खालीलप्रमाणे होईल:-



१. सादरीकरणासाठी निवड केलेल्या निविदांसंबंधी तुलनात्मक माहिती देणे.
(पुनर्विकास कामासंबंधी)
२. निविदा क्रमाने सादर करणे (निविदांचे सादरीकरण).
३. इमारत पुनर्विकासासाठी एका विकासकाची /कंत्राटदाराची अटी व शर्तीसह निवड करणे व निविदा अंतिम करणे.
४. निवड झालेल्या विकासकाकडून / कंत्राटदाराकडून संमती घेणे.
५. पुढील कामकाजाबाबत माहिती घेणे -

विकासक / कंत्राटदार यांच्या नियुक्तीस संस्थेच्या एकूण सभासद संख्येच्या किमान ५१% पेक्षा कमी नाही इतक्या उपस्थित सभासदांची लेखी मान्यता घेणे आवश्यक राहिल. या करिता सर्वसाधारण सभेत कोणत्याही अनुपस्थित सभासदांची लेखी/तोंडी अथवा इतर कोणत्याही प्रकारची मान्यता, मत , अभिप्राय विचारात घेण्यात येणार नाही. निवड झालेले जे विकासक /कंत्राटदार किंवा त्यांचे प्रतिनिधी सभेसाठी उपस्थित राहणार नाहीत त्यांची सदर प्रकल्पासाठी संमती आहे असे ग्राह्य धरून पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.

१८) विकासकाशी करावयाचा करारनामा:-

संस्थेच्या व्यवस्थापन समितीने मंजूर केलेल्या अटी व शर्तीस अधिन राहून वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांच्या मार्गदर्शानुसार विकासक / कंत्राटदार यांच्या सोबत ३ महिन्यांच्या आत करारनामा करावा.

करारनाम्यात संस्थेचे नियुक्त वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांनी सुचविल्याप्रमाणे इतर मुद्यांसोबतच खालील मुद्यांचाही समावेश असेल :-

१) पुनर्विकास प्रकल्पाच्या आकारमानानुसार पहिल्या / पाया उभारणी प्रमाणपत्राच्या तारखेपासून संस्थेच्या पुनर्विकासाचा / बांधकामाचा प्रकल्प पुर्ण करावयाचा कालावधी २ वर्षांपेक्षा जास्त असणार नाही व अपवादात्मक परिस्थिती ३ वर्षांपेक्षा जास्त असणार नाही.

२) पुनर्विकास प्रकल्पाच्या एकूण किंमतीच्या २०% इतकी बँक गॅरन्टी विकासक संस्थेस देईल.

३) विकासक पुनर्विकास कालावधीत सभासदांना शक्यतो त्याच क्षेत्रात प्रकल्प पुर्ण होईपर्यंत निवासाची पर्यायी सोय उपलब्ध करून देईल किंवा सभासदांना मान्य होईल असे मासिक भाडे व डिपॉजिट देण्याची व्यवस्था करेल किंवा अशी संक्रमण शिबीरे उपलब्ध करून देईल .

४) संस्थेसोबतचा विकास करारनामा आणि वैयक्तिक सभासदासोबतचा



पर्यायी निवासी करार (Permanent Alternative Accommodation Agreement) हा रजिस्ट्रेशन अॅक्ट, १९०८ प्रमाणे नोंदणीकृत करण्यात येईल.

५) संस्थेमध्ये नवीन सभासद हे पुनर्विकास प्रकल्प पुर्ण झाल्यावर संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेच्या मान्यतेनेच घेण्यात येतील.

६) करारनाम्यात Real Estate (Regulation And Development) Act, २०१६ नुसार देय कारपेट एरियाचा स्पष्ट उल्लेख असावा .

७) विकासकास दिलेले विकास हक्क हे अहस्तांतरणीय असतील.

८) इमारत पुनर्विकासासाठी सर्व कायदेशीर मान्यता मिळाल्यानंतरच आणि वैयक्तिक सभासदांसोबतचा स्थायी पर्यायी निवासी करार (Permanent Alternative Accommodation Agreement) नोंदणी झाल्यानंतरच गाळेधारक सभासद गाळे रिकामे करतील.

९) ज्यांच्या ताब्यात सदनिका आहेत त्यांचे हक्क अबाधित राहतील.

१०) पुनर्विकास कामात कोणताही वाद निर्माण झाल्यास तो अधिनियमातील कलम ९१ अन्वये सोडविण्याची तरतुद सदर वास्तुविशारद / कंत्राटदार आणि संस्थेमधील करारपत्रामधे असणे आवश्यक आहे.

११) भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupation Certificate) मिळाल्यावर पुनर्विकसित इमारतीतील सदनीकांचे वाटप करतांना शक्य तेथे सध्याचे स्थितीनुसार मजल्यांच्या क्रमाने वाटप करण्यात यावे व सोडत पध्दतीने सदनीका वितरण करणे आवश्यक झाल्यास, इमारत पुर्ण झाल्यानंतर विकासकाने सदनीकांच्या सोडतीची व्यवस्था करावी व त्यावेळी निबंधकांच्या प्रतिनीधीच्या उपस्थितीत सोडतीने सदनीकाचे वितरण करावे व त्याचे व्हिडीओ चित्रीकरण करावे.

१२) संस्थेचा कोणीही समिती सदस्य किंवा पदाधिकारी विकासक किंवा त्याचा कोणीही नातेवाईक नसावा.

१३) महानगरपालिका / सक्षम प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या बांधकामाचे नकाशे परत सर्वसाधारण सभेपुढे माहितीसाठी सादर केले पाहिजे व जर एखाद्या सभासदास मान्यताप्राप्त कागदपत्रांची प्रत हवी असल्यास त्यांनी संस्थेकडे त्याबाबत लेखी अर्ज करावा. योग्य ती फी आकारून माहिती पुरविणे व्यवस्थापन समितीवर बंधनकारक राहिल.



१९) जागेची मालकी हक्क प्राप्त सहकारी गृहनिर्माण संघा अंतर्गत असलेल्या संस्थांचा समुह पुनर्विकास करणे :-

१) सहकारी गृहनिर्माण संघाच्या नावाने संलग्न संस्थांच्या इमारती व सामायिक क्षेत्राच्या जागेचे मालकी हक्क असणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संघामार्फत समुह पुनर्विकास करता येईल.

२) सहकारी गृहनिर्माण संघाशी संलग्न संस्थांच्या इमारतींच्या समुह पुनर्विकासासाठी आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचा कोरम हा संघाच्या एकूण संलग्न सभासद संस्थांच्या २/३ इतका राहिल.

३) संलग्न सहकारी संस्थांच्या इमारतींच्या पुनर्विकासाच्या प्राथमिक निर्णयासाठी आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेत वरील प्रमाणे कोरम पूर्ण झाल्यानंतर एकूण संलग्न सभासद संस्थांच्या संख्येच्या किमान ५१% पेक्षा कमी नाही इतक्या उपस्थित सभासदांच्या बहुमताने मंजूर करण्यात येईल. सदरच्या निर्णयाकरिता एकूण संलग्न सभासद संस्थांच्या संख्येच्या किमान ५१% सभासदांची मान्यता आवश्यक राहिल. या करिता सर्वसाधारण सभेत कोणत्याही अनुपस्थित सभासदांची लेखी/तोंडी अथवा इतर कोणत्याही प्रकारची मान्यता, मत, अभिप्राय विचारात घेण्यात येणार नाही.

४) संलग्न संस्थांच्या इमारतींच्या पुनर्विकासाच्या कामकाजाची सुरुवात करण्यापूर्वी संलग्न संस्थांनी खालीलप्रमाणे मंजूरी दिली पाहिजे.

संघाच्या संलग्न सर्व संस्थांनी त्यांच्या इमारतींचा पुनर्विकास करण्यासाठी प्रत्येक संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण सभेने त्या संस्थेच्या एकूण सभासदांच्या २/३ इतक्या सभासदांचा कोरम पूर्ण करून त्या संस्थेच्या एकूण सभासद संख्येच्या किमान ५१% पेक्षा कमी नाही इतक्या उपस्थित सभासदांच्या बहुमताने ठराव मंजूर करण्यात येईल. याकरिता त्या संस्थेच्या एकूण सभासद संख्येच्या किमान ५१% सभासदांची मान्यता आवश्यक राहिल. तसेच सर्वसाधारण सभेत कोणत्याही अनुपस्थित सभासदांची लेखी/तोंडी अथवा इतर कोणत्याही प्रकारची मान्यता, मत, अभिप्राय विचारात घेण्यात येणार नाही. तसेच प्रत्येक संस्था ठरावाच्या बाजूने मतदान केलेल्या सर्व सभासदांची लेखी संमती प्राप्त करून त्यांचे ठराव व लेखी संमती संघाच्या समितीस सादर करेल किंवा संघाशी संलग्न सर्व संस्थांच्या मिळून एकूण सभासदांच्या ६०% पेक्षा कमी नाही इतक्या सभासदांनी ठरावाच्या बाजूने मतदान करणे आवश्यक राहिल व प्रत्येक संस्था ठरावाच्या बाजूने मतदान केल्या सर्व सभासदांची लेखी संमती प्राप्त करून घ्यावी व लेखी संमती



संघाच्या समितीस सादर करेल.

वरीलप्रमाणे संस्थांच्या समुह पुनर्विकासासाठीचा प्राथमिक निर्णय झाल्यानंतर त्यापुढील कार्यपध्दती ही वर नमूद करण्यात आलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या पुनर्विकासाच्या कार्यपध्दती प्रमाणेच राहिल.

२०) या शासन निर्णयात नमूद कार्यपध्दतीचे अवलंबन करतांना कोणतीही परिगणना करित असताना कोणत्याही अपूर्णाकाचे उच्चतम पूर्णाकात रूपांतर करण्यात येईल.

सादर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०१९०७०४१५५६२०१२०२ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने

Kamalakar

Sitaram Badgujar

Digitally signed by Kamalakar Sitaram Badgujar
DN: c=IN, o=Government Of Maharashtra, ou=Co-Operation Marketing
And Fisheries Department, postalCode=400012, st=Maharashtra,
2.5.4.20=519471ca196d8cc41c310e8cd21cc82c5d8b8c7bb587512
d0f8e1326,
serialNumber=a25edcc358c8a26f5e03117e8e556eb316260ca730
83104bd223a869, cn=Kamalakar Sitaram Badgujar
Date: 2019.07.04 16:00:35 +05'30'

(क.सि.बडगुजर)

कार्यासन अधिकारी, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

- १) मा.मंत्री (सहकार), यांचे खाजगी सचिव
- २) मा.राज्यमंत्री (सहकार), यांचे खाजगी सचिव,
- ३) प्रधान सचिव (सहकार), सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, मुंबई.
- ४) अपर मुख्य सचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ५) अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ६) प्रधान सचिव, ग्रामविकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- ७) सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे,
- ८) सर्व विभागीय सहनिबंधक सहकारी संस्था,
- ९) सर्व जिल्हा उपनिबंधक सहकारी संस्था,
- १०) निवडनस्ती, का.१४-स,

