

गुरुराज नं २ सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित
(गंधर्वनगरी)

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

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

जावक क्रमांक : MC/2026/03/SGM/Notice/05

दिनांक : १५.०३.२०२६

विशेष सर्वसाधारण सभेची सूचना (नोटीस)

फक्त सभासदांसाठी

आपल्या उपरोक्त २०२६ वर्षातील संस्थेची ५ वी विशेष सर्वसाधारण सभा

स्थळ : वृंदावन मल्टी-फॅसिलिटी बँकवेट हॉल, पौड रोड, जहांगीर हॉस्पिटलच्या समोर, संकल्प सोसायटी, कोथरूड, पुणे, महाराष्ट्र ४११-०३८. येथे रविवार दिनांक २९ मार्च २०२६ रोजी सकाळी १०.०० वाजता आयोजित केली असून या सभेमध्ये पुढील प्रमाणे कामकाज होईल. तरी सर्व सन्माननीय सभासदांनी कृपया या सभेस आवर्जून उपस्थित राहावे व कामकाजात सक्रिय सहभाग घ्यावा ही विनंती.

सभे पुढील विषय:

गुरुराज नं. २ सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित
(गंधर्वनगरी)

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

नोंदणी क्र. HSG (TC) / 101 / 1992-93 दिनांक 04 जून 1992

जावक क्र.: MC/2025-26/SGM/Notice/05

दिनांक: 15 / 03 / 2026

विशेष सर्वसाधारण सभेची सूचना

(5 वी Special General Body Meeting - FY 2025-26)

सर्व सभासदांना कळविण्यात येते की Gururaj No. 2 Cooperative Housing Society Ltd. या संस्थेची आर्थिक वर्ष 2025-26 मधील 5 वी विशेष सर्वसाधारण सभा (SGM) खालीलप्रमाणे आयोजित करण्यात येत आहे.

दिनांक: रविवार, 29 मार्च 2026

वेळ: सकाळी 10.00 ते दुपारी 1.30

स्थळ: वृंदावन मल्टी-फॅसिलिटी बँकवेट हॉल, पौड रोड, जहांगीर हॉस्पिटलच्या समोर, संकल्प सोसायटी, कोथरूड, पुणे, महाराष्ट्र ४११-०३८.

सभेनंतर सर्व सभासदांसाठी दुपारी जेवणाची (लंचची) व्यवस्था करण्यात आलेली आहे.

ही सभा सोसायटीच्या पुनर्विकास प्रकल्पासंदर्भातील महत्वाच्या बाबींवर चर्चा करून निर्णय घेण्यासाठी बोलाविण्यात आलेली आहे.

सभेचा अजेंडा

1. सोसायटीच्या पुनर्विकास प्रकल्पाच्या सद्यस्थितीबाबत सभासदांना माहिती देणे.
2. विकसकाने प्राप्त केलेल्या खालील मंजूरींची नोंद घेणे:
 - Amalgamation Approval & Plot Layout Sanction
 - Commencement Certificate
3. 02 फेब्रुवारी 2026 रोजी प्रसिद्ध झालेल्या Pune Municipal Corporation च्या Demolition Policy संदर्भातील परिपत्रकामुळे इमारतीच्या प्लॅन मंजूरी प्रक्रियेवर झालेल्या परिणामाची माहिती व चर्चा.
4. ठराव क्र. 1
पुनर्विकास प्रक्रियेसाठी उपलब्ध पर्यायांचा विचार करून पुढील मार्ग निश्चित करणे.
5. ठराव क्र. 2
विकास करारातील तरतुदीनुसार विकसकाने द्यावयाच्या ₹30 कोटींच्या बँक हमीपत्र (Bank Guarantee) संदर्भातील विलंब मंजूर करणे व बँक हमीपत्र (Bank Guarantee) विकासकाकडून प्राप्त करून घेणे.
6. ठराव क्र. 3
विकास करारातील कलम 7.17 नुसार विकसकास प्रकल्पासाठी Project / Construction Finance घेण्यास मान्यता देणे व त्यासाठी IndusInd Bank Limited यांना सोसायटीकडून सोसायटी टायटल बाबत पत्र देण्याबाबत निर्णय घेणे.
7. वरील ठरावांची अंमलबजावणी करण्यासाठी व्यवस्थापन समितीस आवश्यक त्या कारवाईचे अधिकार देणे.
8. सभेच्या परवानगीने इतर विषय.
9. सर्व सभासदांचे आभार प्रदर्शन.

M.V. Sheode

(श्रीमती मृणाल शेवडे)
सचिव
व्यवस्थापकीय समिती

V.H. Deshpande

(श्री. वैभव देशपांडे)
खजिनदार
व्यवस्थापकीय समिती

Desai



(डॉ. विक्रमसिंह देसाई)
अध्यक्ष
व्यवस्थापकीय समिती

विशेष सूचना :

१. सभा ठीक १०. ०० वाजता सुरु होईल. आवश्यक गणसंख्या पूर्ण झाली नाही तर सभा स्थगित केली जाईल. सभेचा कोरम हा संस्थेच्या एकूण सभासद संख्येच्या २/३ इतका राहिल. सभेत वरील विषयांवर चर्चा व विचार केला जाईल. तसेच या सभेत घेण्यात आलेले सर्व निर्णय सर्वच सभासदांवर बंधनकारक रहातील याची कृपया नोंद घ्यावी. सभेस सभासदांनी वेळेवर व आवर्जून उपस्थित राहावे हि विनंती.
२. सोसायटीच्या नियमाप्रमाणे सदरहू सभेला फक्त सभासदांनाच सभेच्या कामकाजात भाग घेता येईल. जे सभासद विशेष सर्वसाधारण सभेस उपस्थित राहू शकणार नाहीत व त्यांच्या वतीने घरातील इतर व्यक्ती सभेत उपस्थित राहावयाचे असल्यास त्यांच्याकडील संस्थेने दिलेले सहयोगी सभासदत्वाचे प्रमाणपत्र आधीच सोसायटी ऑफिसमध्ये किंवा ई-मेल द्वारे पाठवणे (gururajno2.gandharva@gmail.com) आवश्यक आहे. सहयोगी सभासद सभेला उपस्थित राहू शकतील. आणि मूळ सभासदांच्या पूर्व लेखी परवानगीने सभेच्या कामकाजात भाग घेऊ शकतील याची नोंद घ्यावी.
३. शासनाच्या अध्यादेशानुसार विशेष सर्वसाधारण सभेच्या कार्यक्रमात जर काही बदल करावे लागले तर त्याची पूर्वसूचना सभासदांना देण्यात येईल.
४. सभासदांच्या काही शंका किंवा सूचना असतील तर त्या दिनांक २७.०३.२०२६ पर्यंत सोसायटीच्या दफ्तरी लेखी स्वरूपात किंवा ईमेलवर (gururajno2.gandharva@gmail.com) पाठवाव्यात. आलेल्या लेखी सूचनांचा किंवा शंकांचे निरसन हे विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये तज्ज्ञांमार्फत किंवा पदाधिकार्यांमार्फत केले जाईल. याची सर्व सभासदांनी नोंद घ्यावी.
५. सोसायटी संकेतस्थळ (www.gururajno2chsl.in.net)

अ परिशिष्ट

विशेष सर्वसाधारण सभेत घ्यावयाची निर्णय प्रक्रिया

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

ब परिशिष्ट

ठराव क्र.०१

पुनर्विकास प्रक्रियेबाबत पुढील पर्यायांवर निर्णय

(पुणे महानगरपालिकेच्या दिनांक 02 फेब्रुवारी 2026 च्या Demolition Policy परिपत्रकाच्या पार्श्वभूमीवर)

“असे ठरविण्यात येते की”, Gururaj No. 2 Cooperative Housing Society Ltd. च्या पुनर्विकास प्रकल्पाच्या संदर्भात पुणे महानगरपालिकेने दिनांक 02 फेब्रुवारी 2026 रोजी जारी केलेल्या Demolition Policy परिपत्रकामुळे, सध्या इमारतीच्या प्लॅन मंजूरी प्रक्रिया ही विद्यमान इमारतीचे पाडकाम पूर्ण करून त्याचा Demolition Certificate सादर केल्यानंतरच पुढे चालू ठेवण्याची अट लागू करण्यात आलेली आहे.

व्यवस्थापन समितीने सोसायटीच्या पुनर्विकास प्रकल्पाची सद्यस्थिती लक्षात घेऊन खालील बाबींची नोंद घेतली आहे:

- सोसायटीच्या जागेवरील **Plot Amalgamation व Layout Approval**
- त्यासंदर्भातील **Commencement Certificate** पुणे महानगरपालिकेकडून प्राप्त झालेले आहे

वरील मंजूरी आणि सध्याची नियामक परिस्थिती लक्षात घेता, सोसायटीसमोर पुनर्विकास प्रक्रिया पुढे नेण्यासाठी खालील संभाव्य पर्याय उपलब्ध असल्याचे व्यवस्थापन समितीने सर्वसाधारण सभेसमोर मांडले आहे.

Redevelopment Progress – Possible Courses of Action

(In view of Pune Municipal Corporation Circular dated 02 February 2026 regarding Demolition Policy)

The Managing Committee noted that the **Pune Municipal Corporation (PMC)** has issued a **circular dated 02 February 2026 concerning demolition policy**, due to which the **building plan sanctioning process for redevelopment projects has currently been kept on hold** until demolition of the existing structures is completed and the demolition certificate is submitted.

In view of the above regulatory development, the Managing Committee deliberated upon the **current status of the Society's redevelopment project**, wherein the Developer has already obtained the following approvals:

- **Amalgamation of Plots & Layout Approval On the Society land.**
- **Commencement Certificate for the above issued by PMC**

Considering the above approvals and the prevailing regulatory situation, the Managing Committee discussed the following **possible courses of action available to the Society** for proceeding further with the redevelopment process.

पर्याय १

मनपाकडून बेसिक १.१ चा प्लॅन सॅक्शन होण्यापूर्वी लेआऊट व कॅमेन्ससमेन्ट सर्टिफिकेट च्या नुसार IOD मान्यतेनुसार जागा रिकामी करून पाडकाम करणे

या पर्यायानुसार पुणे महानगरपालिकेच्या दिनांक 02 फेब्रुवारी 2026 च्या परिपत्रकानुसार, प्रथम सभासदांनी संस्थेला ताबा देऊन, संस्थेने विकसकास ताबा देणे व विद्यमान इमारतीचे पाडकाम पूर्ण करणे आवश्यक राहिल.

त्या अनुषंगाने पुढील प्रक्रिया राबविली जाऊ शकते:

1. विकसक पुणे महानगरपालिकेकडून आवश्यक NOC मिळवून **Demolition Order** प्राप्त करेल.
2. सर्व सभासद आपापल्या सदनिकांचा ताबा संस्थेकडे देऊन, संस्था ताबा विकसकास देणे
3. सर्व सभासदांना किमान १ महिना आधी नोटीस देऊन, संस्थेकडे ताबा दिल्यानंतर, संस्था ताबा विकासकाम देईल व त्यानंतर सर्व सभासदांचे भाडे व इतर डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट प्रमाणे बेटरमेंट चार्जेस, सिक्युरिटी डिपॉजिट, ट्रान्स्पोर्टेशन चार्जेस, एजन्ट कमिशन इत्यादी देण्यात येईल
4. पाडकाम पूर्ण झाल्यानंतर त्याबाबतचे प्रमाणपत्र सादर करून विकसक इमारतीच्या प्लॅन मंजूरीसाठी अर्ज करेल.
5. प्लॅन मंजूरी मिळाल्यानंतर सर्व सभासदांसोबत **Permanent Alternate Accommodation Agreement (PAAA)** स्वतंत्रपणे करण्यात येईल.

सभासदांच्या हितसंरक्षणासाठी उपाय

सभासदांचे हित सुरक्षित राहावे यासाठी पुढील बाबींचा आधार घेतला जाईल:

- नोंदणीकृत **Development Agreement** मधील सर्व अटी
- मंजूर **Amalgamation आणि Layout Plan**
- पुणे महानगरपालिकेचे **Commencement Certificate**

जागेचा ताबा विकसकाकडे देण्यापूर्वी सोसायटी विकसकाकडून पुढील कागदपत्रे घेईल:

- **Development Agreement** मधील अटींचे पालन करण्याबाबत लेखी हमीपत्र
- प्रत्येक सभासदासाठी प्रस्तावित पुनर्विकासीत फ्लॅटचे **Allotment Letter**
- पुनर्वसन फ्लॅटचे **Unit Layout Plans**

विकसकाच्या हमीपत्रात खालील सर्व बाबी स्पष्टपणे नमूद असतील:

- मासिक भाडे (Rent Compensation)
- सिक्युरिटी डिपॉजिट
- स्थलांतर / वाहतूक खर्च
- ब्रोकरेज / सहाय्य शुल्क (लागू असल्यास)
- Hardship किंवा Betterment Compensation
- **Development Agreement** मधील इतर आर्थिक व करारातील जबाबदाऱ्या

तसेच जागा विकसकाकडे दिल्यानंतर लगेच सभासदांना **मासिक भाडे देण्यास सुरुवात होईल**, असे हमीपत्रात नमूद केले जाईल.

Option 1 (In English)

Vacating the Premises and Demolition Prior to Building Plan Sanction

Under this option, the Society may proceed in accordance with the **PMC circular dated 02 February 2026**, which effectively requires demolition of the existing structures before the building plan sanctioning process can move forward.

Accordingly:

1. The Society members would **hand over vacant possession of their premises to the Developer.**
2. The Developer would then **obtain Demolition Order after submitting all necessary NOCs from the PMC.**
3. Upon completion of demolition, the Developer would get the necessary clearance from the PMC and obtain the plan approval
4. Upon receipt of building sanction plans, **Permanent Alternate Accommodation Agreements (PAAA)** would be executed individually with all members

Protection of Members' Interests

In order to safeguard the interests of the Society and its members before handing over possession, the following safeguards may be implemented:

- Reference to the **registered Development Agreement**, which already defines the redevelopment potential and obligations of the Developer.
- Reliance on the **approved amalgamation and layout plan and IOD**, which clearly establishes the redevelopment potential and proposed building layout.
- Reference to the **Commencement Certificate issued by PMC**, confirming that redevelopment activity has formally commenced.

Before handing over possession, the Society may obtain from the Developer:

- A **written undertaking confirming compliance with all terms of the Development Agreement.**
- **Allotment letters issued to each member** specifying the proposed permanent alternate accommodation.
- **Unit layout plans** reflecting the agreed area and configuration of the redeveloped premises.

The undertaking from the Developer shall clearly specify and protect all commitments made under the redevelopment arrangement, including:

- Monthly rent compensation
- Security deposit
- Transportation / shifting charges
- Brokerage or assistance charges, if applicable
- Betterment or hardship compensation, where agreed
- Any other financial or contractual obligations agreed under the Development Agreement.

Further, the undertaking shall confirm that **monthly rent payments to members shall commence immediately upon handing over vacant possession.**

पर्याय २

मनपा कडून मंजूर होऊन प्राप्त झालेल्या Layout मंजूरी व RERA नोंदणीच्या आधारे PAAA करणे

या पर्यायानुसार विकसकाने आधीच मिळविलेल्या मंजूरीच्या आधारे प्रकल्प RERA अंतर्गत नोंदणी करण्याची प्रक्रिया सुरु केलेली आहे.

जर प्रकल्पाची RERA नोंदणी पूर्ण झाली आणि उपलब्ध मंजूरीच्या आधारे **Permanent Alternate Accommodation Agreement (PAAA)** करण्यास नोंदणी कार्यालयाने परवानगी दिली, तर पुढील प्रक्रिया राबविता येईल:

1. विकसक प्रकल्पाची RERA नोंदणी करेल.
2. Layout मंजूरी आणि RERA नोंदणीच्या आधारे सभासदांसोबत **PAAA करार** नोंदणीकृत केले जातील.
3. प्रस्तावित सभासदांच्या फ्लॅटचे Layout Plans करारास जोडले जातील.
4. करार पूर्ण झाल्यानंतर सभासद जागा विकसकाकडे सुपूर्द करतील.
5. त्यानंतर विकसक पाडकामाची संपूर्ण परवानगी घेऊन इमारतीचे पाडकाम करेल.
6. पाडकाम पूर्ण झाल्यानंतर अंतिम इमारत प्लॅन मंजूरीसाठी अर्ज केला जाईल.

प्लॅनमध्ये बदल झाल्यास

जर अंतिम मंजूर प्लॅनमध्ये किरकोळ बदल झाले तर:

- **Supplementary Agreement / Correction Deed** करून ते बदल नोंदवले जातील.

जर अंतिम प्लॅन प्रस्तावित लेआउटशी मोठ्या प्रमाणात जुळत असतील तर केलेले करार वैध राहतील आणि पुन्हा नोंदणी करण्याची गरज भासणार नाही.

सभासदांसाठीचे हितरक्षण

या पर्यायात जागा विकसकाकडे देण्यापूर्वीच PAAA नोंदणीकृत झाल्यामुळे सभासदांना वैयक्तिक, कायदेशीर स्पष्टता आणि सुरक्षितता मिळू शकते.

Option 2

Execution of PAAA After RERA Registration Based on IOD & Layout Approval

Under this option, the Developer has proposed to proceed based on the **existing IOD, Amalgamation and Layout approval, and the Commencement Certificate** already obtained.

The Developer has initiated the process for **registration of the redevelopment project under RERA (Real Estate Regulatory Authority)**.

If the project is successfully registered under RERA and if the **Sub-Registrar's office permits execution of Permanent Alternate Accommodation Agreements (PAAA)** based on the available approvals, the following process may be adopted:

1. The Developer will obtain **RERA registration for the project**.
2. Based on the **sanctioned layout and RERA registration**, the Society may proceed to execute **Permanent Alternate Accommodation Agreements (PAAA)** with individual members.
3. The **proposed unit layout plans** will be attached to the PAAA as part of the agreement documentation.
4. After execution of the agreements, the **members will hand over vacant possession of their premises to the Developer**.
5. The Developer will then obtain the **required demolition permissions and NOCs** from PMC and proceed with demolition.
6. Following demolition, the **Developer will apply for final building plan sanction**.

Handling Possible Plan Changes

In case the final building plan sanctioned by PMC involves **minor modifications or adjustments** compared to the initial proposed layouts:

- The Society and Developer may execute **Supplementary Agreements or Correction Deeds** to reflect the updated sanctioned plans.

If the **final sanctioned plans remain substantially consistent with the proposed layouts attached to the PAAA**, the executed agreements will continue to remain valid and **no secondary registration would be required**.

Member Comfort

This option may provide **greater comfort to members**, as the **PAAA would already be executed and registered prior to handing over possession**, thereby providing legal clarity regarding the permanent alternate accommodation.

पर्याय ३

पुणे महानगरपालिकेकडून मंजूरीच्या धोरणात बदल होऊन सुधारित मंजूरी प्रक्रियेबाबत स्पष्टता मिळण्याची प्रतीक्षा काही सभासदांच्या मते नवीन प्रशासनाकडून दिनांक 02 फेब्रुवारी 2026 च्या परिपत्रकाबाबत पुनर्विचार किंवा सवलत मिळू शकते.

अशी सवलत मिळाल्यास पुनर्विकास प्रक्रिया पुढीलप्रमाणे चालू ठेवता येईल:

1. पुणे महानगरपालिका Development Charges आणि Premium साठी Challan जारी करेल.
2. विकसक ते भरून **Base FSI (1.1 FSI)** ची मंजूरी घेईल.
3. मंजूर प्लॅनच्या आधारे सभासदांसोबत प्राथमिक **PAAA करार** केले जातील.
4. त्याचवेळी विकसक **TDR व Premium FSI** खरेदी करून संपूर्ण प्लॅन ला मान्यता घेईल व ते अंतिम करेल.
5. नंतर सर्व **१०८ सभासदांसोबत अंतिम PAAA करार** केले जातील.

हा पर्याय म्हणजे ०२ फेब्रुवारी २०२६ च्या परिपत्रकापूर्वी नियोजित असलेली मूळ व ठरलेली पुनर्विकास प्रक्रिया आहे. मात्र पुणे महानगरपालिकेकडून कोणतीही सवलत मिळाली नाही तर सोसायटीला पर्याय १ किंवा पर्याय २ निवडावा लागू शकतो.

Option 3

Waiting for Possible Policy Relaxation from PMC

It has come to the notice of the Society that the **Municipal Commissioner of Pune, Mr. Navalkishor Ram, has been transferred, and Mr. Jitendra Dudi has assumed charge as the new Municipal Commissioner.**

Certain members are of the opinion that the **new administration may reconsider or relax the circular dated 02 February 2026**, which is currently affecting redevelopment approvals.

If such relief or clarification is issued before the Society proceeds with further redevelopment steps, the process may continue in the originally anticipated manner:

1. PMC may issue the **challan for payment of development charges and premiums.**
2. The Developer may pay the challan and obtain sanction of **base FSI (1.1 FSI) along with ancillary FSI components.**
3. Based on the sanctioned building plans, the **initial set of PAAA agreements may be executed with members.**

4. Simultaneously, the Developer may apply for **additional FSI through TDR and Premium FSI purchase** to finalize the complete redevelopment plan.
5. Upon obtaining full approvals, **all remaining PAAA agreements for the 108 members of the Society will be executed.**

This option essentially represents the **original redevelopment process envisioned by the Society and the Developer prior to the issuance of the PMC circular dated 02 February 2026.**

However, if the PMC does not provide any relaxation or clarification regarding the circular, the Society may have to reconsider **Option 1 or Option 2** to move forward with the redevelopment project.

पर्याय ४

सद्य स्थिती कायम ठेवणे (Status Quo)

जर सोसायटीने वरील पर्यायांपैकी कोणताही पर्याय स्वीकारला नाही तर पुनर्विकास प्रक्रिया तात्पुरती थांबलेली राहिल.

अशा परिस्थितीत:

- पुणे महानगरपालिकेकडून परिपत्रकात बदल होईपर्यंत प्रतीक्षा करावी लागेल
- किंवा व्यक्ती वैयक्तिकरित्या, संबंधित संस्था व विकासक संघटना न्यायालयात आव्हान देऊ शकतात व यावर निर्णय घेऊन येऊन त्यानुसार पुढील प्रक्रिया करू शकतात

मात्र:

- अशा प्रक्रियेचा कालावधी अनिश्चित असू शकतो
- त्यातून सकारात्मक निर्णय मिळेल याची हमी देता येत नाही

म्हणून या पर्यायामध्ये पुनर्विकास प्रकल्प काही काळासाठी थांबण्याची शक्यता आहे.

Option 4

Status Quo – Waiting Until Policy Change or Legal Outcome

If the Society decides **not to proceed with any of the above options**, the only remaining course of action would be to **wait until the PMC revises or withdraws the circular dated 02 February 2026.**

In such a scenario:

- The redevelopment process will remain **temporarily stalled.**
- The Society would effectively remain **dependent on future policy changes by PMC.**

Alternatively:

- Developers' associations, industry bodies, or affected stakeholders may **challenge the circular through legal proceedings before the appropriate court or authority.**
- If such a challenge results in a favourable decision, redevelopment approvals may resume.

However, it must be noted that:

- The **timeline for such legal or policy relief is uncertain.**
- Even if legal proceedings are initiated, **a favourable outcome cannot be guaranteed.**

Therefore, this option would involve **waiting indefinitely for policy clarity or judicial intervention,** during which the redevelopment project may remain on hold.

अंतिम ठराव

या ठरावाद्वारे "असे ठरविण्यात येते की", वरील चारही पर्याय हे विशेष सर्वसाधारण सभेसमोर ठेवण्यात आले असून सभासदांनी यावर त्यांची मते मांडून, चर्चा करून **योग्य पर्याय निवडून पुनर्विकास प्रक्रियेचा पुढील मार्ग निश्चित करावा.**

Final Resolution

"RESOLVED FURTHER THAT", the above four options are placed before the General Body for discussion and the members shall decide the appropriate course of action for proceeding with the redevelopment project.

"RESOLVED FURTHER THAT", the Managing Committee is authorised to take necessary steps in accordance with the option approved by the General Body.

त्यातील पर्याय क्रमांक _____ यानुसार प्रक्रिया करण्याचे निश्चित करण्यात येत असून, त्यासाठी मतदान घेतले असता मान्यता आहे च्या पक्षात _____ मते आणि मान्यता नाही च्या पक्षात _____ मते तसेच तटस्थ च्या पक्षात _____ मते मिळाल्याने, पर्याय क्रमांक _____ ला मान्यता / मंजूरी _____ विरुद्ध _____ मतांनी हि ५ वी - विशेष सर्वसाधारण सभा देत आहे.

सूचक:-

अनुमोदक:-

"असेही पुढे ठरविण्यात येते की", सभासदांनी निवडलेल्या पर्यायानुसार पुढील सर्व आवश्यकती कार्यवाही करावी यासाठी व्यवस्थापन समितीस अधिकार देण्यात येत आहेत.

अनु. क्र.	सभासदाचे संपूर्ण नाव	फ्लॉट क्र.	पर्याय क्रमांक _____ मान्यता मान्यता आहे.	पर्याय क्रमांक _____ मान्यता नाही
१				
२				

ठराव क्र.०२

विकास करारातील कलम 10.6 नुसार बँक हमीपत्र (Bank Guarantee) सादर करण्यात झालेल्या विलंबास मान्यता

या ठरावानुसार “असे ठरविण्यात येते की”, **Gururaj No. 2 Cooperative Housing Society Ltd.**, पुणे येथील सभासद नोंद घेतात की सोसायटी व विकसक यांच्यामध्ये झालेला नोंदणीकृत विकास करार (Development Agreement) हा उपनिबंधक कार्यालय, हवेली क्र. 25, पुणे येथे **दस्तऐवज क्रमांक 26727/2024 दिनांक 09/11/2024** अन्वये नोंदणीकृत करण्यात आलेला आहे. सदर विकास करारातील **कलम 10.6** नुसार विकसकाने आपल्या करारातील जबाबदाऱ्या पूर्ण करण्यासाठी हमी म्हणून कराराच्या अंमलबजावणी व नोंदणीच्या दिनांकापासून **30 दिवसांच्या आत ₹30,00,00,000/- (रुपये तीस कोटी फक्त) इतकी बँक हमीपत्र (Bank Guarantee)** सोसायटीकडे सादर करणे अपेक्षित होते.

परंतु या ठरावाद्वारे “असे पुढे ठरविण्यात येते की”, सभासद नोंद घेतात की विकसकाने सोसायटीकडे **₹2,50,00,000/- (रुपये दोन कोटी पन्नास लाख फक्त)** इतकी रक्कम **Earnest Money Deposit (EMD)** म्हणून डिमांड ड्राफ्टच्या स्वरूपात जमा केलेली आहे. सदर रक्कम सोसायटीकडे राखून ठेवण्यात आलेली असून ती सोसायटीच्या बँकेत मुदत ठेवीत (Fixed Deposit) ठेवण्यात आली आहे आणि त्या ठेवीवरील व्याजाचा उपयोग सोसायटीच्या हितासाठी करण्यात आलेला आहे.

“असेही पुढे ठरविण्यात येते की”, वरील परिस्थितीचा विचार करून तसेच पुनर्विकास प्रक्रिया अद्याप सदनिका रिकाम्याकरून त्यांचा ताबा संस्थेला देऊन, संस्था ताण विकसकास देण्याच्या टप्प्यावर पोहोचलेली नसल्यामुळे, विकास करारातील **कलम 10.6** नुसार बँक हमीपत्र सादर करण्याच्या मूळ कालावधीतील झालेला विलंब हा सर्वसाधारण सभेच्या ठरावाद्वारे मान्य (Condone) करण्यात येत आहे.

“असे पुढे ठरविण्यात येते की”, सभासदांनी सोसायटीकडून पुनर्विकासासाठी जागेचा ताबा विकसकास देण्यापूर्वी विकसकाने विकास करारातील कलम 10.6 नुसार **₹30 कोटींचे बँक हमीपत्र** सोसायटीकडे सादर करणे बंधनकारक राहिल आणि सदर बँक हमीपत्राची पडताळणी व्यवस्थापन समितीद्वारे करण्यात येईल.

“असे पुढे ठरविण्यात येते की”, बँक हमीपत्र सादर करण्यासंदर्भात आवश्यक ती सर्व कार्यवाही, पत्रव्यवहार, कागदपत्रांची पूर्तता व पडताळणी करण्यासाठी सोसायटीच्या व्यवस्थापन समितीस अधिकार देण्यात येत आहेत, जेणेकरून जागा रिकामी करण्याची प्रक्रिया सुरु होण्यापूर्वी विकास करारातील सर्व अटींचे पालन सुनिश्चित करता येईल.

“असेही पुढे ठरविण्यात येते की”, या विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये मंजूर झालेला हा ठराव हा बँक हमीपत्र सादर करण्यास झालेल्या विलंबास सर्वसाधारण सभेची औपचारिक मान्यता असल्याचे समजण्यात येईल आणि विकसकाने सोसायटीची जागा पुनर्विकासासाठी ताब्यात घेण्यापूर्वी किंवा या विशेष सर्वसाधारण सभेत ठराव मंजूर झाल्यापासून **10 (दहा) कामकाजाच्या दिवसांच्या आत**, यांपैकी जे आधी होईल त्या कालावधीत वरील बँक हमीपत्र सादर करणे आवश्यक राहिल.

“असे पुढे ठरविण्यात येते की”, वरील बँक हमीपत्र सोसायटीकडे प्राप्त झाल्यानंतर व व्यवस्थापन समितीकडून त्याची पडताळणी पूर्ण झाल्यानंतर, सध्या सोसायटीकडे ठेवलेली ₹2,50,00,000/- (रुपये दोन कोटी पन्नास लाख फक्त) इतकी Earnest Money Deposit (EMD) रक्कम विकसकास 10 (दहा) कामकाजाच्या दिवसांच्या आत परत करण्यात येईल.

(Condonation of Delay in Submission of Bank Guarantee under Clause 10.6 of the Development Agreement)

“RESOLVED THAT the members of *Gururaj No. 2 Cooperative Housing Society Ltd., Gandharva Nagari, Pune*, do hereby take note of the provisions of **Clause 10.6 of the registered Development Agreement executed with the Developer and registered with the Office of the Sub-Registrar Haveli No. 25, Pune vide Document No. 26727/2024 dated 09/11/2024**, which stipulates that the Developer shall furnish a **Bank Guarantee of ₹30,00,00,000/- (Rupees Thirty Crores Only)** within 30 days from the date of execution and registration of the said Agreement as security for the performance of the Developer’s obligations.

RESOLVED FURTHER THAT, the members take note that the Developer had Submitted the DD As an **Earnest Money Deposit (EMD) of ₹2,50,00,000/- with the Society**, which has been retained by the Society and placed in a Fixed Deposit with the Society’s bank, the interest of which has been utilised for the benefit of the Society.

RESOLVED FURTHER THAT, considering the above circumstances and the fact that the redevelopment process has not yet reached the stage of vacating the premises, the General Body hereby **condones the delay in submission of the Bank Guarantee by the Developer** from the originally stipulated period under Clause 10.6 of the Development Agreement.

RESOLVED FURTHER THAT, the General Body hereby directs that the **Developer shall furnish the Bank Guarantee of ₹30 Crores in accordance with Clause 10.6 of the Development Agreement prior to the Society handing over vacant possession of the premises for redevelopment**, and the same shall be verified by the Managing Committee.

RESOLVED FURTHER THAT, the Managing Committee of the Society is hereby authorised to take all necessary steps, correspondence, documentation and verification required in connection with the furnishing of the Bank Guarantee and to ensure compliance with the terms of the Development Agreement before the vacating process is initiated.

“RESOLVED FURTHER THAT, this resolution shall be deemed as the formal approval of the General Body for condonation of the delay in submission of the Bank Guarantee and confirmation that the Developer shall furnish the said Bank Guarantee **prior to handing over vacant possession of the Society premises** for redevelopment or **within a period of 10 (Ten) working days from the date of passing of this resolution in the Special General Body Meeting, whichever is earlier.”**

RESOLVED FURTHER THAT, upon receipt of the said Bank Guarantee and after due verification by the Managing Committee, the Earnest Money Deposit (EMD) amount of ₹2,50,00,000/- (Rupees Two Crores Fifty Lakhs Only) presently held by the Society shall be refunded to the Developer within a period of 10 (Ten) working days from the date of receipt and acceptance of the Bank Guarantee.”

उपरोक्त ठरावास मान्यता आहे च्या पक्षात _____ मते आणि मान्यता नाही च्या पक्षात _____ मते तसेच तटस्थ च्या पक्षात _____ मते मिळाल्याने, उपरोक्त ठरावाला मान्यता / मंजूरी _____ विरुद्ध _____ मतांनी हि ५ वी - विशेष सर्वसाधारण सभा देत आहे.

सूचक:-

अनुमोदक:-

अनु. क्र.	सभासदाचे संपूर्ण नाव	प्लॉट क्र.	उपरोक्त ठरावास माझी मान्यता आहे.	उपरोक्त ठरावास माझी मान्यता नाही.
१				
२				

ठराव क्र.०३

विकासकास प्रकल्प / बांधकाम वित्त (Project / Construction Finance) घेण्यास पुष्टी देण्याबाबत

या ठरावाद्वारे “असे ठरविण्यात येते की”, **Gururaj No. 2 Cooperative Housing Society Ltd.**, पुणे येथील सभासद नोंद घेतात की सोसायटी व विकासक यांच्यामध्ये झालेला नोंदणीकृत विकास करार (Development Agreement) हा उपनिबंधक कार्यालय, हवेली क्र. 25, पुणे येथे **दस्तऐवज क्रमांक 26727/2024 दिनांक 09/11/2024** अन्वये नोंदणीकृत करण्यात आलेला आहे. सदर विकास करारातील **कलम 7.17** नुसार पुनर्विकास प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीसाठी विकासकास आवश्यक असल्यास **Construction Finance किंवा Project Finance** घेण्याचा अधिकार देण्यात आलेला आहे.

या ठरावाद्वारे “असे पुढे ठरविण्यात येते की”, विकास करारातील **कलम 7.17** नुसार अशा प्रकारच्या प्रकल्प वित्तपुरवठ्याच्या कर्जाची परतफेड करण्याची संपूर्ण जबाबदारी, दायित्व व बंधन हे **पूर्णपणे आणि केवळ विकासकावरच राहिल**, तसेच त्या संदर्भात सोसायटी किंवा सोसायटीचे सभासद कोणत्याही प्रकारे जबाबदार राहणार नाहीत.

या ठरावाद्वारे “असे पुढे ठरविण्यात येते की”, सर्वसाधारण सभा नोंद घेते की पुनर्विकास प्रकल्पासाठी आवश्यक मंजूरी प्रक्रियेचा भाग म्हणून विकासकाने सोसायटीच्या मालमतेबाबत आवश्यक **Title Search व Title Report** प्राप्त केलेला आहे आणि इमारत प्लॅन मंजूरीसाठी सादर करण्यात आलेल्या कागदपत्रांमध्येही त्याचा समावेश आहे. तसेच विकासकाने सोसायटीस कळविले आहे की त्यांचे बँकर **IndusInd Bank Limited** यांनी सोसायटीच्या मालमतेच्या स्पष्ट हक्काबाबत (Clear Title) आणि विकासकास प्रकल्प वित्त मिळविण्यासाठी सोसायटीची हरकत नसल्याबाबत सध्याच्या दिनांकाचे पुष्टीपत्र (Current Dated Confirmation) मागितलेले आहे.

“असे पुढे ठरविण्यात येते की”, विकास करारातील **कलम 7.17** नुसार सोसायटीकडून हे स्पष्ट करण्यात येते की पुनर्विकास प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीसाठी विकासकास त्यांच्या बँकरकडून, ज्यामध्ये **IndusInd Bank Limited** चा समावेश आहे, आवश्यक ते **Construction Finance किंवा Project Finance** घेण्याचा अधिकार राहिल.

या ठरावाद्वारे “असे पुढे स्पष्ट करण्यात येते की”:

1. अशा कोणत्याही प्रकल्प वित्तपुरवठ्याच्या कर्जाची परतफेड करण्याची संपूर्ण जबाबदारी केवळ विकासकाचीच राहिल.
2. सोसायटीची जमीन किंवा सोसायटीच्या सभासदांना मिळणाऱ्या कायमस्वरूपी पुनर्वसन सदनिकांवर (Permanent Alternate Accommodation Units) कोणताही चार्ज, लियन, मॉर्गेज किंवा बोजा निर्माण केला जाणार नाही.

3. प्रकल्प वित्त मिळविण्यासाठी आवश्यक असल्यास विकसकाला त्यांच्या विक्री घटकातील सदनिका, विकास हक्क, प्राप्त (Receivables) किंवा विकसकाच्या हक्कातील इतर घटकांवरच सुरक्षा / चार्ज निर्माण करण्याची मुभा राहिल.

या ठरावाद्वारे “असेही पुढे ठरविण्यात येते की”, विकसकाने घेतलेल्या कोणत्याही कर्जाची किंवा आर्थिक सुविधेची परतफेड करण्याबाबत सोसायटी जबाबदार राहणार नाही आणि त्या संदर्भात कोणत्याही कर्जदार संस्थेला सोसायटीची जमीन किंवा सभासदांच्या पुनर्वसन सदनिकांवर कोणताही दावा, हक्क किंवा अधिकार राहणार नाही.

या ठरावाद्वारे “असे पुढे ठरविण्यात येते की”, विकास करारातील तरतुदीनुसार वरील बाबींची पुष्टी करणारे सध्याच्या दिनांकाचे पत्र (Confirmation Letter) विकसकास किंवा त्यांच्या बँकर **IndusInd Bank Limited** यांना देण्यासाठी सोसायटीच्या व्यवस्थापन समितीस अधिकार देण्यात येत आहेत.

या ठरावाद्वारे “असेही पुढे ठरविण्यात येते की”, सदर पुष्टीपत्र विकास करारातील **कलम 7.17** मधील अटींच्या चौकटीतच देण्यात येईल आणि त्याद्वारे सोसायटी व सभासदांचे हक्क, मालकी व हित पूर्णपणे संरक्षित राहतील.

(Confirmation for Developer to Obtain Project / Construction Finance)

“RESOLVED THAT, the members of *Gururaj No. 2 Cooperative Housing Society Ltd., Gandharva Nagari, Pune*, do hereby take note of the provisions contained in **Clause 7.17 of the registered Development Agreement executed between the Society and the Developer**, registered with the Office of the **Sub-Registrar Haveli No. 25, Pune vide Document No. 26727/2024 dated 09/11/2024**, which provides that the Developer shall be entitled to obtain construction finance or project finance for the redevelopment project.

RESOLVED FURTHER THAT, as provided under Clause 7.17 of the Development Agreement, the **entire responsibility, liability, and obligation for repayment of such construction finance or project finance shall rest solely and exclusively with the Developer**, and the Society or its members shall not bear any responsibility or liability whatsoever in respect of such borrowing.

RESOLVED FURTHER THAT, the General Body takes note that the Developer has obtained the **necessary title search and title report as part of the redevelopment approval process**, including submissions made for building plan sanctioning, and has informed the Society that the Developer’s banker, **IndusInd Bank Limited**, has sought a **current dated confirmation from the Society regarding the clear title of the Society’s property and the Society’s no objection to the Developer obtaining project finance**.

RESOLVED FURTHER THAT, in accordance with the provisions of Clause 7.17 of the Development Agreement, the Society hereby confirms that the **Developer shall be entitled to obtain construction or project finance from its banker**, including **IndusInd Bank Limited**, for the purpose of execution of the redevelopment project.

RESOLVED FURTHER THAT, it is expressly clarified that:

1. The entire responsibility and liability for repayment of such project finance shall remain solely with the Developer.
2. No charge, lien, mortgage, or encumbrance shall be created on the land belonging to the Society or on any of the permanent alternate accommodation units allotted to the members of the Society.
3. If required for the purpose of obtaining project finance, the Developer may create charge, mortgage, or security only on the units, sale component, development rights, or receivables belonging to the Developer in the redevelopment project.

As per the Clause in DA 7.17 :

"If required, then the Developer shall be entitled to take 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."

RESOLVED FURTHER THAT, the Society shall **not be responsible for repayment of any loan or financial facility obtained by the Developer**, and the lender shall have **no claim, right, or recourse against the Society land or the members' units**.

RESOLVED FURTHER THAT, the **Managing Committee is hereby authorised to issue a current dated confirmation letter to the Developer or to its banker, IndusInd Bank Limited**, confirming the above position in accordance with the terms of the Registered Development Agreement, registered with the Office of the **Sub-Registrar Haveli No. 25, Pune vide Document No. 26727/2024 dated 09/11/2024**.

RESOLVED FURTHER THAT, the said confirmation shall be issued strictly **in line with Clause 7.17 of the Development Agreement**, ensuring that the interests, title, and ownership rights of the Society and its members remain fully protected.

उपरोक्त ठरावास मान्यता आहे च्या पक्षात _____ मते आणि मान्यता नाही च्या पक्षात _____ मते तसेच तटस्थ च्या पक्षात _____ मते मिळाल्याने, उपरोक्त ठरावाला मान्यता / मंजूरी _____ विरुद्ध _____ मतांनी हि ५ वी - विशेष सर्वसाधारण सभा देत आहे.

सूचक:-

अनुमोदक:-

अनु. क्र.	सभासदाचे संपूर्ण नाव	फ्लॉट क्र.	उपरोक्त ठरावास माझी मान्यता आहे.	तसेच उपरोक्त ठरावास माझी मान्यता नाही.
१				