

गुरुराज नं २ सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित
(गंधर्वनगरी)

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

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

जावक क्रमांक : MC/2024/03/4thSGM/Proceedings/01

दिनांक : १०. ०३. २०२४

विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त

फक्त सभासदांसाठी

विषय : गुरुराज नंबर २ सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित (गंधर्व नगरी) ०३. ०३. २०२४ रोजी झालेल्या चौथ्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त पत्रक.

आपल्या संस्थेच्या दिनांक ०३. ०३. २०२४ रोजी संपन्न झालेल्या चौथ्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त मसुदा सोबत जोडत आहोत. या संदर्भात आपला अभिप्राय, हरकती, आक्षेप किंवा काही सूचना असतील तर, आपण लेखी स्वरूपात दिनांक २०. ०३. २०२४ पर्यंत सोसायटी ऑफिसच्या पत्र पेटीत टाकाव्यात किंवा ईमेल द्वारे कळवाव्यात ही विनंती. (gururajno2.gandharva@gmail.com)

M.V. Sneede

(मृणाल शेवडे)

सचिव

व्यवस्थापकीय समिती

V.H. Deshpande

(वैभव देशपांडे)

खजिनदार

व्यवस्थापकीय समिती

Desai

(विक्रमसिंह देसाई)

अध्यक्ष

व्यवस्थापकीय समिती



०४ थी विशेष सर्वसाधारण सभा

स्थळ : राजलक्ष्मी सभागृह, विजय कमर्शियल कॉम्प्लेक्स, कुंबरे हाईट्सजवळ, संगीतकार श्रीकांत ठाकरे
पथ, गुरुगणेश नगर, कोथरूड, पुणे, महाराष्ट्र ४११०३८

येथे रविवार दिनांक ०३ मार्च २०२४ रोजी सकाळी १०.०० वाजता

सभे पुढील विषय:

१. सोसायटीच्या / संस्थेच्या सर्व इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी विशेष सर्वसाधारण सभेसमोर सोसायटीने / संस्थेने निवड केलेल्या विकसक मे. मनसरा वास्तू प्रायव्हेट लिमिटेड तसेच नियुक्त केलेले प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार मेटामॉर्फोसिस (Metamorphosis) - श्री देवेंद्र ढेरे व कायदेशीर सल्लागार अॅडवोकेट श्री माधव सोमण, यांच्याकडून प्राप्त झालेल्या डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट (DA - Development Agreement), पॉवर ऑफ अॅटर्नी (PoA - Power of Attorney), तसेच सर्व प्राप्त झालेले प्लॅन्स (Plans) हे ह्या विशेष सर्वसाधारण सभेत (जनरल बॉडी) उपस्थित सर्व सन्माननीय सभासदांसमोर मांडणे / सादर करणे. तसेच उपस्थित सभासदांच्या लेखी स्वरूपात सोसायटी दफ्तरी प्राप्त झालेल्या शंकांवर चर्चा करून त्यांचे निरसन करणे.
२. विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये उपस्थित सर्व सन्माननीय सभासदांनी चर्चा केल्यानंतर डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट (DA - Development Agreement), पॉवर ऑफ अॅटर्नी (PoA - Power of Attorney), तसेच सर्व प्राप्त झालेले प्लॅन्सना (Plans) कायम करून मंजूर करण्यास (Sanctioning Process) मान्यता देणे.
३. विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट (DA - Development Agreement), पॉवर ऑफ अॅटर्नी (PoA - Power of Attorney), तसेच सर्व प्राप्त झालेले प्लॅन्सना (Plans) मान्यता देऊन पुढील प्रक्रियेत संस्थेच्या पुनर्विकासासाठी विकसक यांचे बरोबर करावयाच्या सर्व कायदेशीर बाबी व कागदपत्रे उदा. विकसन करारनामा / डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट (DA - Development Agreement), कुलमुखत्यारपत्र पॉवर ऑफ अॅटर्नी (PoA - Power of Attorney) व इतर गरजेच्या कायदेशीर बाबी व सर्व कागदपत्रे तसेच पुणे म. न. पा., महाराष्ट्र शासन व अन्य शासकीय, निमशासकीय कार्यालयांमध्ये संस्थेच्या वतीने करावयाचे अर्ज, पत्रव्यवहार, बांधकाम नकाशे इ. सर्व दस्त ऐवज / दस्तावेज यांच्यावर सहाय्य करण्याचे मंजूरी देण्याचे अधिकार अध्यक्ष - श्री. विक्रमसिंह सुरेश देसाई व सेक्रेटरी (सचिव) - श्रीमती मृणाल विवेक शेवडे व खजिनदार - वैभव हरी देशपांडे यांना वैयक्तिक आणि संयुक्तरित्या देण्याबाबत मंजूरी देणे. (हि मंजूरी दिनांक १३. ०५. २०२३ रोजी झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये ठराव क्रमांक २ प्रमाणे देण्यात आलेली असून पुन्हा त्यावर शिक्कामोर्तब करण्यात यावे व पुढील प्रक्रियेत कोणतीही अडचण येऊ नये म्हणून घेतलेली खबरदारी आहे.)

Authority to Sign:

जावक क्रमांक : MC/2024/03/4th SGM/Proceedings/01



The Members of the Society (Gururaj No. 2 Sahakari Griharachana Maryadit, Pune (Gandharva Nagari), have passed the resolution in Special General Body meeting and mutually decided held on 03/03/2024 (Previously Resolution No. 2 approved in the 3rd SGM Dated 13/05/2023) that this Agreement and all the related documents / deeds to be executed between the Society and the Developer for the purpose of this Redevelopment shall be signed and executed by its Managing Committee Members - Office Bearers of the said Society, viz., (i) Mr. Vikramsinh Suresh Desai (Chairman), (ii) Smt. Mrunal Vivek Sheode (Secretary), and (iii) Mr. Vaibhav Hari Deshpande (Treasurer) on behalf of the Society as well as all the Members of the Society and the same shall create a Legal and binding obligation on all the Members of the said Society and their respective heirs, executors, administrators and permitted assigns.

४. HINDRANCE OR OBSTRUCTION BY MEMBERS (Clause in Development Agreement)

The Member / Members creating the obstruction or Hindrance to the Developer in the performance of its obligations under the Development Agreement & Redevelopment Process, Member(s) will be solely shall be responsible for any kind of obstruction or Hindrance need to ensure that only the member creating the hindrance will compensates the Developer @ INR 10,00,000/- (in words Rupees Ten Lacs Only) per month for the entire duration of the hindrance / obstruction / suit.

पुनर्विकास प्रक्रियेमध्ये जर कोणत्या सभासदांनी अडथळा निर्माण केला किंवा विशेष सर्वसाधारण सभेच्या मान्यतेनंतर पुढील प्रक्रियेमध्ये सहकार्य केले नाही तर त्यामुळे विकसकाला जो दंड द्यावा लागू शकतो, त्याची संपूर्ण जबाबदारी ही सोसायटीची नसून वैयक्तिकरित्या त्या सभासदाचीच राहिल, व ती रक्कम वसूल करण्यासाठी पुनर्विकास प्रक्रियेत त्या सभासदाला मिळणाऱ्या मोबदल्यामधून उदाहरणार्थ घरभाडे, बेटरमेंट चार्जस, किंवा घराच्या एरिया बाबतचा मोबदला यातून विकसकाने वळते करून घ्यावेत. हे ह्या ठरावाद्वारे सर्वसाधारण सभा निश्चित करून सोसायटीच्या इतर सभासदांना त्याचा त्रास होणार नाही याची काळजी घ्यावी, असे ठरवत आहे.

५. सर्व सभासदांचे आभार प्रदर्शन.



०४ थी विशेष सर्वसाधारण सभा : इतिवृत्त

संस्थेची चौथी विशेष सर्वसाधारण सभा दिनांक ०३ मार्च २०२४ रोजी स्थळ : राजलक्ष्मी सभागृह, विजय कमर्शियल कॉम्प्लेक्स, कुंबरे हार्डट्सजवळ, संगीतकार श्रीकांत ठाकरे पथ, गुरुगणेश नगर, कोथरूड, पुणे, महाराष्ट्र ४११०३८ येथे रविवार दिनांक ०३ मार्च २०२४ रोजी सकाळी १०.०० वाजता सुरु होऊन, सायंकाळी ५.३० वाजता संपन्न झाली. या सभेस एकूण ८६ सदस्य प्रत्यक्ष व ११ सभासद झूम मीटिंग द्वारे उपस्थित होते. या चौथ्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे Live प्रसारण YouTube Live द्वारे करण्यात आले आहे.

चौथ्या विशेष सर्वसाधारण सभेची सुरुवात गायत्री मंत्र म्हणून झाली.

त्यानंतर सोसायटीचे पहिले चेअरमन कै. श्री मधुकर गोठीवरेकर यांना श्रद्धांजली वाहून, माननीय सचिव महोदया यांनी उपस्थित सभासदांचे, प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार श्री देवेंद्र ढेरे, कायदेशीर सल्लागार अॅडव्होकेट श्री माधव सोमण आणि निवड झालेले विकसक मे. मनसरा वास्तू प्रायव्हेट लिमिटेड (कुंदन स्पेसेस) तर्फे श्री धनेश मेहता, श्री सरवरअली वाडीवाला व त्यांच्या टीमचे स्वागत केले आणि सभेत सुरुवात झाली.

सर्वप्रथम माननीय सचिव महोदया श्रीमती मृणाल शेवडे यांनी सर्व सभासदांचे लक्ष वेधून सांगितले की आज आपण आपल्या पुनर्विकास प्रकल्पातील सगळ्यात महत्वाच्या टप्प्यावर म्हणजेच डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट, पॉवर ऑफ अॅटर्नी आणि प्राप्त झालेले प्लॅन्स त्यावर शंका-कुशंकांचे निरसन करण्यासाठी व यांना मान्यता देण्यासाठी भेटलेले आहोत. त्यानंतर सभेची नोटीस वाचून आजच्या सभेपुढील विषय व त्यांचा क्रम मांडला. त्यानंतर नोटीस मधील महत्वाचे तिन्ही ठराव देखील सभेसमोर वाचून दाखवले.

त्यानंतर सचिवांनी अध्यक्ष श्री विक्रमसिंह देसाई यांना पुढील पूर्ण कार्यवाहीसाठी सभेची सूत्रे स्वीकारण्याची विनंती केली.

त्यानंतर अध्यक्ष श्री विक्रमसिंह देसाई यांनी सर्वप्रथम ही सभा झूम मीटिंग वर होत असताना सभेत उपस्थित असलेल्या सदस्यांपैकी जर कोणी Login (लॉगइन) केले असेल तर त्यांनी त्यांच्या कॉम्प्युटर / मोबाइल / सिस्टिम चा आवाज Mute करण्याची विनंती अध्यक्षांनी केली जेणेकरून झूम मध्ये भाग

घेणाऱ्या इतर सभासदांना दुहेरी आवाज जाणार नाही आणि त्यांना व्यवस्थितपणे सभेची कार्यवाही पाहता येईल व ऑनलाईन सहभाग घेता येईल.

त्यानंतर अध्यक्षानी सभेपुढील सर्वप्रथम विषय हा विकसन करारनामा म्हणजेच डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट (DA), कुलमुखत्यारपत्र म्हणजे पॉवर ऑफ अॅटर्नी (PoA) आणि प्राप्त झालेल्या प्लॅन्स (Plans) बाबत आलेल्या शंका निरसन करणे हा असल्याचे सांगितले.

त्यानंतर मागील दोन ते तीन दिवस सोसायटीच्या व्हाट्सअप ग्रुप वर काही सदस्यांच्या अभ्यास गटाने ज्या काही शंका किंवा जे काही प्रश्न उपस्थित केले होते, ते त्यांना मांडण्याचे व त्याचे शंका निरसन करण्याचे आवाहन केले.

असे करत असताना अध्यक्षांनी व्हाट्सअप ग्रुप वर आपण नमूद केलेले वाक्य संबोधताना "अभ्यास गटातील लोकांना प्रथम प्राधान्य दिले जाईल व त्यांचे मत आणि त्यांचे प्रश्न सभेसमोर मांडण्यास प्राधान्य दिले जाईल" याचा उल्लेख करत अभ्यास गटाचे प्रमुख श्री आनंद आगटे व श्री चारुदत्त जोशी यांना त्यांचे विषय मांडण्यास विनंती केली.

अध्यक्षांनी नमूद केले की, अभ्यास गटाने त्यांचे मुद्दे पत्राद्वारे, रजिस्टर पोस्टाद्वारे, तसेच व्हाट्सअप ग्रुप आणि ईमेलद्वारे या सर्व माध्यमातून सर्व सभासदांना वितरित केलेले आहेत. त्यामुळे त्यांचे मुद्दे हे सर्व सभासदांना माहिती असतीलच. परंतु त्या मुद्द्यांवर चर्चा करण्याआधी किंवा अभ्यास गटाने त्यांचे मत मांडण्याआधी आपण आजच्या सभेचे महत्त्व हे समजून घेऊयात. आजच्या सभेमध्ये डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट (DA), कुलमुखत्यारपत्र म्हणजे पॉवर ऑफ अॅटर्नी (PoA) आणि प्राप्त झालेल्या प्लॅन्स (Plans) व त्यावर उपस्थित झालेल्या शंका व प्रश्न, या तीन गोष्टींना तीन विभागात फोड करून समजण्याची गरज आहे. त्यामध्ये सर्वप्रथम कायदेशीर बाबी नंतर टेक्निकल म्हणजेच आर्किटेक्चरल रिलेटेड प्लॅन्सशी, संलग्न मुद्दे, टेक्निकल बाबी, आणि तिसरा मुद्दा हे वैयक्तिक आरोप प्रत्यारोप असे अध्यक्षांनी स्पष्ट केले.

यानंतर अध्यक्षांनी सांगितले की, उपस्थित असलेले विकसक व प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार तसेच उपस्थित राहिलेल्या सभासदांच्या वेळेला मान देऊन कायदेशीर बाबी सर्वप्रथम आणि नंतर टेक्निकल बाबी या महत्त्वाच्या मुद्द्यांवर आधी चर्चा केली जाईल. व वैयक्तिक आरोप प्रत्यारोप ही आपली घरातली

म्हणजेच सोसाटीची गोष्ट किंवा सोसायटीमधली गोष्ट आहे तर ती आपण नंतर सोडवूयात . परंतु तिन्ही गोष्टींचे शंकांचे निरसन झाल्याशिवाय सभा संपणार नाही.

त्यानुसार कायदेशीर बाबींवर चर्चा करण्याआधी अध्यक्षांनी, कायदेशीर सल्लागार श्री माधव सोमण यांना सर्व सभासदांना संबोधित करण्यास विनंती केली

अॅडव्होकेट श्री माधव सोमण यांनी सुरुवातीस सांगितले की आपण आपल्या पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेतील सगळ्यात महत्वाच्या टप्प्यावर पोहोचलेले आहोत. यापूर्वी आपण जसे यशस्वी मार्गक्रमण केले आहे, तसेच यापुढे देखील यशस्वी मार्गक्रमण होईल यात कोणतीच शंका नाही.

आजचा विषय हा डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट व पॉवर ऑफ अॅटर्नी यांना मान्यता देऊन कायम करणे हा आहे. या अगोदर आपल्या पुनर्विकास प्रक्रियेमध्ये आपण घरातल्या घरात किंवा आपल्यातल्या आपल्यात चर्चा करत होतो. परंतु यापुढे विकसन करारनामा व कुलमुखत्यारपत्र या दस्ताच्या आधारे तिसऱ्या एका व्यक्तीला आपल्या मध्ये शामिल करून घेत आहोत. त्यामुळे हे पाऊल अतिशय काटेकोरपणे आणि विचारपूर्वक घेणे हे गरजेचे आहे

आजपर्यंत आपण आपल्या-आपल्या मध्ये चर्चा करत होतो, पण आता आपण कोणत्या बाहेरच्या व्यक्तीला आपल्या मध्ये शामिल करून घेणार आहोत या दस्ताच्या अनुषंगाने. त्यामुळे खूप काटेकोरपणे विचारपूर्वक आणि अभ्यासपूर्वक या गोष्टीचा विचार केला पाहिजे यात कोणतीही शंका नाही.

आपण विकसकाची निवड केल्यानंतर त्याला इरादा पत्र दिले आहे. ते दिल्यानंतर सामंजस्याचा करारनामा केल्यानंतर, डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट आणि ड्राफ्ट आणि सगळे प्लॅन्स हे प्राप्त झाले.

या वरती वेळोवेळी ढेरे सरांनी किंवा मी स्वतः, विकासकांना काही सजेशन्स दिल्या. ती ड्राफ्टमध्ये सामील करून कमिटी सदस्य, विकसक व प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांच्यामध्ये चर्चा होऊन आता मांडण्यात आलेले ड्राफ्ट हे सर्व सभासदांमध्ये वितरित करून आजच्या सभेचे आयोजन झालेले आहे



सर्व व्यवस्थापकीय समिती सदस्य, प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार, माझ्या व विकसकाचे प्रतिनिधी यांच्या बरोबरील चर्चा व विचार मंथनातून एक ड्राफ्ट तयार करण्यात आला आहे व तो ड्राफ्ट जनरल बॉडी समोर ठेवण्यात आला आहे.

माननीय श्री सोमण साहेब यांनी आवर्जून नमूद केले की, सभेसमोर सादर केलेला ड्राफ्ट हा 100% फायनल ड्राफ्ट आहे, असा दावा कोणीही केलेला नाही. या चर्चेमध्ये कोणताही सजेशन, सूचना किंवा इनपुट हा सर्वसामान्य सदस्यांकडून देखील येऊ शकतात. ज्याच्यावर नक्कीच विचार केला गेला पाहिजे. अश्या येणाऱ्या सूचनांचे आपण नक्कीच स्वागत केले पाहिजे आणि विचार करून, चर्चा करून विकसन करारनामा / डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट हे कायम करावे. त्यात श्री सोमण सरांनी, संस्थेच्या अध्यक्षांनी नमूद केल्याप्रमाणे सर्व शंकांचे निरसन व्हावे या मुद्द्याचा देखील पुनरुच्चार केला.

त्यामुळे ह्या सभेमध्ये मांडलेल्या प्रत्येक मुद्द्यावर उहापोह करून चर्चा करून, योग्य असतील तर ते मुद्दे सर्वानुमते घ्यायचे की नाही घ्यायचे हे ठरवून त्यांचा ड्राफ्ट मध्ये समावेश करावा. व जे गरजेचे नसतील किंवा योग्य वाटणार नाहीत अशा मुद्द्याबाबत ज्या सदस्यांनी तो मुद्दा उपस्थित केला आहे, त्या सदस्याला तो मुद्दा काय परिस्थितीत योग्य नाही किंवा का चुकीचा आहे याचे स्पष्टीकरण देऊन व त्यांच्या प्रश्नास योग्य व समर्पक उत्तर देऊन पुढील कार्यवाही करू असे नमूद केले.

पुढे भाष्य करताना श्री सोमण साहेब म्हणाले की, समिती सदस्यांनी आजचा दिवस विचारपूर्वक निवडलाय का योगायोग आलाय. आजचा दिवस खूप पवित्र म्हणजे गजानन महाराजांचा प्रकट दिन आहे. ज्यांची श्रद्धा आहे त्यांच्यासाठी आज पवित्र दिवशी आपण एक पवित्र काम करत आहोत. आज जर पॉझिटिव्ह विचार मनात ठेवून, चर्चेने आपण सगळे ड्राफ्ट मान्य केले तर हा प्रकल्प नक्की यशस्वी होईल अशी आशा व्यक्त केली. व पॉझिटिव्ह विचारांनी चर्चेला सुरुवात करण्यास विनंती केली

त्यानंतर अध्यक्षांनी पुन्हा नमूद केले की सर्वप्रथम आपण कायदेशीर बाबींवर चर्चा करणार आहोत. हे सांगताना अध्यक्षांनी सर्वप्रथम श्री मंदार गोठीवरेकर आणि रविंद्र गोठीवरेकर यांच्याकडून दोन मुद्दे प्राप्त झालेले असून, अध्यक्षांनी थोडक्यात माहिती दिली. सर्वप्रथम मुद्दा हा मॅटेनन्स बाबतचा असून कोणत्या कायद्याच्या अंतर्गत कसा मॅटेनन्स आकारावा याबाबतचा आहे. तर दुसरा मुद्दा हा ओपन स्पेसेस बाबतचा आहे. त्यानंतर प्राप्त झालेले दुसरे पत्र हे एस. बी. जोशी - L २२ यांच्याकडील असून त्यात बँक गॅरंटी बाबत काही सूचना केलेल्या आहेत. त्यामध्ये फक्त रेसिडेन्शियल परसेंटेज चा उल्लेख न करता रेसिडेन्शियल आणि कमर्शियल या दोन्हीचा संयुक्त उल्लेख व्हावा असे मत मांडलेले आहे.

हे सांगताना माननीय सदस्य श्री कृष्णा चिंचवले यांनी एक एक मुद्दा वाचून त्यावर चर्चा करा असे संबोधले.

त्यावर उत्तर देताना अध्यक्षानी सांगितले की दोन ते चार दिवस व्हाट्सअप ग्रुप वर जे चालले होते आणि तिथे दिलेल्या शब्दाप्रमाणे सर्वप्रथम प्राधान्य हे आपण श्री आनंद आगटे यांच्या अभ्यास गटाला देणार असून, श्री चारुदत्त जोशी यांना त्यांचे मत किंवा त्यांचे मुद्दे सभेसमोर मांडण्याची विनंती केली.

आर्किटेक्चरल आणि टेक्निकल बाबी बाबत चर्चा करण्याआधी विकसकांना आपण प्लॅन प्रेझेंट करायला विनंती करूया जेणेकरून ते प्रेझेंटेशन पाहिल्यानंतर बऱ्याचशा शंकांचे निरसन होऊन जाईल. असे अध्यक्षानी नमूद केले

श्री चारुदत्त जोशी यांना विनंती केल्यानंतर एक एक विषय मांडून एक एक विषयावरती क्लारिफिकेशन / स्पष्टीकरण किंवा चर्चा करूया असे अध्यक्षानी सुचवले.

त्यानंतर श्री चारुदत्त जोशी यांनी पोटियमवर येऊन त्यांचे मत मांडण्यास सुरुवात केली. ते निवेदन सुरु करण्याआधी त्यांनी सभेचा वेळ वाचावा म्हणून अभ्यास गटाचं संपूर्ण निवेदन हे पूर्ण ऐकावं व नंतर त्यावर चर्चा व्हावी. नाही तर प्रत्येक मुद्द्यावर चर्चेतच वेळ जाईल असे सांगत, सर्वप्रथम आमचे म्हणणे पूर्णपणे मांडण्यास वेळ देण्याची विनंती केली.

त्यांचे निवेदन सुरु झाल्यानंतर दोन महिन्या आधी तयार झालेल्या अभ्यास गटाबाबत श्री चारुदत्त जोशी यांनी माहिती दिली व त्याचे नेतृत्व श्री आनंद आगटे हे करत असल्याचे सांगितले. त्यानंतर पुनर्विकासातील अतिशय महत्वाच्या टप्प्यावरील लीगल, टेक्निकल आणि कमर्शियल बाबी या सभासदांना अवगत करून देण्यासाठी प्रयत्न करित असल्याचे श्री चारुदत्त जोशी म्हणाले.



त्यानंतर श्री चारुदत्त जोशी यांनी आपली शैक्षणिक, व्यावसायिक पार्श्वभूमी सांगून आपली कंपनी नेस्ट कन्स्ट्रक्शन ही १९९६ सालापासून बांधकाम व्यवसायात कार्यरत असल्याचे नमूद केले. तसेच सध्या डहाणूकर कॉलनी लेन नंबर ७ मध्ये रेश्मा हाइट्स प्रकल्प चालू असल्याचे देखील सांगितले.

त्यानंतर माननीय सचिव महोदया यांनी लोक तुमच्या टेक्निकल मुद्द्यांवर या असे सांगत आहेत, हे श्री चारुदत्त जोशी यांच्या निदर्शनास आणून दिले. त्यानंतर श्री चारुदत्त जोशी यांनी हा गेल्या दोन महिन्यांचा अभ्यास असल्याकारणाने आणि आपण महत्वाच्या टप्प्यावर असल्याने मला २० ते २५ मिनिटे माझे मत मांडून द्यावे अशी विनंती केली. आणि कृपया माझे मत मांडताना मला डिस्टर्ब किंवा रोक टोक करू नये अशी विनंती केली.

त्यानंतर अजून थोडी आपली व्यावसायिक माहिती दिल्यानंतर, श्री चारुदत्त जोशी यांनी १९९८ साली श्री गांडेकर यांच्या अध्यक्षतेखाली झालेल्या सर्वसाधारण सभेपासून ही पुनर्विकास प्रक्रिया सुरु झाली असल्याचा उल्लेख केला. तर ही रिडेव्हलपमेंट प्रोसेस गेल्या दोन वर्षापासून चाललेली नसून ही १९९८ सालापासून चाललेली असल्याचे सगळ्यांच्या निदर्शनास आणून दिले. आणि सर्व ज्येष्ठ सभासदांना याची पूर्ण कल्पना आहे असे सांगितले. १९९८ मध्ये मी स्वतः प्रयत्नपूर्वक गंधर्व नगरीच्या सर्व इमारतींचे संपूर्ण प्लॅन्स व इतर दस्तावेज हे पुणे मनपा रेकॉर्ड ऑफिस मधून उपलब्ध करून सर्वसाधारण सभेमध्ये रिडेव्हलपमेंटचा ठराव करण्यात आला होता हे सांगितले.

त्यावेळेस १ एफ एस आय आणि ४०% टी डी आर होता असे नमूद केले. तेव्हापासून रिडेव्हलपमेंटचे प्रयत्न चालू असल्याचे पुन्हा अधोरेखित केले.

त्यानंतर त्यांनी आमच्या अभ्यास गटाच्या सदस्यांनी ३० ते ४० लोकांशी प्रत्यक्ष संपर्क झाल्यानंतर सर्व सभासद हे रिडेव्हलपमेंट साठी अनुकूल असल्याचे सांगितले. तसेच आमचा अभ्यास गट याबाबतीत सकारात्मक आहे अशी भूमिका मांडली.

अभ्यास गट, संपर्क केलेले सदस्य यांच्या वतीने श्री चारुदत्त जोशी यांनी हमी दिली की आपल्या १०८ फ्लॅट व ११ इमारतींची रिडेव्हलपमेंट ही सुरळीत व्हावी, सुरक्षित व्हावी व उत्तम व्हावी यासाठी सर्वजण सकारात्मक आहोत. आणि यामध्ये कोणाचेही दुमत नाही आणि आक्षेपही नाही. २०२३ मध्ये गांधीभवन हॉलमध्ये टेंडर प्रोसेसने मे. कुंदन स्पेसेस यांची निवड झालेली असताना, या सर्व सभासदांनी सहकार्य केलेले असल्याचे नमूद केले. तसाच त्यांना त्याच दिवशी इरादा पत्र देण्यात आल्याचे सांगितले. मॅनेजिंग

कमिटी मधील तीन पदाधिकारी यांना डेव्हलपर बरोबर होणाऱ्या कागदपत्रांवर सही करण्याचे अधिकार हे सर्वांच्या सोयीसाठी देण्यात आले होते असे नमूद केले.

असे कायदेशीर दस्त करत असताना, संस्थेच्या ज्येष्ठ व अनुभवी सदस्यांशी चर्चा करून सर्व १०८ सभासदांच्या विश्वासाला पात्र ठरून त्यांचे समाधान करूनच याबाबत पुढे जाणे हे आवश्यक आहे. तसे होताना गेल्या काही महिन्यात आम्हाला दिसून आले नाही. आणि प्रकर्षाने ही जाणीव जेव्हा व्हायला लागली. एका उदाहरणा दाखल जुलै २०२३ मध्ये तिघा पदाधिकाऱ्यांनी विकसका बरोबर केलेल्या MOU बाबतचा उल्लेख श्री जोशी यांनी केला.

श्री चारुदत्त जोशी बोलत असताना, अध्यक्षांनी त्यांना थांबण्याची विनंती केली व सभेच्या सर्व सभासदांच्या निदर्शनास आणून दिले की, या सभेमध्ये दोन व्यक्ती सदस्य नसताना सभेत भाग घेताना दिसत येत असून, ते रेकॉर्डिंग करत आहेत. त्यांना विचारणा केलेली असताना संस्थेचे सदस्य श्री चिंचवले यांनी त्यांना बोलवले असण्याचे त्या व्यक्ती उद्धटपणे सांगत आहेत. तरी ही एक विशेष सर्वसाधारण सभा असल्याने फक्त संस्थेचे सदस्यच या सभेमध्ये भाग घेऊ शकतील किंवा त्यांनी नियुक्त केलेले त्यांचे प्रतिनिधी. ते ही सोसायटीला आधी सूचना दिल्यानंतर. अशा बेकायदेशीररित्या बाहेरील सदस्यांना बोलवणे योग्य नसल्याने, पदाधिकारी म्हणून आम्ही त्या दोन सदस्यांना सभेबाहेर जाण्यास विनंती करत आहोत व त्यांना सभेत थांबण्यास Disallow करत आहोत हे अध्यक्षांनी सांगितले. त्यानंतर संस्थेचे सदस्य श्री चिंचवले हे ही मागील दरवाज्या जवळ येऊन संस्थेच्या सचिव यांच्याशी हुज्जत घालताना दिसून आले. बाहेरील माणसांना बोलवून सभेमध्ये व्यत्यय आणणे ही बेकायदेशीर बाब असल्याचे त्यांना सांगून त्या दोन सदस्यांना हॉलच्या बाहेर काढण्यात आले. परंतु बराच वेळ ती दोन सदस्य दरवाजा बाहेर उभे राहून काचेतून सभेतील कार्यवाही बघत असल्याचे जाणवले. तसेच आम्हाला जे काही करायचे आहे ते योग्यवेळी करून दाखवू अशी धमकी देत असल्याचे सभासदांनी सांगितले.

त्यावर श्री चिंचवले यांनी मी रेकॉर्डिंग करायला त्या व्यक्तींना बोलवले असल्याचे सांगितले. त्यावर अध्यक्षांनी चिंचवले यांना उत्तर दिले की ही सभा youtube live होत असल्याने सभेचे रेकॉर्डिंग सगळ्यांना प्राप्त होईल तरी काळजी नसावी. त्यासाठी बेकायदेशीररित्या बाहेरील सदस्यांना बोलावणे हे योग्य नाही. नंतर माननीय सचिव महोदयांनी देखील सांगितले की जर असे रेकॉर्डिंग करायचे होते तर त्याच्यासाठी सचिवांची आधी परवानगी घेणे गरजेचे होते किंवा त्यांना सांगणे हे गरजेचे होते. परंतु असे काहीही श्री चिंचवले यांनी केलेले नाही.

त्यानंतर सभेमध्ये थोडा गदारोळ झाल्यानंतर अध्यक्षानी चारुदत्त जोशी यांना त्यांचे म्हणणे पुढे मांडण्यास पुन्हा विनंती केली व सभेत शांतता राखण्यास आवाहन केले

त्यानंतर पुन्हा श्री चारुदत्त जोशी यांनी त्यांचे निवेदन सुरु केले. त्यामध्ये MoU sign होत असताना २०२३ जून मध्ये आपण आपल्या भावाच्या ईमेलवरून सोसायटीच्या अधिकृत ई-मेल ऍड्रेस वर काही सूचना केल्या असल्याचे व आपण US मध्ये असल्याने ऑफिसमध्ये हार्ड कॉपी देऊन अकॉलेजमेंट घेता आली नसल्याचे सांगितले. पण दुर्दैवाची गोष्ट अशी की आपल्या सर्वांचे हितरक्षणासाठी सुचवलेले महत्वाच्या ९ मुद्द्यांपैकी एकही मुद्दा MoU करताना विचारात घेतल्या गेलेला नाही, त्यावर स्पष्टीकरण नाही, एवढेच कशाला त्याची दखल आजतागायत घेण्यात आलेली नाहीये, असा आरोप त्यांनी केला.

त्यामध्ये श्री चिंचवले हे माननीय सचिव महोदया मृणाल शेवडे यांच्याशी हुज्जत घालताना दिसून आले. त्यानंतर पुन्हा अध्यक्षांनी व संस्थेचे सदस्य श्री वाडेकर यांनी सर्व सदस्यांना शांतता राखण्याची विनंती केली.

श्री बैकन यांनी सुद्धा आतापर्यंतच सगळे शांतपणे चालले होते, बाहेरील दोन सदस्य आल्यामुळे हा गदारोळ झाला असल्याचे नमूद केले.

त्यानंतर श्री चारुदत्त जोशी यांनी त्यांचा MoU चा मुद्दा पुन्हा सर्व सदस्यांसमोर मांडला.

त्यानंतर आमच्या म्हणण्याची दखल घेतलेली नाही आणि असाच अनुभव आमच्या अभ्यास गटातील सदस्यांना वारंवार येऊ लागला, असे श्री जोशी यांनी आपले मत मांडले. व त्यानंतर आमच्या अभ्यास गटाने यामध्ये गंभीरपणे लक्ष घालण्यास सुरुवात केल्याचे सांगितले.

विकसकाकडून ०१ जानेवारी २०२४ रोजी डी ए चा पहिला ड्राफ्ट / डी एची पहिली प्रत सर्व सभासदांना देण्यात आली. आणि ती पाहून आम्ही सर्व आश्चर्यचकित झालो. अजूनपर्यंत लेआऊट प्लॅन्स समोर आलेले नाहीत, इमारत लोकेशन प्लॅन्स नाहीत, फोर प्लॅन्स, रेसिडेन्शियल आणि कमर्शियल युनिट प्लॅन्स नाहीत, प्रत्येकाला काय फ्लॅट्स मिळणार आहेत त्याचे प्लॅन्स नाहीत, इमारतीची उंची व मजले किती, किती फ्लॅट शॉप्स होणार, एरिया स्टेटमेंट नाही, राभारादांना मिळणाऱ्या प्लॅन्सचे डिझाईन वसे

असणारे इत्यादी अनेक गोष्टी सभासदांकडून नक्की होण्याच्या आधी, त्याचे प्लॅन्स आपल्याला मिळण्याच्या आधी २६ फेब्रुवारीला २०२४ ला हे प्लॅन्स डिस्ट्रीब्यूट वितरीत करण्यात आलेले आहेत. (आता पाच-सहा दिवसापूर्वी) याच्या आधीच सर्वात फायनल आणि शेवटची स्टेज म्हणजे जी असते ती विकासाचा बरोबर विकसन करार आणि पॉवर ऑफ ऍटर्नी नक्की करणे. जो अत्यंत महत्वाचा कायदेशीर दस्त असतो याची माहिती आताच श्री सोमण सरांनी आपल्याला दिलेली आहे. असे मत श्री चारुदत्त जोशी यांनी मांडले.

हा डॉक्युमेंट्स साइन झाल्यानंतर काहीही वाद झाला, विकसक - सोसायटीचे सदस्य किंवा पदाधिकारी, तर अनेक वर्षांची कोर्टकचेरी, डोकेदुखी, सोसायटीच्या मालकीच्या जमिनीवरती व १०८ सभासदांच्या सदनिकेवरती थर्ड पार्टीचा कायदेशीर हक्क निर्माण होतो. तोही कायमचा.

या कायदेशीर बाबींबाबत आपल्यातील किती सदस्यांना कल्पना आहे ? असा प्रश्न उपस्थित केला. व पुढे त्यांनी सांगितले की आज पर्यंत शंभर सभासदांपेक्षा जास्त सदस्य संख्या असलेल्या मोठ्या सोसायटीचा पुनर्विकास पूर्ण होऊन विकसकाने दिलेल्या नवीन घरांमध्ये दिलेल्या वेळेत राहायला आलेले असल्याचे पुण्यामध्ये एकही उदाहरण नाही. व दुर्दैवाने १०४ सभासद असलेल्या सोसायटीचा अयशस्वी उदाहरणच समोर आहेत, असे नमूद केले.

लोकांची राहती घरे पडलेली आहेत व सभासद व विकसकांमधल्या कोर्टकचेरी हाय कोर्टात चालू आहेत, अशा उदाहरणातून अनुभवातून आपण सभासद विकसकाबरोबर डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट, पॉवर ऑफ ऍटर्नी आणि बँक गॅरंटी इत्यादी कायदेशीर दस्त करत असताना सभासदांनी किती जागरूक असले पाहिजे हे सर्व सभासदांनी विचार करण्याची गरज आहे, असे मत त्यांनी अधोरेखित केले.

सर्व सभासदांच्या सदनिका ह्या त्याच्या स्वकष्टातून केलेल्या कमाईतून घेतलेल्या असून, अनेक सदस्य सुपर सीनियर सिटीजन असल्याचे व अशा सदस्यांची फिजिकल व मेंटल क्रयशक्ती कमी झाली असल्याचे त्यांनी सर्वांच्या निदर्शनास आणून दिले.

आता या संदर्भात योग्य निर्णय व्हावा या सदिकेचेतून आणि स्वयंप्रेरणेने, आम्ही ०८ ते १० जणांचा अभ्यास गट बनविला आहे आणि त्या चर्चेतून याविषयीच्या असलेल्या तज्ञ आर्किटेक्ट, वकील, चार्टर्ड अकाउंटंट यांच्याकडून माग्य झालेले टेंडरचा आणि प्राप्त झालेल्या डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट चा अभ्यास करून पुढील विसंगती काढलेल्या आहेत त्या आपल्या समोर मांडत असल्याचे सांगितले.

त्याबद्दल पुढील निवेदन करताना ती चारुदत्त जोशी यांनी सर्व सदस्यांमध्ये त्यांच्या अभ्यास गटांनी शोधून काढलेल्या विसंगती म्हणजेच मुद्दे हे लेटरद्वारे, दिलेल्या वेळेमध्ये सोसायटी कडे सुपूर्त करण्यात आले असल्याचे सांगितले. तसेच सभासदांच्या माहितीसाठी व्हाट्सअप ग्रुपवर, ई-मेल द्वारे व पोस्टद्वारे पाठवल्याचेही सांगितले आणि जर कोणत्या सभासदांना ते पत्र हवे असल्यास ते मिळून देण्याची सोय त्यांच्या सहकाऱ्यांनी केली असल्याचे नमूद केले.

त्यानंतर त्या लेटर चे वाचन सुरु केले. आणि त्यामध्ये रेफरन्स दिलेले लेटर चा उल्लेख करताना ६९ पानांच्या डीए ड्राफ्टच्या कलर कॉपीची एक्नॉलेजमेंट कॉपी त्यांनी सभासदांस दाखवली. व त्या मुद्द्यांवर लेखी अभिप्राय मागितल्यानंतर देखील प्राप्त न झाल्याचे नमूद केले.

त्यानंतर ६९ पानांच्या डीए ड्राफ्ट मध्ये yellow मध्ये कलर केलेले गोष्टी या टेंडर मधील नमूद केलेल्या बाबी असून डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मध्ये नको असलेले मुद्दे हे खोडून काढले scratch out असल्याचे सांगितले.

हा ड्राफ्ट १६ जानेवारी २०२४ रोजी विकसकाकडे देण्याकरिता दिला असताना, दुसरा ड्राफ्ट प्रकाशित करण्यात आला जो सर्व सभासदांकडे असेल त्यामध्ये डेफिनेशन सोडून कोणतेही मुद्दे घेतले नसल्याचे सर्वांच्या निदर्शनास आणून दिले.

असे साधारणपणे २५ मुद्दे असल्याचे श्री चारुदत्त जोशी यांनी सांगितले. असे मुद्दे टेंडर मध्ये होते आणि आपल्या सर्वांच्या सुरक्षितते करता टेंडर बनवलेले होते, आणि ते डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मध्ये आणि PoA मध्ये यायलाच हवे होते, कारण ते टेक्निकल, कमर्शियल आणि लीगल मुद्दे आहेत, असे मत मांडले. व आता त्या मुद्द्यांचा परामर्श घेऊ असे संबोधले. त्या लेटर चा संदर्भ देताना लेटर च्या पहिल्या पानावर आतापर्यंतची प्रोसेस कशी झाली आहे त्याबाबत माहिती दिलेली असल्याचे त्यांनी सांगितले.

त्यानंतर सभासदांनी श्री चारुदत्त जोशी यांना मुद्द्यांवर येऊन मुद्द्याचे बोला असे सांगितले. त्यावेळी चारुदत्त जोशी यांनी आम्हाला आश्वासन दिले गेलेले आहे की आम्हाला पुरेसा वेळ आमचे मत मांडायला दिला जाईल. व मी आता मुद्द्यांवरच येत आहे असे सांगितले. संस्थेचे सदस्य श्री चिंचवले यांनी मुद्दे हे काही वेगळे काढलेले नसून डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मधील आहेत असे सभासदांना सांगितले. त्यावर श्री मंदार

गोठीवरेकर यांनी लेटर मध्ये मुद्दे नमूद करून सभासदांमध्ये all ready वितरित केलेले असल्याचे निदर्शनास आणून दिले.

त्यानंतर अध्यक्षांनी हस्तक्षेप करत सर्वांना पुन्हा शांतता राखण्याची विनंती केली. व श्री चारुदत्त जोशी यांना विनंती केली की तुम्ही प्रत्येक मुद्दा मांडल्यावर त्यावर चर्चा करावी का असे सभासद विचारणा करत आहेत. त्या वर श्री चारुदत्त जोशी यांनी २० मुद्दे असल्याचे नमूद करत, मला सर्व मुद्दे आधीच मांडून द्यावे अशी विनंती केली.

त्यानंतर अध्यक्षांनी सर्व सभासदांना विनंती केली की आपण त्यांना वेळ देऊ या आणि त्यांचे म्हणणे मांडून देत व त्यानंतर त्याला उत्तरे देण्यात येतील. त्यावर माननीय सचिव महोदया श्रीमती मृणाल शेवडे यांनी इतर सदस्यांच्या वतीने श्री चारुदत्त जोशी यांना लवकरात लवकर मुद्द्यावर या, अशी विनंती केली.

त्यानंतर संस्थेच्या सभासद सौ प्रजा अगस्थी यांनी सभेच्या सदस्यांसमोर सांगितले की त्यांनी त्यांचे मुद्दे लेटर व ग्रुप द्वारे सर्वापर्यंत पोहोचवलेली आहेत म्हणजेच सर्वासमोर मांडलेली आहेत. व सर्व सदस्यांनी ते पाहिलेले आहेत, त्यावेळेला त्यांच्या प्रत्येक मुद्द्याला आता आपल्या डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट ड्राफ्ट मध्ये काय आहे हे सर्व सदस्यांना कळू देत, कारण त्यांचे मुद्दे नीट कळतच नाहीयेत तर यावर स्पष्टीकरण देणे हे जास्त गरजेचे असल्याचे मत मांडले. म्हणजे अभ्यास गटाच्या मुद्द्यावर श्री सोमण यांचे काय मत आहे हे जर सभासदांना कळले तर लोकांमध्ये शंकांचे निरसन होईल, असे मत मांडले.

त्यावर अध्यक्षांनी पुन्हा श्री चारुदत्त जोशी यांच्या वतीने विनंती केली की त्यांना त्यांचे मुद्दे मांडायची इच्छा आहे तर त्यांना आधी मुद्दे मांडू देत. त्यावर सौ प्रजा अगस्थी यांनी इथे वेळेचा प्रश्न आहे आणि आम्हाला कळण्याचा प्रश्न आहे, असे मत मांडले. व इतर काही सभासदांनी त्यांनी लांबड लावून नये, असे मत व्यक्त केले.

अभ्यास गटाकडून मुद्दे कळाले पण त्यात नक्की काय प्रॉब्लेम आहे हे श्री सोमणांकडून कळू दे असे मत सौ प्रजा अगस्थी यांनी व्यक्त केले. त्यानंतर अध्यक्षांनी श्री चारुदत्त जोशी यांना पुन्हा विनंती केली, त्यावर श्री चारुदत्त जोशी यांनी असे केले तर तीन तास वेळ लागेल आणि माझे मुद्दे मांडायला मला दहा मिनिटांचा वेळ हवा आहे असे नमूद केले. त्यानंतर श्रीमती मृणाल शेवडे यांनी इतर सभासद व प्रजा

मंडमचे काय म्हणणे आहे व त्या मागच्या काय भावना आहेत, हे समजून घेण्याची विनंती अध्यक्षांना केली. त्यावर अध्यक्षांनी सर्वांना पुन्हा विनंती केली की त्यांना त्यांचे म्हणणे मांडून देत, गरज पडल्यास सोमण सरांनी सांगताना पुन्हा तो मुद्दा वाचून दाखवता येईल. तरी पुन्हा सर्व सदस्यांना शांतता राखण्याचे आवाहन करत श्री चारुदत्त जोशी यांना त्यांचे निवेदन पूर्ण करण्यास विनंती केली. त्यानंतर श्री चारुदत्त जोशी यांनी अभ्यास गटाला डेव्हलपर्सशी चर्चा करण्यास आज पर्यंत एकदाही संधी मिळाली नसल्याचे सांगत, आम्हाला कसे कळणार की आमचे मुद्दे डेव्हलपर पर्यंत तुम्ही नेले आहेत की नाहीत ? असा प्रश्न उपस्थित केला.

त्यानंतर सौ प्रजा अगस्थी यांनी तुमच्या कमिटीमध्ये काय चालते यापेक्षा आता सर्वासमोर काय मुद्दा आहे यावर भर देण्यास सांगितले. त्यानंतर श्री प्रशांत कुलकर्णी यांनी त्यांना त्यांचे म्हणणे पूर्ण करण्यास वेळ द्यावा असे ठाम मत मांडले. व श्री आनंद आगटे यांनी आता चाललेल्या वादात हा वेळ गेलेला चालतो का ? सर्वांना असा प्रश्न विचारला.

त्यानंतर अध्यक्षांनी पुन्हा विषयांतर नको व त्यांना त्यांचे म्हणणे मांडायला वेळ द्या, अशी विनंती केली. व सर्वांना जागेवर बसण्याचे आवाहन केले.

त्यानंतर श्री चारुदत्त जोशी यांनी वेळेचे महत्व लक्षात घेता टेंडर मधील ऑब्जेक्शनेबल म्हणजेच आक्षेपार्ह मुद्दे मांडणार असल्याचे नमूद केले व सर्वांना विनंती केली की कृपया त्यामध्ये व्यत्या आपू नका व लोकांचे लक्ष विचलित होऊ देऊ नका. आणि १०८ लोकांच्या भवितव्याचा निर्णय घेताना अधिक दहा मिनिटे दिल्याने काहीही बिघडणार नसल्याचे अधोरेखित केले. व ही पहिल्यांदा संधी अभ्यास गटाला मिळत असल्याचा पुन्हा उल्लेख केला.

मुद्दा क्रमांक १: (As per letter)

As stated above in para 5, the relationship between justified M/s. Kundan Spaces and M/s. Manasara Vaastu Pvt. Ltd. is not justified by any supporting documentary evidence. This may infructuous the very agreement and therefore cause serious legal complication in future.

पहिला मुद्दा रिलेशनशिप between कुंदन स्पेसेस अँड मनसरा वास्तू प्रायव्हेट लिमिटेड.

असे सांगताना याचे उत्तर आम्हाला आता नको आहे व ते १६ जानेवारीला विचारण्यात आले होते व त्याचे अजूनही लेखी उत्तर आम्हाला मिळाले नसून आम्हाला लेखी उत्तर मिळावे ही अपेक्षा आहे, असे सांगितले. कुंदन स्पेसेस चे आपण सिलेक्शन selection केलेले आहे आणि एक वर्षापूर्वी तयार करण्यात आलेल्या मे. मनसरा वास्तू प्रायव्हेट लिमिटेड बरोबर LOI (इरादापत्र) करून सामंजस्याचा करार (MoU) करण्यात आलेला असल्याचे, श्री चारुदत्त जोशी यांनी सांगितले.

तसेच डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट आणि PoA देखील मे. मनसरा वास्तू प्रायव्हेट लिमिटेड यांच्या नावाने होत आहे. याचे स्पष्टीकरण द्यायला लागेल कारण हा लीगल कॉन्ट्रॅक्ट आहे.

मुद्दा क्रमांक २: (As per letter)

In the Developer's 2nd version of draft Development Agreement, page no. 8, para (p), it is stated that 'these present shall supersede all documents, writings, tenders, agreements, that may have come to be prior to the execution of this Agreement'.

Whereas, the tender document is the basis of the selection of the Developer and all its terms and conditions have been agreed and accepted by the Developer and hence it is binding on the Developer throughout the redevelopment process.

We therefore propose the following para in lieu of above.

टेंडर्स हे सुपर सीड कसं होतंय आणि टेंडर मधल्या सगळ्या मुद्द्यांना डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मध्ये घेतल्याशिवाय हे सुपर सीड करता येत नाही, हा मुद्दा मांडला.

त्यावर अभ्यास गटाने सुचवलेला मुद्दा खालील प्रमाणे / लेटर प्रमाणे घ्यावा

'It is distinctly agreed by and between the parties that since the tender which was published by the Society formed the proposal, in response to which the various Developers inter alia including the present developer had submitted their offers, the tender conditions formed the basis of offer and notwithstanding the fact that the tender conditions are not physically incorporated in this agreement, the same shall form integral part of this agreement and in the event of difference between the terms of tender conditions and the terms of the present agreement, the terms and conditions of the tender, shall prevail over the terms recorded in this agreement.'

असा मुद्दा Add करणं गरजेचे आहे In-short

मुद्दा क्रमांक ३: (As per letter)

As per tender, the proposed redevelopment covered under this contract should be of mixed use (Residential and Commercial use components). The Commercial use component should be 10% and the commercial component to be restricted to the South side of the road and no commercial component in the interior of the society. Similarly, the Residential use component should be 90% of the total built up area in the proposed redevelopment, which is a basic Terms and Conditions of the Contract. The Society architect and Society members will approve the plan for the new Residential & Commercial Building. Provision to be made for Society office during redevelopment process on the property.

आर्किटेक्ट श्री ढेरे साहेब, वकील श्री सोमण साहेब यांनी बनवलेल्या टेंडर मधील हा मुद्दा असल्याचे श्री चारुदत्त जोशी यांनी अधोरेखित केले.

आणि ह्याच्या कॉन्ट्रास्ट मध्ये प्राप्त झालेले / २६ फेब्रुवारीला वितरित करण्यात आलेले प्लॅन्स रिव्ह्यू केल्यानंतर ,

On reviewing the Layout plans, residential and commercial building plans issued by the developer and the letter by project management consultant, Architect Dhere, dated 24/02/2024, it is clear that the Developer has proposed 65 shops as a 'high-street' throughout the society's length, starting from south to north side end, under A, B, C residential buildings, along the 12.0 mtr. wide road, comprising of 3,572.19 m² FSI and another independent mixed use building at south side of the society's plot, having shops on first two floors and offices / residential flats on remaining seven floors, consuming 4,098 m² FSI, thereby utilizing 3,572.19 m² + 4098.00 m² = 7,670 m² FSI, out of total FSI of 33,920 m², which is 22.61% commercial FSI > 10% commercial component, violating the above mentioned tender condition.

हाय स्ट्रीट मधील 65 दुकानांचा उल्लेख करत हे आक्षेपार्ह असल्याचे मत श्री चारुदत्त जोशी यांनी मांडले.



मुद्दा क्रमांक ४ : (As per letter)

The entire Building plans should be sanctioned, before vacating the flats, from the Pune Municipal Corporation at its full potential 2.50 FSI and 60% ancillary FSI for residential and 80% ancillary FSI for commercial in ONE STRETCH ONLY. The Developer should purchase TDR and paid FSI in the name of the Society. This is basic Terms and Conditions of Contract.

हा टेंडर मधील मुद्दा आहे आणि आता जर तुम्ही डेव्हलपमेंट एग्रीमेंटचा ड्राफ्ट बघत असाल, तर त्याच्यामध्ये डेव्हलपर ने असे प्रपोज केलेले आहे,

Whereas, the Developer has proposed in his Redevelopment Agreement to get approval of the building plans w.r.t. 108 existing members flats and FSI to that extent only. This will be a serious problem of security to members, if the Developer fails to approve the balance FSI in future, the project can't be completed in agreed period of 36 months and it will be a great loss and hardship will cause to the members. Since, this is a violation of the basic condition of the tender, it is not accepted to us.

जेव्हा संपूर्ण २.५ एफ एस आय चा प्लॅन डेव्हलपरला सॅक्शन करून घ्यावा लागेल, कॉर्पोरेशन कडून आपल्या सदनीका vacate करण्याच्या आधी, तोपर्यंत त्याची टी डी आर च्या स्वरूपात अंन्सलरी एफ एस आय च्या स्वरूपात, पेड एफ एस आय च्या स्वरूपात आणि प्रीमियम एफ एस आय च्या स्वरूपात, आणि डेव्हलपमेंट चार्जेस च्या स्वरूपात जवळ जवळ ३५ ते ४० कोटी रुपयांची इन्व्हेस्टमेंट होणार आहे. आणि ही इन्व्हेस्टमेंट त्यांनी केल्यानंतर रेरा चे (Maha RERA) रजिस्ट्रेशन केल्यानंतर आपल्या १०८ सभासदांची पर्मनन्ट अकॉमोडेशन एग्रीमेंट (PAA) करणे गरजेचे आहे. आणि त्यानंतरच्या दोन महिन्यांमध्ये आपण त्याला फ्लॅट खाली करून द्यायचे आहेत. त्यावेळेस विकसकाचा ३६ महिन्याचा कालावधी सुरु होणार आहे. त्यामध्ये संपूर्ण पोटॅन्शियल एरिया सॅक्शन केल्यामुळे आणि त्याची मोठी इन्व्हेस्टमेंट त्याच्यामध्ये झाल्यामुळे, त्याला हा प्रोजेक्ट पूर्ण करावाच लागेल. त्याची कमिटमेंट त्यामध्ये दिसते आणि आपली सिक्युरिटी त्यामध्ये लक्षात येते. याकरता हा मुद्दा अतिशय महत्त्वाचा आहे जो की



आपल्या आर्किटेक्ट आणि वकिलांनी टेंडर मध्ये टाकलेला होता. आताच्या डेव्हलपमेंट एंग्रीमेंट मध्ये त्याला सवलत दिलेली दिसते आहे. ज्याला की कोणत्याही जनरल बॉडीमध्ये मान्यता दिलेली नाही.

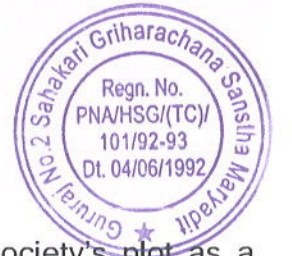
मुद्दा क्रमांक ५ : (As per letter)

At present, as per UDCPR-2020, for 18.0 mtr. wide road, 2.50 FSI, along with 60% ancillary FSI for residential and 80% ancillary FSI for commercial FSI is permissible. Whereas, the Developer is proposing to utilize additional TOD (Metro) FSI, which may be applicable in future, without sharing any monetary or kind consideration with the Owner Society. This is not in the tune of agreed terms and conditions of the tender and therefore it is not accepted to us.

आज तिथे डेव्हलपरला टीओडी एफएसआय मिळतो का ? तर आज आपल्या प्लॉटला टीओडी एफएसआय एप्लीकेबल नाही. परंतु पुढील एक-दीड वर्षात जर मेट्रोमुळे आपल्याला टीओ डी एफएसआय अॅप्लिकेबल झाला तर ०.८ ते १.० एफएसआय अधिक उपलब्ध होऊ शकतो. आणि त्याचे मॉनिटरी कन्सिडरेशन आपल्या सोसायटीला मिळायला हवे. जो ह्या एंग्रीमेंट चा भाग होऊ शकत नाही. पण तशी प्रोविजन ह्या एंग्रीमेंट मध्ये करायला पाहिजे. जर भविष्यामध्ये मेट्रोचा एफएसआय आला तर त्यावेळेस, फिजिबिलिटी असेल कन्स्ट्रक्शन करण्याची तर ती डेव्हलपरने चेक करायची आहे. आणि फिजिबिलिटी असेल आणि डेव्हलपरला तो एफएसआय वापरायचा असेल तर त्यावेळेला निगोसिएशन होऊन, आपल्याला मॉनिटरी कन्सिडरेशन अॅग्री करून, त्याच्यानंतर सप्लीमेंट्री एंग्रीमेंट करून त्याला तो एफएसआय वापरता येईल असा स्पेसिफिक क्लॉज या एंग्रीमेंट मध्ये असायला पाहिजे. आणि ही स्टॅंडर्ड सगळीकडची पद्धत आहे. Whereas डेव्हलपर नी ह्यामध्ये असे नमूद केले आहे की भविष्यामध्ये कोणताही एफएसआय मिळाला तर तो वापरायचा मला हक्क आहे. आणि त्याच्यावर तुम्ही ऑब्जेक्शन घेऊ शकणार नाही. हा अतिशय सिरीयस इशू आहे आणि हा लोकांनी विचारात घ्यावा.

मुद्दा क्रमांक ६ : (As per letter)

The developer in his agreement proposes to take possession of the society's plot as a developer, on execution and registration of the DA & PA. whereas, as per the tender



condition, the developer is bound to get the entire potential of the plot approval from the PMC and thereafter execute and register PAA agreement with all 108 existing members and then only claim the vacant flat's possession for the demolition. Also the relationship between the owner society and the developer here is, "licensor and licensee" so the developer at the most has right to enter the society's property as a licensee to carry out the construction of the buildings.

मुद्दा क्रमांक ७ : (As per letter)

The developer has purposefully avoided to commit in his agreement, the very important "Time line" of various activities in the chronological order in the tabular form, which is essential and part of the any contract.

तुम्ही डेव्हलपमेंट अॅग्रीमेंटचा मसुदा पाहिला असेल आणि त्यातील क्लॉजेस् बघितले असतील. तर टाईम लाईन कुठेही नाहीये. त्यांचा पिरियड ३६ महिन्यांचा कधी सुरु होणार आहे? आपण त्यांना १२ महिन्यांचा कालावधी हा एंटायर पोटेन्शियल चे प्लॅन सॅक्शन करून घ्यायचे, एन्व्हायरमेंटल चा क्लिअरन्स मिळवायचा, एन्व्हायशन् ची एनओसी मिळवायची, आणि सगळ्या एनओसी प्राप्त करून, कमेंसमेंट सर्टिफिकेट CC मिळवायचे. पूर्ण प्लॉटचा पोटेन्शियल असलेले, त्याशिवाय रेरा चे रजिस्ट्रेशन केल्याशिवाय आपल्याला एग्रीमेंट करता येत नाही, एवढेच काय डेव्हलपरला जाहिरात देखील करता येत नाही. विकणं तर लांबची गोष्ट आहे. त्यानंतर आपली एग्रीमेंट करायची आणि त्यानंतरच त्यांनी आपल्याकडे व्हेकंट पझेसन मागायचे. याचा संबंध टाईमलाइनशी आहे. कारण क्रोनोलॉजिकल ऑर्डर मध्ये टाईम लाईनच नसेल तर त्याचा परफॉर्मन्स तो करतो आहे का? हे तुम्ही ठरवणार कसे ? आणि त्याचे रिपॅरेशन पेनल्टी आणि स्पेसिफिक अॅक्शन ही सुद्धा आपल्याला त्यामुळे लक्षात येऊ शकणार नाहीये. या सर्व बाबतीमध्ये अतिशय व्हेग उल्लेख आहे. स्पष्टता नाहीये. त्यामुळे टाईम लाईन चा चार्ट करून सुरुवातीपासून शेवटपर्यंत कसं जाणार आहे हे आम्ही आमच्या ड्राफ्ट मध्ये प्रपोज केलेले आहे. आणि या सर्व बाबी ६९ पानांच्या डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट ड्राफ्ट मध्ये आम्ही दिलेले आहेत आणि त्या डेव्हलपर पर्यंत पोहोचवायला अध्यक्षीयकडे वेळेत सुपूर्त केलेला आहे. आणि त्याला आज दीड महिना झालेला आहे.

मुद्दा क्रमांक ८ : (As per letter)



The developer in his agreement proposes at clause no. 7.11 at page no. 18, that he is entitle to dispose of all side margins/open spaces, amenities etc. to any prospective purchaser and the appropriation of the sale proceed and or any other charges in respect of the same at his account. Whereas, society being owner of the land and all newly constructed amenities, facilities, side margins/open spaces etc. shall be always belongs to the society as a sole owner.

आता आपल्या सगळ्यांनाच माहिती आहे, सोसायटीची जमीन आहे, त्याच्यावरती डेव्हलपर जे फ्लॅट्स आपल्याला देण्याकरता बांधणार आहेत, ती फ्लॅट सोडून फ्री सेल चे जे फ्लॅट असणार आहेत, त्यांच्या वाट्याचे शॉप्स असतील फ्लॅट्स असतील, ती विकण्याचा त्यांना नक्की अधिकार आहे. कॉमन अमेनिटीज, साईड मार्जिन, ओपन स्पेसेस, टेरेसेस, हा विकण्याचा अधिकार आपण त्यांना कधीही दिलेला नाही, आणि देण्याची शक्यताही नाही. तर अशाप्रकारे एग्रीमेंट मध्ये आपल्याला बांधून घेणे योग्य नाही आणि त्याला आमचे ऑब्जेक्शन आहे.

मुद्दा क्रमांक ९ : (As per letter)

The developer in his agreement proposes at clause 7.16 at page 20 that he is at liberty to take a construction project finance, by creating a charge on the society's land to the extent of his free sale units. Further he states that, no separate NOC from the society is required. Whereas, as per the tender document, neither, he can create any charge on the society's land nor he can mortgage the land.

आपल्या सोसायटीची जी लँड आहे ती आपल्या ओनरशिपची आहे आणि त्याच्यावरचे, १०८ लोकांचे फ्लॅट आपण जेव्हा विकत घेतले तेव्हा कंपनीला त्याची कन्स्ट्रक्शन कॉस्ट आणि त्याच्यातल्या लँड चा जो प्रपोर्शनेट एफएसआय आहे त्याची आपण किंमत मोजलेली आहे. त्यामुळे सोसायटीच्या दोन एकरच्या प्लॉटमध्ये तशी फ्लॅटची मालकी आपल्याकडे आहे, तसा प्रपोर्शनेट एफएसआयचा हक्क आपल्याकडे आहे. तो आपण विकत घेतलेला आहे, सोसायटीची लँड कन्स्ट्रक्शन फायनान्स करिता मॉर्गेज करायची हे कदापिही शक्य होणार नाही. १०८ लोकांच्या भवितव्याचा प्रश्न आहे. व्हेअर अँज टेंडर मध्ये स्पष्ट

लिहिलेले आहे की हे सोसायटीची लँड कधीही मॉर्गेज करू शकणार नाहीत. ते काय करू शकतील फार तर फार, त्यांना जे फ्री सेलचे फ्लॅट्स त्यांच्याकडे आहेत ते फ्लॅट मॉर्गेज करायला आपल्याकडं हरकत नसावी. पण आपल्या सोसायटीच्या लँडवर त्यांनी कर्ज घ्यायचं आणि त्याची लायबिलिटी आपल्या सगळ्यांवर येणार, कारण मॉर्गेज केल्याशिवाय लँडला कुठलाही प्रोजेक्ट फायनान्स मिळत नाही. हा मुद्दा अतिशय कॅटेगोरीकली एग्रीमेंट मध्ये यायला पाहिजे. तर त्याच्या विरुद्ध आलेला आहे. असे मत मांडले.

मुद्दा क्रमांक १० : (As per letter)

The developer in his agreement proposes at clause no. 7.17 at page no. 20 he is entitled to partner or join with third party, person and/or organization for execution of this project. Whereas this is against tender condition, which states that, the developer cannot assign, partner or join with third party, person and/or organization.

त्याला मिळालेले हक्क, कोणालाही तो ट्रान्सफर करू शकणार नाहीये. नॉन असाइनमेंट चा मुद्दा इथे उपस्थित होतो. तशी आपण कुठलीही परवानगी देऊ शकणार नाहीये. इन फॅक्ट आताच कुंदन स्पेसेस आणि मनसरा वास्तू प्रायव्हेट लिमिटेड यांचे रिलेशन सुद्धा आपल्याला इन्शुअर करून घ्यावं लागेल. आपला लीगल कॉन्ट्रॅक्ट बरोबर आहे किंवा नाही. तरच मनसरा बरोबर एग्रीमेंट करणं योग्य ठरेल त्याला सपोर्टिंग डॉक्युमेंट्स तिथं यायलाच हवेत.

मुद्दा क्रमांक ११ : (As per letter)

The developer in his draft agreement and the 'draft for bank guarantee' issued by him proposes to release Rs. 30.00 Crore as per building construction stages. Whereas, the developer agreed in his tender, Rs. 30.00 Crore, as a 'Revocable Performance Bank Guarantee' till entire project completion period.

तुम्ही बँक गॅरंटीचा ड्राफ्ट वाचला असेल, आणि बँक गॅरंटी रिलीज करायच्या स्टेजेस पाहिले असतील, तर आरसीसी पूर्ण होताना म्हणजे प्रोजेक्टच्या ५०% पेक्षा कमी काम होता ना, ८५% ची बँक गॅरंटी रिलीज झालेली असणार आहे. तीस कोटी पैकी. नॉर्मली रेरा एक्ट असा सजेस्ट करतो की आणि ते आपल्या टेंडर

डॉक्युमेंट मध्ये पण आहे, की कन्स्ट्रक्शन प्रोजेक्टची कॉस्ट ची आहे जी आर्किटेक ढेरे यांनी काढलेली आहे, १६१ कोटी आणि टोटल प्रोजेक्टची कॉस्ट त्यांनी काढलेली आहे २६६ कोटी. तर २५० - २६० कोटीची प्रोजेक्ट व्हॅल्यू असेल तर त्याच्या २०% बँक गॅरंटी त्यांच्याकडून घेणे अपेक्षित आहे. ती साधारणपणे ४५ ते ५० कोटींच्या आसपास होते. पण आपण ३० कोटी मान्य केलेली आहे त्याच्याबद्दल संशय नाही. पण ही परफॉर्मन्स बँक गॅरंटी असते. ती प्रोजेक्टच्या इंटरव्हेशन पर्यंत असते आणि प्रोजेक्ट पूर्ण झाल्यानंतर OC मिळाल्यानंतर सुद्धा तुम्ही नवीन सभासद राहायला येता त्यानंतर रेरा प्रमाणे पुढील पाच वर्ष डिफेक्ट लायबिलिटी पिरियड असतो. तर या डिफेक्ट लायबिलिटी पिरियड मध्ये जर काही खर्च आला, तरी ह्या बँक गॅरंटीतील काही भाग तरी पडेशन मिळाल्यानंतर कमीत कमी पाच वर्ष ठेवायला पाहिजे. पण इथे बँक गॅरंटी ८५% आरसीसी वर्क पूर्ण होतानाच रिलीज केल्याचे दिसते आहे. मग ही कुठली गॅरंटी ? आणि ही परफॉर्मन्स गॅरंटी कशी होईल ? हे आपल्या दृष्टीने अतिशय असुरक्षित आहे.

मुद्दा क्रमांक १२ : (As per letter)

The developer purposefully avoided to mention about the society's land was exempted as the surplus land admeasuring 8,400 sq. mtr. ULC u/s 20, as per Competent Authority vide his order 10/02/1978 and he has to obtain the NOC from the ULC authorities by paying the premium charges, before applying for approval of building plans from PMC Pune.

आजच्या रेडीरेकनरच्या रेट प्रमाणे , ८०८४ स्क्वेअर मीटरची किंमत होते ८४ लाख रुपये. अंडर हॅन्ड डीलिंगज् वेगळे. या संदर्भात सोसायटीच्या एग्रीमेंट मध्ये कुठलाही उल्लेख नाहीये. जोपर्यंत ही युएलसी ची एनओसी मिळणार नाही, पेमेंट केल्यानंतर, तोपर्यंत बिल्डिंग प्लॅन वरती टी डी आर, पेड एफएसआय कॉर्पोरेशन मंजूर करत नाही. हा फक्त लीगल मुद्दा नसून कमर्शियल देखील मुद्दा आहे. की याची जबाबदारी डेव्हलपर नी घेतलेली आहे याचा उल्लेख त्याच्यात नाही.



मुद्दा क्रमांक १३ : (As per letter)

The developer in his draft of 'Irrevocable Power of Attorney', states that the society and its members cannot terminate or revoke the said POA. Whereas as per tender condition, the society appoints him as a licensee and grant him a Revocable Power of Attorney which will come to automatic end after the construction period of 36 months (+6 months of grace period).

एकदा 36 महिन्याचा पिरियड त्यांनी कॉर्पोरेशन कडून OC घेतला, की ती ऑटोमॅटिकली त्याची बँक गॅरंटी संपायला पाहिजे (बहुतेक त्यांना PoA म्हणायचे होते) किंवा त्याच्या नंतरच्या ज्या कन्व्हेन्स डिडच्या फॉर्मॅट इज केल्यानंतर संपायला पाहिजे. इररिव्होकेबल पॉवर ऑफ अटर्नी याचा अर्थ असा होतो की तुम्ही ती कधीही कॅन्सल करू शकत नाही. अशी टर्म आपण मान्य करू शकत नाही.

मुद्दा क्रमांक १४ : (As per letter)

The developer in his agreement proposes at clause no. 15 at page no. 29 unilaterally imposes Rs. 10,00,000/- (Rs. Ten Lakhs Only) per month for the hindrance or obstruction by member for the entire duration of the hindrance/obstruction/suit. Similarly, the managing committee of the society in their proposed forthcoming SGM dated 03/03/2024 has tabled similar resolution no. 3 to be passed. Whereas, this being never discussed or approved in any general body meeting of members. Being illegal, irrelevant and illogical, it is not acceptable to us.

आपण सर्वांनी जर ते बघितलं असेल तर आज तो ठराव त्यांनी ठेवलेला आहे, मॅबरने जर हिंडरन्स म्हणजेच अडथळा आणला, तर दहा लाख रुपये पर मंथ त्यांना दंड ठरवण्यात येईल. किंवा दंड बिल्डर वसूल करेल. आता मला सांगा जमीन मालक सोसायटी, फ्लॅट मालक 108 मॅबर्स, आणि आपल्या प्लॉटवर आपण कन्स्ट्रक्शन करण्याची रांधी देतोय बाहेरच्या डेव्हलपरला विकसित करायला. आपल्या प्लॉट वरती पेड एफएसआय प्रीमियम एफएसआय वापरून व्यवसाय करण्याकरिता, फायदा कमावण्याकरिता आपण त्याला निवडलेला आहे. असा डेव्हलपर आपल्याला दहा लाख रुपये महिना

अडथळा आणला तर दंड लावणार आहे. मला सांगा दंड कोणी कोणाला करायचा ? आपल्यात ८०, ८५, ९० वर्षांचे सभासद आहेत, ज्यांचे इन्कम ४० ते ५० हजारच्या च्या वरती नाही. निवृत्तीवेतनावर जगत आहेत ते. त्यांनी १०,००,०००/- रुपये पर मंथ भरायचे? आणि अडथळा कोणी ठरवायचा ? बिल्डरने ठरवायचा? आपल्या मॅनेजिंग कमिटीने ठरवायचा ? का पीएमसी ने ठरवायचा ? अडथळा आणला म्हणजे काय? कोणी आणला अडथळा? कशाकरिता आणला ? आज मी जे तुमच्यासमोर उभा आहे हा तुमचा अडथळा आहे का ? असे अनेक प्रश्न श्री चारुदत्त जोशी यांनी उपस्थित केले व सांगितले की याचे उत्तर द्यायला पाहिजे आणि हा युनिव्हर्सल ठराव पूर्ण कॅन्सल करायला पाहिजे.

व्हेअर अँज याच डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मध्ये बिल्डरने परफॉर्मन्स केला नाही, आता टाईम लाईनच नाहीये त्याच्यात. तर तुम्ही ओळखणार कसं? की क्रोनोलॉजिकल ऑर्डर होती की नाही ? डेव्हलपमेंट व्यवस्थित होते की नाही, हे कळणार कसं तुम्हाला? कधी प्लॅन सँक्शन करायचा ? कधी रेरा चा रजिस्ट्रेशन करायचं ? कधी तुमची एग्रीमेंट्स करायची ? कधी तुमच्याकडून पडेशन घ्यायचं ? कधी कन्स्ट्रक्शन सुरु करायचं ? कधी कन्स्ट्रक्शन संपवायचं ? त्याच्यानंतर तुम्हाला ओ सी नंतर पडेशन कधी द्यायचं ? पडेशन केल्यानंतर त्याची सोसायटी कधी करायची ? त्या सोसायटीच्या डेप्युटी रजिस्टर कडून ऑर्डर घ्यायला लागतात, त्या कधी करणार ? त्यानंतर डिफेक्ट लायबिलिटी पिरियड कधी सुरु होणार कधी संपणार ? कुठलाही उल्लेख नाहीये याच्यामध्ये. आहे तो असा व्हेग आहे. ती क्रोनोलॉजिकल ऑर्डर मध्ये एका टेबल फॉर्म मध्ये यायला पाहिजे की ही ऍक्टिव्हिटी ह्या वेळेमध्ये डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट जेव्हा एक्झिक्युट होईल त्या दिवसापासून त्यांचा पिरियड सुरु होईल. प्रत्येक पिरियडला एक अवधी असेल, जो टेंडर मध्ये मान्य केलेला आहे. त्याच्या बाहेर काही नकोय. तर त्याप्रमाणे त्याची व्यवस्था व्हायला पाहिजे आणि तर लोकांना त्याच्यावर विश्वास बसेल की ह्या गोष्टी याप्रमाणे पूर्ण होणार आहेत. आज कोणाला काहीही कल्पना नाहीये. तर हा मुद्दा सगळ्यांनी लक्षात घ्यायला पाहिजे आणि डेव्हलपरला कुठलीही पेनल्टी यामध्ये नमूद केलेली नाहीये. त्याच्या टर्मिनेशन चा क्लॉज नाहीये, असे मत मांडले.

मुद्दा क्रमांक १५ : (As per letter)

The developer in his agreement purposefully avoided to mention "Time line of the activities" to be performed by him and also avoided the delay penalty to the developer for not performing timely. This causes insecurity in the minds of members, since the developer is non-transparent and non-committal on this issues.

मुद्दा क्रमांक १६ : (As per letter)

The developer in his agreement purposefully avoided to mention the clause of termination of the agreement.

एकदा डेव्हलपमेंट अॅग्रीमेंट करून दिले की मग ते कितीही वर्ष चालेल असे होत नाही. किंवा तुम्हाला काय करायचं ते करा कोर्टात जा, असे होऊ शकत नाही, असे मत मांडले.

मुद्दा क्रमांक १७ : (As per letter)

The developer in his agreement not committing to, 'indemnify the society' and its members for his activities at the site and its repercussions thereof.

मुद्दा क्रमांक १८ : (As per letter)

The developer in his agreement has not given any clarity about formation of societies and Apex association, after getting OC from PMC. As also he has not committed to bear the expenses for the same and duration for the same.

मुद्दा क्रमांक १९ : (As per letter)

The developer in his agreement at clause no. 17 at page no. 31 about "maintenance charges and other outgoings" is totally irrelevant and therefore it is not acceptable. However, the society shall take care of its buildings and amenities as deemed fit to its managing committee, after completion of construction of the buildings and obtaining O.C. from PMC.

याच्यामध्ये अनेक गोष्टी डेव्हलपर आपल्या वतीने करणार आहे. ती कामे करताना त्यांच्या वर्कर्सचे जर अॅक्सीडेंट झाले, त्यांच्या पेनल्टीज लागल्या, त्यांनी जर सप्लायर चे पैसे दिले नाहीत, मटेरियल आणलेले असेल किंवा ज्या परमिशनस आहेत त्या व्हॉईड केलेल्या असतील, तर त्याची जबाबदारी काय ? त्याच्या

पेनॉल्टीज काय ? त्याचं इंडेमिनिफिकेशन काय ? हे कुठेही दिलेले नाही. आणि ह्याच्यावरती तुम्ही ऑक्युपेशन सर्टिफिकेट आणि पडोशन घेतलं, की तो सांगेल तेवढा मॅटेनन्स चार्ज तुम्हाला दर महिन्याला भरायचा आहे. आणि त्याचा हिशोब तो देणे लागत नाही. अशा प्रकारचा मॅटेनन्स चा क्लॉज पूर्ण पानभर लिहिलेला आहे.

आपली सोसायटी ४२-४३ वर्ष जुनी आहे. आपला मॅटेनन्स आपण करतो. आता मॅटेनन्स कमी असेल. कारण आता फक्त कचरा, लाईट आणि इतर खर्च आहे.

उद्या मॉडर्न बिल्डिंग झाल्यानंतर मॅटेनन्स खर्च जास्त येईल. याच्या करिता प्रोफेशनल बॉडीज असतात. सीसीटीव्ही कॅमेरे असतात, स्ट्रेचर लिफ्ट असते, जनरेटर बॅकअप असतो, पावर बॅकअप असतात, मेकॅनिकल पार्किंग असतं, सिव्हेज सिस्टीम असते, एसटीपी प्लांट असतो. अशा अनेक गोष्टी असतात. पण या सगळ्या गोष्टी मॅनेज करण्यासाठी प्रोफेशनल एजन्सीला आपण काम देऊ शकतो. Society is capable of doing maintenance from the first day itself. त्याच्याकरिता आम्हाला डेव्हलपरची गरज नाही, त्याचा करिता आमचा कॉर्पस आहे त्यांनी ठेवता कामा नाही. वरती त्यांनी आमचा मॅटेनन्स मागता आणि त्याचा हिशोब देणार नाही असा अवाजवी मुद्दा कदापिही अॅकसेप्ट केला जाणार नाही. हा अतिशय महत्त्वाचा मुद्दा आहे लोकांनी समजून घ्यायला पाहिजे, असे मत मांडले.

मुद्दा क्रमांक २० : (As per letter)

“The developer has committed in his tender to pay Rs. 3,50,000/- (Rs. Three Lakh Fifty Thousand only) for each member, towards maintenance corpus at the time of re-possession of the new flat. Similarly the developer has committed in his tender to pay Rs. 5,00,000/- (Rs. Five Lakh only) for each new purchaser of the flat at the time of getting him membership. However if the developer keeps the newly constructed flat with himself, he will pay the above said Rs. 5,00,000/- (Rs. Five Lakh only) for each flat and also pay the regular maintenance charges per month to the society from the time of OC of that flat/building.” This para is to be added in the development agreement.

हा पड्डेशन घेतल्यानंतर, ऑक्युपेशन घेतल्यानंतर आपल्या नवीन फ्लॅटचं, आपला कॉर्पोरेशन चा टॅक्स सुरु होणारे जो मोठ्या प्रमाणात वाढणार आहे. इलेक्ट्रिसिटीच एम एस सी बी च बिल सुरु होणार आहे. आणि सोसायटीचा जो मॅटेनन्स लागतो लिफ्टचे, सगळ्याच्या एएमसी असतात. हा खर्च सुरु होणार आहे. तो खर्च जरासा बेअरेबल व्हावा, याच्याकरिता ३,५०,०००/- रुपये ऑक्युपेशन सर्टिफिकेट घेताना डेव्हलपर कडून मिळायला पाहिजेत. दुसरी गोष्ट डेव्हलपर ने फ्लॅट विको अथवा न विको, त्या फ्लॅटचं कम्प्लेशन सर्टिफिकेट झालं, नवीन फ्लॅटचं जे ३६ महिन्यात होणे अपेक्षित आहे, त्याबरोबर त्याने फ्लॅट स्वतः कडे ठेवला असेल, तरीसुद्धा त्यांनी ५,००,०००/- रुपये सोसायटी कडे जमा करणे आवश्यक आहे. याच्या पूर्णविरुद्ध तो क्लॉज लिहिलेला आहे. सगळ्यांनी त्याचा अभ्यास करावा. मी इथे सगळा क्लॉज काही वाचून दाखवू शकत नाही. पण तुम्हाला ह्याच्यावरून कल्पना नक्की येईल, असे मत मांडले.

हे मी आता २० मुद्दे जे अतिशय महत्वाचे आहेत, ते तुम्हाला सांगितले. याच्याशिवाय ५ ते १० मुद्दे असे आहेत की जे, बदलायला पाहिजेत आणि जे टेंडर मध्ये होते.

आता हे मी का करतोय किंवा आमच्या अभ्यास गटाने दोन महिने काम करून, आर्किटेक्ट वकील यांच्याशी बोलून इथपर्यंत का आणले आहे ? की आपल्याला सोसायटीची रिडेव्हलपमेंट १००% व्हायला पाहिजे आहे. विकसक म्हणून जे कुंदन स्पेसेस ची निवड झालेली आहे, ती सुद्धा आपल्या सगळ्यांना मान्य आहे. त्यांनीही जरूर रिडेव्हलपमेंट करावी. रिडेव्हलपमेंट करताना ट्रान्सपरन्सी असायला पाहिजे. ज्या कमिटमेंट्स त्यांनी दिलेल्या आहेत त्या कमिटमेंट्स पूर्ण करण्याची त्यांनी खात्री द्यायला पाहिजे. फक्त मॅनेजिंग कमिटीला नाही, आपल्या सगळ्यांना त्यांनी तो विश्वास द्यायला पाहिजे.

आज ही पहिली अशी इंटरॅक्शन होत आहे जिथे विकसक आहे आणि आपण आहोत. सगळे मॅम्बर्स आहेत. त्यामुळे विकसकाने आपला विश्वास संपादन करायला पाहिजे आणि मॅनेजिंग कमिटीने त्यांना तो विश्वास संपादन करायला मदत केली पाहिजे. आपल्याकडे बऱ्याच जणांचे प्रॉब्लेम्स आहेत काही ते genuine असतील तर काही साधे असतील. पण ते ऍड्रेस केले गेले पाहिजेत. पण ते आज पर्यंत होताना दिसत नाहीये.

आणि हे पॉइंट्स आणि पॅराज् डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट मध्ये समावेश करायची तयारी असेल, तर चर्चा होऊ शकते. त्याच्या लीग्यालिटीज, टेक्निकॅलिटीज आणि कमर्शियल अस्पेक्ट्स चेक केले जाऊ शकतात, याची मी तुम्हाला आमच्या अभ्यास गटाच्या वतीने खात्री देऊ इच्छितो.

पण त्याच्याकरिता विकसक ओपन असेल तर हे होऊ शकेल. मला अजून एक नमूद करावसं वाटतंय की हा अभ्यास करत असताना, आमच्या अभ्यास गटाला असे लक्षात आले की चढाओढीमध्ये, ७७% एवढी मोठी ऑफर विकसकाने आपल्याला दिलेली आहे की जी खूपच मोठी आहे. पण त्यामुळे आपल्याला हाही विचार करायला पाहिजे की विकसक ज्यावेळी येतो, त्यावेळेस तो आपली मोठी इन्व्हेस्टमेंट आपल्या सोसायटीसाठी करित असतो. त्याची मोठी एक्सपर्ट टीम असते. आर्किटेक्ट असतील इंजिनियर्स असतील ती लावत असतो. आणि कितीही म्हटलं आपण तीन वर्ष आणि सहा महिने, तरी साडेतीन वर्षांमध्ये हा प्रोजेक्ट चार लाख स्क्वेअर फिटचा एफएसआय बांधायचा, पूर्ण करायचा सगळ्या परवानग्या मिळायच्या हे कठीण आहे. त्याच्यामध्ये थोडा जास्त वेळ पण लागू शकतो. आणि विकसकाने जेव्हा चढाओढीमध्ये टेंडर भरलं, ते मान्य करून आपण त्यांना परवानगी दिली. त्याच्यानंतर प्लॅनिंग करताना असे लक्षात येते की तिथली परिस्थिती पाहताना, तिथला मार्केट सर्वे केलेला असताना, माझ्या माहितीप्रमाणे या विकसकाची मोठी कामे जी चालू आहेत ती बाहेर चालू आहेत. आउट स्कर्टला चालू आहेत, ओपन प्लॉट वरती चालू आहेत. आणि रिडेव्हलपमेंटची बहुदा ही पहिली स्कीम असावी. रिडेव्हलपमेंटच्या अडचणी आणि त्याला ऍड्रेस करण्यासाठी लागणारा पेशन्स, १०८ लोकांची मनं जिंकणं, ह्युमन बिहेवियर, हे अतिशय वेगळं असतं. पण ओपन प्लॉटमध्ये तसं नसतं. कारण मी पण ओपन प्लॉटमध्ये काम करत होतो गेले वीस वर्ष, पण आता काही वर्ष फक्त रिडेव्हलपमेंटचेच काम करत आहे कारण आपल्या प्रीमियम एरियामध्ये स्कोप आहे.

रिडेव्हलपमेंट चे काम करत असताना प्लॉटची पोजिशन बघता, असे लक्षात येऊ शकतं की प्लॅनिंग करताना इथे एफ एस आय बसत नाहीये. आपल्या इथे रेड झोन असल्यामुळे एनडीए जवळ असल्यामुळे, आपल्याला हाईट ची लिमिटेशन्स आहेत. आपला प्लॉट ए टू एच पर्यंत जाताना नॅरो होत जातोय. ते तीन मीटरने नॅरो होत जातोय. या सगळ्या गोष्टी सुरुवातीला पाहिलेल्या नसतात. पण जेव्हा प्लॅनिंग सुरू करतो आपण, त्यावेळेस ह्या गोष्टी पुढे येतात. तर अशीही शक्यता आहे की ही जी ऑफर दिलेली आहे, ती नंतर ह्याच्यामध्ये लागणारी गुंतवणूक, खूप मोठ्या प्रमाणात आहे. जर सगळा एफएसआय सॅक्शन करून घ्यायचा असेल तर मी म्हटलं तसं, ३५ ते ४० कोटींची गुंतवणूक करावी लागते. आणि प्रोजेक्ट डेव्हलपमेंट ची फिजिबिलिटी ज्यावेळेस काढली होती, ते माझ्याकडे आहे आता. त्यात असं म्हटलं होतं की, हे सगळं करून, काम सुरू करायचे असेल तर डेव्हलपरला साधारणपणे शंभर कोटीच्या वरती इन्व्हेस्टमेंट करावी लागणार आहे. ही थोडी थोडकी रक्कम नाहीये.

जेव्हा सोसायटीचे मॅबर आणि डेव्हलपर बरोबर डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट झाले की तेव्हा तुमचं लग्न लागतं. तुम्हाला दोघांनाही एकमेकांपासून सुटका नसते.

आपल्याला हाही विचार करायला लागेल जेव्हा ७७% इतका मोठा एफएसआय डेव्हलपर आपल्याला देऊ इच्छितोय, कॉर्पस देतोय, रेंट देतोय, बेटरमेंट चार्जेस देतोय. त्यावेळेस एवढी मोठी इन्व्हेस्टमेंट केल्यानंतर सुद्धा डेव्हलपरलाही परवडलं पाहिजे. त्यालाही त्याच्यामध्ये फायदा मिळाला पाहिजे आणि हा आपलाही इंटरेस्ट असला पाहिजे.

डेव्हलपरला असं जर काही लक्षात आलेला असेल, की आता प्लॅनिंग केल्यानंतर आम्हाला दिसत आहे की, काही गोष्टी केल्याशिवाय हा प्रोजेक्ट यशस्वी होत नाहीये. तर याच्याकरिता आपण बसू शकतो, आपण रिवाईज करू शकतो आणि माझी सर्व सभासदांना विनंती आहे की, फक्त परसेंटेज वर न जाता, योग्य वेळेत चांगल्या क्वालिटीचं, रिझनेबली मोठं घर मिळावं, अशी अपेक्षा ठेवली तरी आपल्या सीनियर सिटीजन सभासदांसाठी ते बरं ठरेल. शेवटी अशी विनंती करतो की यामध्ये जर काही अडचणी असतील, तर त्या बसून सोडविण्याकरता पुढे यावं. आमचा ग्रुप पण पुढे येईल. आणि आम्ही सुद्धा मॅनेजिंग कमिटीला मदत करू. तुमच्याच कडून ही रीडेव्हलपमेंट व्हावी, अशी प्रामाणिक इच्छा आमची आहे. कुणालाही विरोध करायचा नाहीये. आणि आश्वस्थ करायला पाहिजे दोघांनीही एकमेकांना. आमच्या इथेही ३० ते ३५ जण असे आहेत की ज्यांचे इंडेक्स २ नाहीत. तर टायटल बदल अजूनही शंका आहे. आणि त्याच्याकरिता आमच्या गटाने काम पण सुरु केलेले आहे. आपल्याकडे बऱ्याच जणांची ओरिजनल एग्रीमेंट्स नव्हती. तर त्या ३५ पैकी दहा जणांची एग्रीमेंट आम्ही शोधून काढलेली आहेत आणि लवकरच ती आपल्या हातात मिळतील. तर तो विश्वास आम्ही तुम्हाला देऊ. १०८ लोक डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट करताना तयार होतील तुम्हाला पझेसन देताना तयार होतील. पण टेंडर मध्ये आपल्याला ज्या गोष्टी टाकलेल्या आहेत त्या डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मध्ये यायला पाहिजेत. त्यांनी आमच्या लोकांमध्ये सुरक्षित वातावरण तयार होईल. आणि ७७% ची ऑफर जर रिवाईज करायची असेल तर आमच्या गटाच्या वतीने, मी नक्की करतो की जे काही बॅलन्स करण्याच्या दृष्टीने करायचे असेल ते नक्की करू. असं नाहीये की एकदा आपण ऑफर दिली आणि आपण केलं. तर त्याच्यामध्ये पुढे जायचं की मागे जायचं, असं त्याच्यामध्ये ठेवायला नको. पण या गोष्टी तुमच्या सगळ्यांच्या निदर्शनास आणून देतो. आणि या सगळ्यांना सांगतो की आज, जे डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट, पॉवर ऑफ अॅटर्नी आणि बँक गॅरंटी चे जे ड्राफ्ट्स आहेत, ते या स्टेजला मंजूर करणं शक्य नाहीये. त्याच्याकरिता आम्ही ते ड्राफ्ट मंजूर करणार नाही आहोत. त्यामध्ये आमच्या या गटाने, श्री आनंद आगटे, श्री सुनीत आपटे, श्री मुरलीधर वाडेकर, श्री

जगदीश अत्रे, श्री प्रशांत कुलकर्णी, श्री चारुदत्त जोशी, श्री शशिकांत जोशी, श्री विजय देशपांडे, श्री मोहन नगरकर, डॉक्टर मोघे, श्रीमती जयश्री फाटक, मिस्टर मंदार कुलकर्णी यांनी ईमेल वरती कन्फर्मेशन दिलेला आहे, ते ग्रुप वरती सगळ्यांनी वाचलेले असेल. श्री कृष्णा चिंचवले, श्री समीर पुणेकर, श्री कारंथ, श्री चित्राव आणि मंजुषा लोंढे, असे १७ जण एकमताने एक पत्र इथे देत आहेत, की डीए ड्राफ्ट, पी ए ड्राफ्ट, बँक गॅरंटीचा ड्राफ्ट, हे ह्या स्टेजला मंजूर करण्याकरिता आमचा नकार आहे. आणि त्याचबरोबर याच्या संदर्भात तिघा पदाधिकाऱ्यांनी, कुठल्याही सहया करू नये, अशी आमची सूचना आहे.

तर हे पत्र मी अध्यक्षांकडे देतो, त्यांनी मला याची एक्नॉलेजमेंट देण्यात यावी. माझे एवढे सगळे ऐकून घेतले आमच्या अभ्यास गटाच्या गोष्टी तुमच्यापर्यंत पोहोचू दिल्या, याच्याबद्दल मी आपला आभारी आहे, असे मत मांडून श्री चारुदत्त जोशी यांनी आपले निवेदन संपवले.

त्यानंतर अध्यक्षांनी श्री चारुदत्त जोशी यांचे आभार मानून त्यांना आपण एक्नॉलेजमेंट नक्की देऊ याची ग्वाही दिली व आता सभेचे प्रोसिडिंग चालू असल्यामुळे लेटर अॅकसेप्ट करून एक्नॉलेजमेंट देऊ असे सांगितले.

त्यानंतर सर्व सभासदांना संबोधित करताना, अध्यक्षांनी सांगितले की आपण एक बाजू ऐकून घेतलेली आहे.

डेव्हलपमेंट ड्राफ्ट हे जेव्हा केले जात होते तेव्हा, श्री चारुदत्त जोशी यांच्याकडून आम्हाला ते नमूद करत असलेला ड्राफ्ट प्राप्त झाला होता. तो ड्राफ्ट प्राप्त झाल्यानंतर जसाच्या तसा रिडेव्हलपमेंट नावाच्या व्हाट्सअप ग्रुप वर पाठवण्यात आला होता. जिथे सर्व व्यवस्थापकीय समिती सदस्य, प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार - पीएमसी आणि विकसक हे त्या ग्रुप वर मॅबर आहेत. फक्त श्री चारुदत्त जोशी यांचाच नाही तर प्राप्त झालेली सगळी सजेशन्स किंवा सूचना, या त्या ग्रुप वर पाठवण्यात येतात जेणेकरून ट्रान्सपरन्सी मॅटेन व्हावी. त्यानंतर उपस्थित सर्वासमोर अध्यक्षांनी ट्रान्सपरन्सी पूर्णपणे मॅटेन केलेली आहे याची ग्वाही दिली. व गरज पडल्यास तो ग्रुप उघडून दाखवण्याची तयारी दर्शवली.

तसेच श्री चारुदत्त जोशी यांनी बऱ्याच मुद्द्या वर चर्चा केलेली असून काही मुद्द्यांचे इंटरप्रिटेशन हे वेगळे झाल्याचे असू शकते अशी शक्यता वर्तवली. पण त्या मुद्द्यांवर खरंच लीगल स्टॅन्ड काय आहे याच्यावर आपण नक्कीच चर्चा करूया कारण त्यांनी सगळेच मुद्दे एकत्र मांडले असल्यामुळे, आपण आधी

टेक्निकल प्रेझेंटेशन करण्याची विनंती विकसकांना करूया. जेणेकरून बरेचसे मुद्दे सर्व सभासदांना समजतील व त्यांच्या मनात ज्या शंका आहेत किंवा जो संशय आहे की हे होणार का नाही होणार, याचे निरसन होईल. कारण आताच अभ्यास गटांनी सांगितले की आमचा या ठरावांना नकार आहे. पण नकार का आहे ? ह्या मुद्द्यांवर जर चर्चा झाली, व नंतर जेव्हा आपण ठराव मांडू तेव्हा नक्की ज्या सभासदांना संशय आहे त्यांनी त्या ठरावाच्या नकारांमध्ये सहया कराव्यात किंवा त्यांच्या विरोधात मत द्यावे. त्यांच्यावर कोणताही दबाव नसेल. परंतु जर सर्व शंकांचे निरसन झाले तर आज ठराव मांडून ते पास होऊ शकतात, असे मत अध्यक्षांनी मांडले.

सर्व शंकांचे निरसन करून आपण ठराव मांडणार आहोत आणि निर्णयापर्यंत पोहोचणार आहोत, अशी ठाम भूमिका अध्यक्षांनी घेत, माझ्या विनंतीला सगळ्यांची सहमती आहे का, अशी विचारणा केली. त्यानंतर बहुतांश सभासदांच्या होकार अर्थी प्रतिक्रियेनंतर, अध्यक्षांनी मनसरा वास्तू प्रायव्हेट लिमिटेड (कुंदन स्पेसेस) यांना प्रेझेंटेशन दाखवण्याची विनंती केली.

ती करत असताना, अध्यक्षांनी सभेचा थोडा वेळ मागून श्री चारुदत्त जोशी यांना, त्यांनी मांडलेल्या एका मुद्द्यावर खुलासा करण्याकरिता त्यांचे लक्ष वेधले.

कुंदन स्पेसेस की मनसरा वास्तू प्रायव्हेट लिमिटेड ? त्यांच्यातील रिलेशन नक्की काय ? यावर दीड महिना काहीच उत्तर मिळाले नाही, असे चारुदत्त जोशी यांचे म्हणणे होते. त्याच्यावर खुलासा करताना अध्यक्षांनी, अभ्यास गटाचे प्रमुख श्री आनंद आगटे साहेब, श्री वाडेकर साहेब, श्री सुनिता आपटे साहेब, श्री अत्रे साहेब आणि त्या वेळेला पेठे काका देखील असल्याचा संदर्भ देत, या सर्वांना सोसायटी दफ्तरी असलेले सर्व पेपर दाखवले असल्याची माहिती अध्यक्षांनी सर्व सभासदांना दिली. पुढील खुलासा करताना, टेंडर भरतानाच कुंदन स्पेसेस यांच्या कव्हरिंग लेटर मध्ये, त्यांनी मनसरा वास्तू प्रायव्हेट लिमिटेड चा उल्लेख केलेला असून, ही कंपनी त्यांची रिडेव्हलपमेंट रिलेटेड ची कामे बघण्यासाठी तयार करण्यात आलेली असल्याचे सांगत, जर हा प्रोजेक्ट त्यांना अवॉर्ड झाला तर तो हा प्रोजेक्ट मनसरा वास्तू प्रायव्हेट लिमिटेड च्या नावाने स्वीकारून त्याच्यावर कार्यवाही करून पूर्ण करतील, हे त्यांनी टेंडर भरतानाच नमूद केले होते. त्यामुळे त्यांना दिलेला LOI म्हणजेच इरादा पत्र हे देखील मनसरा वास्तू प्रायव्हेट लिमिटेड (कुंदन स्पेसेस) या नावाने दिलेले आहे. त्यानंतर डीडीआर ची एनओसी देखील मनसरा वास्तू प्रायव्हेट लिमिटेड च्या नावाचीच आहे आणि त्या पार्श्वभूमीवर एमओयु (MoU) म्हणजेच सामंजस्य करार देखील मनसरा वास्तू प्रायव्हेट लिमिटेड च्या नावानेच केलेला असल्याचे अध्यक्षांनी सांगितले. तसेच टेंडर बरोबर कुंदन

स्पेसेस आणि मनसरा वास्तू प्रायव्हेट लिमिटेड यांचे डॉक्युमेंट्स प्राप्त झालेले आहेत त्यामध्ये, कंपनीचे मेमोरँडम ऑफ असोसिएशन MOA हे देखील सोसायटी दफ्तरी असून, त्यामध्ये मनसरा वास्तू प्रायव्हेट लिमिटेड ही एक entity आहे. आणि त्यामध्ये ४३% हिस्सा हा कुंदन स्पेसेसचा असून, उर्वरित ४३% श्री धनेश मेहता आणि १४% श्री सरवरअली वाडीवाला यांचा असल्याचे अध्यक्ष यांनी नमूद केले.

हे स्पष्टीकरण देत असताना श्री चिंचवले हे आक्षेप घेत याची उत्तर विकसकाने द्यावीत तू का देत आहेस असा प्रश्न उपस्थित केला.

त्यावर अध्यक्षानी मी अध्यक्ष या नात्याने जी गोष्ट मला माहिती आहे त्याचा मी खुलासा करणे योग्य असल्याचे सांगितले. संस्थेचे सदस्य श्री वाडेकर, यांनी जागेवरून उठून श्री चिंचवले यांना शांत राहण्यास सांगितले.

त्यानंतर पुढे भाष्य करताना अध्यक्षांनी, अभ्यास गटाने जे खूप मोठा लीगल इशू असल्याचे सांगत आहेत, तर त्याबाबत पहिल्यापासूनचे सर्व चेन डॉक्युमेंट्स आपल्याकडे आहेत. आणि आतापर्यंतची प्रक्रिया ही त्याप्रमाणेच झालेली आहे. तर माझ्या मते हा मुद्दा इथे क्लियर होत आहे असे मत मांडले व डेव्हलपर देखील याला संमती देतील असे सांगत, टेक्निकल प्रेसंटेशन साठी श्री धनेश मेहता यांना स्टेज समोर यायची व पुढील प्रेसंटेशन करण्याची विनंती केली.

मनसरा वास्तू प्रायव्हेट लिमिटेड यांच्याकडून श्री धनेश मेहता यांनी सर्व सभासदांचे अभिवादन करून, बऱ्याचशा गोष्टी आज सर्वांसाठी स्पष्ट होणार आहेत असे सांगितले. त्यानंतर श्री चारुदत्त जोशी यांनी दिलेल्या ७ पानी पत्राचा उल्लेख करताना, जी डॉक्युमेंट्स आम्ही चर्चा करून रिवाईज करून सबमिट केलेले आहे, त्यामध्ये ९०% मुद्दे हे स्पष्ट होतील असे सांगितले. त्यानंतर हा रीडेव्हलपमेंट प्रोजेक्ट फक्त डेव्हलपरच्या मताप्रमाणे किंवा फक्त सोसायटीच्या मताप्रमाणे न होता, सर्व सभासदांचा आणि दोन्ही पार्टींचा इंटरेस्ट प्रोटेक्ट करून होईल, असा पहिला मुद्दा मांडला.

त्यानंतर आज जे वातावरण बघितले, तर असे दिसते आहे की, some people are genuinely concerned about the redevelopment and probably some people just want to create a scene, where it proposes that something is very wrong happening. Mr Dhanesh Mehta

continued by saying sorry if I am using these words. But this is what my observation is.

पण पुढे जाताना श्री धनेश मेहता यांनी, आश्वासन दिले की, या सभेनंतर जो काही निर्णय घेणार तो तुम्हीच घेणार आहात मी काही घेणार नाहीये, पण जोपर्यंत १००% सर्वांचे समाधान होणार नाहीये, आणि त्यासाठी जर दुसरा कोणता पर्याय असेल किंवा चर्चा करायची असेल तर त्यासाठी आमची तयारी आहे असे सांगितले.

While making the presentation, while proposing my first plan when we awarded this tender, that time also we have shown certain things, which was very transparent, आम्ही दाखवलं होतं, की High Street shopping हा येणार आहे. हा काही नवीन आलेला नाहीये. हे त्यावेळेलाही दाखवले आणि त्यानंतर वोटिंग होऊन आम्हाला हा टेंडर अवॉर्ड केला होता.

तर सभेचा जास्त वेळ न घेता, काही लोक नवीन असू शकतात म्हणून आमच्या कंपनीबाबत थोडी माहिती आधी त्यानंतर आता जे फायनल प्लॅन केलेले आहेत, ज्याला की आपण क्लॉज टू फायनल असे म्हणू शकतो, पण जर काही अजून इनपुट्स आले तर आपण नक्की त्यांचा विचार करूया, असे सांगत त्यांनी त्यांच्यासोबत आलेल्या त्यांच्या टीमची ओळख करून दिली.

त्यामध्ये लीगल टीम एस के जैन लीगल मधून, त्यानंतर सीनियर आर्किटेक्ट मिस्टर संजीव मेहता, आणि सेल्स आणि मार्केटिंगची टीम आणि इनहाऊस आर्किटेक्ट असल्याची माहिती दिली. त्या सर्वांना इथे बोलवण्याच्या मागचा हेतू हा की ते ह्या प्रोजेक्ट बाबत कनेक्ट होऊन, पुढील कामात सहभाग घेऊ शकतील.

असे म्हणून श्री धनेश मेहता यांनी कंपनी प्रेझेंटेशन चा व्हिडिओ, नंतर त्यांच्या कॅम्प मधील एका प्रोजेक्टचा व्हिडिओ आणि त्यांनी गंधर्व नगरीसाठीचा बनविलेला वॉकथ्रू व्हिडिओ, याचे सादरीकरण केले. व त्यानंतर नवीन सर्व प्लॅनचे प्रेझेंटेशन केले.

श्री संजीव मेहता यांनी आर्किटेक्ट बाबी व देण्यात येणाऱ्या अमेनिटीज बाबत विस्तृत माहिती दिली.

प्रेझेंटेशन झाल्यानंतर श्री चिंचवले यांनी तुम्ही फर्निचर पण देणार का अशी विचारणा श्री धनेश मेहता यांना केली असता, श्री धनेश मेहता यांनी टेंडर मध्ये तसे नमूद केलेले नव्हते नाही तर त्याप्रमाणे प्रपोजल दिले असते, असे उत्तर दिले.

गंधर्व नगरीसाठीचा बनविलेला वॉकथ्रू व्हिडिओ, बाबत स्पष्टीकरण देताना, ही जी व्हिडिओ क्लिप तयार केलेली आहे ही १००% पूर्ण नसल्याचे सांगत, यावर ६० ते ७० टक्के काम झालेले असल्याचे सांगितले. अमेनिटीज बाबत ज्या काही डेव्हलपमेंट आहेत त्या व्हिडिओमध्ये आलेल्या नसल्याचे सांगितले. पण सभासदांना नक्कीच एक अंदाज आला असेल की आपली डेव्हलपमेंट कशी होणार आहे याचा, जे आम्ही एक व्हिजन ठेवलाय ते कसं होणार आहे याची कल्पना नक्कीच आली असेल असे मत मांडले. त्यानंतर डिटेल प्रेझेंटेशन आणि प्लॅन प्रेझेंटेशन करण्यास श्री सर्वर आणि सीनियर आर्किटेक्ट संजीव मेहता यांना सांगितले

त्यानंतर डेव्हलपर्सच्या टीमने विस्तृत प्रेसेंटेशन करून सर्व प्लॅन्स सर्व सभासदांना समजविले. श्री संजीव मेहता हे प्रथम इंग्लिश मध्येच संभाषण करत असताना त्यांना मराठी किंवा हिंदी मध्ये संभाषण करण्याची विनंती करण्यात आली. त्यानंतर श्री संजीव मेहता श्री धनेश मेहता आणि श्री सरवर यांनी प्रेझेंटेशन पूर्ण केले व उपस्थित सर्व सभासदांच्या शंकांचे निरसन केले.

संस्थेचे सदस्य श्री कृष्णा चिंचवले यांनी स्टेजवर जाऊन इंटरनल चेंजेस करण्याबाबत विचारणा केली. त्यावर त्यांच्या शंकांचे सगाधान केल्यानंतर श्री धनेश मेहता यांनी, इंटरनल प्लान्ट्स जे दाखवले आहेत ते एक रिप्रेझेंटेशन असून, व्यक्तिगत रीत्या कोणत्या सभासदास कोणती दिशा चेंज करून हवी असेल, तर तसे इंटरनल चेंजेस करता येतील आपल्याला, असे सर्व सभासदांना सांगितले.

त्यानंतर सोसायटीचे सदस्य श्री फणसळकर यांनी हाय स्ट्रीट दुकानांचा काही त्रास होऊ शकतो का याबाबत विचारणा केली, त्यावर स्पष्टीकरण देताना श्री धनेश मेहता यांनी, हाय स्ट्रीट शॉपिंगचा कोणताही त्रास आपल्या सभासदांना होणार नाही कारण एन्ट्री एक्झिट पॉईंट हे पूर्णपणे वेगळे असून, हाय स्ट्रीट पूर्णतः रेसिडेन्शियल युनिट पासून वेगळे केलेले आहे. त्याच्या वरती आपले पोटियम असून, त्यानंतर काही उंचीवर आपले फ्लॅट्स किंवा बिल्डिंग सुरू होत असल्याचे सांगितले. तसेच त्यामध्ये काही सेटबॅक देखील असल्याचे सांगितले. त्यामुळे आवाज आणि धुराचा काहीही त्रास होणार नाही, असे मत मांडले.

त्यानंतर श्री बैकन यांनी हाय स्ट्रीट च्या दुकानांच्या पार्किंगच्या विषयाबाबत विचारणा केली असता, श्री धनेश मेहता यांनी, दुकानांना त्यांच्या दुकानासमोरच पार्किंग दिले जाईल व सोसायटीच्या रेसिडेन्शियल एरियामध्ये कोणतीही एन्ट्री दिली जाणार नाही, असे सांगितले.

त्यानंतर सभासद श्री कुर्तकोटी यांनी कमर्शियलच्या इन्फ्रास्ट्रक्चर बाबत, पाण्याच्या टाकी बाबत चौकशी केली असता, कमर्शियल युनिट्स आणि हाय स्ट्रीट शॉपिंग चे इन्फ्रास्ट्रक्चर जसे की वॉटर टँक, त्यांचा डी जी बँकअप हे संपूर्णपणे रेसिडेन्शियल युनिट पासून वेगळे असल्याचे स्पष्टीकरण श्री धनेश मेहता यांनी दिले.

त्यानंतर श्री चिंचवले यांनी फ्लोअर टू फ्लोअर हाईट किती असणार आहे याची विचारणा केली असता, १०.६ फूट असल्याचे स्पष्टीकरण श्री धनेश मेहता यांनी दिले.

त्यानंतर फ्लॅट अलॉटमेंट बाबत सौ मंजुषा लोंढे यांनी विचारणा केली असता, अध्यक्ष ह्या प्रश्नाचे उत्तर देण्याकरिता पुढे आले.

मागील सभेमध्ये ढेरे साहेबांनी सांगितलेले एक लॉजिक आणि गव्हर्मेंट जीआर प्रमाणे अलॉटमेंट कशी करावी यावर भाष्य करताना अध्यक्षानी, ज्याचा फ्लॅट ज्या स्थितीत किंवा ज्या डायरेक्शन किंवा पोजिशनला आहे शक्यतो त्याला त्याप्रमाणेच अलॉटमेंट द्यावी. आपल्या सोसायटीची सद्य परिस्थिती आणि आलेल्या प्लॅन्स प्रमाणे तुलनात्मक मुद्दे मांडले. सद्य परिस्थितीत आपल्या ११ इमारती असून त्याचे स्वरूप ग्राउंड + २ असे आहे. त्यानुसार एका मजल्यावर ३६ फ्लॅट्स असल्याचे अध्यक्षानी सांगितले. आता प्राप्त झालेल्या नवीन प्लॅन्स प्रमाणे, तीन बिल्डिंग होणार असून एका मजल्यावर तीन फ्लॅट, अशाप्रमाणे एका मजल्यावर नऊ फ्लॅटच होत असल्याचे सर्वांच्या निदर्शनास आणून दिले. त्यामुळे सद्यस्थितीतील एका मजल्यावर लोकांना अलॉटमेंट देताना नवीन इमारतीतील चार मजले वापरायला लागू शकत असल्याची माहिती अध्यक्षानी सभेपुढे मांडली. त्यामुळे सध्याचे ग्राउंड फ्लोअर वर आहेत त्यांची १ ते ४ मजल्यावर अलॉटमेंट, पहिल्या मजल्यावरील सदस्यांची ५ ते ८ पर्यंत अलॉटमेंट आणि दुसऱ्या मजल्यावरील लोकांची ९ ते १२ मजल्यापर्यंत अलॉटमेंट असे लॉजिक अध्यक्षानी सभेसमोर मांडले. परंतु हे अँज इज कंडिशन प्रमाणे. परंतु रिक्वायरमेंट गॅदरिंग मध्ये बरेचसे सभासद त्यांचा फ्लॅट अपग्रेड किंवा काही प्रमाणात सरेंडर करून मोठा व छोटा फ्लॅट घेत असल्याकारणाने, आता आलेल्या प्लॅन्स चा विचार करून व प्राप्त झालेल्या रिक्वायरमेंट प्रमाणे आणि गव्हर्मेंट ने दिलेल्या जीआर प्रमाणे अलॉटमेंट ही

सोसायटी करेल असे मत अध्यक्षांनी मांडले. शक्यतो ज्याचा फ्लॅट ज्या बाजूला आहे त्या बाजूला देण्याचा प्रयत्न केला जाईल, हे सांगत असताना सुदैवाने एका फ्लोअरवर तीनच फ्लॅट असल्याकारणाने, कोणाचा फ्लॅट मागे व कोणाचा फ्लॅट पुढे, आपल्या समोरील हा प्रश्न सुटलेला असल्याचे अध्यक्षांनी नमूद केले.

त्यानंतर इतर काही सभासदांच्या पार्किंग विषयी, युनिट स्प्लिट विषयी तसेच ओपन प्लॉट संदर्भातील अशा अनेक शंकांचे निरसन डेव्हलपरच्या टीम कडून करण्यात आले.

त्यानंतर श्री धनेश मेहतांनी आमचे प्रेझेंटेशन शांतपणे ऐकून घेतल्या बद्दल सर्व सभासदांचे आभार मानले, आणि श्री चारुदत्त जोशी हे स्वतः डेव्हलपर असल्याने यांना संबोधित करत नमूद केले की कोणताच डेव्हलपर हा परफेक्ट नसतो आणि जर कोणाकडे काही चांगले इनपुट्स असतील तर त्यांनी नक्की ते आमच्यापर्यंत पोहोचवा. आपण जेव्हा सर्वांच्या समोर जातो, त्यांच्या अडचणी समजून घेतो त्यावेळेला प्रॉडक्ट अजून चांगल्या रित्या तयार होतो. या सर्वांच्या मागील भावना ही गंधर्व नगरीला एक चांगला प्रॉडक्ट तयार करायचा असून याच्या पुढील प्रवास हा कोथरूड मधील एक आदर्श रिडव्हलप मेंट असा व्हावा अशी आमची इच्छा आहे. आणि आम्हाला विश्वास आहे की, सगळ्यांच्या सहकार्याने ते नक्की साध्य होईल. अजूनही प्लॅनिंगच्या संदर्भात काही इनपुट्स असतील तर ते नक्की कळवा, अजूनही आपल्याला वेळ आहे आणि शक्य असतील अशी चांगली इनपुट्स आपण नक्की इनकॉर्पोरेट करण्याचा प्रयत्न करू. आता बिल्डिंगचे जे एलिवेशन आपण पाहिलेले आहे ते अजूनही याच्यापेक्षा सुंदर होणार आहे. कारण शेवटपर्यंत डिझायनर हे वेळ घेतातच असे सांगत, पुन्हा एकदा सर्व सभासदांचे आभार मानून, पुढील कारवाईसाठी अध्यक्षांकडे मार्ईक सोपवला.

त्यानंतर श्री निखिल मराठे यांनी पार्किंग बाबत चौकशी केली असता, अध्यक्षांनी खुलासा करताना ए ते एच बिल्डिंग मधील सभासदांना एक पार्किंग आणि जे के एल बिल्डिंग मधील सभासदांना दोन पार्किंग अॅलॉट होणार आहेत. तसेच जे सभासद अपग्रेड किंवा डाउनग्रेड करणार असतील त्यांचे फ्लॅट तेव्हा पार्किंगच्या त्यांच्या गरजेनुसार पार्किंग विकत घ्यायचे की नाही हे ठरवावे लागेल, असे नमूद केले.

त्यानंतर, सर्व सभासदांना संबोधित करताना महत्वाचा मुद्दा जे की अभ्यास गटाने मांडलेल्या ज्या शंका होत्या किंवा प्रश्न होते, ते श्री चारुदत्त जोशी यांनी मांडलेले आहेत व सर्वांना समजलेले आहेत. त्या प्रत्येक शंकांचे निरसन करण्यासाठी डेव्हलपर साईडने, लीगल गोष्टी सोमण सरांच्या बाजूने, आणि जे टेक्निकल

मुद्दे उपस्थित केले आहेत ते ढेरे सरांच्या बाजूने, त्या सर्व मुद्द्यांवर किंवा शंकांवर समर्पक उत्तरे देऊन किंवा खुलासे करून शंकांचे निरसन केले जाईल, सांगितले.

दुपारचा एक वाजून गेला असल्याकारणाने आणि आपल्यामध्ये बरेचसे सुपर सीनियर सिटीजन असल्याने आपण एक लंच ब्रेक घेऊ. त्यामध्ये सभासदांना देखील एकमेकांमध्ये चर्चा करण्याची संधी मिळेल. आणि नंतर सर्व शंकांवर, प्रश्नांवर चर्चा झाल्यानंतर सर्व शंकांचे निरसन झाले, की आपण ठराव मांडणार आहोत. आणि त्या ठरावांवरती आपल्याला निर्णय घ्यायचा आहे, अशी भूमिका अध्यक्षांनी मांडली.

त्यानंतर श्री चारुदत्त जोशी यांनी स्टेज समोर येऊन सभासदांना सांगितले की, आता सांगितल्याप्रमाणे डेव्हलपर, पीएमसी आणि व्यवस्थापकीय समिती चे सदस्य शंकांचे निरसन करतील. तर या शंकांचे तोंडी निरसन करून चालणार नाहीये, तर डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट, पॉवर ऑफ अ‍ॅटर्नी आणि बँक गॅरंटीचा ड्राफ्ट हा लेखी असावा लागेल. असे मत मांडले.

त्यानंतर श्री चारुदत्त जोशी यांनी, डेव्हलपरला संबोधित करताना सांगितले की, मी डेव्हलपरचे डेफिनेटली कौतुक करतो की त्यांनी दिलेले प्रेझेंटेशन उत्तम आहे. प्लॅन उत्तम आहेत, अमेनिटीज उत्तम आहेत, तुमचे इंटरेशन चांगले आहेत, आम्हाला हे सगळे दिसत आहे. याच्यावर खूप मेहनत झालेली आहे, आपण जे अ‍ॅग्री केलेले आहे ते डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट आणि पॉवर ऑफ फायटरनीमध्ये आले म्हणजे आमचे जास्त समाधान होईल. इथे सर्वसाधारण लोक आहेत, आणि बऱ्याच जणांचं हे एकमेव राहतं घर आहे. तर त्यांना त्यांच्या ८०, ८५, ९० वर्षांच्या वयात, जसे की माझे वडील ९३ वर्षांचे आहेत. तर यामध्ये त्यांना पूर्ण सुरक्षितता वाटायला पाहिजे, तर एवढं तुम्ही ensure केलं तर आमचे जास्त समाधान होईल. तर ते तोंडी नको आणि रायटिंग मध्ये प्रश्न विचारलेले आहेत, तर त्याचे उत्तर रायटिंग मध्ये आज इथे मिळणार नाहीये. त्याच्यावरती अभ्यास करू द्या, आमच्या अभ्यास गटाची तुमच्याशी चर्चा करायची तुमच्याशी निगोशिफ्ट करायची, त्याच्यातून व्हॅलिड मुद्दे घ्यायची, आज जरी टेंडर मध्ये काही कठीण मुद्दे असतील, की जे आपल्याला आता प्रॅक्टिकली शक्य वाटत नसेल, असे मुद्दे आमची चर्चा करून सोडवायची पूर्ण तयारी आहे. सात ते आठ जणांचा ग्रुप आहे, तुम्ही म्हणाल त्यावेळेस तुमच्याशी बोलायला तयार आहोत. आमचे एवढेच म्हणणे आहे की सुरक्षित आणि योग्य वेळेत घर द्या. थोडेसे कमी परसेंटेज मिळाले तरी काही फरक पडत नाही, ही आमची तुम्हाला रिक्वेस्ट आहे सर्वांच्या वतीने. त्यानंतर श्री चारुदत्त जोशी यांनी वैयक्तिक श्री धनेश मेहता यांच्याबरोबर कार्ड एक्सचेंज करून भेट घेतली.

त्यावेळेला अध्यक्षांनी पुन्हा त्यांचे मत मांडले, की श्री चारुदत्त जोशी यांनी वीस मुद्दे मांडलेले आहेत व ते डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट मध्ये नाही असं म्हटलेलं आहे. ह्यातील काही मुद्दे परसिव्हड असू शकतात. पुन्हा ड्राफ्ट मध्ये कुठे काय गोष्ट आहे याचे आम्ही जेव्हा शंकांचे निरसन करू, त्यानंतर ठराव मांडण्याची परवानगी घेऊन, आपण ठराव मांडणार आहोत. आपण आधीच ठराव मांडणार नाही आहोत. विनंती आहे की माझी ही भूमिका समजून घ्या. जेणेकरून आपल्याला हे मुद्दे नक्की काय आहेत हे समजेल.

त्यानंतर सर्व सभासदांना जेवण करून लवकरात लवकर पुन्हा आपण सभेत सहभाग घेऊया, अशी अध्यक्षांनी विनंती केली. तसेच काही ऑनलाईन सहभाग घेणारे सदस्य परदेशात असल्याकारणाने त्यांना जास्त उशीर होईल असे मत मांडले. व झूम मीटिंग मधील सदस्यांना त्यांचे प्रश्न चॅट विंडोमध्ये टाकण्याची विनंती केली. आणि जेवणानंतर आतापर्यंत उपस्थित केलेल्या प्रश्नांना प्राधान्य दिले जाईल आणि त्यांची उत्तरे दिले जातील, अशी भूमिका मांडली.

त्यानंतर जेवणासाठी ब्रेक घेण्यात आला.

जेवणानंतर, सभेची कार्यवाही पुढे चालवताना अध्यक्षांनी, सर्वप्रथम कायदेशीर बाबींबाबत चर्चा करण्यासाठी संस्थेचे कायदेशीर सल्लागार श्री माधव सोमण यांना विनंती केली की त्यांनी अभ्यास गटाने उपस्थित केलेल्या प्रश्नांची व शंकांची उत्तरे द्यावीत.

श्री माधव सोमण यांनी श्री चारुदत्त जोशी यांनी उपस्थित केलेल्या वीस प्रश्नांचा संदर्भ देताना, त्यातील काही मुद्दे हे कायद्याच्या अनुषंगाने आहेत तर काही आर्किटेक्चरल प्लॅन्स म्हणजे टेक्निकल असल्याचे नमूद केले. तर आपण एक एक मुद्द्यांनी पुढे जाऊ असे सांगत, जे कायदेशीर मुद्दे असतील त्याच्या संदर्भात मी बोलेन, आर्किटेक्ट किंवा टेक्निकल संदर्भात काही मुद्दे असतील तर त्याच्या संदर्भात ढेरे साहेब सांगतील. म्हणजे क्रोनोलॉजीकली आपले सगळे २० च्या २० मुद्दे क्लिअर होतील. त्याच्यात कुठली काही सजेशन्स असतील माझी असतील, ढेरे साहेबांची असतील, ते आपण देऊ. डेव्हलपर पण इथे आहेत. आणि गरज पडली तर डेव्हलपरचे प्रतिनिधी इथे बोलतील, असे सांगत श्री सोमण यांनी मुद्देसूद उत्तरे देण्यास सुरुवात केली.



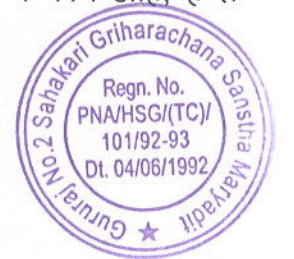
मुद्दा क्रमांक १ :

त्यांच्या पत्रातील पहिला मुद्दा असा आहे की, आपण जे टेंडर accept केलं किंवा allow केलं, ते टेंडर कुंदन स्पेसेस यांचे होते, आणि आता डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट हे मनसरा वास्तू प्रायव्हेट लिमिटेड बरोबर होतंय. तर हा काय विषय आहे ? हे चुकीचं आहे, बेकायदेशीर आहे, असे थोडक्यात त्यांचे मत दिसत आहे.

मला इथे असं सांगावसं वाटतं आणि डेव्हलपर सुद्धा हे क्लियर करतील, ज्या वेळेला त्यांनी हे टेंडर भरलं, त्या वेळेला टेंडर बरोबर त्यांनी एक स्पेसिफिक लेटर सोसायटीला दिलं होतं. आज आम्ही कुंदन स्पेसेस म्हणून हे टेंडर भरतो आहे, परंतु या प्रोजेक्टच्या संदर्भात जे काय डॉक्युमेंटेशन होईल, ते डॉक्युमेंटेशन डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट सकट, ते मनसरा वास्तू प्रायव्हेट लिमिटेड यांच्या नावाने होईल, हे त्यांनी टेंडर भरतानाच आपल्याला क्लियर केलं होतं. ज्यावेळेला आपण त्यांना सिलेक्ट पण केलेले नव्हते. तर या गोष्टी लक्षात ठेवून आणि मनसरा वास्तू प्रायव्हेट लिमिटेड मध्ये कुंदन स्पेसेस चा काही शेअर आहे. ते इथे क्लियर करतील की त्यांचा किती शेअर आहे, काय आहे ते. त्यामुळे लीगली आणि टेक्निकली मला असं म्हणायचं आहे, की एकदा आपण त्यांचं विथ कंडिशन (with Condition) असं गृहीत धरलं आहे की ज्या दिवशी आपण त्यांचं टेंडर accept केलं, allow केलं, त्यावेळेला त्यांचं टेंडर आपण वाचलेलं होतं, समजून घेतलेलं होतं आणि त्यानंतरच ते allow केलं होतं. तशीच इतरही डेव्हलपर्सची टेंडर आपण बघितलेली होती. त्यामुळे आज हा मुद्दा आहे तो ह्या वेळेस काढू शकत नाही. आता ते सिक््युअर्ड आहे, नाही आहे, मनसराची तेवढी कर्पोसिटी आहे, होल्डिंग आहे, फायनान्शियल आहे, हे सगळं आपल्याला बघता येईल. आणि म्हणून मी म्हटलं कुंदन स्पेसेसचं मनसरामध्ये काय आहे, हे ते आपल्याला क्लियर करतील. आणि ते आपलं समाधान करतील.

मुद्दा क्रमांक २

त्या पत्रातील दुसरा मुद्दा असा होता की, त्या डॉक्युमेंट मध्ये, डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मध्ये असा एक क्लॉज आहे, की हे डॉक्युमेंट करत असताना याच्यापूर्वीची सगळी डॉक्युमेंट्स सुपर सीड होतील. म्हणजे टेंडर, लेटर ऑफ इंटेंड, एम ओ यु, या सगळ्या गोष्टी जातील. आता हे घालण्याचे कारण काय. आपल्याला दोन गोष्टी याच्यामध्ये समजून घ्यायला पाहिजेत, की बेसिकली आपण जे आज डेव्हलपमेंट

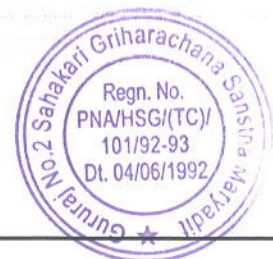


एग्रीमेंट करतोय ते एक कन्क्लुझिव्ह डॉक्युमेंट (Conclusive Document) आहे. ते शेवटचं डॉक्युमेंट आहे, यात आपल्या दोघांमध्ये ठरलेल्या सगळ्या टर्म्स आणि कंडिशनस याच्यामध्ये आलेले आहेत. मग हे डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट करताना ते टेंडर वाचा, मग तो LOI आहे तो वाचा, MoU वाचा, असं होत नाही, हा एक भाग.

दुसरा भाग असा, की जे टेंडर त्यांनी भरलेलं होतं, ते तसेच्या तसे आज अस्तित्वात नाही. हे आपल्या सगळ्यांना माहिती आहे. कारण त्या टेंडर मध्ये काही फरक झाले. जे मूळ त्यांचं टेंडर होतं ते ६६ का ६८ % टक्क्याचे होते. (वास्तविक ७२ % चे होते) आणि त्यानंतर सबसिक्वेंट ऑफर त्यांनी दिली ती ७७% ची दिली. असेच काही चेंजेस त्या टेंडर मध्ये झालेले आहेत. जर आपण हा क्लॉज घातला नाही आणि ते टेंडर वाचायचं ठरवलं, तर तिथे केऑस होऊ शकतो, कन्फ्युजन होऊ शकत. मग ती ६८% (वास्तविक ७२%) ऑफर वाचायची का डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मध्ये लिहिलेली ७७% ऑफर वाचायची. हा गोंधळ होऊ शकतो. आणि ही कुठलीही प्रॅक्टिस नाही की डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट करत असताना सगळी मागची डॉक्युमेंट्स त्याला जोडायची, ती पण वाचायची, नाहीतर हे असं कधीच संपणार नाही. हा टेंडर डॉक्युमेंट मधील काही अटी या डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मध्ये नमूद करायच्या राहिलेल्या असतील, तर आपण त्या जशाच्या तशा उचलून इथे इनकॉर्पोरेट करू शकतो. पण याच्याबरोबर ते सगळं टेंडर वाचा ह्याला annexed करा, हा मार्ग त्याला असू शकत नाही. जर काही अटी असतील तर मी पुन्हा सांगतो, पण बहुतेक सगळ्या अटी शर्ती वर्ड टू वर्ड कदाचित नसतील, पण त्याचे इंटेंशन, त्याच्या मागचा हेतू, हा त्याच्यामध्ये कव्हर झालेला आहे, असे आमचे मत आहे. पण कोणाला असे वाटत असेल की काही अटी त्यातल्या शिल्लक राहिलेल्या आहेत, ज्यात लिहणं गरजेचं आहे पण आलेल्या नाहीयेत, we will incorporate it in this particular development agreement.

मुद्दा क्रमांक ३ :

तिसरा जो मुद्दा आहे, तो त्या पत्रामधला मिक्स यूज ऑफ प्रॉपर्टी, याच्या संदर्भातला आहे, तर हा टेक्निकल मुद्दा असून, ते काही स्क्रीनवर देखील दाखवावं लागेल. म्हणून ह्या मुद्द्यावर ढेरे साहेब नंतर भाष्य करतील.



मुद्दा क्रमांक ४ :

सॅक्शन ऑफ प्लॅन विथ फुल पोटेन्शियल इन वन स्ट्रेच ओन्ली. (Sanction of plan with full potential in one stretch only) ही आपल्या टेंडर डॉक्युमेंट ची मॅडेटरी अट होती,

हा टेक्निकल मुद्दा असून, ह्या मुद्द्यावर देखील ढेरे साहेब नंतर भाष्य करतील

मुद्दा क्रमांक ५ :

पाचवा जो मुद्दा आहे तो TOD एफएसआय च्या युजचा आहे. की भविष्यामध्ये टीओडीचा एफएसआय मिळाला किंवा अजून काही एफएसआय मिळाला, किंवा ज्यादा एफएसआय अवेलेबल झाला, तर त्याचं काय ? याच्या संदर्भातला आहे. हेही ढेरे साहेब आपल्याला समजून सांगतील कारण तो टेक्निकल इशू आहे. पण मी फक्त एकच पॉईंटआऊट करतो. आपण जर त्या डेव्हलपमेंट एग्रीमेंटच्या पेज २९ बघितलं, क्लॉज नंबर १३ - d . तर त्यातला लीगल अस्पेक्ट आपण बघूया म्हणजे या मध्ये आपण कुठे इनसिक््युअर्ड आहोत का? एवढेच आपल्याला अल्टिमेटली बघायचं आहे. पेज नंबर २९ वर १३ हा मेन क्लॉज आहे त्यातील d मुद्दा, मी वाचून दाखवतो.

"The Developer will have full right to utilize any additional/future FSI which may be available for utilization on the said Land due to any further change in rules by Govt / PMC till the time the Developer obtains Completion Certificate for the new proposed building/s. If such additional FSI over and above the present FSI becomes available and is able to be utilized by the Developer on the said Land, then in such case the profit generated from the sale of units built using such additional FSI after deducting all the expenses incurred in the acquisition and utilization of such additional FSI shall be distributed between the Society and the Developer in a mutually agreeable manner which would be decided at the time when such additional FSI becomes available and utilizable."



भविष्यामध्ये जर काही एफएसआय अवेलेबल झाला, तर त्याचं बांधकाम करण्याचा राईट हा त्यांना असेल, ते नॅचरली आपल्याला म्हणायला पाहिजे कारण ते आपण काही दुसऱ्याला देणार नाही जर प्रोजेक्ट हे डेव्हलपर करत आहेत. तर तो राईट आपण त्यांनाच देणार आहोत. पण असा जर एफएसआय अवेलेबल झाला, आणि आपण त्यांना परमिशन दिली आणि जर त्यांनी त्याचं बांधकाम त्यानुसार केलं, तर जो काय प्रॉफिट होईल त्या सेल मधून, त्या प्रॉफिट मधून तो एफएसआय अवेल करण्यासाठी जो काही लागलेला खर्च, कन्स्ट्रक्शन कॉस्ट, ह्या ज्या काही गोष्टी असतील, त्या वजा करून उरलेला जो प्रॉफिट राहिल, तू सोसायटी आणि डेव्हलपर यामध्ये वाटप केला जाईल. त्यावेळेला त्याच्या संदर्भातला निर्णय घेऊन तो रेशो ठरवला जाईल. This is the clause.

त्यामुळे पाचवा जो मुद्दा होता त्यांचा तो आपल्याला इथे क्लॅरिफाय झालेला दिसतो आहे.

तरीसुद्धा टीओडीच्या संदर्भात, मगाशी जोशी साहेबच इथे बोलत असताना म्हटले की तो अवेलेबल होण्याची शक्यता इथे नाहीये, तो अवेलेबल आहे-नाहीये याच्याबद्दल ढेरे साहेब भाष्य करतील.

त्यानंतर श्री ढेरे यांनी सभेला संबोधित करताना म्हटले की, जरी टीओडीचा इथे रुल आला, तर आधी टीओडी म्हणजे काय हे एक्सप्लेन करतो मी, की मेट्रो स्टेशन पासून ५०० मीटरच्या आत मध्ये आपण बसलो, आणि एफएसआय वाढला तर काय होईल. त्याच्याविषयीचा क्लॉज हा चालू आहे, तर मी पहिली गोष्ट अशी सांगतो की आपला जो गंधर्व नगरीचा प्लॉट आहे त्याला मिनिस्ट्री ऑफ डिफेन्सची (MOD) एनओसी घ्यावी लागणार आहे. आणि त्याचे काम सुरू झालेले आहे आणि ७२ मीटर पर्यंतच्याच उंचीला आपल्याला परवानगी आहे. त्यामुळे हा जो एफएसआय आहे जर वाढीव मिळाला, तरी हा वाढीव एफएसआय ह्या प्लॅनिंग प्रमाणे युटीलाइज केला जाऊ शकत नाही. नंबर दोन ज्या वेळेला मेट्रोचा एफएसआय अवेलेबल होतो, त्यावेळेला ४० स्क्वेअर मीटर आणि ६० स्क्वेअर मीटर चे ५०% फ्लॅट जे डेव्हलपर विकणार आहे, त्याचे त्याला त्या पद्धतीने युनिट्स काढावे लागतात. आता ४०० स्क्वेअर फुट ते ६०० स्क्वेअर फुटाचे फ्लॅट आपल्याला जर हवे असतील, तरच आपण टीओडी मध्ये जाणार. अन्यथा जाणार नाही. ४०० स्क्वेअर फिट म्हणजे १ आर के ते १ बीएचके चे फ्लॅट आपल्याला काढावे लागतील.

आपण ज्या पद्धतीने प्लॅनिंग करतो आहे, तिथे आपल्याला १ आर के आणि १ बीएचके चे फ्लॅट पाहिजे आहेत का ? सो जरी तो TOD एफएसआय आला, तरी तो आपल्याला बेनिफिशियल राहणार नाही कारण, एवढ्या छोटा फ्लॅटचे पार्किंग सुद्धा बसवायचं ही आपल्याला एक डोकेदुखी होऊन जाईल. सो आपल्याला

जो हा वाढीव एफएसआय आहे, त्याचं खरं तर आता काही त्याच्याविषयी बोलायचे कारण नाही. आणि जरी तो एफएसआय उद्या आला तर त्याचे राइट्स आपण आपल्याकडे ठेवूयात. आणि तो डेव्हलपरला आपण आता दिलाच नाहीये. कारण आपल्याला ते १ आर के आणि १ बीएचके चे फ्लॅट आपल्या स्कीम मध्ये नको आहेत. तर अशा पद्धतीने आपण ह्या क्लॉज कडे बघावे असे स्पष्टीकरण श्री ढेरे यांनी दिले.

मुद्दा क्रमांक ६ :

पुढचा जो सहावा मुद्दा आहे जो जोशी सरांनी वाचून दाखवला तो मी पुन्हा वाचून दाखवतो, आणि याच्यामध्ये कुठली क्लॅरिटी नाहीये का ? तर माझ्या मते इथे कोणतेही कन्फ्युजन असल्याचे कारण नाहीये. पण तरी काही असेल तर आपण डिस्कस करू.

The developer in his agreement proposes to take possession of the society's plot as a developer, on execution and registration of the DA & PA. whereas, as per the tender condition, the developer is bound to get the entire potential of the plot approval from the PMC and thereafter execute and register PAA agreement with all 108 existing members and then only claim the vacant flat's possession for the demolition. Also the relationship between the owner society and the developer here is, "licensor and licensee" so the developer at the most has right to enter the society's property as a licensee to carry out the construction of the buildings.

आता याच्यामध्ये दोन मुद्दे आलेले दिसत आहेत, एक म्हणजे डेव्हलपर इथे काय कॅंपॅसिटी मध्ये, किंवा त्याचे काय स्टेटस असणार आहे इथे काम करत असताना, हा एक मुद्दा आहे. आणि पझेसन हा एक दुसरा मुद्दा आहे. तर याची कुठेतरी गल्लत झालेली असल्याचे मला दिसतंय किंवा वाटतंय. डेव्हलपर हे ऑलवेज डेव्हलपर असतात त्यांची कुठेही इथे ओनरशिप येत नाही. डेव्हलपर या शब्दातच हे आलं की he has just given rights to Develop the Property. बाकी कुठेही नाहीत आणि म्हणूनच पुढचे आपले क्लॉजेस आलेले आहेत, की ज्या वेळेला OC मिळेल त्यानंतर प्रिस्क्राइब पिरियड मध्ये, त्यांनी त्याचे कन्व्हेन्स डिड करून, त्या कन्व्हेन्स डिड बदल देखील एक मुद्दा आलेला आहे पुढे, त्याच्यावर मी

बोलीन नंतर. तर डेव्हलपर नी कन्व्हेंस डिड करून द्यायचं आणि नंतर त्यांनी बाहेर जायचंय त्याच्यानंतर त्यांचा त्या प्रॉपर्टी शी काहीही संबंध नाही. Except Unsold Flats. त्यामुळे इथे येत असताना, आपल्या सोसायटीमध्ये प्रवेश करत असताना, या डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट नुसार आपण त्यांना लायसन्स देतोय, आपण त्यांना परमिशन देतोय, या डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट नुसार तुम्हाला जे काही सांगितलेले आहे, ज्या काही टर्म्स आणि कंडिशनस मध्ये राहून तुम्ही हे डेव्हलपमेंट चे काम पूर्ण करा. So there is no doubt, की त्यांची इथे कुठेही ओनरशिप क्रिएट होत नाही किंवा त्यांचा दुसरा कोणताही राईट क्रिएट होत नाही. Just he is a developer, he is licensee... त्यांना फक्त लायसन्स दिलेला आहे हा डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट एक्झिक्युट करण्याचा, आपला प्रोजेक्ट एक्झिक्युट करण्याचा.

आता पडोशनचा विषय आहे जे आपल्या डॉक्युमेंट मध्ये एग्रीमेंट मध्ये पुढे आलेलेच आहे की तो प्लान पास केल्यानंतर, PAA अॅग्रीमेंट एक्झिक्युट केल्यानंतर, त्यांनी आपल्याला नोटीस द्यायची आणि त्याच्यानंतर आपण सगळी प्रॉपर्टी, त्यांच्या ताब्यात द्यायची आहे. सो आपण ते PAA एग्रीमेंट, ज्याच्या आधी डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट, प्लॅन पास होणार आहेत, तो फुल पोटेंशियलने होता, ज्याला आपण रिलॅक्सेशन दिलेला आहे, किंवा जे काही आपण म्हटले आहे, ते आपल्याला ढेरे सर सांगतील समजून. तो प्लॅन पास होईल, आपली प्रत्येकाची त्यांच्याशी एग्रीमेंट होतील. ती एग्रीमेंट म्हणजे ट्राय पार्टी एग्रीमेंट असेल, ज्याच्यात डेव्हलपर, सोसायटी आणि तो इंडिविज्युअल मॅबर, अशा पद्धतीने ट्राय पार्टी एग्रीमेंट होतील. आणि ही सगळी एग्रीमेंट झाली, की त्याच्यानंतर आपल्या ला आपले फ्लॅट किंवा आपली एंटायर प्रॉपर्टी, ही व्हेकेट करून त्यांच्या ताब्यात द्यायची आहे. तर याच्यामध्ये कुठेही मला ambiguity दिसत नाही. आणि श्री चारुदत्त जोशी यांनी त्यांच्या लेटर मध्ये सहाव्या मुद्द्यात जे काही पॉईंट मांडलेले आहेत, तर ते आपल्या डॉक्युमेंटमध्ये स्पष्ट झालेले आपल्याचे दिसत आहेत. तर त्याच्यामध्ये कुठे चूक किंवा त्यामध्ये काही संशय आपल्याला दिसून येत नाही.

मुद्दा क्रमांक ७

सातव्या मुद्द्यामध्ये त्यांनी जो विषय मांडला आहे तो म्हणजे टाईमलाईन. त्या बाबतचा क्लॉज ७.७ च्या अनुषंगाने त्यांनी मांडलेला आहे. आपण जर मुद्दा क्रमांक ७.७ जर डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मधला बघितला, तर त्याच्यामध्ये



The Developer shall complete the construction and hand over the possession by obtaining a Completion / Occupancy Certificate of the New Building/s within 36 (thirty six) months, with an additional grace period of 6 (six) months from the date that the Existing Structure is handed over to the Developer by the Society and all the Existing Members for demolition and reconstruction and all the 108 Members have vacated the said property

म्हणजे ३६ महिन्याचा पिरियड ठरलेला आहे, की ३६ महिन्यांमध्ये हा प्रोजेक्ट पूर्ण करून कम्लिशन सर्टिफिकेट घेऊन, आपल्याला प्रत्येकाला त्यांनी आपापला फ्लॅट ताब्यात द्यायचा आहे. आणि हा ३६ महिन्याचा पिरियड, हा कुठ पासून सुरु होणार आहे, तर ज्या दिवशी प्लॅन पास झाले, PAA झाले, प्रत्येकाचे एग्रीमेंट झाले, आणि आपण त्यांच्या ताब्यात सगळी प्रॉपर्टी दिली, की त्या तारखेपासून ३६ महिन्यांचा हा पिरियड सुरु होणार आहे. आता हा क्लॉज आजपासून आपण का घालत नाही, कदाचित आपल्या मनात ती शंका येईल, जोशी साहेबांनी ती raise केलेली नाही, कारण he being the developer he knows the fact. की आज पासून ते घालता येत नाही. तरी मी आपल्या जनरल अंडरस्टँडिंग साठी विषयाबाबत सांगून ठेवतो, की आज आपण डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट केलंय, त्याच्या पुढच्या कामालाही आपण टाईम लाईन ठरवलेली आहे जी या डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मध्ये आहे. की डेव्हलपरने प्लॅन पास करून किती दिवसात घ्यायचा आहे, PAA Agreement किती दिवसात करायचे आहे, आणि ते करून घेऊन त्याच्या पुढे ३६ महिने. कदाचित असे घडू शकते की आपण ते प्लॅन पास केले, अप्रुव्हललाही दिले, शेवटी प्लॅन पास करणे हे याच्यात आपल्याला प्लॅन सँक्शनिंग अथॉरिटी, म्हणजेच पीएमसी हातात आहे. याच्यात अजूनही काही MOD ची एनओसी आहे, एन्व्हायरमेंटल क्लिअरन्स आहे, या सगळ्या गोष्टी हे क्लियर करतील सांगतील, तर ह्या सगळ्या टाईम लाईन मध्ये कुठे जर एखादा टाईम वेस्ट झाला, किंवा वेळ वाढला, असं जर आपल्याला दिसलं, आज जर आपण ३६ महिने टाकलेला असलं आणि तो जर पिरियड गेला, आज आपण ३६ च्या ऐवजी ४८ महिने घेतले आज पासून, पण नाही ते त्या १२ महिन्यात झालं, तर तिथे डिस्प्युट होऊ शकतो कन्फ्युजन होऊ शकतं वादाला कारण मिळू शकतात. म्हणून ही क्लॅरिटी रहावी म्हणून ऑलवेज कुठल्याही डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मध्ये हा क्लॉज असाच असतो. की from the date of giving possession, OC द्यायला किती दिवस तर ३६ महिन्याचा पिरियड. So in my opinion the timeline is specifically mention in clause number 7.7.



मुद्दा क्रमांक ८

The developer in his agreement proposes at clause no. 7.11 at page no. 18, that he is entitled to dispose of all side margins/open spaces, amenities etc. to any prospective purchaser and the appropriation of the sale proceed and / or any other charges in respect of the same at his account. Whereas, society being owner of the land and all newly constructed amenities, facilities, side margins/open spaces etc. shall be always belongs to the society as a sole owner.

आता ह्याच्याबद्दल मी थोडं ह्यांना (डेव्हलपरला) हि suggest करेन. त्या आधी आपण तो क्लॉज पण बघुयात ७. ११ तो क्लॉज आहे.

तो क्लॉज खूप मोठा आहे सगळा काही मी वाचत नाहीये, पण त्यातील माझे जे म्हणणे आहे आणि जोशी साहेबांना जे म्हणायचं होतं, की याच्यामध्ये असं म्हटलं आहे की ओपन स्पेसेस आणि साईड मार्जिन विकायचे त्यांना अधिकार असतील. मगाशी मेहता साहेबांनी इथे क्लियर केलं की आम्ही असं काहीही करणार नाही. त्यांनी समजा असं क्लियर केलं नाही असं धरून चाला, तरीसुद्धा कायद्यानुसार, जो प्लॅन कॉर्पोरेशन सॅक्शन करते, आणि त्या प्लॅनमध्ये ओपन स्पेसेस, साईड मार्जिन या गोष्टी दाखवलेल्या असतात, किंवा कॉमन अमेनिटीज आणि कॉमन यूज च्या जागा दाखवलेल्या असतात, त्या डेव्हलपरला कोणालाही विकता येत नाहीत, देता येत नाहीत, एक्सक्लुझिव्ह अलॉटमेंट करता येत नाहीत, काहीही करता येत नाही. याच्या संदर्भामध्ये महाराष्ट्र ऑनरशिप फ्लॉट अॅक्ट, याच्या सेक्शन ७ मध्ये स्पेसिफिक प्रोव्हिजन आहेत. त्यामुळे असं त्यांनी काही केलं तरी ते बेकायदेशीर होईल. करणार नाही हे त्यांनीही सांगितलं आहे, पण तरीसुद्धा ambiguity राहता कामा नये, म्हणून मी एवढंच सजेस्ट करीन की आपण त्याच्यामध्ये असं नमूद केलंय, की आपण मेंबरला दिल्यानंतर उरलेले सगळे फ्लॉट, किंवा मेंबर्सलाची assure केलेली आहे ती दिल्यानंतर उरलेली पार्किंग, हे आपण म्हटलं आहे आणि / / करत जात असताना, त्याच्यामध्ये ओपन स्पेस , साईड मार्जिन, या गोष्टी घातलेल्या आहेत. I think those have to be deleted. So you please take a note of that and we will discuss it. जर त्यामध्ये तुम्हाला काही वेगळं वाटत असेल तर तुम्ही ते सांगा. पण ती क्लॉरिटी येणं गरजेचं आहे. या ७.११ मुद्द्यामधून ओपन स्पेसेस आणि साईड मार्जिन हे शब्द काढावेत, असे माझेही ओपिनियन आहे.

यावर उत्तर देताना मनसरा वास्तू प्रायव्हेट लिमिटेड च्या वतीने श्री धनेश मेहता यांनी असे सांगितले की, ओपन स्पेस बाबत ची डेफिनेशन खूप क्लिअरली कायद्यामध्ये आहे आणि आम्ही देखील ते काही विकणार नाही आहोत. थोडसं इथे मिसइंटरप्रिटेशन झालेले दिसून येत आहे. हे मी सुरुवातीलाच सांगितलेले होते. तरी सोमण सरांनी जे सजेस्ट केलेले आहे त्याप्रमाणे बदल करण्यास त्यांनी मान्यता दर्शवली. आणि पुढे स्पष्टीकरण देताना महत्वाचा मुद्दा असा आहे किंवा आम्हाला इथे काय म्हणायचे आहे हे सांगताना, आता मॅम्बरचे फ्लॅट त्यांना दिल्यानंतर त्यांना त्यांचे पार्किंग ऑलॉट केल्यानंतर उरलेले फ्लॅट आणि पार्किंग विकायचे अधिकार किंवा हक्क आम्हाला हवे आहेत. यामध्ये कॉर्पोरेशन मध्ये प्लॅन्स सॅक्शन ला गेल्यानंतर काही कव्हर्ड पार्किंग असतात तर काही ओपन पार्किंग असतात, आताच्या प्लॅनमध्येही आम्ही तसं दाखवत आहे, तर ओपन पार्किंग आम्हाला विकायचे किंवा allot करायचे अधिकार आम्हाला असले पाहिजे आहेत. ही त्याच्या मागील भूमिका असून, आम्हाला ओपन स्पेस, ड्राईव्हवेज आमच्या मालकीचे आहेत असं अजिबात म्हणायचं नाही आहे किंवा त्याच्या मागे आमचे दुसरे कोणतेही इंटेंशन नाही आहे.

त्यावर श्री सोमण सरांनी तुम्ही ओपन स्पेस मधील पार्किंग अलॉटमेंटचा उल्लेख करू शकता असे सांगितले व श्री धनेश मेहता यांनी हा मुद्दा मॉडिफाईड करायला आमची मान्यता असल्याचे सांगितले.

त्यामुळे आठवा मुद्दा देखील इथे क्लॅरिफाय होत असल्याचे श्री सोमण सरांनी सभेस सांगितले.

मुद्दा क्रमांक ९

त्यानंतर नववा मुद्दा जो आहे या पत्रा मधला तो म्हणजे प्रोजेक्ट फायनान्स. हा सगळ्यांच्या जिवाळ्याचा विषय असतो, नाजूक विषय असतो असे सांगत, श्री सोमण यांनी असे सांगितले की एक असा गैरसमज होतो की प्रोजेक्ट फायनान्स घेतला, सोसायटीची एनटायर लँड किंवा प्रपोर्शननेट लँड ही मॉर्गेज करू शकेल किंवा त्याच्यावर चार्ज क्रिएट करू शकेल. मी एवढेच आपल्याला सांगू इच्छितो, की ७.१६

If required, then the Developer shall be entitled to take a construction or project finance for the said Project. The entire responsibility, liability and obligation for the repayment of such construction or project finance shall exclusively be upon the

Developer. The Developer shall ensure that no charge or lien is created on the said Land and/or the Members' Units. If there is any need for creating any charge or lien, then the same shall be created only on the Developer's units. The Developer shall not require to take a separate NOC from the Society in this regard.

I think this point is very much clear, की सोसायटीची लॅंड पण मॉर्गेज होणार नाहीये किंवा आपल्या सोसायटीतील १०८ सभासदांच्या फ्लॅट देखील मॉर्गेज होणार नाहीये. त्यांचे जे विकायचे युनिट असतील तेवढेच मॉर्गेज होतील.

So point number 9 is also very clear and specific , आणि त्याच्यामध्ये कुठलाही संशय रहात नाहीये.

मुद्दा क्रमांक १०

मुद्दा क्रमांक १० मध्ये त्यांनी जो पॉइंट मांडलेला आहे non assignment of development rights. ७.१७ चा रेफरन्स त्यांनी त्याच्यामध्ये दिलेला आहे. तर आपण ७.१७ मुद्दा बघूयात.

The Developer shall be entitled to partner with or join with any third party, person and / or organization for the execution of the construction works as envisaged in these presents. However the Developer be shall not be permitted to transfer the development rights acquired by it in favour of any third party, person and / or organization. If the Developer partners or joins with any third person and / or organization then in such case the Developer shall inform the Society about the same.

आता याच्यामध्ये दोन भाग दिसतात आपल्याला, पहिल्या भागात त्यांनी असं म्हटलेलं आहे की हा प्रोजेक्ट करत असताना डेव्हलपर कोणाला तरी एक्झिक्युशन करण्यासाठी पार्टनर म्हणून घेऊ शकतो. आणि दुसरा मुद्दा त्यात मांडलेला आहे की, डेव्हलपमेंट राईट्स assign नाही करायचे कोणाला. So that's specific negative clause is there. जो आपला टेंडरचा क्लॉज होता आणि जे की आपलं म्हणणं पण आहे की डेव्हलपर ने ते दुसऱ्याला असाइन करायचं नाही, तसं होणार नाही.

पण जो पहिला भाग आहे, की ते पार्टनर म्हणून कोणालातरी एक्झिक्युशन साठी घेऊ शकतात. मला असं वाटतं किंवा मी त्याचं जे इंटरप्रीटेशन करू शकतो, He may specify on that or explain on that point, की हे एक्झिक्युट करत असताना त्यांना जर कोणाला घ्यायचे असेल, अर्थात डेव्हलपर सगळे काही काम स्वतःच करतात असे काही नाही, त्यांना वेगवेगळ्या अर्थॉरिटीज किंवा वेगवेगळे vendor वेगवेगळ्या कामासाठी घ्यावे लागतात. मग ते घेत असताना कदाचित, ते काहीतरी त्यांना मोबदला ठरवून घेतील, तो मोबदला त्यांना देतील, किंवा as a partner for that particular work, असेही ते काही करू शकतात, पण डेव्हलपरमेंट राइट्स असाइन होणार नाहीत. उदाहरणादाखल त्यांनी जर डिमोल्युशन करण्यासाठी एक vendor घेतला, xyz काही कन्सिडरेशन आहे त्याच्या कामाचं. आणि ते करत असताना समजा डेव्हलपर आणि त्या Vendor असं ठरत असेल की आम्ही पैशाच्या स्वरूपात न देता आमच्या प्रॉफिटच्या स्वरूपात नंतर काही मोबदला देऊ. असं समजा त्यांचं कदाचित कॉन्ट्रॅक्ट होणार असेल तर that is what the intention is. Sir can you please explain.

यावरती श्री मेहता यांनी उत्तर देताना म्हणाले की,
सर तुम्ही योग्य बोलत आहात आणि तसेच इंटरप्रीटेशन आहे. कोणत्याही प्रकारचे डेव्हलपरमेंट राइट्स हे कोणालाही असाइन होणार नाही आहेत. म्हणजे आम्हाला तुम्ही जे हक्क दिले हे डेव्हलपरमेंट करायचा, ते काही ट्रान्सफर करणार नाहीत. पण कन्स्ट्रक्शन करत असताना कारण प्रोजेक्टची कालावधी तीन वर्षे आहे, मोठा प्रोजेक्ट आहे, काहीही चॅलेंजेस फ्युचर मध्ये येऊ शकतात, त्या सगळ्या गोष्टीला आपण लक्षात ठेवून या पॉईंटमध्ये म्हटले आहे की, in future if we have to partner somewhere regarding some kind of a constructive activities or construction, जसं की सरांनी आता एक एक्झाम्पल दिलं, तर ते आम्हाला अलाऊ व्हायला पाहिजे एवढेच आमचं म्हणणं आहे.

त्यानंतर श्री फणसळकर यांनी obligations of the developer बाबत मुद्दा उपस्थित केला असता श्री सोमण यांनी ७.१७ मुद्द्यातील दुसऱ्या भागात

However the Developer shall not be permitted to transfer the development rights acquired by it in favour of any third party, person and / or organization. हे स्पष्ट पणे मांडलेले असल्याचे सांगून शंकेचे निरसन केले.

हे सांगताना त्यांची ऑब्लिगेशन दुसरं कोणीतरी घेत असेल आणि आपल्याला फुलफिल करून देत असेल तर आपल्याला काय प्रॉब्लेम आहे . आपल्याला मिळणाऱ्या गोष्टींवर त्याचा काही संबंध येतोय, हे बघत

असताना डेव्हलपमेंट राइट्स ते त्यांनी दुसऱ्या कोणाला असाइन करायचे नाही, ते त्यांनीच ते एक्झिक्युट करायचे, वापरायचे, आणि फायनल करायचे. I think this half portion is sufficient to take care of society and its members, असे मत श्री सोमण यांनी मांडले.

त्यानंतर श्री चारुदत्त जोशी यांनी पार्टनर या शब्दाची लीगल डेफिनेशन सगळ्यांना सांगा ना असे सांगितले.

त्यावर श्री सोमण यांनी स्पष्टीकरण देताना, पार्टनर जर एखादी entity क्रिएट झाली किंवा रजिस्टर पार्टनरशिप झाली, तर त्या पार्टनरशिपच्या डॉक्युमेंट मध्ये त्यांचे राइट्स, लायबिलिटीज, त्यांचे ऑब्जेक्ट्स या सगळ्या गोष्टी येत असतात. आता समजा मगाशी मी म्हटलं तसं त्यांनी एखाद्याशी पार्टनरशिप केली, तेवढ्या एका स्पेसिफिक वर्क पुरती ती किंवा एका कामापुरती, आणि ती करत असताना त्यांचे ऑब्जेक्ट वगैरे येणार आहेत त्या पार्टनरशिप डॉक्युमेंट मध्ये, तिथेही हा ऑब्जेक्ट टाकू शकणार नाहीत की हे डेव्हलपमेंट राइट्स तुला दिले म्हणून आणि प्रॉपर्टी तू डेव्हलप करायची, असं तिथे येणार नाही आणि असं केलं तर ते पार्टनरशिप एग्रीमेंटच void होईल. Illegal होईल. And that will not be a binding on us.

त्यावर श्री चारुदत्त जोशी यांनी पुढील मुद्दा उपस्थित केला. जेव्हा आपण कोणाला एक्सकॅव्हेशन किंवा आरसीसी चे कॉन्ट्रॅक्ट देतो तेव्हा ते आपले vendor असतात सबकॉन्ट्रॅक्टर असतात, आपले पार्टनर होऊ शकत नाहीत. आणि डेव्हलपरचे जर कोणी पार्टनर होणार असेल तर संपूर्ण जनरल बॉडीच्या ठरावाप्रमाणे, एग्रीमेंट किंवा सप्लीमेंट्री एग्रीमेंट केल्याशिवाय, त्या व्यक्तीला त्यातील कुठलाच राइट असू शकत नाही. त्यामुळे जे नाहीये ते इथे लिहिण्याचे कारण नाहीये. कन्स्ट्रक्शन पार्टनर होऊ शकत नाही कोणी, असाइनमेंट करू शकत नाही, असं स्पष्ट लिहायला काय हरकत आहे. Vendor, contractor subcontractor, architect, consultant, they are being employed by the developer. They cannot be partner. त्याबद्दल त्यांना जर काही द्यायचं असेल तर तो त्यांचा वैयक्तिक प्रश्न आहे. तो आमच्याशी संबंधित नाही आहे. पार्टनर म्हटलं की त्यालाही आमच्या प्रॉपर्टी मध्ये राइट्स आले. त्यामुळे यामध्ये आपल्याला अतिशय explicit गोष्टी असायला पाहिजेत. आता प्रत्येक मुद्द्यावर मी तुम्हाला काही बोलणार नाही, जे मान्य नसले तरी. तुम्ही जे एक्सप्लेनेशन देताय त्याला थांबवणार नाही. कारण मला थांबवण्यात आलं नाही. आणि सगळी एक्सप्लेनेशन आम्हाला रायटिंग मध्ये लागणार आहेत. तुम्ही जरी आता एक्सप्लेन करताय तरी त्यामुळे आमचे समाधान होणार नाही आहे. डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट पॉवर

ऑफ अटर्नी आणि बँक गॅरंटीचे ड्राफ्ट हे आम्हाला रायटिंग मध्ये दुरुस्त केलेले लागणार आहेत. त्याच्यानंतरच आम्ही यावरती विचार करणार आहोत.

त्याला उत्तर देताना श्री सोमण यांनी सांगितले की, मला असं वाटतं मगाशी मी जे सांगितलं ते पुन्हा एकदा सांगतो, आता ज्या स्वरूपाचा पार्टनर हा इथे आलेला आहे, या क्लॉज ७.१७ मध्ये, तो पार्टनर या डेव्हलपमेंटचा पार्टनर नसणार आहे. तो आपल्याशी पार्टनरशिप करणारा नसणार आहे. तो त्यांच्या संदर्भातला असणार आहे. पण तरीसुद्धा श्री चारुदत्त जोशी यांना असे अपेक्षित आहे, की ते जे कोणी vendor नेमतील, कॉन्ट्रॅक्टर नेमतील, इंजिनियर नेमतील, त्यांच्याशी त्यांनी काय मोबदला द्यायचा, काय करार करायचा तो त्यांनी करावा, त्यांना त्यांनी पार्टनर करू नये, असं थोडक्यात त्यांचं म्हणणं दिसत आहे. Whether it is acceptable to the developer and you can do that ? असा प्रश्न श्री सोमण यांनी विकसकांना केला.

त्यावर श्री धनेश मेहता यांनी, we can add one line in addition which they want. असे म्हणून सोमण सरांची विनंती मान्य केली.

मुद्दा क्रमांक ११

पुढचा जो मुद्दा आहे तो बँक गॅरंटीचा असून, ती बँक गॅरंटी प्रपोर्शनेटमध्ये कमी होणार आहे असा आहे.

माझ्या माहितीप्रमाणे जी टेंडर, हा आपल्या टेंडर मधला क्लॉज होता, १००% बँक गॅरंटी प्रोजेक्ट संपूर्ण होऊन OC मिळून ताबा मिळू पर्यंत राहिली पाहिजे. असं आपण घातलेली अट होती. पण माझ्या माहितीप्रमाणे आपल्याकडे जी जी टेंडर आली, जे जे डेव्हलपर आले, त्यातल्या कुठल्याही डेव्हलपर ने ही अट मान्य केलेली नव्हती. प्रत्येक डेव्हलपरने बँक गॅरंटी ही प्रपोर्शनेटली रिड्यूस होत जाईल अशीच अट घातलेली होती. आणि ह्यांनी सुद्धा त्यांच्या टेंडरमध्ये तसंच नमूद केलेले होते. And with that knowledge, we have accepted their tender. So now it is not proper on our part, to say, की ती बँक गॅरंटी तुम्ही शेवटपर्यंत ठेवा. असं ते होणार नाही.



मुद्दा क्रमांक १२.

यू एल सी चा एक पॉईंट आहे लेटर मधील १२ नंबरचा मुद्दा. तो यु एल सी (ULC) ची जबाबदारी, ही डेव्हलपरची असेल. आपण आपल्या डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मध्ये स्पेसिफिकली म्हटलेले आहे, प्लॅन पास करून घेणं आणि ते करण्यासाठी जो जो काही खर्च येईल त्याची संपूर्ण जबाबदारी expenses सकट ही त्यांची असेल. आता यु एल सी चा इशू क्लियर झाल्याशिवाय त्याच्या रिलेटेड चे डॉक्युमेंट मिळाल्याशिवाय कॉर्पोरेशनचा प्लॅन सॅक्शन करणार नाही आहे. सो माझ्या मते हे त्यामध्ये कव्हर होत आहे. तरी डेव्हलपर नी ह्या मुद्द्यावर स्पष्टीकरण दिले तर बरे होईल.

यावर भाष्य करताना श्री धनेश मेहता यांनी उत्तर दिले की, जोशी सरांनी यूएलसी बाबत जो मुद्दा मांडलेला आहे त्याला मी disagree करत आहे असे सांगत, असं नाहीये की युएलसी चा मुद्दा क्लियर केल्याशिवाय आपला प्लॅन सॅक्शन होत नाही. Because ULC act is abolished, आणि अशा काही केसेस आहेत कारण त्याचे इंटरप्रिटेशन हे वेगवेगळ्या पद्धतीने केले जात आहे. आणि त्याची जरी काही कॉस्ट असेल तर त्याबाबत आम्ही आधीच म्हटलेलं आहे की प्लॅन सॅक्शन करण्यासाठी लागणारा खर्च सगळा आम्हीच करणार आहोत. तर हा काही डिस्कशनचा विषयच नाही रहात. त्यावर श्री सोमण यांनी विनंती केली की युएलसी क्लियर करण्यासाठी जर काही खर्च येत असेल तर त्याचा उल्लेख आपण डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मध्ये करूयात का.

त्यावर श्री धनेश मेहता यांनी करण्यास हरकत नसल्याचे मान्य केले.

त्यावर्षी चारुदत्त जोशी यांनी, एवढेच म्हणणं होतं की युएलसी ची सरप्लस जागा आहे. तरी फ्रीहोल्ड असते सरप्लस जागा असते. त्यावर रेडीरेकनरच्या 2.5% प्रीमियम चार्जेस मध्ये भरल्याशिवाय त्याची एनओसी मिळत नाही. त्याची आज किंमत आहे ८४ लाख रुपये आणि अंडरहॅंड धरून एक करोड रुपये. जर पुढे त्याची तुम्ही व्यवस्था तुमचं तुम्ही करा असा जर मुद्दा आला, कारण युएलसी शिवाय प्लॅन्स सॅक्शन होतो तो १.१ एफएसआय प्रमाणे होतो. त्याच्यानंतर टीडीआर घ्यायचा असेल पेड एफएसआय लावायचा असेल त्याच्यावरती, तर यू एल सी ची एनओसी लागते. आणि याचं मेन्शन त्याच्यामध्ये कुठेही नाहीये. हे वेगळे डिपार्टमेंट आहे जसं एव्हिएशन आहे, एन्व्हायरमेंटल आहे, तसा यूएलसी चा गव्हर्नमेंटल क्लियरन्स वेगळा आहे. कारण आपल्या ह्याच्यावरती गव्हर्नमेंटचा चार्ज आहे. त्यांनी काही टर्म्स अँड कंडिशनवर आपल्याला अंडर सेक्शन २० परवानगी दिलेली आहे. याचं जर लेटर आपल्याला दिलं गेलं



नसेल तर ते मी आपल्याला देतो कारण ह्याची एनओसी मिळाल्याशिवाय प्लॅन सॅक्शन होत नाही. हे डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मध्ये आलं पाहिजे, आमच्याकडून तुम्हाला सगळी माहिती दिलेली आहे व त्याची लायबिलिटी काय आहे हे तुम्हाला माहिती आहे हे नमूद केले गेलेले पाहिजे, असे मत मांडले.

त्याला श्री धनेश मेहता यांनी मान्यता दर्शवली.

मुद्दा क्रमांक १३

The developer in his draft of 'Irrevocable Power of Attorney', states that the society and its members cannot terminate or revoke the said POA. Whereas as per tender condition, the society appoints him as a licensee and grant him a Revocable Power of Attorney which will come to automatic end after the construction period of 36 months (+6 months of grace period).

पुढचा जो मुद्दा आहे तो पॉवर ऑफ अटर्नीवर Irrevocable Power of Attorney असे न लिहिता Revocable Power of Attorney असे लिहावे असा आहे.

याच्या संदर्भात मी एक कायदेशीर तरतूद आपणास सांगू इच्छितो, पॉवर ऑफ अटर्नी हा एक स्वतंत्र ऍक्ट असून त्यामध्ये पॉवर ऑफ अटर्नी बाबतच्या सर्व तरतुदी / प्रोव्हिजन्स आहेत. पण त्याच्याशिवाय, त्याच्याशी रिलेटेड प्रोव्हिजन्स आपल्याला इंडियन कॉन्ट्रॅक्ट ऍक्ट मध्ये देखील दिसतात. त्याच्यामध्ये सेक्शन २०२ अतिशय स्पेसिफिक आहे. की जर एखाद्या व्यक्तीने समजा "ए" व्यक्तीने "बी" व्यक्तीला पॉवर ऑफ अटर्नी दिली. त्यामुळे जर बी व्यक्तीचा त्या प्रॉपर्टी मध्ये किंवा त्या कामांमध्ये काही इंटरेस्ट क्रियेट होत असेल, तर ती पॉवर ऑफ अटर्नी रिव्होक करता येत नाही. थोडक्यात, त्यात असे म्हटलेले आहे की पॉवर ऑफ अटर्नी इज सपोर्टेड विथ कन्सिडरेशनस तर ती रिव्होक करता येत नाही. त्यामुळे आपण ही जी पॉवर अटर्नी त्यांना देतोय ही डेव्हलपमेंट अग्रीमेंटच्या बरोबर त्यांना देत आहोत. पॉवर ऑफ अटर्नी मध्ये वेगळं सेपरेट कन्सिडरेशन लिहिलं जात नाही. आपण कन्सिडरेशन काय घेतोय तर डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मधील मोबदला किंवा कन्सिडरेशन घेत आहे. त्यामुळे डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मध्ये आपल्याला मिळणारा मोबदला हा पूर्णपणे लिहिलेला आहे. जसे की वाढीव मिळणारा फ्लॅट असेल, पार्किंग असेल, रेंट असेल, बेटरमेंट चार्ज असेल, कॉर्पस असेल, तर हा मोबदला आहे. आणि ह्या मोबदल्याच्या

अनुषंगाने आपण त्यांना डेव्हलपमेंट राईट्स दिले. आणि त्याच्या अनुषंगाने त्यांचा इंटरेस्ट क्रिएट झाला. आणि त्यानंतर वाढीवचे फ्लॅट बांधले जातील ते विकायची परवानगी आपण त्यांना दिली. असं हे एक आपल्या मधले कॉन्ट्रॅक्ट झाले. आणि त्या कॉन्ट्रॅक्टच्या प्रॉपर एक्झिक्युशन साठी आपण त्यांना पॉवर ऑफ अॅटर्नी देतो आहे. So this power of attorney is supported with consideration.

त्याच्यावर आपल्या समाधानासाठी आपण क्षणभर Revocable असे लिह्यात पण ती रिव्होकेबल होत नाही. That is irrevocable power of attorney. याच्यावर हायकोर्ट आणि सुप्रीम कोर्टाची अनेक जजमेंट देखील आहेत.

आपण जरी म्हटलं तरी तसं होत नाही.

आता जोशी सरांचे जे मत होते किंवा त्यांचा असा मुद्दा होता की ज्या दिवशी OC मिळेल, पडेशन मिळेल त्या दिवशी ती पॉवर ऑफ अॅटर्नी रिव्होक होईल. कदाचित असा मुद्दा आपण घातला तरी मुद्दा असा आहे, ही पॉवर ऑफ अॅटर्नी फक्त बांधकामापुरतीच मर्यादित राहत नाही आहे. त्यांचे अॅडिशनल जे फ्लॅट होणार आहेत, ते फ्लॅट विकत असताना नॅचरली सोसायटी या सगळ्या प्रॉपर्टीची मालक असल्यामुळे, आज जर माझ्यासारखा एखादा थर्ड पर्सन तिथे फ्लॅट परचेस करायला आला, तर माझं जे परचेस एग्रीमेंट असेल डेव्हलपर बरोबर, त्याच्यामध्ये डेव्हलपर विकणारा, मी विकत घेणारा आणि सोसायटी कन्सेंटिंग पार्टी म्हणून त्याच्यामध्ये पार्टी राहणार आहे. त्यामुळे कन्सेंटिंग पार्टी म्हणून आमच्या वतीने सही करण्याचे अधिकार देखील ह्या पॉवर ऑफ अॅटर्नी मध्ये आलेले आहेत. धरून चला की आपल्याला oc मिळालं, आपला सगळा प्रोजेक्ट कम्प्लीट झाला, आणि त्याच्यानंतर सुद्धा त्यांचे काही फ्लॅट अनसोल्ड राहिले. मग ते फ्लॅट विकताना त्यांनी काय करायचं ? आपले चेअरमन, सेक्रेटरी त्यांचा प्रत्येक फ्लॅट विकताना जनरल बॉडी बोलवून ठराव करून एग्रीमेंट करायला जाणार आहेत का ? This is practically difficult. त्यामुळे जे स्पेसिफिक टाइम लाईन घाला असं तुम्ही म्हणत होता, ते आपण घातलेले नाही.

त्यावर चारुदत्त जोशी यांनी असे मत मांडले की, जोपर्यंत फॉर्मेशन ऑफ सोसायटी होत नाही तोपर्यंत त्यांचा इंटरेस्ट राहणार आहे. पण या सगळ्याला टाईम लाईन द्यायला पाहिजे. पुढच्या क्लॉजमध्ये त्यांनी असं दिले आहे की तीन वर्षांपर्यंत सुद्धा आम्ही आमचे फ्लॅट विकू. याच्या करिता ती स्पेसिफिक असायला पाहिजे. आणि इर्रिव्होकेबल पॉवर ऑफ अॅटर्नी हा विषय असा असेल की याच्यातून जर आपण

consequential power of attorney, आपण देतोय डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट बरोबर. तर डेव्हलपमेंट एग्रीमेंटच्या तरतुदी जर पूर्ण केल्या नाहीत, तर त्याला रीव्होक करण्या ची पॉवर असायला पाहिजे.

त्यावर सोमण यांनी पुन्हा नमूद केले की, this power of attorney is in consideration and supported by Development Agreement then it cannot be revocable. उद्या आपण रिव्होकेबल असल्याचा क्लॉज जरी टाकला, तरी ती कायद्याने रीव्होक होणार नाही. त्याच्यासाठी आपल्याला कोर्टाकडून डिक्री घ्यावी लागेल. त्या वेळेला डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट प्रमाणे या - या गोष्टींचा compliance त्यांनी केलेला नाही त्यामुळे आम्ही ही पॉवर ऑफ ऍटर्नी काढून घेत आहोत ह्यासाठी कोर्ट मशिनरीचाच मार्ग आपल्याला स्वीकारावा लागणार आहे. समजा आपण आजच्या सिच्युएशन मध्ये असेच आपण पुढे गेलो आणि त्यांनी काही डिफॉल्ट केला, कामे झाली नाहीत पूर्ण, तर त्या केसमध्ये ही unpleasant situation आली तरी आपल्याला कोर्टाचीच मदत घ्यावी लागणार आहे.

त्यावर श्री चारुदत्त जोशी यांनी revocable power of attorney आणि डेव्हलपरला त्यांचे फ्लॅट विकायला लागणारा योग्य असा कालावधी घालून टाइमलाइन मॅशन करावी असे पुन्हा सुचवले. तसेच सोसायटी फॉर्मेशन साठी सुद्धा त्यांची मदत लागणार असून त्याचा कालावधीमध्ये उल्लेख करावा असेही सांगितले. त्यावर श्री सोमण यांनी हा मुद्दा कन्व्हेन्स च्या ठिकाणी आणि त्याची टाईम लाईन घातलेली असल्याचे सांगितले.

त्यावेळेस श्री धनेश मेहता यांनी श्री चारुदत्त जोशी यांना एक प्रश्न विचारला. Revocable power of attorney and irrevocable power of attorney, हा मुद्दा खूप स्ट्रॉंगली मांडला गेलेला आहे. तुम्ही सुद्धा एक डेव्हलपर आहात. तर तुम्ही डेव्हलपमेंट करत असताना अशी कुठली power of attorney तुम्ही दिलेली आहे का ?

की पूर्ण आपण आपले काम करताना जी इन्व्हेस्टमेंट होणार आहे, प्रोजेक्टसाठी जे जाणार आहे आपली टाईम एनर्जी पैसा हे सगळं करून revocable power of attorney ही तुम्ही तरी दिलेली आहे का ?

हे मी तुम्हाला का विचारतोय because sometime you have to be reasonable and understand. की काही गोष्टी डेव्हलपमेंटच्या इंटरेस्टमध्ये असतात. आणि ते त्यात तसंच करावं लागतं. इन्फॅक्ट प्रोजेक्ट झाल्यानंतर सुद्धा काही वर्ष, आता थोड्या वेळासाठी री डेव्हलपमेंट हा प्रोजेक्ट बाजूला

ठेवून आपण फ्री होल्ड लॅडवर जेव्हा काम करतो, डीएपीए करतो, आजपर्यंत ती power of attorney कधी revoke केली आहे का आपण ?

त्यावर चारुदत्त जोशी यांनी ओपन प्लॉटवर आपण जेव्हा काम करतो, तर प्लॉट विकत घेतलेला असतो किंवा जॉईंट वेंचर मध्ये असतो. आणि जेव्हा रीडेव्हलपमेंटचे आपण प्रोजेक्ट करतो त्यावेळेला ऑलरेडी तिथे सोसायटीच्या मालकीची जमीन असते. आणि मॅबर्सच्या मालकीचे फ्लॅट्स असतात. या दोन्हीमध्ये डेव्हलपमेंट करताना प्रचंड फरक असतो. लीगल टेक्निकल खूप फरक असतो. ओपन प्लॉट विकत घेतला तर मालकाबरोबर power of attorney घ्यायची गरज पडत नाही. पण एखादा JV मध्ये प्लॉट घेतला तरच पॉवर ऑफ अॅटर्नी असते आणि always consequential power of attorney असते. सगळ्या अटी शर्ती पूर्ण करण्याची PoA दिलेली असते. आपल्या १०८ सभासदांच्या वतीने जी power of attorney दिली जाते. कॉर्पोरेशन मध्ये, स्टेट गव्हर्नमेंट मध्ये तिथे सर्वजण जाऊन सही करू शकत नाहीत, आपल्या वतीने बिल्डर ती पॉवर ऑफ अॅटर्नी वापरून त्या सगळ्या गोष्टी करत असतो. त्यामुळे त्यांचं स्वरूप पूर्ण वेगळं असतं. इथे जी power of attorney आपण देतो आहोत, डेव्हलपरला पार्टिक्युलरली आपल्या 108 सदस्यांचे फ्लॅट रिटेनेबल आपला एफएसआय जो आहे, तो बांधून आपल्याला द्यायचा आहे. म्हणजे कॉन्ट्रॅक्ट स्वरूप आहे. आणि त्याचा स्पेसिफिक पिरियड ठरवलेला आहे आपण. त्यामुळे सुरुवातीपासूनची टाइम लाईन आपण डिफाइन करत नाही, प्रत्येक गोष्टीचा परफॉर्मन्स कसा असणार आहे त्यांचा, कुठल्या वेळेत असणार आहे, कधी पूर्ण करणार आहे, यासाठी टाइम लाईन आणि power of attorney आहे. मला हे अगदी पटतंय की पहिल्यांदा त्यांनी आपल्याला फ्लॅट्स द्यायचे आहेत. कंप्लेशन सर्टिफिकेट घेतल्यानंतर. त्यानंतर त्यांचे फ्लॅट विकायची वेळ येऊ शकेल, कारण पहिल्यांदा आपल्याला फ्लॅट द्यायचे असल्याकारणाने त्यांचे फ्लॅट विकायला त्यांना कदाचित वेळ लागेल. आणि नुसते फ्लॅट विकून त्यांना चालणार नाहीये, त्याच्यानंतर आपल्या अनेक गोष्टी त्यांना पूर्ण करायच्या आहेत, फॉर एक्झाम्पल, सोसायटी फॉर्म करून द्यायची आहेत, सोसायटी बायफर्केशन आहे. आपल्या जनरल बॉडीचे ठराव व्हावे लागतील. त्याची डेप्युटी रजिस्टर कडून ऑर्डर घ्यावी लागेल आणि त्याच्याकरिता सोसायटीच्या वतीने आणि आपल्या वतीने ही power of attorney, त्यांना उपयोगी पडेल. माझे एवढेच मत आहे की, ह्या PoA ला डेफिनेट टाइम असायला पाहिजे. तो थोडा जास्तीचा पण टाका. पण irrevocable power of attorney, टाकून तसे होणार नाही आणि कोर्टाची भाषा आपण आता नको करायला. कारण आता आपले कॉन्सेसनेस क्लियर आहेत, आपल्याला डेव्हलपमेंट करायची आहे, पण कोर्टाच्या कुठल्या कायद्यानुसार power of attorney, revocable लिहिली, आणि कायद्यानुसार ती

irrevocable असते. अशा गोष्टी आपण आता का बोलायच्या? आपल्याला revocable power of attorney द्यायची आहे. आणि त्याचा स्पेसिफिक पिरियड त्याच्यात लिहायचा आहे.

कायदा काय म्हणतो हा नंतरचा विषय आहे. त्यामुळे त्याच्यात नको जायला. सर्व सभासदांचे लॉजिक तुम्हाला दिलेल्या जबाबदाऱ्या तुम्ही पूर्ण केल्यावर ती कॅन्सल व्हायला पाहिजे. It should automatically get cancelled. त्याच्यापुढे तुमच्याकडे ते राइट्स राहायचे कारण काय ? त्यामुळे ओपन प्लॉट आणि रीड डेव्हलपमेंट मध्ये पुष्कळ फरक आहे. आणि मला ज्या power of attorney, मिळालेल्या आहेत त्या सर्व, revocable power of attorney आहेत विथ टाईम लाईन. की तुम्ही ह्या गोष्टी पूर्ण करायच्या इतक्या दिवसांमध्ये पूर्ण करायच्या. पूर्ण केल्या नाहीत तर ती ऑटोमॅटिकली थांबते. म्हणजे तुम्हाला त्याचंही दडपण असतं. की ह्या पिरियडमध्ये ह्या गोष्टी करायलाच पाहिजेत. दडपणच असतं नाहीतर माझी power of attorney lapse होईल, असे मत श्री चारुदत्त जोशी यांनी मांडले.

त्यानंतर संस्थेचे सभासद श्री मंदार गोठीवरेकर मला एक प्रश्न आहे असे म्हणून पुढे आले.

त्यावर अध्यक्षानी मला एका गोष्टीचे आधी स्पष्टीकरण देऊ देत असे सांगत सभेसमोर मुद्दा मांडला की, सोसायटी बायफर्केट करून द्यायची. श्री चारुदत्त जोशी यांनी दिलेल्या डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट ड्राफ्टचा उल्लेख करत, अध्यक्षानी त्यामध्ये आपली सोसायटी ५ सोसाट्यांमध्ये बायफर्केट करण्याबाबतचा उल्लेख असल्याचे सांगितले.

त्यानंतर व्यवस्थापकीय समितीच्या बैठकीमध्ये डेव्हलपर आणि सोमण सर आणि ढेरे सर असताना सर्वानी एक निर्णय घेतलेला अध्यक्षानी सांगितला. सोसायटी बायफर्केट करायची का नाही करायची हा सोसायटीचा प्रश्न आहे आणि यामध्ये डेव्हलपरचा रोल नाही. तसेच त्याचा डेव्हलपमेंट एग्रीमेंटशी काहीही संबंध नाही.

तसेच टेंडर काढल्यापासून आतापर्यंत आपण कायम एक गोष्ट सांगत आलो आहोत भविष्यात गरज पडल्यास, रेसिडेन्शियल आणि कमर्शियल वेगळे करण्यात यावे याच्या प्रोव्हिजन्स करून सर्विस एरिया आणि इन्फ्रास्ट्रक्चर एरिया हा वेगळा ठेवा. म्हणजे त्या आम्ही ऍडमिनिस्ट्रेटिव्हली मॅनेज करण्याच्या साठी त्या जर सेपरेट केल्या, तरीसुद्धा अपेक्स बॉडी जी गुरुराज नंबर २ राहणार आहे. कारण आपण अनडिव्हायडेड प्रपोर्शन ऑफ लँड जो कन्व्हेन्स म्हणतो, तो आपण करूच शकत नाही. त्यामुळे सोसायटी बायफर्केट करायची का, या मुद्द्यावर कमिटीने बहुमताने, आपण सोसायटी बायफर्केट करणार नाही

आहोत, असा निर्णय घेतलेला होता. भविष्यात गरज पडली तर त्याची प्रोव्हिजन असावी, म्हणून आपण त्यांना डेव्हलपमेंट प्लॅन किंवा जो काही आर्किटेक्चरल प्लॅन करत आहेत, त्या त्या प्रोव्हिजन असाव्यात हे सांगण्यात आलेला आहे.

तसेच श्री चारुदत्त जोशी यांना पुन्हा संबोधित, अध्यक्षांनी त्यांच्या बोलण्यातील एक मुद्दा मला जरा वेगळा वाटला किंवा खटकल्याचे सांगितले. Power of attorney revocable or irrevocable, आहे का याबाबत कायदा काय सांगतो याचा विचार आपण करायचा नाही, पण आपल्याला revocable द्यायची आहे. पण सोमण सर जे बोलले, कायदा असं सांगतो की ती irrevocable असते, आणि आपण जरी revocable म्हटलं तरी ती irrevocable च असणार आहे. तर मग आपण असं डेव्हिएशन का घ्यावं ? एक साधा मुद्दा एक सदस्य म्हणून किंवा अध्यक्ष म्हणून माझ्या डोक्यात एक येतोय, irrevocable power of attorney, ही जर स्टॅंडर्ड प्रॅक्टिस आहे आणि सगळे जण जर हेच फॉलो करत आहेत, तर आपण असं सेपरेट आणि वेगळं का करायचं ? की जेणेकरून आपणच कॉम्प्लिकेशन मध्ये येणार आहोत भविष्यामध्ये. ज्या गार्डलाईन्स आहेत, रुल्स आहेत त्या आपण बाकी ठिकाणी फॉलो करतो, पण या ठिकाणी असा मुद्दा आपण का प्रस्थापित करतोय ? एक सदस्य म्हणूनही मी हा प्रश्न मांडतो आहे. त्यामुळे सोमण सर जे म्हटले की आपण ज्या पद्धतीने ड्राफ्ट केलेला आहे त्यामध्ये सोसायटीचे इनफ प्रोटेक्शन, किंवा इंटरेस्ट प्रोटेक्ट होत आहे. उदाहरण दाखल, कन्व्हेन्स बाबत सोमण सर भाष्य करतील, किंवा टाईम लाईन बाबत आपल्या डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मध्ये त्या कशा आल्या आहेत याच्यावर सोमण सर उत्तर देतील. टाईम लाईन नाही, टर्मिनेशन क्लॉज नाही तुम्ही सर्वांनी डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट आता जरी ओपन केलं, तर अख्खा एक पानभर टर्मिनेशन क्लॉज आहे. त्यामुळे आपण परसेप्शन मध्ये जाण्यापेक्षा ज्या फॅक्ट्स आहेत त्याच्यावर लक्ष देऊ या जे सगळ्यांच्या भल्यासाठी आहे किंवा ठरेल असे सांगून अध्यक्षांनी सोमण सरांकडे पुढील प्रश्नांची उत्तरे देण्यासाठी माईक सोपविला.

मुद्दा क्रमांक १४



The developer in his agreement proposes at clause no. 15 at page no. 29 unilaterally imposes Rs. 10,00,000/- (Rs. Ten Lakhs Only) per month for the hindrance or obstruction by member for the entire duration of the hindrance/obstruction/suit. Similarly, the managing committee of the society in their proposed forthcoming SGM dated 03/03/2024 has tabled similar resolution no. 3 to be passed. Whereas, this

being never discussed or approved in any general body meeting of members. Being illegal, irrelevant and illogical, it is not accepted to us.

पुढचा जो मुद्दा आहे पत्रा मधला, तो म्हणजे १०,००,०००/- रुपये दंडा बदलचा. की त्याच्यामध्ये एक क्लॉज असा आला आहे, एखाद्या मॅबरने डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट केल्यानंतर म्हणजे प्रोसेस सुरु झाल्यानंतर, जर या डेव्हलपमेंट प्रोसेस मध्ये किंवा एक्झिक्युशन प्रोसेस मध्ये कुठे काही Hindrance / अडथळा/ आडकाठी आणली तर सोसायटीने डेव्हलपरला १०,००,०००/- नुकसान भरपाई द्यायची आहे. आणि त्यातच पुढे असं म्हटलं आहे की अशा संदर्भातील ठराव सोसायटी पास करून घेईल. असे त्या क्लॉज मधले वर्णन आहे. आता हे फेअर डील म्हटलं तर दोन्ही पार्टींच्या बाजूने असलं पाहिजे. की आपल्यामुळे त्यांचं काही नुकसान होणार असेल तर ते आपल्याकडून नुकसान भरपाई मागणारच, की जी त्यांनी स्पेसिफाय केलीये की १०,००,०००/- रुपये प्रति महिना आता कदाचित ह्या अभ्यास गटाच्या लेटरच्या मुद्द्यांमधून असा अर्थ निघतो, की डेव्हलपर ने सोसायटीवर १०,००,०००/- रुपयाची रिस्पॉन्सिबिलिटी टाकली. पण अशी डेव्हलपर वर कुठे आहे ?

कारण त्यांच्यामुळे जर झालं आमचं नुकसान आणि आमचं काम पूर्ण झालं नाही. तर त्याची काही प्रोविजन आहे की नाही, हा विषय आहे. आणि आजच्या सभेसमोरील अजेंड्यावरील जो तिसरा ठराव आहे, मी त्या ठरावाबाबत देखील भाष्य करणार आहे म्हणजे मला त्याच्यावर वेगळं बोलायची गरज पडणार नाही. आणि विषय आला आहे म्हणून बोलत आहे. तर याच्या संदर्भात मी आपल्याला सांगू इच्छितो की जर पान नंबर २७ आपण जर बघितलं डेव्हलपमेंट एग्रीमेंटच, तर त्याच्यामध्ये, १२ - h

In case the construction work for the Members' New Flats / Units extends beyond the agreed period of 36 months plus 6 months grace from the date that all the members have handed over vacant possession of the said property to the Developer and if such extension is on account of any reason other than Force Majeure then in such case the Developer shall be liable to pay the Society a penalty of Rs.10,000/- per day for the duration of such delay.



जर डेव्हलपर मुळे ३६ + ६ या ठरवलेल्या टाईमलाईन पेक्षा त्याच्यापुढे जर काम गेलं, त्याच्यापुढे जर काम लांबलं except the Force Majeure, तर त्या केस मध्ये डेव्हलपर ने पर डे १०,०००/- रुपये या हिशोबानी सोसायटीला नुकसान भरपाई किंवा दंड म्हणून द्यायचे आहे, अशी एक स्पेसिफिक प्रोविजन आपण तिथे केलेली आहे.

आणि दुसरा भाग रेंट च्या संदर्भात, देखील आपण प्रोविजन केलेली आहे, क्लॉज १२ - v पेज २५ प्रमाणे, जोपर्यंत बिल्डर नवीन फ्लॅट युनिटचे पडोशन देणार नाही तोपर्यंत त्याला सर्व १०८ सभासदांचे फ्लॅटचे भाडे द्यावे लागणार आहे.

त्यामुळे रुपये १०,०००/- per day सोसायटीकडे दंड म्हणून किंवा नुकसान भरपाई म्हणून पूर्ण एक्सटेंशन पिरियड करिता आणि सर्व सभासदांचे घर भाडे नवीन फ्लॅटचा ताबा देईपर्यंत या दोन्ही जबाबदाऱ्या डेव्हलपर वर ठेवण्यात आलेल्या आहेत.

त्यामुळे असं जर कोणाला वाटत असेल की ही पेनल्टी वन साइडेड झालेली आहे, की सोसायटीवरच बर्डन आलय, डेव्हलपर वर काहीच बर्डन नाही तर असे दिसत नाही आहे ह्या डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट वरून. म्हणून आपल्याला ह्या क्लॉज मधून हे दिसून येते. आता हा जो मुद्दा आहे अभ्यास गटाचा १०,००,०००/- रुपयाचा तो क्लिअर होताना दिसतो. आणि त्यावरच आज आपण एक ठराव करणार आहोत जो अर्जेड्यावर आपण ३ रा ठराव ठेवलेला आहे.

कारण डेव्हलपर ने त्याचे जर नुकसान झाले तर दहा लाखाची जबाबदारी ही सोसायटीवर ठेवलेली आहे. तुमच्या पैकी जर कोणत्या एका मॅबरमुळे माझे नुकसान झाले तर त्याची नुकसान भरपाई सोसायटीने मला द्यावी असे डेव्हलपरचे म्हणणे आहे. पण मग हे दहा लाख कोणी द्यायचे डेव्हलपरला ? अल्टिमेटली डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट हे सोसायटी करत आहे. म्हणजे ते सोसायटीला द्यावे लागतील. मग सोसायटी म्हणजे कोण ? पण मग एखादा मॅबर त्याने काही बेकायदेशीर कृत्य केली, किंवा कायदेशीर मॅटर करून तो कोर्ट मॅटर झाला आणि कायदेशीर Hinderance करून कोर्टात तो सभासद ती केस जिंकला तर कोणीच त्यावर काही बोलू शकणार नाही कारण, court order is always Prevailed. तो मुद्दा नाहीये. पण काही ताबाच दिला नाही किंवा अन्य काही गोष्टी केल्या, काही कारण न देता किंवा डेव्हलपमेंट प्रोजेक्ट चालू असताना तिथे त्यांनी काही गोष्टी केल्या, ज्यामुळे बांधकामाचे काम थांबवलं, अशा जर काही घटना एखाद्या मॅबरमुळे घडल्या, तर त्या एका मॅबरमुळे उरलेल्या १०७ मॅबरसनी हे

भोगायचं का ? कारण हे दहा लाख रुपये म्हणजे १०८ मॅम्बर्सचे दहा लाख रुपये आहेत. म्हणून ही वेळ येऊ नये आणि अकारण कोणी Futile exercise, किंवा nuisance value, कुठल्याही मॅम्बरने करू नये, हे एक बेसिक इंटेंशन त्याच्या मागे ठेवून, हा मुद्दा आपण आजच्या सभेमध्ये ठेवलेला आहे. की अशा कोणत्या एका मॅम्बरमुळे असं जर काही नुकसान झालं तर ती जबाबदारी १०,००,०००/- रुपयाची किंवा जी काही असेल ती जबाबदारी त्या सभासदावर निश्चित करून ती रक्कम त्याच्याकडून वसूल करण्यात यावी.

आता कदाचित आपल्या कोणाच्याही मनात एक शंका येऊ शकते, की अशा स्वरूपाचा रिझोल्युशन / ठराव सोसायटी करू शकते का ? जनरल बॉडी असा ठराव करू शकते का ? अशी काही कायद्यात तरतूद आहे का ? किंवा ह्याला काही सपोर्टिंग गोष्टी आहेत का ? तर एक लक्षात घ्या, महाराष्ट्र को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी ऍक्ट, १९६० याच्या तरतुदीनुसार, सेक्शन ७६ "जनरल बॉडी इज सुप्रीम".

Of course there are High court judgements that supremacy of general body is subjected to the Legal Resolution.

म्हणजे मी दोन्ही बाजू आपल्या समोर ठेवत आहे. आणि म्हणून मी एकाच बाजूने कुठलीही गोष्ट आपल्याला सांगणार नाही. जनरल बॉडी सुप्रीम आहे म्हणजे त्यांनी कोणताही ठराव करायचा का ? बेकायदेशीर ठराव करायचा का ? तर त्याचे उत्तर नाही. जनरल बॉडी ने कायद्याच्या चौकटीत राहूनच ठराव केला पाहिजे.

मग आज जो ठराव आपण मांडतोय सभेसमोर ठेवतोय जो प्रपोज करतोय, तो कायदेशीर आहे का ? याला काही सपोर्ट आहे का ?

तर लक्षात घ्या आपले जे बायलॉज आहेत, किंवा कॉपरेटिव्ह ऍक्टचा सेक्शन ३५, आणि Rule २८, २९ आणि आपल्या बायलॉज मधल्या प्रोविजन. आपण ऐकलं असेल की सोसायटीच्या इंटरेस्ट विरुद्ध एखादा मॅम्बर जर काही काम करत असेल, तर त्याला एक्सपेल / expel करण्याची प्रोविजन ही सेक्शन ३५ तशीच आपल्या बायलॉज मध्ये पण दिलेली आहे. आता त्याच्यात त्यांनी तीन-चार कारण दिली आहेत की कोणत्या कारणाकरिता मॅम्बरला expel करता येतं.



आता expulsion in housing society is a very drastic action. की जी खूप सिरियस आहे. आज आपण इथे काय ठराव करतोय, बऱ्याचशा सोसायट्यांमध्ये एखादा मॅबर रीडेव्हलपमेंटला त्रास देत असेल तर त्याला expel करण्याच्या / काढून टाकण्याच्या स्वरूपाचे ठराव करण्यात येत आहेत.

आपण तसल्या कुठल्याही प्रकारचा ठराव इथे करत नाही आहोत. आपण हे म्हणतोय की डेव्हलपरला जी नुकसान भरपाई द्यावी लागेल ती, त्या मॅबरने द्यावी. किंवा अडथळा आणणाऱ्या सभासदाकडून वसूल करून घ्यावी.

तर माझं असं ओपिनियन आहे या ठरावाबाबत, it is a perfect resolution. याच्यात कुठेही illegal काही दिसत नाही.

बहुतांश सदस्यांनी टाळ्या वाजवून सोमण साहेबांच्या वक्तव्याला पाठिंबा दर्शविला.

त्यावर सोसायटी सदस्य श्री चिंचवले यांनी, एखादा मॅबर त्रास देत असेल तर त्याची काय डेफिनेशन आहे, कसल्या प्रकारचा त्रास देतो ? अशी विचारणा केली. त्यावर सोमण सार उत्तर देत असताना, श्री चारुदत्त जोशी यांनी माईक घेऊन, श्री सोमण यांना बोलण्यापासून थांबवले, व सांगितले की, मी परत एकदा सांगतो सोसायटीला, दहा लाख रुपये पर मंथ मॅबरला, आणि जोपर्यंत तो अडथळा आणेल, तोपर्यंत त्याला पर मंथ दहा लाख रुपये दंड करण्याचा अधिकार, हा डेव्हलपरला नाही, सोसायटीच्या मॅनेजिंग कमिटीला नाही, आणि जनरल बॉडीला पण नाही. आणि अडथळा आणला आहे, त्रास दिला आहे हे ठरवणार कोण ? हे कोर्टातच ठरवलं जातं. हे कोर्टालाच अधिकार आहेत. आणि कुठल्याही जनरल बॉडीला अधिकार नाही आहे. आणि कुठल्याही मॅबरला नाही आहे. त्याच्यामुळे हा ठराव बेकायदेशीरपणे पास करून घेण्याचा प्रयत्न करत असतील तर मॅबर्स त्याला जबाबदार राहतील. अशा प्रकारचे कोणतेही दडपण आणि भीतीचे वातावरण रीडेव्हलपमेंट मध्ये होता कामा नये, आणि तसं जर झालं तर या फोरमला मी सांगतोय आतापर्यंतचा आपलं सगळं व्यवस्थित चाललेलं होतं.

आतापर्यंत कमीत कमी मी दहा प्रोजेक्ट रीडेव्हलपमेंटचे केलेले आहेत, पेनल्टी ही डेव्हलपरला असते, परफॉर्मन्स त्यांनी द्यायचा असतो, आणि फक्त ३६ आणि ६ महिने असं नसून १२ महिन्यात प्लॅन पास करून घ्यायचा, २ महिन्यात रेराचा रजिस्ट्रेशन करून घ्यायचा, त्याच्या पुढच्या २ महिन्यांमध्ये आपली

एग्रीमेंट करायची. त्याच्यापुढे ३६ महिने करायचे व ६ महिने करायचे अशा अनेक गोष्टी एग्रीमेंट मध्ये क्रोनोलॉजिकल ऑर्डरमध्ये द्यायला पाहिजेत. आणि त्या दिलेल्या नाहीत. एक कुठे तरी इथे पॅरा आहे आणि दुसरीकडे पॅरा आहे, असे कॉर्डिनेशन होत नाही हे आताही आपण पाहिलं, त्याच्यामुळे जर का आता इथे मी स्पष्ट बोलतो, जर असा बेकायदेशीर ठराव मांडला गेला तर तो फेटाळला जाईल.

त्यानंतर अध्यक्षानी यावर भाष्य करण्यास सभेची परवानगी मागितली. त्यावर माननीय सदस्य श्री चिंचवले पुढे आले व श्री मंदार गोठावेकर देखील पुढे आले. त्यावर अध्यक्षानी मला बोलून द्या अशी विनंती पुन्हा केली. व श्री चिंचवले यांनाही मी वेळ देणार आहे बोलायला, असे अध्यक्षानी सांगितले.

मग अध्यक्षानी आपले म्हणणे सभेसमोर मांडले. श्री चारुदत्त जोशी यांनी आधीच सांगितले आहे की, बिडलरला जेव्हा हा प्लॅन सॅक्शन करायचा आहे तेव्हा ३० कोटी रुपये लागतात, तसेच तीस कोटीची बँक गॅरंटीच आपण घेणार आहोत आणि ढेरे साहेबांच्या प्रोजेक्ट फिजीबिलिटी रिपोर्ट प्रमाणे, आणि आपल्या अकॉमोडेशनचा खर्च धरून, जवळपास १०० कोटी रुपयांची इन्व्हेस्टमेंट ही डेव्हलपरची होत आहे. तर शंभर कोटीच्या इन्व्हेस्टमेंट नंतर जर काही अडथळा निर्माण झाला, तर त्याचं जे कॉम्पेन्सेशन आहे, त्याच्यामुळे त्यांना जो लॉस होणार आहे, त्याचं व्याज असेल किंवा काही इतर खर्च असेल, सर्वप्रथम सरवरजींनी आम्हाला जी फिगर सांगितली ती दरमहा २५ लाख रुपये इतकी होती, ती आम्ही बोलून बोलून कमी केली. कारण त्यांनी दाखविल्याप्रमाणे तेवढा लॉस होऊ शकतो, मग ही जबाबदारी कोणाची ? हे सगळ्यांना मान्य आहे ते इथे व्यवसाय करायला आलेले आहेत, आपण सुद्धा आपल्या प्रॉपर्टीतून काहीतरी मोबदला घ्यायला आलेले आहोत. त्यावर पुन्हा चिंचवले साहेब अध्यक्षानी रोकटोक करताना दिसले. व अध्यक्षानी आपले बोलणे पूर्ण करण्याची विनंती केली. त्या वेळेला श्री वाडेकर पुन्हा एकदा पुढे येऊन त्यांनी श्री चिंचवले साहेबांना धरून जागेवर बसविले

त्यानंतर पुन्हा अध्यक्षानी सभेला प्रश्न केला की ही गोष्ट सगळ्यांना मान्य आहे का त्यांनी एवढी इन्व्हेस्टमेंट केल्यानंतर, जर कोणी अडथळा तयार केला तर त्याचे ते कॉम्पेन्सेशन सोसायटीकडे मागणार ? हे सगळ्यांना मान्य आहे, बऱ्याचशा सदस्यांनी होकारार्थी प्रतिक्रिया दिली.

पुढे अध्यक्षानी बोलताना हा मुद्दा मांडला की आता हा अडथळा कोणत्या स्वरूपाचा असेल याबाबत सोमण सरांनी भाष्य केलेलेच आहे, जसे की पझेशन देण्याचा प्रश्न असेल किंवा दुसरे काही इललीगल लेटिगेशन करण्याचा असेल, किंवा इतर काही असू शकतो. जर हा क्रिप्ट झाला, तर आपण १०८ च्या

१०८ सभासदांनी सफर का व्हावं ? त्याचा त्रास का भोगावा ? म्हणून जो व्यक्ती किंवा जे व्यक्ती / किंवा जो सभासद किंवा जे सभासद असतील (एक किंवा अनेक) ते जे की हे hindrance and obstruction करत आहेत त्या लोकांवर ही पेनल्टी आहे. असा हा क्लॉज आणि ठराव आपण मांडत आहोत. आणि ती पेनल्टी भरायची जबाबदारी आपण त्यांच्यावर निश्चित करतोय. जेणेकरून सोसायटीच्या सर्वसाधारण सभासदांना जे आत्तापर्यंत सहकार्य करत आलेले आहेत, त्याचा त्यांना त्रास व बर्डन पडू नये किंवा लोड पडू नये म्हणून. यात आपल्याच सोसायटीच्या सभासदांचे हित आहे, अशी ठाम भूमिका अध्यक्षांनी मांडली.

ज्यांना त्याच्यात हिंड्रेन्स तयार करायचा आहे किंवा ऑब्स्ट्रक्शन क्रिएट करायचा आहे, तेच लोक या ठरावाला विरोध करतील. का कोणी अपोज करावा ? आपण काय म्हणतोय ? जर सोसायटीला दंड द्यावा लागला तर ज्या व्यक्तीमुळे तो दंड द्यावा लागतोय त्या व्यक्तीवर ती जबाबदारी निश्चित करावी, आणि त्या व्यक्तीकडून त्याला मिळणाऱ्या मोबदल्या मधून जसे की रेंट, बेटरमेंट चार्जेस किंवा मिळणारे वाढीव चटई क्षेत्र, त्यातून ते रिकव्हर करावेत, असा हा ठराव मांडण्यात येत आहे. हा कमिटी मध्ये डिस्कशन करून बहुमताने ठरलेला आहे, हे सर्वांच्या निदर्शनास आणून दिले.

त्यानंतर श्री मंदार गोठीवरेकर समोर येऊन आपले मत व्यक्त करू लागले. त्यांनी सर्व सभासदांना विनंती केली की आत्तापर्यंत मी शांतपणे जसे ऐकलेले आहे तसे माझेही मत सर्वांनी शांतपणे ऐकून घ्या.

कायद्याप्रमाणे प्रोसिजर करायची, कायद्याप्रमाणे प्रोसेस चाललेली नाही आहे, हे जे दोन दिवस चाललं होतं, आता हे चारुदत्त जोशी काका असं म्हणत आहेत की कोणाला अधिकार नाही, मग नक्की अधिकार कोणाला आहे ? असा प्रश्न मंदार गोठीवरेकरांनी उपस्थित केला.

त्यावर श्री चारुदत्त जोशी यांनी कोर्टाला अधिकार असल्याचे सांगितले.

त्यानंतर श्री मंदार गोठीवरेकर यांनी श्री चारुदत्त जोशी यांना अजून एक प्रश्न केला की तुम्ही जेष्ठ नागरिकांना परवडणार आहे का हा दंड असे मत मांडत आहात. जेष्ठ नागरिकांना नवीन घर हवी आहेत, तर ते hindrance क्रियेट का करतील ? का मुद्दामून कोर्टात जायच्या भाषा करतील ?

जे आपल्या सोसायटीतले जेष्ठ नागरिक आहेत किंवा सिनिअर सिटीजन आहेत त्यांना गेल्या वीस वर्षांपासून नवीन घरांची गरज आहे, त्यांच्या दोन दोन तीन पिढ्या ह्याच घरामध्ये राहिलेल्या आहेत,

त्यांच्या घराच्या अवस्था वाईट आहेत, अशी परिस्थिती असताना एखादा ज्येष्ठ नागरिक ज्यांना घराची खरंच गरज आहे, जे प्रोसेस च्या सहकार्यात आहेत. असे ज्येष्ठ नागरिक का बरं आडकाठी आणतील? अध्यक्षांनी मांडलेले मत बरोबर आहे ज्या लोकांना अडथळा निर्माण करायचा आहे तीच लोक या गोष्टीला विरोध करतील, ज्यांना मुद्दामहून या प्रोसेसमध्ये आडकाठीच आणायची आहे. आम्ही डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट केले, प्रोसेस फॉलो केली, त्यानंतर जर कोणी घर खाली करणार नसेल व त्यामुळे इतरांची घर भाडे थकवणार असेल, पुढची प्रक्रिया करण्यात अडथळा निर्माण करायचा असेल, असेच लोक अडथळा आणतील व अशाच लोकांवर तो दंड आकारण्यात येईल.

आता कोणीही ज्येष्ठ नागरिकांनी हात वर करून सांगावं की आम्हाला पुढील प्रोसेस मध्ये अडथळा आणायचा आहे ? आम्ही हा ठराव मान्य करू शकत नाही ? आहे का कोणी ?

त्यामध्ये चारुदत्त जोशी प्रत्युत्तर करताना मंदार गोठीवरेकार यांनी आपले म्हणणे पूर्णपणे मांडून देण्यास परत विनंती केली. व ज्यांना अडथळे निर्माण करायचे आहेत तेच लोक विरोध करताना दिसत आहेत, असे मत पुन्हा मांडले

मगाशी मला चारुदत्त जोशी यांचे एक वाक्य खरंच पटलेलं नाही, सोमण सरांच्या म्हणण्यानंतर, कायदा हा मोठा नसतो, कायद्यात हे नसते, मग त्यांच्या लेटर मध्ये पहिलाच त्यांनी म्हटलेलं आहे की M.C.S. Act, 1960, u/s 79 (A) अंमलबजावणी व्यवस्थापकीय समिती करत नाही. हे कशाच्या आधारावर ? कमिटीने प्रोसेस नीट केली नाही ? असा प्रश्न सर्व सभासदांना विचारला.

त्यानंतर त्यांना काही सभासद बोलण्यापासून रोखत असताना, श्री मंदार गोठावरेकर यांनी मी सुद्धा कमिटीचा सदस्य आहे आणि आम्हाला देखील भावना आहेत, असे मत मांडले.

व ज्या सभासदांना हिंड्रेन्स करायचा आहे त्यांनी लेखी द्यावे अशी मागणी मंदार गोठावरेकर यांनी केली. पुन्हा श्री चिंचवले मंदार गोठावरेकर यांच्या समोर येऊन त्यांना बोलण्यापासून परावृत्त करताना दिसले. त्यानंतर माननीय सचिव यांनी पुढे येऊन ही चिंचवले यांना जागेवर बसण्याची विनंती केली व मंदार गोठावरेकर यांना बोलणे पूर्ण करून देण्याची विनंती केली.



त्यानंतर मंदार गोठीवरेकर पुढील मुद्दा मांडत म्हणाले की, श्री सोमण सर यांनी आपल्याला कायद्याचे काही दाखले व कलम सांगितले, त्यांनी काही अभ्यास केल्यामुळेच डिग्री घेतल्यानंतरच ते वकिली करत आहेत. कोणी असे तसे उठून वकील बनलेले नाही आहेत, असे सांगत, त्यांच्या म्हणण्याला समजून घेऊन मान देण्याची विनंती केली. कारण ते जे म्हणत आहेत ते कायद्याच्या चौकटीत राहून सांगत आहेत. तरी काही सभासदांनी आपलेच म्हणणे पुढे चालवू नये असे सुचवले.

अविश्वास दाखवावा पण इतकाही नाही की समोरच्याला खोटंच दाखवावं, असे परखड मत मांडल्यानंतर, करत असलेल्या प्रक्रियेवर विश्वास ठेवण्याची विनंती केली. व अख्या एग्रीमेंटच्या ड्राफ्ट वर माझे लेखी मत मी आधीच दिलेले आहे असे सांगत, एक मुद्दा होता ओपन स्पेस बाबत आणि दुसरा अनसोल्ड युनिटच्या मेन्टेनन्स बाबत. हे सोडल्यास बाकीच्या ज्या तरतुदी आहेत त्या योग्य आहेत, हे जेव्हा एक्सप्लेनेशन करून सांगत आहेत, तर काहीजण म्हणतात आम्हाला मान्यच नाही. ही कुठली आलीये पद्धत ? असे मत मांडले. तरी सर्व सभासदांनी जरा विश्वास ठेवावा आणि चुकीच्या प्रचाराला बळी पडू नये असे आवाहन केले.

त्यानंतर अध्यक्षांनी सभेला पुन्हा सांगितले की, hindrance clause, बाबतचा ठराव हा कायद्याच्या चौकटीत राहून ज्येष्ठ सभासदांच्या हिताचाच आहे.

त्यानंतर श्री चिंचवले यांना त्यांचे मत मांडण्यास अध्यक्षांनी सांगितले.

त्यावेळेला श्री चिंचवले यांनी, गव्हर्नमेंट च्या गार्डलाईन मध्ये मुद्दा क्रमांक 10 मध्ये लिहिलेल्याचा उल्लेख करत, पुनर्विकास प्रक्रियेत कोणताही वाद निर्माण झाला, तर तो अधिनियमातील कलम ९१ अन्वये सोडवण्याची तरतूद, सदर वास्तुविशारद, कंत्राटदार, व संस्थेतील कागदपत्रांमध्ये असणे आवश्यक आहे. हा hindrance चा मुद्दा मला नाही कळलेला, काय केल्यावर काय होणार आहे ? असा प्रश्न उपस्थित केला. तसेच बिल्डरला दहा हजार दंड आणि सभासदांना १० लाख रुपये याचा उल्लेख केला.

त्यावर अध्यक्षांनी पुन्हा खुलासा केला की, दहा हजार रुपये दिवसाला दंड असून, रेंट देण्याची जबाबदारी देखील बिल्डरचीच आहे.



त्यानंतर समिती सदस्य सौ अश्विनी दीक्षित सभेसमोर येऊन त्यांनी सभेसमोर एक प्रश्न मांडला की, समजा आपण हा क्लॉज काढला, आणि उद्या मला वाटलं मी माझं घर रिकामं केलंच नाही, तर सोसायटीचे मेंबर काय करू शकतील मला सांगा ?

असा महत्वाचा प्रश्न उपस्थित केला.

यावर अध्यक्षानी अतिशय योग्य प्रश्न विचारला असल्याचे नमूद केले.

त्यावर पुन्हा श्री चिंचवले यांनी मी उत्तर देतो असे सांगत पुढे आले, व म्हणाले, सरकारी गार्डलाईन मध्ये त्याचे उत्तर आहे, विकसक पुनर्विकास कालावधीमध्ये शक्यतो त्याच क्षेत्रात प्रकल्प पूर्ण होई पर्यंत पर्यायी निवासाची किंवा सभासदांना मान्य होईल असे मासिक भाडे, डिपॉझिट देण्याची व्यवस्था करेल. कोण तर विकसक.

ह्यावर अध्यक्षानी उत्तर दिलं की मला सर्वांचे लक्ष दोन शब्दांवर वेधून घ्यायचे आहे. एक म्हणजे “शक्यतो त्या एरियामध्ये” आणि दुसरं “मान्य झालेल्या भाड्यामध्ये”. आणि भाडे आपण मान्य करून घेतलेले आहे. ४० रुपये पर स्क्वेअर फिट. आता त्यावर आपण आक्षेप आम्ही घेऊ शकत नाही.

त्यावर श्री चिंचवले यांनी इतक्या भाड्यात कुठेही घर मिळत नाही असे म्हणणे मांडत, मी कुठे जायचं असा प्रश्न उपस्थित केला. समिती सदस्य श्री अश्विनी दीक्षित यांना तुमची जबाबदारी आहे मला घर भाड्याने द्यायचं असे मोठ्या आवाजात सांगितले.

त्यावर अध्यक्षानी त्यांना आवाज नका वाढवू व जागेवर बसण्याची विनंती केली. व श्री सोमण यांना पुढील प्रश्नांची उत्तरे देण्यास सांगितले.

त्यानंतर श्री चारुदत्त जोशी यांनी नको आम्हाला एक्सप्लेनेशन असे सांगत सभा थांबवण्यास सांगितले. त्यावर अध्यक्षानी अशी अर्धवट सभा थांबवता येणार नाही व जे मुद्दे एक्सप्लेन करायचे राहिलेले आहेत त्याच्यावर चर्चाही होईल अशी ठाम भूमिका घेतली. व सोमण सरांना पुढील स्पष्टीकरण देण्यास सांगितले.

मुद्दा क्रमांक १५



The developer in his agreement purposefully avoided to mention “Time line of the activities” to be performed by him and also avoided the delay penalty to the developer

for not performing timely. This causes insecurity in the minds of members, since the developer is non-transparent and non-committal on this issues.

पुढील मुद्दा हा टाइम लाईन बाबत असून टाइमलाइन बदल स्पष्ट उल्लेख नाही असा केलेला आहे.

तर याच्याबद्दल मला असे सांगावेसे वाटते की ३६ + ६ महिन्याचा उल्लेख केलेला आहे त्यामुळे टाइम लाईन नाही असा मुद्दा राहत नाही.

मुद्दा क्रमांक १६

The developer in his agreement purposefully avoided to mention the clause of termination of the agreement.

सोळावा मुद्दा हा टर्मिनेशन क्लॉज च्या संदर्भात विचारणा केलेला आहे,

त्यासाठी डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मध्ये पान नंबर ३५ वर मुद्दा क्रमांक २४ हा स्पेसिफिक टर्मिनेशनच्या संदर्भातला क्लॉज जवळजवळ एक पूर्ण पानाचा क्लॉज आहे. की जर डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मध्ये मान्य केलेल्या काही गोष्टींचं एक्झिक्युशन झालं नाही, किंवा compliance झाला नाही, तर हे डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट टर्मिनेट करण्याच्या संदर्भातला स्पेसिफिक उल्लेख हा क्लॉज २४ मध्ये केलेला आहे.

सर्वानी तपासून घ्या त्यामुळे हा मुद्दा देखील राहत नाही असे मत मांडले.

अभ्यास गटाने असं म्हटलं आहे की टर्मिनेशन चा क्लॉज नाही आहे पण तो एग्रीमेंट मध्ये असल्याचे दिसून येते.

मुद्दा क्रमांक १७ :

The developer in his agreement not committing to, 'indemnify the society' and its members for his activities at the site and its repercussions thereof.

आता याच्या संदर्भात सुद्धा दोन स्पेसिफिक क्लॉज आहेत १८.२ पान नंबर ३४ जर बघितले, तर Indemnity by the Developer हे आलेलं आहे. आणि त्याच्या अलीकडच्या क्लॉज मध्ये १८.१ पान नंबर ३३ Indemnity by the Society हा मुद्दा आलेला आहे

कुठलेही डॉक्युमेंट हे दोन्ही बाजूने होत असतं. सोसायटीच्या बाजूने indemnity दिली टायटलच्याबाबतची दिली, तसेच डेव्हलपर च्या बाजूने, तशीच ह्या कन्स्ट्रक्शन ऍक्टिव्हिटीच्या संदर्भात डेव्हलपर कडून डेव्हलपर ने काय काय सोसायटीला indemnify करायचं याचा उल्लेख १८.२ मध्ये स्पेसिफिकली करण्यात आलेला आहे.

मुद्दा क्रमांक १८

The developer in his agreement has not given any clarity about formation of societies and Apex association, after getting OC from PMC. As also he has not committed to bear the expenses for the same and duration for the same.

पुढील मुद्दा फॉर्मेशन ऑफ सोसायटी बाबतचा असून, त्याच्यावर मगाशी बरीचशी चर्चा झालेली आहे व तुमच्या अध्यक्षांनीही त्यांची बाजू मांडलेली आहे. आज आपला हा सगळा लेआउट एक आहे एकच सोसायटी आहे आणि एकत्र प्लॉट आहे. उद्या आपण धरून चालू की वेगवेगळ्या सोसायटी आपण केल्या, तरी त्या सोसायटीमध्ये ज्या कॉमन अमेनिटीज असतील कॉमन लँड असेल, त्याचं पुन्हा bifurcation किंवा वेगळं सेल्स डिड करणं, किंवा त्याचं सगळ्याचं मॅटेन करण्यासाठी एक अपेक्स बॉडी बनवणं, फेडरेशन फॉर्म करावा लागेल. आणि ते रजिस्टर करावे लागेल. या सगळ्या गोष्टी करायच्या का ? हा निर्णय शेवटी आपल्याला सोसायटीला घ्यायचा आहे.

At the most मगाशी ढेरे साहेबांशी चर्चा करत असताना आणि प्लॅन्स चे प्रेझेंटेशन होत असताना, तिथे कमर्शियल एक बिल्डिंग वेगळी केलेली दिसत आहे, आणि रेसिडेन्शियल च्या बिल्डिंग वेगवेगळ्या दिसत आहेत . At the most आपण करायचं ठरवलं, की रेसिडेन्शियल आणि कमर्शियल वेगळे करायचं तर त्या वेळेला सुद्धा आपल्याला ठरवावे लागेल हे फिजिबल आहे का, आणि प्रॅक्टिकल आहे का ? पण हा कॉल शेवटी आपल्याला घ्यायचा आहे. आणि त्यावेळेला त्याचीही प्रोसिजर को-ऑपरेटिव्ह ऍक्ट मध्ये दिलेली आहे. आजची सोसायटी dissolve करून, त्या ठिकाणी दोन नवीन सोसायटी तयार करायच्या, त्याला

स्पेशल जनरल बॉडी मीटिंग कॉल करायची, त्याच्यासाठी स्पेशल ठराव पास करायचा, या सगळ्या गोष्टी आपल्याला कराव्या लागणार आहेत. शेवटी दोन वेगळ्या सोसायटीचा का करायच्या कारण एकमेकांमध्ये वाद विवाद होऊ नये म्हणून. आणि वाद-विवाद कोठे होतात जेव्हा मॅटेनन्सच्या गोष्टी येतात त्या वेळेला वादविवाद होऊ शकतात. पण जर कर्मशियल च्या सगळ्या गोष्टी वेगळ्या असतील आणि रेसिडेन्शियल च्या सगळ्या गोष्टी वेगळ्या असतील तर त्यामुळे वादविवाद होणार नाही व तसे करायची गरज देखील पडणार नाही. आणि करायची वेळच आली तर ती आपली जबाबदारी असेल आणि आपला निर्णय असेल, असे मत श्री सोमण यांनी मांडले.

आणि असं जर करायचं असेल तर त्या वेळेला डेव्हलपर्स बरोबर आपल्याला चर्चा करावी लागेल कारण कन्व्हेन्स ते करून देणार आहेत.

आता मी कन्व्हेन्सच्या मुद्द्यावर येतो.

काही जणांचे मत आहे की कन्व्हेन्स करावेच लागणार नाहीये. असं नाहीये. कन्व्हेन्स करावं लागेल. कशाचं कन्व्हेन्स करावं लागेल, लँडचं नाही. लँड तर आपल्याच मालकीची आहे. वरती जे नवीन कन्स्ट्रक्शन होणार आहे. आज x स्क्वेअर फुट च कन्स्ट्रक्शन आपल्या सोसायटीच्या मालकीचं आहे. त्याच्यावर अजून x + १ किंवा x + y कन्स्ट्रक्शन होणार आहे. त्याचे राईट्स अँड इंटरेस्ट हे डेव्हलपर कडे राहणार आहेत. तेच राईट्स / हक्क आणि इंटरेस्ट आपल्या सोसायटीच्या नावाने करण्यासाठी फ्रेश कन्व्हेन्स करावं लागणार आहे कन्स्ट्रक्शनच्या टोटल एरियाचं. ते करून देण्याचे जबाबदारी डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मध्ये आपण त्यांच्यावर ठेवलेली आहे.

त्यामुळे सोसायटी बायफर्केशन चा मुद्दा जो आहे त्याच्यावर आपण निर्णय घ्यायचा आहे.

त्यावर माननीय सचिव श्रीमती मृणाल शेवडे यांनी प्रश्न विचारला की जर रेसिडेन्शियलच्या देखील वेगवेगळ्या सोसायटी केल्या तर पोजियमवर ज्या कॉमन अमेनिटीज आहेत त्याचे काय होते ?

त्यावर सोमण साहेब यांनी पुन्हा खुलासा केला की, रेसिडेन्शियलच्या देखील वेगवेगळ्या सोसायटी करायचं म्हटलं तर भविष्यात कॉम्प्लिकेशन होऊ शकतात आणि वाद होऊ शकतात. अशी प्रकरणे कोर्टांमध्ये गेलेली असल्याचे सोमण सरांनी सर्वांच्या निदर्शनास आणून दिले. प्रत्येक इमारतीची एक सोसायटी केली

तर त्यांचे दोन दोन रिप्रेझेंटेटिव्ह येणार अपेक्स बोडी मध्ये आणि निर्णय हा मेजॉरिटीने होणार. तो कसा होणार ? त्या त्या बिल्डिंगची लोक त्यांचीच बाजू घेणार. म्हणून मी याच्या आधीच स्पष्ट केलं होतं की, कोणताही निर्णय घेण्याच्या आधी प्रॅक्टिकल चॅलेंजेस यांचा विचार करून, आपल्याला निर्णय घ्यायचा आहे. दोन्हीचे फायदे तोटे लक्षात घेऊन हा निर्णय घेण्यात यावा.

त्यामुळे हा उपस्थित केलेल्या मुद्द्याचे स्पष्टीकरण दिलेले आहे हा मुद्दा इथे आता रहात नाही, असे सांगितले.

मुद्दा क्रमांक १९ :

The developer in his agreement at clause no. 17 at page no. 31 about "maintenance charges and other outgoings" is totally irrelevant and therefore it is not acceptable. However, the society shall take care of its buildings and amenities as deemed fit to its managing committee, after completion of construction of the buildings and obtaining O.C. from PMC.

त्यानंतर १९ वा मुद्दा जो होता त्याच्यामध्ये मी जे मगाशी म्हटले होतं, I am also not agree with this clause, कारण त्यामध्ये त्यांनी असं म्हटलं आहे की, तीन वर्षे आम्ही कुठलाही मॅटेनन्स देणार नाही कॉर्पस देणार नाही. त्याबद्दल I would suggest you that, मोफा अॅक्ट प्रमाणे, आणि ओनरशिप अॅक्ट प्रमाणे, मॅक्सिमम लोकांना पझेसन दिल्यापासून किंवा OC मिळाल्यानंतर सहा महिन्यांच्या आत डेव्हलपर ने लीगल बॉडी फॉर्म करून, जे फ्लॅट विकले गेलेले असतील ते फ्लॅटचे मॅम्बर्स असतील आणि जे unsold युनिट्स असतील त्या फ्लॅट्स च्या बाबतीत डेव्हलपरला मॅम्बर करून घ्यावे लागते. आणि डेव्हलपर का एकदा मॅम्बर झाला की सोसायटीचे, कायदे, कानून, पोटनियम आणि ठराव हे त्या डेव्हलपर वर देखील बंधनकारक असतात. मग ही जर पोजिशन आपण विचारात घेतली आणि आपलं रिडेव्हलपमेंट चालू आहे, त्यामध्ये आपल्या १०९ (वास्तविक १०८) सभासदांना त्यांचे फ्लॅट मिळणार आहेत आणि उरलेले फ्लॅट हे डेव्हलपर विकणार आहेत. समजा त्यातील काही फ्लॅट त्यांचे विकले गेले नाहीत, जे विकले जातील ते लोक सभासद यादी ते आपल्याला देतील व त्यांना आपल्याला मॅम्बर करून घ्यायचे आहे व त्यांचे कॉर्पस आपल्याकडे, सोसायटीकडे येतील. पण समजा त्यांचे काही फ्लॅट विकायचे असेल शिल्लक राहिले, तर असे किती दिवस आपण सहन करायचं किंवा किती दिवस आपण त्यांना फ्लॅट वापरायला

द्वयायचं. त्यामुळे ह्या विषयामध्ये माझे सजेशन असे राहिल, त्यामध्ये असं म्हटलेलं आहे की बारा महिन्यांमध्ये तुम्ही कन्व्हेन्स करून सोसायटीकडे सुपूर्त करायचे आहे. तर त्यात तुम्ही तीन वर्षांचा क्लॉज टाकलेल, तर माझ्या मताप्रमाणे रीजनबली १२ महिन्यांचा कालावधी पर्यंत अनसोल्ड फ्लॅट चा मॅटेनन्स देऊ नका. पण बारा महिन्यांनंतर तुमचा जर फ्लॅट विकला गेला नाही, तर त्याचा मॅटेनन्स जो काही सोसायटीचा इतर सभासदांना असेल, तो तुम्ही द्यायला पाहिजे आणि बारा महिन्यांनंतर चा त्या अनसोल्ड युनिटचा कॉर्पस तुम्ही सोसायटीकडे ट्रान्सफर केला पाहिजे. मग तो फ्लॅट तुम्ही विकल्यावर तुमच्या परचेसर कडून रिकव्हर करावा. This is what I suggest in this particular aspect.

त्यावर श्री धनेश मेहता, यांनी थोडा वेळ मागून घेतला व इतर मुद्द्यांवर चर्चा पूर्ण करण्यास विनंती केली आणि आपण नंतर क्ल्यारीफाय करतो असे सांगितले.

मुद्दा क्रमांक २०

“The developer has committed in his tender to pay Rs. 3,50,000/- (Rs. Three Lakh Fifty Thousand only) for each member, towards maintenance corpus at the time of re-possession of the new flat. Similarly the developer has committed in his tender to pay Rs. 5,00,000/- (Rs. Five Lakh only) for each new purchaser of the flat at the time of getting him membership. However if the developer keeps the newly constructed flat with himself, he will pay the above said Rs. 5,00,000/- (Rs. Five Lakh only) for each flat and also pay the regular maintenance charges per month to the society from the time of OC of that flat/building.” This para is to be added in the development agreement.

याचे स्पष्टीकरण मागच्याच एकोणिसाव्या मुद्द्यात देण्यात आलेली आहे.

पुढे माझ्यासमोर उपस्थित केलेल्या २० पैकी ज्या ज्या मुद्द्यांचे स्पष्टीकरण देता येत होते ते दिलेले आहे, आणि त्यातील दोन मुद्दे ज्याच्यामध्ये आम्ही जे सजेस्ट केले होते ते मुद्दे डेव्हलपर ने माँडीफाय / सुधारणा करण्याची तयारी दाखवलेली आहे. तरी मॅटेनन्सचा जो एक मुद्दा राहिलेला आहे त्याच्यावर ते स्पष्टीकरण देतीलच.

परंतु कायद्याच्या दृष्टिकोनातून मागणी केलेले सर्व स्पष्टीकरण देण्यात आलेले असल्याचे श्री सोमण यांनी स्पष्ट केले.

अनसोल्ड युनिटच्या मॅटेनन्सच्याबाबत स्पष्टीकरण देताना, श्री धनेश मेहता यांनी पुढील मुद्दे मांडले.

सोमण सरांनी सांगितले आहे की, पहिल्या बारा महिन्यांसाठी अनसोल्ड युनिटला कोणताही मॅटेनन्स लागणार नाही आणि त्यानंतर पूर्ण मॅटेनन्स द्यावा. त्यावर आमचे म्हणणे असे होते की जे unsold युनिट आहेत, त्यामध्ये कोणताच पाण्याचा विजेचा आणि इतर अमेनिटीज वापर होणार नसून, कोणतेच consumption होणार नसल्याने, unsold युनिटचा मॅटेनन्स का द्यावा अशी आमची भूमिका होती. परंतु मॅनेजिंग कमिटीने वारंवार हा मुद्दा Unaccepted असल्याचे सांगितल्यामुळे, आम्ही अशा सोल्युशन वर आलो की एक वर्षानंतर तीन वर्षांपर्यंत आम्ही २० % मॅटेनन्स देऊ.

त्याच्या व्यतिरिक्त त्या फ्लॅटमध्ये आम्ही कोणतीही गोष्ट वापरणार नाही आहे. It's an unsold unit. First understand, जोशी सरांनी मागे दोन-तीन वेळा म्हटलं की आम्ही ते युनिट ठेवणार आहे. तर आम्ही कोणतेही युनिट ठेवणार नसून ते विकणारच आहे. For some reason मार्केटला काही झालं, we don't know the future. तर तेव्हा काही युनिट विकलेच गेले नाहीत, then it will be an additional burden on the developer for paying the maintenance also. Which is not logical.

unsold युनिट च्या बाबतीत कुठलाही लॉ असा नाहीये की आम्ही तो मॅटेनन्स द्यायला पाहिजे. It is very clear if unit is unsold when it's maintenance is not supposed to be paid. However we have agreed for 20%.

२०% मॅटेनन्स आम्ही भरायला तयार आहे. आणि माझी रिक्वेस्ट आहे की सोसायटीने आमची ही रिक्वेस्ट मान्य करावी.

त्यावर श्री चिंचवले यांनी त्या फ्लॅटचे तुम्ही भोगवटा पत्र घेणार का अशी विचारणा केली.

त्यावर श्री धनेश मेहता यांनी सोसायटीच्या फ्लॅटसाठी कम्प्लेशन सर्टिफिकेट घ्यावं लागणार आहेच. तर कम्प्लेशन सर्टिफिकेट हे घ्यावंच लागेल असे सांगितले.

त्यावर श्री चिंचवले यांनी कॉर्पोरेशनला तुम्ही टॅक्स कमी लावा अशी विनंती करणार का असा प्रश्न विचारला.

त्यावर श्री धनेश मेहता यांनी प्रॉपर्टी टॅक्स आणि मॅटेनन्स हे दोन वेगळे विषय असल्याचे सांगत, गव्हर्नमेंट टॅक्स हा द्यावाच लागणार जसा की गाडी घेतल्यावर रोड टॅक्स हा द्यावाच लागतो असे सांगितले. पण गव्हर्नमेंट नी जो प्रॉपर्टी टॅक्स द्यायचा आहे त्याचा unoccupied आणि unsold फ्लॅट ला टॅक्स मध्ये सवलत असते, त्याला एक्झिटिंग प्रमाणे गव्हर्नमेंट चार्ज घेत नाही. असे नमूद केले.

त्यावर श्री चारुदत्त जोशी यांनी मत मांडले की, OC घेतल्यानंतर जसा प्रॉपर्टी टॅक्स लागतो, सोमण साहेब इथे आहेत ते कॉर्पोरेटिव्ह मधले प्रसिद्ध वकील आहेत. सोसायटीमध्ये तुम्ही unoccupied flat जरी ठेवला, तो कोणाला विकला नसला तरी तुमच्या मालकीचा झाला, oc झाल्यानंतर. जसा कॉर्पोरेशन टॅक्स एमएसडबी बिल तुम्हाला भरावा लागणार तसेच मॅटेनन्स देखील भरावा लागणार. त्यावर NOC नॉन ऑक्युपंसी चार्जेस हे इतर मॅटेनन्स पेक्षा दहा टक्के जास्त आकारले जाते हा को-ऑर्पोरेटिव्ह चा नियम आहे. तसेच OC मिळाल्यानंतर त्या फ्लॅटचे कॉर्पस चार्जेस पाच लाख रुपये देखील तुम्हाला सोसायटीला ट्रान्सफर करावे लागतील. तसेच विकले न गेलेल्या फ्लॅटचा सुद्धा इतर मॅबर प्रमाणे तुम्हाला मॅटेनन्स द्यावाच लागेल.

त्यावर श्री धनेश मेहता यांनी सांगितले की अगोदर म्हटल्याप्रमाणे २०% पर्यंत मॅटेनन्स द्यायला आम्ही तयार आहोत. unsold युनिट आहेत तिथे कुठल्याच गोष्टीचा वापर होणार नाहीये, परंतु काही कॉमन गोष्टी असतात म्हणून आम्ही २० % द्यायला तयारी दाखवली आहे. काहीच देणार नाही असे म्हणत नाही आहे. पण आता हा मुद्दा असा आहे की काही मॅबर्स म्हणतील की हे योग्य नाहीये, सोमण सरांच्या स्मार्टिल वरूनच दिसतंय की he is not agreeing to this point.

कुठलंही डील करत असताना आणि पुढे जाताना आपण एक डील स्ट्रक्चर करत असतो. स्ट्रक्चर करत असताना आम्ही काही कॉस्ट आमच्या हिशोबात घेतलेल्या असतात, त्या हिशोबाने केलेलं असतं. तसं मघाशी चिंचवले सरांनी सांगितलं, की ४० रुपये हा रेट परवडत नाही, किंवा मिळत नाही. पण ज्या दिवशी आपण हा प्रोजेक्ट हातात घेतला, तेव्हापासून आतापर्यंत, इथे जोशी सर पण डेव्हलपर आहेत ते सांगतील की टीडीआर चा रेट किंवा कॉस्ट किती वाढलेली आहे, पण आम्ही कुठेच म्हटलेली नाहीये की त्याची तोशीश आम्ही तुम्हाला लागून देणार आहे. ती कॉस्ट आम्ही absorb करत आहोत Right ? SO ITS A Deal. You have to understand. हा आपण डील स्ट्रक्चर करताना, काही गोष्टी आपल्याला unacceptable असतील, पण काही बेनिफिट्स पण आहेत आपल्याला त्याच्यात.

तो फ्लॅट जर कोणी occupy करत असेल किंवा मी कोणी भाडेकरू ठेवला असेल, तर तुमचं म्हणणं अगदी बरोबर आहे. But still unused flat , ला मॅटेनन्स देणं मला पटत नाही आहे. The amount may be small or big it's not that, पॉईंट हा आहे की हा पॉईंट थोडासा illogical वाटतो आहे मला.

त्यानंतर अध्यक्षानी लीगली सगळ्या मुद्द्यांचं स्पष्टीकरण झालेलं असल्याचे सभेस सांगितले.

त्यानंतर, श्री मंदार गोठीवरेकर आपले मत मांडताना म्हणाले की, नॉन ऑक्क्युपन्सी चार्जेस बाबत चारूदत जोशी यांनी आपल्याला जे सांगितले, त्यावर मला एक बेसिक प्रश्न आहे. को-ऑपरेटिव्ह अॅक्ट प्रमाणे, ७९ A च्या अंडर, जो मॅबर असेल त्याला आपण नॉन ऑक्क्युपन्सी चार्जेस लावू शकतो.

पण डेव्हलपरला आपण ७९ A च्या अंडर नॉन ऑक्क्युपन्सी चार्जेस लावू शकतो का ? याबाबत मी साशंक आहे. आणि जर लावला तर ते कायदेशीर ठरेल का बेकायदेशीर हा वादाचाच मुद्दा आहे.

त्यानंतर अध्यक्षानी, आतापर्यंत झालेल्या मुद्द्यांचा सारांश म्हणताना आतापर्यंत डेव्हलपरने, यूएलसी चा मुद्दा आणि कॉमन अमेनिटी चा मुद्दा हा एक्सेप्ट केलेला असून, मॅटेनन्स चा मुद्दा हा ओपन फॉर डिस्कशन असल्याचे सांगितले. त्यामध्ये डेव्हलपर एक डील स्ट्रक्चर म्हणून हा आमचा एक्सेप्ट करावा असे मत मांडत जरी असला, तरी अध्यक्षानी आता, neither we are accepting your offer nor we are asking you to accept our offer. This point is open for discussion.

असे सांगत, प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार श्री ढेरे सरांना उरलेल्या दोन टेक्निकल मुद्द्यांचे स्पष्टीकरण देण्याची विनंती केली.

त्यानंतर श्री चिंचवले यांनी हिंडरन्स ची डेफिनेशन विचारली असता अध्यक्षानी श्री सोमण यांना त्याचे स्पष्टीकरण देण्याची विनंती केली. व श्री चिंचवले सोमण यांच्याकडे जाऊन विचारणा करू लागले. त्यामध्ये कोणताही सभासद कोर्टात गेल्यावर त्याला दहा लाख भरावे लागणार का? किंवा मी जर घर खाली केले नाही तर मला दहा लाख द्यायला लागणार का असे प्रश्न उपस्थित केले?

यावर श्री सोमण यांनी, श्री चिंचवले यांनी जीआर आणून दाखवल्याचे सांगत, या जीआर मध्ये क्लॉज नंबर १० असा आहे, की पुनर्विकास कामात कोणताही वाद निर्माण झाल्यास, तो अधिनियम ९१ अन्वये

सोडवण्याची तरतूद, सदर वास्तु विशारद, कंत्राटदार आणि संस्थेतील करारपत्रा मध्ये असणे आवश्यक आहे. तर हा पॉईंट त्यांनी मला का दाखवला तर दहा लाखाच्या मुद्द्याच्या अनुषंगाने त्यांनी मला तो दाखवला आहे. त्यावर श्री चिंचवले यांनी नाही असे उत्तर दिले, व इतर मुद्दे सांगायला लागले असताना, श्री सोमण यांनी त्यांचे अनेक मुद्दे आहेत व त्यांच्या सर्व प्रश्नांना मी एकच उत्तर देतो. समजा चिंचवले साहेब असतील किंवा कोणी सभासद असेल, आज आपण ठराव केला, आपण असा ठराव म्हणतोय, एखाद्या सभासदाने अडथळा केला. आता अडथळा म्हणजे काय ते मी मगाशीच सांगितलेले आहे की, ताबाच दिला नाही, किंवा जागेवर जाऊन काही केलं. त्यानंतर श्री चिंचवले यांनी ताबा दिला नाही याच्यावर आक्षेप घेत, आम्ही घर सोडून काय रस्त्यावर जायचं का असे भाष्य केले.

त्यावर श्री सोमण यांनी, डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट केल्यानंतर, त्या डेव्हलपमेंट एग्रीमेंटच्या कॉन्ट्री जर एखादा सभासद वागला तर त्याला Hinderance असे म्हणतात. मराठीत त्याला अडथळा असे म्हणतात. तर असा अडथळा जर कोणत्या सभासदांनी केला तर त्याच्या विरोधात आपण हा ठराव मांडत आहोत. I think I have made it clear. आता तुम्हाला (श्री चिंचवले यांना संबोधित) जर त्याच्यामध्ये काही शंका असेल, किंवा मी काय सांगतो आहे ते कळत नसेल, तर तुम्ही तुम्हाला जे समजावून सांगतील, त्यांच्याकडून तुम्ही समजावून घ्या धन्यवाद. असे स्पष्टपणे सांगितले.

त्यानंतर अध्यक्षानी ढेरे सरांना विनंती केली की त्यांनी त्यांचे टेक्निकल मुद्दे क्लिअर करावे म्हणजे आपण ठराव मांडायला मोकळे होऊ.

त्यानंतर श्री ढेरे यांनी, त्यांनी दिलेला रिपोर्ट स्क्रीनवर प्रोजेक्ट करून, सभासदांच्या प्रश्नांना उत्तर द्यायला सुरुवात केली.

त्यामधील पहिला मुद्दा होता, कमर्शियल आणि रेसिडेन्शियल मध्ये डेव्हलपर ने किती परसेंटेज मध्ये usage घेतलेला आहे किंवा वापरलेला आहे. त्याच्यासाठी माझे मी लेखी ओपिनियन सोसायटीकडे दिलेले आहे. मी परत सांगतो १०% टक्के कमर्शियल आणि ९०% रेसिडेन्शियल ही आपली टेंडर टर्म होती. असे सांगत श्री ढेरे यांनी आपल्या लेखी दिलेल्या रिपोर्ट प्रमाणे लोअर ग्राउंड फ्लोअर, ग्राउंड फ्लोअर आणि अप्पर ग्राउंड फ्लोअर, तसेच कमर्शियल बिल्डींग मधील पहिल्या दोन मजल्या पर्यंत चा उल्लेख करताना ३७,७६९.०३ Sq Ft हा १०% पेक्षा कमी कमर्शियल एरिया युज केलेला आहे, असे नमूद केले.

त्यानंतर फ्रंट बिल्डिंग बाबत बोलताना / कमर्शियल बिल्डिंग / Mixed use बिल्डिंग बाबत बोलताना, पहिले दोन मजले शॉप्स असून, त्याच्यावर डेव्हलपरने जे मॉडेल केलेले आहे, त्याच्यामध्ये ते असं म्हणत आहेत की, It is a Hybrid Model concept. की त्याच्यामध्ये तुम्ही फ्लॅट्स घ्या, रेसिडेन्शियल फ्लॅट घ्या, ऑफिस घ्या, किंवा मिक्स यूज्ड जागा घ्या. त्याच्यामध्ये फ्लोअर प्लेट जी आहे, ती ६१३६ sqft. अशा ७ फ्लोअर प्लेट आहेत. तिथे त्यांचं असं म्हणणं आहे की मिक्स यूज, किंवा रेसिडेन्शियल फ्लॅट येऊ शकतात किंवा ऑफिसेस येऊ शकतात. त्याच्यामध्ये त्यांनी जी ड्राइंग्स दिली होती त्याच्याप्रमाणे आम्ही आमचं ऑब्झर्वेशन इथं मांडलेलं आहे.

त्यानंतर पुढील स्पष्टीकरण देताना, श्री ढेरे यांनी असे नमूद केले की जेव्हा आपण टेंडर बनवले होते, तेव्हा अतिशय निर्दयी असे टेंडर आपण बनवले होते. कारण अजून सेकंड पार्टी पिक्चर मध्ये नव्हती. Totally one sided टेंडर होतं. ज्याच्यामुळे सोसायटीचा जास्तीत जास्त कसा फायदा करून घेता येईल, याच पद्धतीने ते टेंडर बनवलं गेलेलं होतं. Subsequently, बिल्डरशी निगोसिएशन होत गेले, काही टेंडर कंडिशनस मॉडीफाय कराव्या लागल्या. त्याच्यामध्ये टेक्निकल चॅलेंजेस काय होती, हे समजून घेणे गरजेचे आहे.

तर पहिली गोष्ट आपला प्लॉट नॅरो आहे. ज्याच्यामध्ये ३७ m x २३६ m असा आपला एक रेक्टॅंग्युलर प्लॉट आहे. तिथून मी जर बारा बारा मीटर (साईड मार्जिन) सोडलं, तर माझी नॅरो बिल्डिंग तिथे बसते.

मला पोटेन्शियलचा ४ एफएसआय तिथे दिलेला आहे. आणि प्लस आपण टेंडर मध्ये कंडीशन टाकली होती आणि कमिटी मेम्बर्सने पण ती ठेवायला सांगितली होती की, आम्हाला १०.६ फुटाची फ्लोअर टू फ्लोर हाईट पाहिजे आहे. आता आपण हे समजून घेतले पाहिजे की १०.६ फुटाची हाईट, कुठलाही डेव्हलपर डहाणूकर मध्ये देत नाही.

Where as आपल्या इथे मिनिस्ट्री ऑफ डिफेन्सचं हाईटचं जे रीस्ट्रिक्शन आहे, तिथे आपण ७२ मीटर च्या पुढे जाऊ शकत नाही. त्याच्यामध्ये आपल्याला पोडियम अमेनिटीज पाहिजे आहेत, 18 मजली रेसिडेन्शियल बिल्डिंग आहे, आणि फ्लोअर फ्लोअर हाईट १०.६ फूट पाहिजे आहे. तर अशा पद्धतीने जर प्लॅनिंग केलं तर डेव्हलपरचा अख्खा एक मजला हा कॅन्सल होतो. म्हणजे तो एफएसआय तिथे पूर्णपणे कन्स्युम होत नाही.

So FSI consumption, हा मोठा मुद्दा तिथे आपल्याला जाणवतो आहे. तर त्या पद्धतीने आम्ही एक रेकमेंडेशन सुद्धा डेव्हलपरला दिलं होतं. in the interest of Society.

I strongly recommend that the developer shall give the option of allotting offices those who are willing to opt in 1:1 ratio free of cost rather than his current offer on ready reckoner difference.

From MOD (ministry of defence) if the developer gets one floor extra height then he should plan one residential floor extra that is 19th floor and shall reduce the mixed use Floor.

दुसरी गोष्ट अशी होती की, आपण हा फुल पोटेंशियल चा प्लॅन sanction करायचा का. तर त्याच्यासाठी पहिल्यांदा मी तुम्हाला पुणे महानगरपालिकेमध्ये प्लॅन sanction करायची प्रोसिजर सांगतो.

सर्वप्रथम प्लॉटचे प्रोपर्टी कार्ड केले जाते, त्यानंतर प्लॉटचे डीमार्केशन होते. डीमार्केशन म्हणजे मोजणी होते. प्लॉटची मोजणी झाल्यानंतर, वेगवेगळ्या प्रकारच्या एनओसीज घेतल्या जातात. गार्डन एन ओ सी, फायर एन ओ सी, मिनिस्ट्री ऑफ डिफेन्स ची एनओसी. या सर्वांच्या एनओसी घेतल्याशिवाय प्लॅन सॅक्शन होत नाही. या सगळ्या एनओसी घेतल्यानंतर IOD प्लॅन सबमिट करावा लागतो. तर IOD म्हणजे काय, तर "नियोजित विकसन दाखला". ही IOD मिळाल्याशिवाय एन्व्हायरमेंटल क्लियरन्सला सुद्धा आपण जाऊ शकणार नाहीये. तर डेव्हलपरला IOD साठी काय सबमिट करावे लागतं, यासाठी उदाहरण दाखल, श्री ढेरे यांनी नुकताच प्राप्त झालेला IOD चा दाखला सर्व सभासदांना दाखवला व सिटी इंजिनियरची त्याच्यावर साईन देखील असते, हेही सर्वांना स्पष्ट केले.

तसेच त्यासाठी काय काय डॉक्युमेंट सबमिट करावे लागतात तर त्यामध्ये फुल पोटेंशियल चा प्लॅन, त्याच्यावर माझ्या प्लॉटवर असलेला पूर्ण एफएसआय आहे, तो वापरण्यासाठी मी काय स्ट्रक्चर उभं करणार आहे, याचा डिटेल प्लॅन हा सिटी इंजिनियरला द्यावा लागतो.

त्यानंतर हा IOD प्लॅन सिटी इंजिनियर द्वारे स्क्रुटीनी करून डेव्हलपरला दिला जातो, त्यामध्ये फुल पोटेंशियल ने किती एफएसआय सॅक्शन केलेला आहे, हे नमूद केले जाते. व तो कन्स्ट्रक्शन च्या

बायलॉज प्रमाणे आहे का, व्हेरियस Noc's ज्या प्राप्त केलेले आहेत त्यानुसार हा प्लॅन आहे का, या पद्धतीने ते डॉक्युमेंट स्क्रुटीनी केली जाते.

हे IOD आल्यानंतर, आपलं प्रपोजल हे एन्व्हायरमेंटल क्लियरन्सला दिलं जातं. पर्यावरण विभागाची एनओसी यायला किमान तीन महिने कालावधी लागतो. एन्व्हायरमेंटल क्लियरन्स आल्यानंतर पुन्हा फाईल खाली येते आणि बेसिक एफएसआय चा प्लॅन sanction होतो. त्यासाठी साधारणपणे दोन महिन्यांचा कालावधी लागतो.

एकदा IOD प्लॅन सॅक्शन करून एन्व्हायरमेंटल क्लियरन्स घेतल्यानंतर, जर त्या प्लॅनमध्ये काही चॅजेस केले, तर पुन्हा बिल्डरला एन्व्हायरमेंटल क्लियरन्स घ्यावा लागतो. त्याशिवाय प्लॅन सॅक्शन होत नाहीत. त्यामुळे आपण जे म्हणत होतो की फुल पोटेंशियल ने आपल्याला प्लॅन सॅक्शन पाहिजे. पण आता जेव्हा बिल्डर आपल्याला बँक गॅरंटी देत आहे, बँक गॅरंटी दिल्यानंतर IOD आपल्याकडे येत आहे, IOD नंतर एन्व्हायरमेंटल क्लियरन्स हा पूर्ण प्रकल्पासाठी येत आहे, ते आल्यानंतर बेसिक एफएसआय ने आणि 108 सभासदांना लागणार आहे तेवढा टीडीआर घेऊन प्लॅन सॅक्शनिंग करून घ्यायचा आहे. त्यामुळे इथे माझे कोणतेही मॅम्बर रिस्क मध्ये येत नाहीत. प्लस माझ्याकडं बँक गॅरंटी आहे एन्व्हायरमेंटल सॅक्शन आहे, IOD सॅक्शन आहे, टीडीआर तेवढा घेतलेला आहे, प्रोजेक्ट रेरा मध्ये रजिस्टर केलेला आहे, त्यामुळे कोणतेही आपले मॅम्बर रिस्क मध्ये येत नाहीत म्हणून आपण ही कंडिशन डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मध्ये थोडी रिलॅक्स केलेली आहे.

कारण परत टीडीआर लोड करा, त्याला दोन ते तीन महिने लागतील. त्यानंतर टीडीआर लोड केल्यानंतर खाली पुन्हा सॅक्शनिंगला द्यावा लागतो. त्यामध्ये परत एक ते दीड महिन्यांचा वेळ जाणार. त्यामुळे एवढे सगळं करून जर माझे सहा महिने मॅम्बरचे वाचणार असतील. तर आपण म्हटलं होतं की बेसिक एफएसआयने आपण पुढे जाऊयात. बेसिक म्हणजे आपल्या १०८ सभासदां साठी लागणारा पूर्ण एफएसआय ने प्लॅन सॅक्शन झालेले असणार आहेत. आणि IOD पूर्ण प्रकल्पाचा असणार आहे. त्यामुळे मला इथे वाटत नाही की कुठला धोका इथे आहे, असे सांगून श्री ढेरे यांनी, दोन्ही उपस्थित केलेले टेक्निकल मुद्दे क्लियर झाले असल्याचे सांगितले.

त्यानंतर श्री चारुदत्त जोशी, यांनी सभासदांना सांगितले की, आता ढेरे साहेबांनी आपल्याला IOD प्लॅन सॅक्शनिंग, एन्व्हायरमेंटल क्लियरन्स, MoD ची एन ओ सी या गोष्टी मिळाल्याशिवाय कुठल्याही प्रोजेक्ट

ला कमेंसमेंट सर्टिफिकेट मिळत नाही. आणि प्रोसेस सुरु करता येत नाही. हे स्टँडर्ड आहे सगळीकडे. आपण डेव्हलपरला बारा महिने दिलेले आहेत एनटायर पोटेन्शियल चा प्लॅन सँक्शन करण्यासाठी. ज्याच्यात बेसिक एफएसआय, टीडीआर, पेड एफएसआय, जो पेड एफएसआय हा टीडीआरच्या प्रपोर्शनेटलीच घेता येतो. आणि त्याच्यावरती 60% रेसिडेन्शियल ला आणि 80% कमर्शियल ला अँसिलरी एफएसआय. आता जर २.५ एफएसआय सँक्शन करून घ्यायचा असेल तर डेव्हलपरची ३० ते ४० कोटी रुपयांची गुंतवणूक होणार आहे. आणि सुरुवातीची ३० कोटीची बँक गॅरंटी, असे ५०-६० कोटी रुपये गुंतवल्यानंतरच त्यांना काम सुरु करता येणार आहे आणि यामध्ये सभासदांची सिक्युरिटी आहे. आणि याच्यातून डेव्हलपरची सुद्धा कमिटमेंट दिसते. आणि आपण याच टेंडरच्या अटीवर त्यांना परवानगी दिली होती. अदरवाईज चिंचवले साहेब म्हणतात तसं अडीचशे कोटीचा प्रोजेक्ट असेल, आणि २०% रेराप्रमाणे बँक गॅरंटी घ्यायची असेल, तर ५० कोटीची बँक गॅरंटी आपण घेतली असती.

त्याच्या ऐवजी तीस कोटीची बँक गॅरंटी ती सुद्धा आपण रिलीज करतोय, आता रिलीज करायच्या अटी ह्या प्रत्येकाने ठरवायच्या आहेत की आरसीसी च काम होपर्यंत ८५% त्यांची बँक गॅरंटी रिलीज करायची आहे का ? कारण आरसीसी नंतर पुष्कळ काम राहिलेलं असतं, आणि आताच आपण डिस्कस केलं की नुसतं ओसी दिल्यानंतर काम संपत नाही. त्याच्यानंतर अनेक गोष्टी पुढे करायच्या आहेत.

यात दोन मुद्दे आहेत एक म्हणजे, पूर्ण एफएसआयचा प्लॅन सँक्शन झाल्याशिवाय, आपण तिथून बाहेर पडायचं आहे का ? हा निर्णय सगळ्यांनी घ्यायचा आहे. सगळ्यांनी विचार करायचा आहे त्याच्यामध्ये. समजा फक्त आपलाच एफएसआय सँक्शन झाला आणि त्यांना त्यांचा सँक्शन करायला वेळ लागला काही कारणाने, तर त्या बिल्डिंगचा कन्स्ट्रक्शन अर्धवट होणार नाहीये कारण त्यांना त्या तीन बिल्डिंगमध्ये त्यांचेही फ्लॅट कन्स्ट्रक्ट करायचे आहेत. जेव्हा आपल्याला फ्लॅट मिळतील कम्प्लिशन करून, तेव्हा फक्त आपलेच १०८ फ्लॅट मिळणार तसं नाहीये कारण ए बी सी बिल्डिंगमध्ये सगळेच जण आहेत.

आणि दुसरा मुद्दा, टेंडर मध्ये स्पष्ट म्हटलेलं असताना, की साउथलाच तुम्ही कमर्शियल करायचा आहे, पण आता तुमच्या बिल्डिंगच्या खालती दोन मजले आणि सी बिल्डिंगच्या खालती तीन मजले कमर्शियल शॉप आणि त्याच्यावरती अमेनिटी फ्लोर, आणि त्याच्यावरती आपले १८ मजले रेसिडेन्शियल, इथे आपण राहणार आहोत का ? ही ६५ दुकान करताना ज्याला आपण मान्यता दिलेली नव्हती कुठली. ही मॅनेजिंग कमिटीने दिलेली सूट आहे. ते आपल्या सगळ्यांना मान्य आहे का ? हा पण विचार करायला पाहिजे. कारण कुठल्याच मीटिंगमध्ये असं झालेलं मला दिसत नाहीये, की टेंडर मध्ये ह्या द्वारेनक्शरा दिलेले

आहेत, डायलूशन केलेले आहे, आणि हे कमर्शियल आहेत, टेक्निकल आहेत आणि आपल्या सगळ्यांच्या सुरक्षिततेबद्दल देखील आहेत. हे दोन मुद्दे तरी मला नक्की वाटतंय की सगळ्यांनी विचार करा, आणि जर सगळ्यांना वाटलं ठीक आहे तर मग काही हरकत नाही. पण हे निर्णय फक्त मॅनेजिंग कमिटीने आपल्या वतीने घ्यायचे नाहीत.

श्री. चारुदत्त जोशी यांनी मॅनेजिंग कमिटीवर घेतलेल्या आक्षेपांवर मॅनेजिंग कमिटीचे सदस्य श्री. वैभव देशपांडे, सौ.अश्विनी दीक्षित व श्री. मंदार गोठिवरेकर यांनी विरोध केला व मॅनेजिंग कमिटीने ठराव केला आहे तर तो चारुदत्त जोशी यांनी सभेसमोर दाखवावा अशी मागणी केली. पण त्या मागणीला श्री.चारुदत्त जोशी यांना उत्तर देता आले नाही.

त्यानंतर अध्यक्षानी सभेला सांगितले की, मॅनेजिंग कमिटीने ठराव केला, सूट दिली इत्यादी खोटे आरोप, यांच्यावर लक्ष देण्यापेक्षा महत्वाच्या मुद्द्यांवर आपण येऊया. तसेच दि. ०४ नोव्हेंबर २०२३ रोजी आपण जे चर्चासत्र आयोजित केले होते त्यात हायस्ट्रीट या विषयावर चर्चा झाली होती. तसेच श्री. चारुदत्त जोशी हे बोलल्याप्रमाणे की आपण डेव्हलपरला पहिल्यांदाच भेटतो आहे, इ. पण माझ्या मते या डेव्हलपरच्या टीमला आता चौथ्यांदा भेटतो आहे आणि किमान दोन ते तीन वेळा ही सर्व टीम आपल्या सोसायटीत आली आहे व आपण भेटलो आहे. त्यामुळे उगाचच आमहाला बोलायला चान्सच दिला नाही, आमच्यात चर्चा झाली नाही, हे म्हणणे चुकीचे ठरेल. म्हणून या वेळेला मागील प्रमाणे चर्चासत्र न ठेवता विशेष सर्वसाधारण सभा आयोजित करण्याचे कारणच हेच आहे, असे अध्यक्षानी स्पष्ट केले. कारण मागील चर्चासत्रात चर्चा झाल्यानंतर उपस्थित जास्तीत जास्त लोकांनी कौल दाखवला की त्याप्रमाणे तुम्ही प्लॅन्स करा आणि त्यानंतर विकसक आणि प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांच्याकडून प्लॅन्स प्राप्त झाल्यानंतर आता जर काही सभासद मागणी करू लागले की ठराव कुठे आहेत. तर आज आपण या सभेच्या विषयांमध्ये ठरावांचाही मुद्दा घेतलेला आहेच व आपण ते ठराव मांडणार आहोतच, त्यांना मान्यता द्यायची की नाही हे ठरवण्यासाठीच तर आपण आज सभेत उपस्थित राहिलो आहोत, असे मत अध्यक्षानी व्यक्त केले.

त्यानंतर श्री. चारुदत्त जोशी यांनी आज ठराव आपण मांडणार आहोत का? आणि या आधी मॅनेजिंग कमिटीने काही ठराव केला असेल ना असे विचारले. त्यानंतर मॅनेजिंग कमिटी मॅबर सौ. अश्विनी दीक्षित यांनी मत मांडले की जर मॅनेजिंग कमिटीलाच ठरवायचे असते आणि ठराव करायचा असता तर जो विकासकाकडून पाहेला ड्राफ्ट आला होता तोच सर्व सभासदांना न देताच फायनल केला असता आणि तोच

योग्य आहे, असे सांगितले असते. आणि परत तीनदा सर्व सभासदांना ड्राफ्ट्स वाचायला दिले नसते, असे सांगितले. त्यानंतर मॅनेजिंग कमिटी मॅबर श्री. कृष्णा चिंचवले यांनी दुकाने कशात दाखवली आहेत असा प्रश्न विचारला. त्यानंतर अध्यक्षानी, आज या विशेष सर्वसाधारण सभेतच डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट आणि प्लॅन्सना मान्यता देण्याबाबत अधिकृत ठराव मांडत आहोत. तसेच दि. १३/०५/२०२३ रोजी झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये संस्थेच्या तिन्ही पदाधिकाऱ्यांना विकसन करारनामा, कुलमुखत्यारपत्र इतर सर्व कागदपत्रांवर सहया करण्याचे अधिकार दिले होते पण तुमच्या (अभ्यास गटाने) पत्रात उल्लेख करताना फक्त MOU आणि LOI वर सहया करण्याचे अधिकार पदाधिकाऱ्यांना आहेत असे नमूद केले आहे, तुम्ही बहुतेक तो ठराव नीट वाचला नाही. आम्हाला या रिडेव्हलपमेंटच्या प्रक्रियेमध्ये पारदर्शकता ठेवायची आहे म्हणूनच आम्ही सर्व सभासदांना ही कागदपत्रे दाखवून त्यांची मान्यता घेऊन पुढील प्रक्रिया करणार आहोत, असे मत मांडले.

त्यानंतर अध्यक्षानी श्री. ढेरे साहेब हे बँक गॅरंटी संदर्भातील एक विषय मांडत आहेत त्यांचे मत ऐकू या असे सभेला सांगितले.

त्यानंतर प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार श्री ढेरे साहेब यांनी बँक गॅरंटी ही कधीही प्रोजेक्टची जी कन्स्ट्रक्शन कॉस्ट असते त्याच्यावर दिले जाते. त्यात सभासदांना देण्याचे भाडे व त्यावरील इंटरेस्ट तसेच कॉर्पोरेशन मध्ये डेव्हलपर ला जे पैसे भरावे लागतात, इत्यादींवर देत नाहीत. त्या जीआर मधील शब्द हा चुकला आहे प्रोजेक्ट कॉस्ट जी असते ती या फिजिबिलिटी मधील तक्त्यात इंटरेस्ट कॅल्क्युलेशनही घेतली आहेत तेव्हा कुठे हा आपला २४१ कोटी ला प्रोजेक्ट जातो आहे. इंटरेस्टवर कधी कोणी बँक गॅरंटी देत नाहीत. ती फक्त कन्स्ट्रक्शन कॉस्टच्या २० % इतकी देतात. त्यावर श्री चिंचवले यांनी प्रोजेक्ट कॉस्ट कुठे आहे असे विचारले. त्यानंतर श्री. ढेरे यांनी आपल्या टेंडर मध्ये आपण २०% हे कन्स्ट्रक्शन कॉस्टच्या हे म्हटले आहे. २४१ कोटी या अश्या प्रोजेक्ट कॉस्ट वर जगातील कुठलाही डेव्हलपर बँक गॅरंटी देत नाही. हे प्रॅक्टिकल आहे. ही प्रॅक्टिकल गोष्ट तुम्ही समजून घेत नाही आहात यामध्येच आपली कुठेतरी चूक होत आहे.

आपल्याला स्कीम मध्ये काय प्रॅक्टिकल गोष्टी ठेवायच्या आहेत आणि काय थॅरॉटिकली समजून पुढे जायचं आहे याचा सारासार पद्धतीने विचार केला पाहिजे, असे मत मांडले.

त्यानंतर ज्येष्ठ रादरया श्रीगती शुभांगी बोकील यांनी "एका गाणराला किती वेळा तुम्ही रांगताय समजावून. प्रत्येक वेळेला दोन्ही साहेब सांगत आहेत, विक्रम सांगत आहे, तरी ह्यांचं एकट्याच सुरुच

आहे . १०० लोक एवढं बोलतायत त्यांना काही मान नाही ये का ? आमचा काहीतरी विचार करा ज्यांना मान्य आहे त्यांचा." असे म्हणणे मांडले.

त्यानंतर अध्यक्षानी, माझ्या मते आतापर्यंत झालेल्या चर्चेमध्ये सर्व टेक्निकल आणि कायदेशीर प्रश्नांची उत्तरे ही प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार श्री ढेरे साहेब व सोमण साहेब व विकसकांनी दिली आहेत. वैयक्तिक आरोप प्रत्यारोपांची उत्तरे ही नंतर देऊ पण वेळेची मर्यादा लक्षात घेता त्याआधी सभेच्या अर्जेड्यावरील ३ ठराव मांडूयात. हे तीन ठराव मी आता मांडतो आहे. हे तीन ठराव वाचून झाल्यानंतर तीन स्वयंसेवक उपस्थित सर्व सभासदांच्या सहया घेतील आणि त्यानंतर त्याचा निकाल जाहीर करण्यात येईल. या ३ ठरावांमध्ये सभासदांचे नाव व फ्लॅट नं. पुढे दोन रकाने आहेत. त्यातील एक हा या ठरावास मान्यता आहे व दुसरा या ठरावास मान्यता नाही यासाठी आहेत. ज्या सभासदांची ठरावाला मान्यता आहे त्यांनी मान्यता आहे च्या रकान्यात सही करावी व ज्या सभासदांची या ठरावांस मान्यता नाही त्यांनी मान्यता नाहीच्या रकान्यात सही करावी. या तिन्ही ठरावांवर प्रत्येकी एक अशा तीन सहया प्रत्येक उपस्थित सभासदाला करायच्या आहेत असे मत मांडले व तिन्ही ठराव वाचून दाखवले आणि मतदानासाठी सभेसमोर ठेवले.

त्यानंतर ठरावांवर सभासदांच्या सही घेण्याचे काम स्वयंसेवक करत असताना मॅनेजिंग कमिटी मॅबर सौ. अश्विनी दीक्षित यांनी, आता झालेल्या चर्चेदरम्यान विकसकांनी काही गोष्टी मान्य केले आहेत त्या समाविष्ट होऊन कशा व कधी होणार असा प्रश्न विचारला. त्याला अध्यक्षानी आजच्या सभेच्या इतिवृत्तात त्यांनी मान्य केलेल्या गोष्टींचा सुद्धा उल्लेख असणार आहे. आता आपण या ठरावांद्वारे मान्यता घेतली याचा अर्थ डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट हे सहया झाल्या असा नाही. आज मान्यता दिल्यानंतर डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट, पावर ऑफ ऍटर्नी आणि प्लॅन्सवर संस्थेच्या वतीने पदाधिकाऱ्यांना सहया करण्याचे अधिकार दिल्यानंतर अॅडज्युडीकेशन ही एक पुढील ०१ महिन्याची प्रक्रिया आहे आणि त्यानंतर या डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट हे कायम होईल. तसेच आज विकासकांकडून चर्चेदरम्यान मान्य झालेल्या गोष्टी डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट ड्राफ्ट मध्ये बदलून आल्या की आम्ही पुन्हा सर्व सभासदांना प्रकाशित करू. जसे MOU करायच्या अगोदर फायनल झालेला MOU सर्व सभासदांना प्रकाशित केला होता तसेच हे देखील करारनामे सर्वासाठी प्रकाशित करण्यात येतील. व त्यावर सहया झाल्यानंतर देखील सर्वांना कळविण्यात येईल, ही ग्वाही दिली. कोणत्याही सभासदाच्या हितांना धक्का लागणार नाही याची काळजी घेणं हे आमची पदाधिकाऱ्यांची आणि व्यवस्थापकीय समिती सदस्यांची जबाबदारी आहे, ती जबाबदारी आम्ही जाणतो, असे मत मांडले.

त्यानंतर अध्यक्षानी मॅनेजिंग कमिटीचे सदस्य श्री चंद्रकांत लिमकर यांनी श्री. ढेरे साहेबांनी त्यांच्या ओपिनियनमध्ये नमूद केल्यानुसार सोसायटीच्या सभासदांना त्यांच्या आताच्या मिळणाऱ्या फ्लॅटच्या एरिया इतक्या एरियाचे कमर्शियल बिल्डींग मध्ये ऑफिस, फ्लॅटचा एरिया सरेंडर करून मिळू शकेल का? तसेच त्यासाठी रेडी रेकनरच्या रेफरन्स रेटने न देता १:१ याप्रमाणे द्यावे यासाठी डेव्हलपर्सची तयारी आहे का? असा प्रश्न विचारला.

त्यावर विकसक श्री धनेश मेहता यांनी उत्तर देताना, श्री ढेरे साहेबांनी त्यांचे एरिया स्टेटमेंटमध्ये कमर्शियल पोटेन्शियल चा वापर कसा करावा याबाबत लेखी सजेशन दिले आहे त्यानुसार तसेच टेंडर मध्ये दिलेल्या मर्यादेपेक्षा जास्त कमर्शियल चा एरिया करण्याची आमची इच्छा नाही. त्या बेसिस वरती आम्ही ती बिल्डिंग मिक्स युज्ड करावी असे सजेस्ट केले आहे. मिक्स यूज्ड चा अर्थ असा आहे की जर तेवढा एरिया अवेलेबल झाला नाही तर आम्ही तेथील वरील फ्लॅट रेसिडेन्शियल फ्लॅट बांधू. मग तेथील फ्लॅट्स हे सोसायटीचे मॅम्बर्स घेणार का? हा एक प्रश्न आहे. त्यावर तेथील फ्लॅट्स हे सभासद घेणार नाहीत असे सभासदांनी सांगितले. त्यानंतर विकसक श्री धनेश मेहता यांनी आम्ही तेथे रेसिडेन्शियल फ्लॅट बांधू पण ती बिल्डिंग ही सेपरेट होणार. तसेच हा प्रश्न असा आहे की फक्त रेसिडेन्शियल आणि कमर्शियल बिल्डिंग ही एकत्र होणार आहे म्हणूनही आणि तेथे पार्किंग व इतर प्रॉब्लेम होतील. तसेच त्यावर आम्ही एक सजेशन दिले की तेथील मजल्यांवर ती जागा आम्ही ऑफिस म्हणून बांधू जेणेकरून ती संपूर्ण कमर्शियल बिल्डिंग होईल. पण तसेच श्री ढेरे सरांनी सजेशन दिल्यानुसार ते सोसायटीच्या ज्या सभासदांना त्यांच्या आताच्या मिळणाऱ्या फ्लॅटच्या एरिया इतक्या एरियाचे कमर्शियल बिल्डींग मध्ये ऑफिस १:१ या रेशो नुसार देऊ शकतो. जर सोसायटीच्या सभासदांनी आम्हाला तेथे ऑफिस बांधण्यासाठी परवानगी दिली तर आम्ही सभासदांना १:१ नुसार त्यांना मिळणाऱ्या फ्लॅटच्या एरियाच्या बदल्यात तेवढ्या एरियाचे कमर्शियल बिल्डिंगमध्ये ऑफिस देऊ शकतो, असा हा प्रस्ताव आम्ही मान्य करतो, असे सांगितले. त्यानंतर प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार श्री ढेरे यांनी त्यांच्या ओपिनियन मध्ये दिलेले सजेशन हे विकासकांनी मान्य केले असून ते जाहीर करण्यास अध्यक्षांना सांगितले. तसेच यावर स्पष्टीकरण देताना असे नमूद केले की आपल्या प्लॉटच्या दक्षिणेकडील बाजूस जेथे १८ मीटरचा रोडजवळील जो प्लॉट आहे तेथे तळ व पहिला मजल्यावर दुकाने येणार आहेत आणि त्यावर जी काही ऑफिसेस बांधायची आहेत त्या ठिकाणी डेव्हलपर ने आपल्याला एक ऑप्शन दिला आहे की सभासदांना जो नवीन फ्लॅटचा जेवढा ७७% ऑफरनुसार एरिया मिळतो आहे तर त्यातील जर कोणत्याही सभासदाला फ्लॅटच्या ऐवजी जर तिथे ऑफिस घ्यायचे असेल तर तेथे १:१ या रेशो प्रमाणे ऑफिस द्यायला तयार आहेत. पहिले हा रेशो

१: ०.७२५ चा असा होता म्हणजे १००० स्क्वेअर फूटच्या फ्लॅटच्या बदल्यात ७२५ स्क्वेअर फूटाचे ऑफिस देणार होते. पण त्यांनी माझ्या (श्री ढेरे) सजेशनचा मान ठेवून १००० स्क्वेअर फूटच्या फ्लॅटच्या बदल्यात १००० स्क्वेअर फूटाचे ऑफिस देण्यासाठी तयार झाले आहेत. ज्या सभासदांना ते घ्यायचे आहे त्यांच्यासाठीच; यासाठी कोणावरही कंप्लेशन नाही. फक्त त्या कमर्शियल ब्लॉक वरती फक्त ऑफिस बिल्डिंगच यावी जी ७-८ मजल्यांचीच असेल. तिथे ऑफिस आणि रेसिडेन्शियल एकत्र होऊ शकणार नाही हा मुद्दा स्पष्ट केलेला आहे. त्यानंतर मॅनेजिंग कमिटी मॅबर श्री.कृष्णा चिंचवले यांनी कशाच्या बदल्यात काय मिळणार आहे? एका साईडला कमर्शियल दिल्यानंतर ते ए, बी व सी विंगमध्ये काही परत कमर्शियल करणार आहेत का? असे विचारले. त्याला ते तसे काही काढणार नसून ज्यांना ऑफिस पाहिजे आहेत ते इकडे घेऊ शकतात, असे प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार श्री ढेरे साहेब यांनी सांगितले.

त्यानंतर अध्यक्षानी, सोसायटी सदस्या नीलम पाष्टे यांच्या विनंती नुसार, आत्तापर्यंत अल्टरनेट अकॉमोडेशन, भाडे देणार, ब्रोकरेज देणार, तीन महिन्यांचे रिटनेबल डिपॉझिट देखील देणार पण यात एक गोष्टीचा उल्लेख आला नसून तो म्हणजे दर ११ महिन्यांनी लिव्ह अँड लायसन्स एग्रीमेंट हे रजिस्टर करावे लागते तर त्यासाठी येणाऱ्या खर्चाचा उल्लेख हा कुठेच आलेला नाही आहे, जर अल्टरनेट अकॉमोडेशनची जबाबदारी ही तुमची आहे तर त्याबाबत काय ?असा प्रश्न विचारला. तसेच अकॉमोडेशन जर केवळ ११ महिन्यांचेच जर मिळाले तर ट्रान्सपोर्टचे काय करणार असा प्रश्न श्री. चिंचवले यांनी विचारला. त्यावर डेव्हलपर ने मुद्दा ऐकून घेऊन त्याचे उत्तर नंतर देऊ असे सांगितले.

त्यानंतर झूम मिटींगद्वारे जे सभासद ऑनलाईन उपस्थित आहेत त्यांची ठरावाला मान्यता आहे का नाही याबाबतचे मत रेकॉर्डिंग द्वारे तसेच त्यांच्याकडून ई-मेलवरही घेणार आहोत असे सांगितले. त्यानंतर ऑनलाईन उपस्थित असलेल्या सभासदपैकी श्री. ओंकार रानडे इ-२२, श्री. चंद्रशेखर श्रोत्री एल-१२, श्री. श्रीष पौक्षे एल-३१, श्री. कुंदा रानडे इ-२१, सौ. रसिका वझे जी-१३, श्रीकांत उपलप ए-३४, श्री. केशव साठ्ये ए-२४, श्रीमती रजनी हूलकोपकर जी-२२, श्री. धनंजय अजगांवकर एफ-२१ या सभासदांनी तिन्ही ठरावांना त्यांची मंजूरी/ मान्यता दिली. त्यानंतर उपस्थित सर्व सभासदांच्या ०३ ठरावांवर सह्या झाल्यानंतर अध्यक्षानी मतमोजणी प्रक्रिया केल्यानंतर तिन्ही ठरावांचा निकाल जाहीर केला तो पुढीलप्रमाणे.

सभेमध्ये निकाल सांगितल्यानंतर, दोन सभासदांची Online व प्रत्यक्ष अशी दोन्ही मते आल्यामुळे, इतिवृत्तामध्ये तपासणी नंतरचा निकाल जाहीर केला आहे.



ठराव क्र.० १

विषय:- संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी प्राप्त झालेले डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट (DA - Development Agreement), पॉवर ऑफ अॅटर्नी (PoA - Power of Attorney), तसेच सर्व प्राप्त झालेले प्लॅन्स (Plans) ला मान्यता किंवा मंजूरी देऊन कायम करणे.

सोसायटीच्या / संस्थेच्या सर्व इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी विशेष सर्वसाधारण सभेसमोर सोसायटीने / संस्थेने निवड केलेल्या विकसक मे. मनसरा वास्तू प्रायव्हेट लिमिटेड तसेच नियुक्त केलेल्या प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार मेटामॉर्फोसिस (Metamorphosis) - श्री देवेंद्र ढेरे व कायदेशीर सल्लागार अॅडवोकेट श्री माधव सोमण, यांच्याकडून प्राप्त झालेल्या डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट (DA - Development Agreement), पॉवर ऑफ अॅटर्नी (PoA - Power of Attorney), तसेच सर्व प्राप्त झालेले प्लॅन्स (Plans) हे जनरल बॉडी समोर (सर्वसाधारण सभेमध्ये सर्व माननीय सभासदांसमोर) मांडले जाऊन तसेच सभासदांच्या शंकांचे निरसन झाल्यानंतर हि ०४ थी - विशेष सर्वसाधारण सभा - या ठरवाद्वारे डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट (DA - Development Agreement), पॉवर ऑफ अॅटर्नी (PoA - Power of Attorney), तसेच सर्व प्राप्त झालेले प्लॅन्स (Plans) ला मान्यता देत / मंजूरी देत आहे किंवा नाही देत आहे.

DA - Development Agreement, PoA - Power of Attorney, and all the Received Plans to be approved in the Special General Body Meeting.

संस्थेच्या सर्व इमारतीचा पुनर्विकास प्रकल्प राबविण्यासाठी - सोसायटीने / संस्थेने निवड केलेल्या विकसक मनसरा वास्तू प्रायव्हेट लिमिटेड तसेच नियुक्त केलेल्या प्रकल्प वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार मेटामॉर्फोसिस (Metamorphosis) - श्री देवेंद्र ढेरे तसेच कायदेशीर सल्लागार अॅडवोकेट श्री माधव सोमण, यांच्याकडून प्राप्त झालेल्या डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट (DA), पॉवर ऑफ अॅटर्नी (PoA) , तसेच प्लॅन्स (Plans) ला मान्यता आहे च्या पक्षात ७२ प्रत्यक्ष + ९ online एकूण ८१ मते आणि मान्यता नाही च्या पक्षात १३ प्रत्यक्ष + ० online एकूण १३ मते तसेच तटस्थ च्या पक्षात ० मते मिळाल्याने, डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट (DA - Development Agreement), पॉवर ऑफ अॅटर्नी (PoA - Power of Attorney), तसेच सर्व प्राप्त झालेले प्लॅन्स (Plans) ला ८१ विरुद्ध १३ मतांनी हि ०४ थी - विशेष सर्वसाधारण सभा मान्यता / मंजूरी देत आहे.



ठराव क्र.० २

विषय:- संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी प्राप्त झालेले डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट (DA - Development Agreement), पॉवर ऑफ अॅटर्नी (PoA - Power of Attorney), तसेच सर्व प्राप्त झालेले प्लॅन्स (Plans) व पुनर्विकास प्रक्रियेतील पुढील आवश्यक असलेले सर्व दस्त ऐवज / दस्तावेज यांच्यावर संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांना सहाय्य करण्याचे व मंजूरी देण्याचे अधिकार देणे.

विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट (DA - Development Agreement), पॉवर ऑफ अॅटर्नी (PoA - Power of Attorney), तसेच सर्व प्राप्त झालेले प्लॅन्सना (Plans) मान्यता देऊन पुढील प्रक्रियेस संस्थेच्या पुनर्विकासासाठी विकसक यांचे बरोबर करावयाच्या सर्व कायदेशीर बाबी व कागदपत्रे उदा. विकसन करारनामा / डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट (DA - Development Agreement), कुलमुखत्यारपत्र पॉवर ऑफ अॅटर्नी (PoA - Power of Attorney) व इतर गरजेच्या कायदेशीर बाबी व सर्व कागदपत्रे तसेच पुणे म. न. पा., महाराष्ट्र शासन व अन्य शासकीय, निमशासकीय कार्यालयांमध्ये संस्थेच्या वतीने करावयाचे अर्ज, पत्रव्यवहार, बांधकाम नकाशे इ. सर्व दस्त ऐवज / दस्तावेज यांच्यावर वर सहाय्य करण्याचे व मंजूरी देण्याचे अधिकार अध्यक्ष - श्री. विक्रमसिंह सुरेश देसाई व सेक्रेटरी (सचिव) - श्रीमती मृणाल विवेक शेवडे व खजिनदार - वैभव हरी देशपांडे यांना वैयक्तिक आणि संयुक्तिक रीत्या देण्याबाबत मंजूरी या ठरावाद्वारे देण्यात येत आहे. (हि मंजूरी दिनांक १३. ०५. २०२३ रोजी झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये ठराव क्रमांक २ प्रमाणे देण्यात आलेली असून पुन्हा त्यावर शिकामोर्तब करण्यात यावी व पुढील प्रक्रियेत कोणतीही अडचण येऊ नये म्हणून घेतलेली खबरदारी आहे.)

Authority to Sign:

The Members of the Society (Gururaj No. 2 Sahakari Grihrachana Maryadit, Pune (Gandharva Nagari), have passed the resolution in Special General Body meeting and mutually decided held on 03/03/2024 (Previously Resolution No. 2 approved in the 3rd SGM Dated 13/05/2023) that this Agreement and all the related documents / deeds to be executed between the Society and the Developer for the purpose of this Redevelopment shall be signed and executed by its Managing Committee Members - Office Bearers of the said Society, viz., (i) Mr. Vikramsinh Suresh Desai (Chairman), (ii) Smt. Mrunal Vivek Sheode (Secretary), and (iii) Mr. Vaibhav Hari Deshpande

(Treasurer) on behalf of the Society as well as all the Members of the Society and the same shall create a Legal and binding obligation on all the Members of the said Society and their respective heirs, executors, administrators and permitted assigns.

उपरोक्त ठरावास मान्यता आहे च्या पक्षात ७२ प्रत्यक्ष + ९ online एकूण ८१ मते आणि मान्यता नाही च्या पक्षात १४ प्रत्यक्ष + ० online एकूण १४ मते तसेच तटस्थ च्या पक्षात ० मते मिळाल्याने, उपरोक्त ठरावाला ८१ विरुद्ध १४ मतांनी हि ०४ थी - विशेष सर्वसाधारण सभा मान्यता / मंजूरी देत आहे.

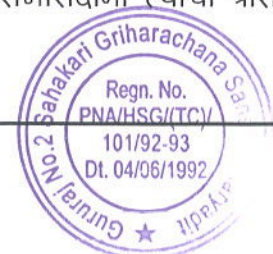


ठराव क्र.०३

विषय:- संस्थेच्या सर्व इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी प्राप्त झालेले डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट (DA - Development Agreement), पॉवर ऑफ अॅटर्नी (PoA - Power of Attorney), तसेच सर्व प्राप्त झालेले प्लॅन्स (Plans) ला मान्यता किंवा मंजूरी दिल्यानंतर, पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेमध्ये संस्थेच्या कोणत्याही सभासदाने कोणत्याही प्रकारचा अडथळा निर्माण केलास व त्यामुळे जो विकसकाला दंड द्यावा लागू शकतो त्याची संपूर्ण जबाबदारी निश्चित करणे. (HINDRANCE OR OBSTRUCTION Related Resolution Rs. 10,00,000/- Penalty on the Member Causing HINDRANCE OR OBSTRUCTION)

HINDRANCE OR OBSTRUCTION BY MEMBERS (Clause in Development Agreement)
The Member / Members creating the obstruction or Hindrance to the Developer in the performance of its obligations under the Development Agreement & Redevelopment Process, Member(s) will be solely shall be responsible for any kind of obstruction or Hindrance need to ensure that only the member creating the hindrance will compensates the Developer @ INR 10,00,000/- (in words Rupees Ten Lacs Only) per month for the entire duration of the hindrance / obstruction / suit.

संस्थेच्या सर्व इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी प्राप्त झालेले डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट (DA - Development Agreement), पॉवर ऑफ अॅटर्नी (PoA - Power of Attorney), तसेच सर्व प्राप्त झालेले प्लॅन्स (Plans) ला मान्यता किंवा मंजूरी दिल्यानंतर, पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेमध्ये संस्थेच्या कोणत्याही सभासदाने, कोणत्याही प्रकारचा अडथळा निर्माण केलास व त्या पुढील प्रक्रियेमध्ये सहकार्य केले नाही तर, डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट मधील Clause No. १५ नुसार नमूद केलेला दंड (रुपये १०,००,०००/- प्रति महिना) जो विकसकाला द्यावा लागू शकतो, त्याची संपूर्ण जबाबदारी ही सोसायटीची नसून, वैयक्तिकरित्या संपूर्ण जबाबदारी अडथळा निर्माण करणाऱ्या सभासदाचीच / सभासदांचीच राहिल हे या ठरावाद्वारे निश्चित करण्यात येत आहे. रू. १०,००,०००/- प्रति महिना, विकसकास देण्याची वेळ संस्थेवर आल्यास, सदर रक्कम पुनर्विकास प्रक्रियेमध्ये अडथळा आणणाऱ्या सभासदाकडून / सभासदांकडून, त्याला / त्यांना देण्यात येणारे घरभाडे, बेटरमेंट चार्जेस, जादा देण्यात येणारे क्षेत्र इ. मधून वसूल करण्यात यावी. हे ह्या ठरावाद्वारे हि विशेष सर्वसाधारण सभा निश्चित करून सोसायटीच्या इतर सभासदांना त्याचा त्रास होणार नाही याची काळजी घेत आहे.



उपरोक्त ठरावास मान्यता आहे च्या पक्षात ७२ प्रत्यक्ष + ९ online एकूण ८१ मते आणि मान्यता नाही च्या पक्षात १४ प्रत्यक्ष + ० online एकूण १४ मते तसेच तटस्थ च्या पक्षात ० मते मिळाल्याने, उपरोक्त ठरावाला ८१ विरुद्ध १४ मतांनी हि ०४ थी - विशेष सर्वसाधारण सभा मान्यता / मंजूरी देत आहे.

त्यानंतर अध्यक्षांनी सांगितले काही सभासदांनी DA - PA मधील Annexure 2 बाबत विचारणा केली आहे. पण DA - PA मधील Annexure 2 मध्ये आपल्या सोसायटीतील जे काही सभासद त्यांना आता मिळत असलेल्या एरिया पेक्षा जास्त एरिया विकत घेणार असतील किंवा बिल्डरला सरेंडर करणार असतील अशा सर्व सभासदांची नावे व त्यांच्या रिक्वायरमेंट येतील, तरी ज्या सभासदांना वाढीव एरिया विकत घ्यायचा आहे किंवा बिल्डरला सरेंडर करायचा आहे अशा सर्व सभासदांनी पुढील सात दिवसांच्या आत सोसायटी दफ्तरी आपल्या फायनल रिक्वायरमेंट या लेखी स्वरूपात द्याव्यात हि नम्र विनंती. आणि त्यानंतर उपस्थित सर्व सभासदांचे, सोसायटीचे प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार श्री. देवेंद्र ढेरे व श्री. माधव सोमण यांचे व त्यांच्या संपूर्ण टीमचे तसेच विकसक श्री. धनेश मेहता व श्री. सरवर वाडीवाला यांचे व त्यांच्या संपूर्ण टीमचे अभिनंदन करून आणि आभार मानून सभा यशस्वी रित्या संपन्न झाल्याचे जाहीर केले.

त्या नंतर अध्यक्षांनी रिडेव्हलॉपमेंट प्रोसेसच्या यशामध्ये पूर्व समिती सदस्यांचा मोलाचा वाट होता हे सांगत, कै. जगन्नाथ सहस्रबुद्धे यांचा उल्लेख केला. तसेच सोसायटीचे माजी सचिव आणि ज्येष्ठ सभासद श्री. व्ही एच कुलकर्णी यांचा आज ८० वा वाढदिवस असल्याचे सांगत, सोसायटीच्या युवा कार्यकर्त्यांच्या मदतीने आणि समिती सदस्यांच्या सहकार्याने, एक छोटासा केक कापून श्री. व्ही एच कुलकर्णी यांचा ८० वा वाढदिवस उत्सहात साजरा केला. व आजच्या सभेचं यश हीच श्री. व्ही एच कुलकर्णींना एक छोटीशी भेट, असे सांगत आतापर्यंत त्यांनी केलेल्या निस्वार्थी आणि प्रामाणिक कार्याबद्दल त्यांचे आभार मानले.

पुन्हा उपस्थित सर्व सभासदांचे आभार मानून, चौथ्या विशेष सर्वसाधारण सभेची सांगता यशस्वी झाल्याचे अध्यक्षांनी जाहीर केले.

M.V. Sheode
(मृणाल शेवडे)
सचिव

व्यवस्थापकीय समिती

V.H. Deshpande

(वैभव देशपांडे)

खजिनदार

व्यवस्थापकीय समिती

Desai

(विक्रमसिंह देसाई)

अध्यक्ष

व्यवस्थापकीय समिती

