

दिनांक : २५ मार्च २०२६

व्यवस्थापन समिती आणि अभ्यासगटाचे सभासद यांच्यात, श्री चारुदत्त दिगंबर जोशी यांचे कार्यालयात, दिनांक २३ मार्च २०२६ रोजी झालेल्या चर्चामधून, विशेष सर्वसाधारण सभा दिनांक २९ मार्च २०२६ रोजी प्रस्तावित केलेल्या तीन ठरावात दुरुस्ती अधिक एक ठराव क्रमांक ४ करून 'पुरवणी सूचना' (नोटीस) प्रसिद्ध करण्याचे ठरले असून, ही दिनांक २९ मार्च २०२६ च्या विशेष सर्वसाधारण सभेच्या सूचनांचा (नोटीस) भाग असेल. अभ्यास गटातर्फे श्री. चारुदत्त जोशी (M – ९८२२४०६३०७) आणि श्री. गिरीश फणसळकर (M – ९५२७१५०२००) यांचेशी काही चर्चा करावयाची असल्यास संपर्क साधा.

ठराव क्रं. ०१

**विकास करारातील कलम ७.६ नुसार विकसकाने ULC ऑर्डर सहित Basic FSI (१.१ FSI) बांधकाम नकाशे मंजूर करून घेण्याबाबत.**

या ठरावानुसार "असे ठरविण्यात येते की", Gururaj No. 2 Co-operative 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 ७.६ नुसार विकसकाने **Basic FSI (१.१ FSI) चे बांधकाम नकाशे ULC ऑर्डर, (२.५% रेडीरेकनरच्या नुसार प्रिमियम भरून) सह मंजूर करून घेणे दिनांक ०९/०२/२०२६ पर्यंत आवश्यक होते आणि करारातील आपल्या जबाबदाऱ्या पूर्ण करणे अपेक्षित होते.**

मा. महापालिका आयुक्तानी, दिनांक १७/०३/२०२६ च्या कार्यालयीन परिपत्रकानुसार पुनर्विकासाकरीता अस्तित्वातील इमारतीचे पाडकाम करणेकरीता कार्यपध्दती अवलंबणेबाबत, दिनांक ०२/०२/२०२६ च्या कार्यालयीन परिपत्रकात दुरुस्ती करून **मुद्दा क्रं. ड) MRTTP Act १९६६ चे Chapter 1, Section 2 (7) मध्ये नमूद केल्यानुसार बांधकाम प्रस्ताव मान्य करतानाच, सदर नकाशामध्ये अस्तित्वातील इमारत "to be demolish" दर्शवून नवीन बांधकाम प्रस्ताव मान्य करणे. (सोबत परीपत्रक जोडले आहे.)**

महापालिका आयुक्तांच्या परीपत्रकानुसार, स्पष्टता आल्याने, पर्याय क्रमांक १, २ आणि ४ हे **निरस्त (Cancelled)** ठरत असल्याने पुनर्विकास प्रक्रिया, पर्याय क्रमांक ३ नुसार चालू ठेवणे योग्य ठरेल. ही पुनर्विकास प्रक्रिया पुढीलप्रमाणे असेल :

पर्याय ३:

१. पुणे महानगरपालिके कडून Basic FSI (1.1 FSI) बांधकाम नकाशांची मंजूरी घेऊन Development Charges आणि Premium साठी Challan जारी करेल.
२. विकसक हे चलन भरून Basic FSI (1.1 FSI) ची मंजूरी घेईल.
३. यानंतर मंजूर प्लॅनच्या आधारे, MahaRERA चे Registration करेल.
४. मंजूर प्लॅनच्या आधारे सभासदांसोबत, प्रथम गटाच्या सदानिकांचे PAAA करार नोंदणी केले जातील.
५. त्याचवेळी विकसक TDR व Premium FSI खरेदी करून, उर्वरित सभासदांच्या सदानिकांचे प्लॅनला मान्यता घेईल व ते अंतिम करेल.
६. यानंतर मंजूर प्लॅनच्या आधारे, Revised MahaRERA चे Registration करेल.
७. तसेच उर्वरित सभासदांच्या सदानिकांचे PAAA करार नोंदणी केले जातील. यानुसार सर्व १०८ सभासदांचे PAAA करार पूर्ण होतील.

### **Resolution No. 01**

#### **Regarding approval of building plans with Basic FSI (1.1 FSI) along with ULC order under Clause 7.6 of the Development Agreement:**

It is hereby resolved that:

The members of Gururaj No. 2 Co-operative Housing Society Ltd., Pune, take note that the registered Development Agreement executed between the Society and the Developer has been duly registered at the office of the Sub-Registrar, Haveli No. 25, Pune, vide Document No. 26727/2024 dated 09/11/2024.

As per Clause 7.6 of the said Development Agreement, the Developer was required to obtain approval of building plans with Basic FSI (1.1 FSI) along with ULC order (upon payment of premium @ 2.5% as applicable) on or before 09/02/2026, and to fulfill contractual obligations accordingly.

Further, as per the Municipal Commissioner's circular dated 17/03/2026, modifying the earlier circular dated 02/02/2026 regarding the procedure for demolition of existing structures for redevelopment, and in accordance

with MRTP Act, 1966 (Chapter 1, Section 2(7)), approval of new building plans can be granted by marking the existing structure as "to be demolished" in the plans.

In view of the clarity provided by the said circular, Options 1, 2, and 4 stand cancelled, and it is deemed appropriate to proceed with Option 3 for redevelopment, which shall be as follows:

### **Option 3 – Process:**

1. Pune Municipal Corporation shall approve building plans with Basic FSI (1.1 FSI) and issue challans for Development Charges and Premium.
2. The Developer shall pay the challans and obtain approval for Basic FSI (1.1 FSI).
3. Thereafter, MahaRERA registration shall be obtained based on approved plans.
4. Permanent Alternate Accommodation Agreements (PAAA) shall be executed and registered with members of the first group.
5. Simultaneously, the Developer shall procure TDR and Premium FSI and obtain approval for remaining members' units and finalize plans.
6. Revised MahaRERA registration shall be obtained.
7. PAAA agreements shall be executed for remaining members, completing agreements for all 108 members.

---

### **ठराव क्रं. ०२**

**विकास करारातील कलम 10.6 नुसार रुपये ३० कोटीची बँक हमीपत्र (Bank Guarantee) दिनांक १५/०४/२०२६ पर्यन्त सादर केल्यास झालेला विलंब माफ करणे (Condone):**

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, म्हणजेच ०९/१२/२०२४ पर्यंत, Rs. 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 आहे.

"असेही पुढे ठरविण्यात येते की", विकसकाने, विकास करारातील कलम 10.6 नुसार बँक हमीपत्र रुपये ३० कोटी (Bank Guarantee) दिनांक १५/०४/२०२६ पर्यंत सादर केल्यास झालेला विलंब माफ करण्याकरिता या विशेष सर्वसाधारण सभेत ठराव करून मान्यता दिली जाईल. परंतु या तारखे पर्यंत बँक हमीपत्र रुपये ३० कोटी न दिल्यास, सोसायटी विकसकास कारणे दाखवा नोटीस (Show Cause) दिनांक २०/०४/२०२६ पर्यंत बजावेल.

"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,

"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.

## **Resolution No. 02**

### **Condonation of delay in submission of Bank Guarantee of ₹30 Crores under Clause 10.6 of the Development Agreement:**

It is hereby resolved that:

Members note that under Clause 10.6 of the Development Agreement, the Developer was required to submit a Bank Guarantee of ₹30,00,00,000/- (Rupees Thirty Crores only) within 30 days from execution and registration of the Agreement (i.e., by 09/12/2024).

Further resolved that:

- The Developer has deposited ₹2,50,00,000/- (Rupees Two Crores Fifty Lakhs only) as Earnest Money Deposit (EMD) via demand draft, which is retained by the Society.

- If the Developer submits the Bank Guarantee of ₹30 Crores on or before 15/04/2026, the delay shall be condoned and approved by the Special General Body.
  - If the Bank Guarantee is not submitted by the said date, the Society shall issue a Show Cause Notice by 20/04/2026.
  - The Managing Committee is authorized to undertake all actions, correspondence, documentation, and verification related to the Bank Guarantee.
  - Upon receipt and verification of the Bank Guarantee, the EMD of ₹2.5 Crores shall be refunded to the Developer within 10 working days.
- 

### ठराव क्र.०३

**विकास करारातील कलमानुसार विकसकाने संभासदांना देय असलेल्या बाबींची पूर्तता केल्यानंतरच, विकसकास प्रकल्प / बांधकाम वित्त (Project / Construction Finance) घेण्यास समंती देण्यासंदर्भात:**

या ठरावाद्वारे "असे ठरविण्यात येते की", Gururaj No. 2 Co-operative 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 7.17 नुसार पुनर्विकास प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीसाठी विकसकास 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 विकसकावरच 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 विकसकाने सोसायटीच्या मालमत्तेबाबत आवश्यक Title Search व Title Report प्राप्त केलेला आहे आणि पुणे मनपा कडे इमारत प्लॅन मंजूरीसाठी सादर करण्यात आलेल्या कागदपत्रांमध्येही त्याचा समावेश आहे.

तसेच विकसकाने सोसायटीस कळविले आहे, त्यांचे बँकर IndusInd Bank Limited यांनी सोसायटीच्या मालमत्तेच्या स्पष्ट हक्काबाबत (Clear Title) सोसायटीने चालू तारखेचे पुष्टीपत्र (Current Dated Confirmation) देण्यास हरकत नाही असा ठराव ही विशेष सर्वसाधारण सभा करीत आहे. त्याची अंमलबजावणी करण्याकरिता व्यवस्थापन समितीला अधिकार देत आहे.

असे ठरविण्यात येते की विकसन कारारनाम्यातील, १०८ सभासदांना नव्याने बांधून मिळणाऱ्या सदानिकांचे इमारत नकाशे मंजूर झाल्यावर, MahaRERA नोंदणी झाल्यावर, सर्व १०८ सभासदांचे PAAA करारनामे नोंदविले गेल्यानंतर, सदनिका/इमारतींचे पाडकाम (Demolition) पूर्ण झाल्यावर, विकसकास विक्रीस उपलब्ध होणारे दुकाने आणि सदानिकांचे इमारत नकाशे पुणे महापालिकेकडून मंजूर झाल्याची खात्री करून घेऊनच, विकसकास IndusInd Bank Limited कडून Construction Finance किंवा Project Finance घेण्याकरिता सोसायटी संमती देईल आणि संमती देतानाच पुढील अटींचे पालन विकसकावर बंधनकारक राहिल:

- अशा कोणत्याही प्रकल्प वित्तपुरवठ्याच्या कर्जाची परतफेड करण्याची संपूर्ण जबाबदारी केवळ विकसकाचीच राहिल.
- सोसायटीची जमीन किंवा सोसायटीच्या सभासदांचे अस्तित्वातील सदनिका आणि नवीन मिळणाऱ्या कायमस्वरूपी पुनर्वसन सदानिकांवर (Permanent Alternate Accommodation Units) कोणताही चार्ज, लिन, मॉर्गेज किंवा बोजा निर्माण केला जाणार नाही.
- प्रकल्प वित्त मिळविण्यासाठी आवश्यक असल्यास विकसकाला त्यांच्या विक्री घटकातील सदनिका आणि दुकाने, विकास हक्क, प्राप्त (Receivables) किंवा विकसकाच्या हक्कातील इतर घटकांवरच सुरक्षा / चार्ज निर्माण करण्याची मुभा राहिल.
- सोसायटीच्या सभासदांना मिळणाऱ्या सदनिका आणि विकसकास विक्री करण्यास उपलब्ध असलेल्या सदनिका आणि दुकाने यांचा स्पष्ट उल्लेख या संमती पत्रात (NOC) करणे आवश्यक 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 सध्याच्या सदनिका आणि पुनर्वसन सदानिकांवर कोणताही दावा, हक्क किंवा अधिकार राहणार नाही.

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.

### **Resolution No. 03**

**Grant of consent for availing Project / Construction Finance by the Developer subject to compliance with obligations:**

It is hereby resolved that:

Under Clause 7.17 of the Development Agreement, the Developer is entitled to avail **Construction Finance / Project Finance** for execution of the redevelopment project.

Further resolved that:

1. Entire responsibility for repayment of such finance shall rest **solely with the Developer**, and neither the Society nor its members shall bear any liability.
2. The Developer has obtained Title Search and Title Report, which are part of submissions made for building plan approval.
3. Based on communication from the Developer's banker, **IndusInd Bank Limited**, the Society shall issue a **current dated confirmation of clear title**, and the Managing Committee is authorized to implement the same.

Further resolved that:

The Society shall grant consent (NOC) for availing finance **only after**:

- Approval of building plans for all 108 members
- MahaRERA registration
- Execution of PAAA agreements for all members
- Completion of demolition
- Approval of plans of units (flats/shops) allotted to Developer for sale

Conditions:

1. Repayment responsibility shall rest solely with the Developer.
2. No charge, lien, mortgage, or encumbrance shall be created on:
  - Society land
  - Existing member flats
  - Permanent Alternate Accommodation Units
3. Security for finance may be created only on:
  - Units (flats/shops) allotted to developer for sale
  - Development rights
  - Receivables or other Developer-owned assets
4. NOC must clearly specify member units and sale units separately.

Further resolved that:

- The Society shall not be liable for any borrowings by the Developer.
- No lender shall have rights over Society land or member units.
- The confirmation shall be strictly within the framework of Clause 7.17 and shall not affect rights, ownership, or title of the Society or its members.

---

ठराव क्रं. ०४

**विकसकाकडून पूर्तता करावयाच्या बाबींचा कालावधीचे (Timeline) हमीपत्र घेण्यासंदर्भात:**

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.

या ठरावानुसार पुढे "असे ठरविण्यात येते की", सदर विकास करारातील कलमांनुसार विकसकावर असलेल्या कार्याची अंमलबजावणीचा कालक्रमाचे (Timeline) हमीपत्र विकसकाकडून दिनांक ३१/०३/२०२६ पर्यंत घेण्यात यावे.

#### **Resolution No. 04**

**Regarding obtaining a Timeline Undertaking from the Developer for completion of obligations:**

It is hereby resolved that:

Members note that the Development Agreement (registered vide Document No. 26727/2024 dated 09/11/2024) is in force.

Further resolved that:

The Developer shall provide a **formal undertaking specifying timelines for execution of obligations under the Development Agreement on or before 31/03/2026.**