

विशाल सह्याद्रि को. ऑप. हौसिंग सोसायटी लिमिटेड

सह्याद्रि नगर, चारकोप, कांदिवली (पश्चिम), मुंबई - ४०० ०६७. मो. : 88797 97918
(रज. नं. बी. ओ. एम. / एच.एस.जी./५६१७/१९७९)

जा. क्र. २२२/२०२३

दिनांक १५/०८/२०२३

विशेष सर्वसाधारण सभेची नोटीस (फक्त सभासदांसाठी)

या नोटीसीवरे सोसायटीच्या सर्व सभासदांना कळविण्यात येते की, या संथेच्या सभासदांची विशेष सर्वसाधारण सभा गविवार दिनांक ०१.१०.२०२३ रोजी सकाळी १०.०० वाजता श्याम सत्संग भवन, आदर्श नगर (श्रावण नगर), शामजी वापू मार्ग, कांदिवली पश्चिम मुंबई - ४०००६७ येथे बोलविण्यात आली आहे तरी सर्व सभासदांनी वेळेवर उपस्थित रहावे.

-० सभेपुढील विषय :-

- १) सभेच्या अध्यक्षांची निवड करणे.
- २) संथेच्या पुनर्विकासावावत सभासदांच्या लेखी सुचना व शिफारसी विचारात घेवून प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार यांच्या प्राप्त निविदा मधून एका प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागाराची नियुक्ती अटी व शर्तीनां अधिन राहुन करणे.



आपला विश्वासू,
Jyoti AV
(आनंदराव विष्णू जगताप)
सचिव

स्थळ : श्याम सत्संग भवन,
आदर्श नगर (श्रावण नगर),
शामजी वापू मार्ग, कांदिवली (प.)
मुंबई - ४०००६७

दिनांक : १५ सप्टेंबर २०२३



↔ (गुगल मॅपसाठी शेजारील क्युआर कोड रक्कन करा)

- टीप :- १) या विशेष सर्वसाधारण सभेत सभासद व त्यांच्या अनुपरित्तीत त्यांचे सहयोगी सभासद उपस्थित राहून मतदान करू शकतात. सभासद / सहयोगी सभासदांची उपस्थिती अनिवार्य आहे.
- २) सभासदांच्या वतीने त्यांच्या प्रतिनिधीस अगर त्यांच्याकडून मुख्यत्वार पत्र किंवा अधिकार पत्र धारण करणाऱ्यास संथेच्या विशेष सर्वसाधारण सभेस उपस्थित राहता येणार नाही.

विशाल सह्याद्री को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लिमिटेड मुंबई

(सह्याद्रीनगर, चारकोप, कांदिवली पश्चिम, मुंबई ४०० ०६७ रजि. नं. बी. ओ. एम. / हौसिंग / ५६९७ / १९७९)

विशेष सर्वसाधारण सभेचे पक्के इतिवृत्तान्त

प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार यांच्या निवडीसाठी घेण्यात येणाऱ्या सभेच्या आधी संस्थेतील ज्येष्ठ सभासदांना बोलावून संस्थेतील ज्येष्ठ दिवंगत नेत्यांच्या प्रतिमेस पुष्पहार घालून पुढील सभेचे कामकाज चालू केले.

विषय क्रमांक १ :- सभेच्या अध्यक्षाची निवड करणे.

संस्थेचे संचालक श्री. सुहास शिवाजीराव भोईटे यांनी सभेचे अध्यक्ष पद श्री. विनायक विष्णू साळुंखे यांनी भूषवावे असे सुचविले असता, विनायक विष्णू साळुंखे यांनी ते मान्य केले.

सूचक :- श्री सुहास शिवाजीराव भोईटे

अनुमोदन:- श्री विजय तुळशीराम शेलार

त्यानंतर संस्थेचे संचालक श्री विजय तुळशीराम शेलार यांनी त्यास अनुमोदन दिले.

विषय क्रमांक २ :- संस्थेच्या पुनर्विकासाबाबत सभासदांच्या लेखी सूचना व शिफारशी विचारात घेऊन प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार यांच्या प्राप्त निविदा मधून एका प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागाराची नियुक्ती अटी व शर्तीना अधीन राहून करणे.

संस्थेचे तज्ज संचालक हेमंत आनंदराव निंबाळकर यांनी प्रस्तावना:-

सह्याद्री समूहाचे शिल्पकार कै. नामदेव (बापू) कदम, सह्याद्रीचे भाग्यविधाते कै. बाबुराव (अण्णा) जाधव आणि त्यांचे सहकारी, त्याच पद्धतीने या थोर मंडळींनी जी जागा मिळवली आणि आपण सह्याद्रीनगर मध्ये ज्येष्ठ सभासद, ज्येष्ठ कामगार या लोकांनी ही जागा टिकवली, आणि आजच्या सभेसाठी आपण जी टिकवलेली जागा आहे, त्या जागेच्या मातीला सोन्याचं स्वरूप प्राप्त करण्यासाठी आताची असणारी जी पिढी आहे ते आज आपण त्रिवेणी संगम सर्वज्ञ मंडळी या ठिकाणी प्रत्यक्षात, अप्रत्यक्षपणे उपस्थित राहिला. हा सर्वप्रथम संचालक मंडळाच्या वतीने मी आपणास सर्व सभासदांचे विनम्र आभार व्यक्त करतो. आणि आजची ही जी सभा आहे, ही प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार म्हणजे पीएमसी नियुक्ती बाबतची आजची ही सभा आहे. याची सर्वांनी या ठिकाणी नोंद घेण्यात यावी. सभेला आपण सुरुवात करत आहोत. त्याप्रमाणे संचालक मंडळाच्या वतीने मी प्रास्ताविक करत आहे.

आपल्या सर्वांना या जागेच्या बाबतीमध्ये असणारी माहिती आणि विशाल सह्याद्री हाउसिंग सोसायटीने ही जी प्रक्रिया राबवलेली आहे, ते आत्तापर्यंतच्या काही घडामोडी झाल्या त्या घडामोडी एक संक्षिप्त स्वरूपामध्ये आपणांसमोर मांडण हे आम्ही आमचं कर्तव्य समजतो. खरं तर आपल्या सगव्यांना माहिती आहे की, महाराष्ट्र शासनाच्या महसूल व वन विभागाने दिनांक ३० ऑगस्ट १९७७ रोजीचे आदेशानुसार कापड बाजार व दुकाने मंडळ मुंबई यांना कामगारांना घरबांधणीसाठी चारकोप, कांदिवली पश्चिम, तालुका बोरवली, मुंबई उपनगर जिल्हा, येथे सर्वे क्रमांक १४९ पैकी सुमारे २७ एकर ३४ गुंठे इतकी जमीन १० वर्षांच्या लीज वरती देण्यात आलेली असून, सदरची जमीन ही भोगवटा वर्ग २ यामध्ये मोडत आहे. नंतर कापड बाजार आणि दुकाने मंडळ म्हणजे आपल्या बोडने त्यांनी टप्पाटप्प्याने ३२ इमारतीचे बांधकाम करून आजमितीस वसाहती मध्ये २१५४ सदनिकाधारक वास्तव्यास आहेत. तसेच त्या पद्धतीने जी काही मोकळी



जागा आपल्या वसाहतीमध्ये आहे. त्या मोकळ्या जागेवरती सुद्धा मागणी कामगार सभासदां करता इमारत बांधकाम आपणाला सर्वांना करावयाचे आहे, आणि सर्वजण जाणत आहात की, वसाहतीमध्ये इमारती बांधून जवळपास ३० ते ४० वर्षप्रिक्षा अधिक काळ झाल्यामुळे बन्याचशा इमारती ह्या जुन्या व जीर्ण झालेले असल्याची वस्तूस्थिती आहे. त्यामुळे संस्थेच्या कार्यालयामध्ये बन्याच सदनिकाधारकांची स्लॅब कोसळण्याच्या घटना वारंवार घरात घडत असल्यामुळे त्याचप्रमाणे त्या पद्धतीच्या क्हाट्सअप द्वारे व प्रत्यक्षात तक्रारी संस्थेच्या कार्यालयामध्ये प्राप्त झाल्यामुळे व जवळपास ७०० ते ८०० सभासदांनी पुनर्विकास करण्याबाबतचे पत्र आपले हाऊसिंग सोसायटीला दिलेले आहे. त्याचबरोबर बीएमसीच्या माध्यमातून ज्या वेळेला संस्थेने या सर्व इमारतींचे स्ट्रॉक्चरल ऑडिट केलं त्या स्ट्रॉक्चरल ऑडिटमध्ये इमारती ह्या सी १ कॅटेगरीमध्ये म्हणजे अतिशय धोकादायक असल्याचा अहवाल आपल्या संस्थेला प्राप्त झालेला आहे. एकंदरीतच इमारतींची अवस्था अतिशय बिकट व मोडकळीस आलेली असल्यामुळे पुनर्विकास करणे ही काळाची गरज झालेली आहे. आणि अत्यंत निकडीची अशी ही गरज आहे. या सर्व गोष्टींचा विचार करून विशाल सह्याद्री को-ऑप. सोसायटीच्या विद्यमान संचालक मंडळाने ६ ऑगस्ट २०२३ रोजी झालेल्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेमध्ये ठराव क्रमांक १० नुसार पुनर्विकासाबाबत महाराष्ट्र शासनाच्या सहकार पणन व वस्तोद्योग विभाग यांच्या दिनांक ४ जुलै २०१९ नुसार तसेच महाराष्ट्र सहकारी संस्थांचा कायदा अधिनियम १९६० चे कलम ७९ ए मधील मार्गदर्शक निर्देशाचे तंतोतंत पालन करून पुनर्विकास करण्याबाबतचा ठराव आपण ६ ऑगस्ट २०२३ रोजी झालेल्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेमध्ये सर्व सभासदांच्या एकमताने आपण तो ठराव मंजूर करण्यात आलेला होता.

त्या अनुषंगाने विशाल सह्याद्री सोसायटीच्या असणाऱ्या सभासदांना वेळोवेळी घडणारी माहिती आपल्याला मिळावी म्हणून संस्थेची एक वेबसाईट आपण त्या ठिकाणी तयार केलेली होती, आणि आतापर्यंत झालेल्या ज्या काही घडामोडी आहेत त्या सदरच्या घडामोडी आपण विशाल सह्याद्री सीएचएसएल डॉटकॉम या आपल्या वेबसाईट वरती वेळोवेळी आपण टाकलेले आहे. वार्षिक सर्वसाधारण सभेमध्ये आपण ७९ए ची प्रोसिजरच्या गाईडलाईन प्रमाणे ज्या वेळेला आपण पुनर्विकासाकडे जाण्याचा एकमताने निर्णय घेतला. त्यानंतर हाऊसिंग सोसायटीच्या माध्यमातून आणि त्याकरताची जाहिरात दिनांक १७ ऑगस्ट २०२३ रोजी मराठी वर्तमानपत्र महाराष्ट्र टाइम्स व इंग्रजी वर्तमानपत्र टाइम्सऑफ इंडिया आपण दिलेली होती. आणि त्या अनुषंगाने संस्थेकडे एकूण ४३ पीएमसीच्या निविदा प्राप्त झालेल्या असून संचालक मंडळ व संस्थेतील वसाहती मधील आपले जे काही इच्छुक सभासद आहेत. त्यांच्या हस्ते आपल्या जयवंतराव चव्हाण अभ्यासिकेमध्ये या सर्व बंद निविदासह आपण सर्वासमक्ष व्हिडिओ रेकॉर्डिंग करून संस्थेचे संचालक मंडळ आणि सभासद यांच्याकडून आपण पारदर्शकपणे या निविदा उघडलेल्या होत्या. आणि प्राप्त निविदा मधून संचालक मंडळाने त्यांची एक कम्पॅरिटीव्ह चार्ट आपण बनवलेला होता. त्यामध्ये प्रामुख्याने त्या पीएमसी कडून आलेले त्यांचे कोटेशन त्यांचे प्रोफेशनल फीचे रेट त्यांची गुणवत्ता त्यांनी केलेला कामाचा अनुभव त्यांनी केलेली कामे आणि या पीएमसीच्या फॉर्ममध्ये असणारा एकंदरी स्टाफ त्यामध्ये टेक्निकल स्टाफ किती या सर्व गोष्टींची कारण मीमासा करून त्याचा अभ्यास करून त्यामधून आपण दहा पीएमसी या शॉर्टलिस्ट केलेल्या होत्या. त्या दहा पीएमसीचं प्रेझेन्टेशन आपण शनिवार आणि रविवार दिनांक १६ व १७ सप्टेंबर २०२३ रोजी आपण सह्याद्री बँकेच्या हॉलमध्ये या सर्व शॉर्टलिस्ट केलेल्या दहा पीएमसीचे प्रेझेन्टेशन सर्व सभासद संचालक मंडळ यांच्या



सहभागातून यांच्या उपस्थिती मध्ये आपापल्या पद्धतीने पावर पॉइंट प्रेसेटेशन त्यांनी दिलेले होते. त्याचप्रमाणे शासकीय जमिनीवरती त्यांनी किती, कशा पद्धतीने पुनर्विकास केलेला आहे, त्याबद्दलची माहिती सुद्धा पीएमसी फॉर्म कडून आपल्याला त्यावेळेला देण्यात आलेली होती. आणि ही सर्व माहिती प्राप्त केल्यानंतर संचालक मंडळ आणि संस्थेतील काही इच्छुक सभासद या सर्व मंडळींनी या दहा पीएमसीच्या प्रत्यक्षपणे त्यांच्या कार्यालयामध्ये विजिट केलेली होती. आणि त्या कार्यालयामध्ये विजिट करून त्यांनी मांडलेली जी वस्तुस्थिती होती प्रेझेंटेशनच्या माध्यमातून ती वस्तुस्थिती योग्य आहे का, खरोखर आहे का, याची शहानिशा केली. त्यानंतर या दहा पीएमसीच्या ऑफिसमध्ये विजिट केल्यानंतर संस्थेची २९.९.२०२३ रोजी आपण मासिक सभा त्या दहा पीएमसी मधून तीन पीएमसी शॉर्टलिस्ट करण्यासाठी सदर मासिक सभेमध्ये संचालक मंडळाच्या बरोबरच आपले वसाहती मधील जे काही त्यांचा सह्याद्री बैंकेच्या हॉलमध्ये आपण प्रेझेंटेशन ठेवलेलं होतं या दोन्ही गोष्टींसाठी जे सभासद उपस्थित होते त्या त्या सभासदांना सुद्धा आपण मासिक सभेपूर्वी आपण पाचारण केलं होत. आणि त्यांचे सुद्धा पीएमसीच्या बाबतीमध्ये जे काही मत असतील ती मत मांडण्याचा आपण त्यांच्याकडे आग्रह केलेला होता. आणि त्या लोकांनी सुद्धा ती मत मांडलेली आहेत. संचालक मंडळांनी सुद्धा या दहा पीएमसीच्या माध्यमातून जी मत मांडलेली आहेत, आणि या सर्व गोष्टींमधून एक निष्कर्ष असा की या सर्व गोष्टींची शहानिशा केल्यानंतर दहा पीएमसी मधून तीन पीएमसी शॉर्टलिस्ट करून त्याचप्रमाणे मेसर्स सुप्रीम इंजीकॉन्स अंधेरी या ठिकाणी ऑफिस आहे. ती एक फॉर्म, आणि मेसर्स निओटेक ही एक पीएमसी व गोडबोले अँड मुकादम असोसिएट्स फॉर्म या तीन फॉर्म त्यांच्या कम्पौरिझन चार्ट आणि सभासदांचे आणि संचालक मंडळांची घेतलेली मतं आणि या सर्व मतांचा एकमताने विचार करून या तीन पीएमसी आपण आज आपणांसमोर घेऊन आलेलो आहोत. आणि या तीन पीएमसी मधून एका पीएमसीचं आपल्याला आज नियुक्ती करायचे आहे. आणि अतिशय जबाबदारीने आणि पारदर्शकपणे संचालक मंडळ असणाऱ्या तीन पीएमसी आपल्यासमोर ठेवलेले आहेत. आपणा समोर एक जबाबदारी आणि आपण जे पीएमसी नेमणार आहोत त्या पीएमसीच्या माध्यमातूनच येणारा पुनर्विकास आपला घडणार आहे. आणि असणाऱ्या ह्या पीएमसी आहेत, त्या पीएमसीच्या कार्यालयासमोर जाताना हाउसिंग सोसायटीच्या वतीने आम्ही त्यांना आपण सांगितलेलं होतं की, आपली ही जी जागा आहे, ही जागा ही महाराष्ट्र शासनाच्या महसूल विभागाने आपल्याला ही जागा दिलेली आहे. सदरची जागा ही ९० वर्षांच्या भाडेतत्वावरती लीज वरती दिलेली जागा असून, लेझी हे कापड बाजार बोर्ड आहे. तर प्रामुख्याने आपल्याला ती जागा भोगवटा वर्ग एक करून घेण, हे आपल्याला फार गरजेचे आहे. त्याचप्रमाणे भोगवटा वर्ग दोनची जागा भोगवटा वर्ग एक करत असताना त्यासाठी लागणारा जो प्रीमियम आहे. तो कित्येक कोटीच्या घरात असल्यामुळे त्या प्रीमियमची आणि लागणाऱ्या खर्चाची उभारणी आपण कशा पद्धतीने करू शकता हा प्रश्न सुद्धा प्रामुख्याने आम्ही संचालक मंडळाने या पीएमसीची मुलाखत घेताना त्यांना विचारलेला होता. आणि ही जी जागा तुम्ही फ्रीहोल्ड करणार आहात वर्ग दोनची जागा वर्ग एक करणार आहात, आणि विशाल सह्याद्री सोसायटीच्या नावावरती करणार आहात. या सर्व कालावधीसाठी आपण टाईमप्रिड किती घेणार, ही आपण मुलाखतीचे वेळेला प्रश्न आपल्या संचालक मंडळाच्या वतीने त्यांना विचारण्यात आलेला होता. आज ज्या तीन पीएमसी आपण निवडणार आहोत. आम्ही जी संचालक मंडळाने आपल्यासमोर निवडीसाठी ठेवलेले आहेत. आपल्या टर्म्स कंडिशनला त्यांनी



मान्यता दिल्यामुळे आपण या तीन पीएमसी आपणांसमोर ठेवलेले आहेत. आणि आपण या तीन पीएमसी पैकी एका पीएमसीची आपण निवड करणार आहोत. ती निवड सुद्धा आपण संचालक मंडळ आणि विशेष सर्व साधारण सभा ही त्यांची निवडणूक घेवून त्यांची नेमणूक करणार आहोत. आणि ज्यावेळेला आपण नेमणूक करणार त्यावेळेला त्याच्या अगोदर आपण एक नामांकित सॉलिसिटरची हाऊसिंग सोसायटीच्या वतीने नेमणूक करून पीएमसी आणि हाऊसिंग सोसायटी यांच्यामध्ये करार होईल. आणि तो करार त्यांना बंधनकारक राहील. आणि तो करार होण्यापूर्वी सुद्धा आज आपण त्यांच्याकडे नेमणूक करणार आहोत. त्यामध्ये ज्या काही ठळक अटी शर्ती असतील, त्या आपल्यासमोर सांगतो.

यामध्ये प्रामुख्याने संस्थेतील जागा ही भोगवटा वर्ग दोन ची जागा भोगवटा वर्ग एक करून देणे, ही आपली त्या ठिकाणी त्यांना पहिली अट असणार आहे. आणि त्यासंबंधी मध्ये भोगवटा वर्ग एक जागा करत असताना, त्यासंबंधी मध्ये महसूल विभाग, कामगार विभाग त्याचप्रमाणे संबंधित जिल्हाधिकारी कार्यालय व संबंधित प्राधिकरण यांच्याकडून लागणारी ना हरकत प्रमाणपत्र आपल्याला त्या ठिकाणी त्यांनी मिळवून घ्यायचे आहेत. त्याचप्रमाणे भोगवटा वर्ग दोन ची जागा भोगवटा वर्ग एक करत असताना, भरावा लागणार प्रीमियम, मोबदला व इतर आवश्यक खर्चाच्या रकमेची उभारणी करण्याची जबाबदारी ही पीएमसी यांची असेल. त्याचप्रमाणे सर्व क्रमांक १४९ मधील संपूर्ण जागेची संस्थेच्या म्हणजे आपल्या हाऊसिंग सोसायटीच्या नावे हस्तंतर करून मालमत्ता पत्रकावर नाव चढवणे, ही सुद्धा जबाबदारी त्यांची असेल. त्यानंतर सदनिकाधारक सभासदांची जिल्हाधिकारी कार्यालयात नोंद करून नियमांकन करून घेण्यासाठी आपल्याला त्यांनी मदत करावयाची आहे. भोगवटा वर्ग दोनची जागा भोगवटा वर्ग एक करावयाची मुदत पीएमसी नियुक्ती दिनांक पासून ९ महिन्याच्या आत करणे, आपणास बंधनकारक असून त्यामध्ये काही दिरंगाई झाली, तर नियुक्ती रद्द करण्याचे अधिकार संचालक मंडळ आपल्याकडे राखून ठेवत आहोत. त्याचप्रमाणे आपली जी संपूर्ण जमीन आहे. त्या संपूर्ण जमिनीचे सर्वेक्षण करणे. ही सुद्धा जबाबदारी त्यांच्यावर आपण टाकत आहोत. शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार तसेच जमिनीच्या मालकीप्रमाणे तस्म प्राधिकरण यांची त्याच्या वेळी लागू असणारी नियमावली विचारात घेऊन संस्थेच्या इमारती व जमिनी नुसार उपलब्ध होणारा एफएसआय व डिसिपीआर याची माहिती प्राप्त करून, तसा अहवाल आपल्याला सभासदांचे जिल्हाधिकारी कार्यालयात नोंद करून नियमाकूल करून घेण्यासाठी आपल्याला त्यांनी मदत करावयाची आहे. संस्थेच्या सभासदांच्या पुनर्विकासाबाबतच्या सूचना शिफारशी विचारात घेऊन सभासदांसाठी उपलब्ध करावयाची निवासिक क्षेत्र, व्यापारी क्षेत्र, मोकळी जागा, बगीचा, पार्किंग बांधकामाचे स्पेसिफिकेशन इत्यादी बाबी विचारात घेऊन वास्तवादी प्रकल्प या सर्व गोष्टींचा रिपोर्ट, सोसायटीला त्यांनी अहवाल रिपोर्टचा त्यांनी सादर करायचा आहे.

त्याचप्रमाणे पीएमसी यांनी त्यांच्या नियुक्तीच्या दिनांक पासून २ महिन्याच्या आत मध्ये त्यांचा फिजिबिलिटी रिपोर्ट तयार करून तो संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीकडे सादर करावा. या सर्व गोष्टी करत असताना पीएमसीची नियुक्ती संस्था व पीएमसी मधील करारानुसार आहे. सदरचा करार नामांकित सॉलिसिटर यांच्याकडून आपण बनवून घेणार आहोत. या सर्व गोष्टींचा वापर करण्याचे कारण एकच आहे की, आपली जागा ही वर्ग दोनची जागा आहे, आणि ही वर्ग दोनची जागा वर्ग एक करून घेणे सगव्यात मोठे चॅलेंज आपल्याकडे आहे. या सर्व गोष्टींसाठी असणाऱ्या ज्या तीन



पीएमसी त्यांनी आपल्याला सहमती दर्शवल्यामुळे आपणांसमोर ठेवलेले आहे. याचा सुद्धा सभासदांनी साकल्याणे विचार करायचा आहे. आजची आपली ही विशेष सर्वसाधारण सभा जी आहे. ते प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार म्हणजे पीएमसीच्या निवडी बाबतची ही सभा आहे. सभासदांनी कृपा करून आपल्याला एरिया किंती मिळणार, कुठे मिळणार हा विषय नाही. आपला हा पुनर्विकास राबवण्यासाठी जो सल्लागार लागतो. ह्या क्षेत्रामध्ये असणारा जो माहीतीगार माणूस या पीएमसी मध्ये आपणाला माहिती देतो. पीएमसीच्या फॉर्ममध्ये आर्किटेक्ट असतात, इंजिनियर असतात, सॉलेसिटर असतात, चार्टर्ड अकाउंटंट असतात, टेक्निकल स्टाफ असतो, या सर्व नामांकित सर्व टेक्निकल असणाऱ्या लोकांची ही टीम असते. त्या टीमला आपण पीएमसी म्हणतो. म्हणजे आज आपण पीएमसी नेमणार आहोत. त्यामध्ये या सर्व जे तज्ज मंडळी आहेत, विविध क्षेत्रांमध्ये या सर्वांचा अंतर्भव या फॉर्ममध्ये आहे. त्यामुळे ह्या पीएमसी पुढचा जो काय मार्ग आपल्याला असेल, ज्या काही आपल्या अडचणी असतील, ते सोडवण्याचं काम पीएमसीच्या माध्यमातून आपल्याला भविष्यामध्ये करायचे आहे. त्यामुळे आजची निवड ही प्रत्येकाने आपली जबाबदारी म्हणून करायची आहे. धन्यवाद.

सादरीकरण क्र.१ :- प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार निओटेक कंसल्टंट्स

नमस्कार मंडळी, सर्वप्रथम मी तुमच्या सगळ्यांचे अभिनंदन करतो. हा विषय अतिशय महत्वाचा आहे. कारण माणूस आयुष्यात एकदाच घर करतो. एक वर्ष तुमच्यासाठी अतिशय महत्वाचे आहे. ती त्याची काय प्रोसेस आहे. ते मी तुम्हाला समजून सांगतो. आमच्या कंपनीचे नाव आहे निओटेक कन्सल्टंट, बत्तीस वर्षे जुनी फॉर्म आहे. माझी टीम इथे आलेली आहे. मला खूप कमी वेळ दिला आहे. कारण तीस मिनिटात मी काय सांगू शकत नाही १० पैकी तीन तुमच्या कमिटीने पीएमसी सिलेक्ट केले, शॉर्टलिस्ट केले, अर्थात बरीचशी प्रक्रिया त्यांनी ऑलरेडी केलेली आहे. आमच्याबद्दल बरीच चौकशी केली. तर आता मी विषयाला हात घालतो. मुंबईमध्ये हजार पीएमसी असतील. तर फक्त मुंबईमध्ये चार -पाच प्रकारच्या डेव्हलपमेंट चालू आहेत. तर आम्ही सगळे काम करतोय. सगळ्यात कॉम्प्लिकेटेड म्हणजे एसआरए, आमच्या आर्किटेक्ट आहेत. यांना गव्हर्मेंटच्या सगळ्या डिपार्टमेंट मध्ये कुठे कुठे काम होते, त्याच्याबद्दल माहिती आहे. कारण हा तुमचा जो प्लॉट आहे. तो एवढा मोठा प्लॉट आहे. त्याच्यात गव्हर्मेंटच्या सगळ्या डिपार्टमेंटचा संबंध येणार आहे. आमच्याकडे सगळी माणसे आहेत. म्हणजे आर्किटेक्ट आहेत. आमच्याकडे स्ट्रक्चर इंजिनियर आहेत, एडक्होकेट आहेत. आम्ही ७९ ए फॉलो करतो. त्याच्यामुळे पुरी डेव्हलपमेंटची ट्रान्सपरंट राहते. प्रत्येक सदस्याला माहिती असते की, काय चाललंय ते, त्याच्या व्यतिरिक्त कुठचाही मेजर डिसिजन घ्यायचा आहे. तर जनरल बॉडीची परवानगी घ्यावी लागते. प्रत्येक गोष्ट किंती महिन्यात केली गेली पाहिजे. आणि तो टाईम टेबल प्रोग्राम असतो. त्याच्यात समजा काही डिले होत असेल, तर त्याच्यातला काही पसेटिज सोसायटी बरोबर त्याला शेअर करायला लागणार आहे. बिल्डिंग होणार आहे. तर आमच्या टेंडर नुसार, जे स्ट्रक्चरल डिझायनिंग जे असतं, ते साधारण तीन ते चार मजले जास्त करायला सांगतो. का तर पुढच्या दहा, पंधरा वर्षात काही रूल चेंज झाले, आणि तुम्हाला एडिशनल एफएसआय जर मिळणार असेल, तर तुम्ही त्याच्यावर तीनचार मजले चढवून सोसायटीला त्याचा फायदा होऊ शकतो. रेरा एक्टनुसार लिकेजची ५ वर्षांची गॅरंटी असेल, तर आम्ही १५ वर्षांची देतो. आम्ही बिल्डरला सांगतो, जेणेकरून



पहिला पेंटिंग बारा वर्षाच्या आधी आलाच नाही पाहिजे. त्याच्या व्यतिरिक्त बिल्डिंग कशी कंस्ट्रक्ट केली गेली पाहिजे. जेणेकरून बिल्डिंगच्या लाईफ वाढेल. त्या टेक्निकल प्रॉब्लेम येणार नाही. तुम्हाला जर एखादा छोटा रूम घ्यायचा असेल, तर ते रेट पण आम्ही बिल्डरकडे निगोशिएट करून फ्रीज करून टाकू, जेणे करून तुम्हाला मार्केट रेट पेक्षा कमीत कमी पंधरा वीस टक्के स्वतामध्ये एडिशनला मिळतो. त्याच्या व्यतिरिक्त म्हणजे पार्किंग, पार्किंग कमिटीने सांगितले की, आम्हाला प्रत्येकाला एक, एक पार्किंग पाहिजे. तर ते पण आम्ही सोसायटीला तुमच्या मागण्या करू बिल्डिंग झाली म्हटली तर मेंटेनन्स आला. तर मेंटेनन्स येणारच आहे. तुम्हाला त्याचा कॉन्ट्रीव्युशन काढायला लागणार पण काढायला लागू नये म्हणून तुम्हाला आता सांगतो तुमच्या पुन्या प्रोजेक्टमध्ये वॉटर ट्रीटमेंट प्लांट असेल, जेणेकरून जे युज केलेले पाणी आहे ते रिसायकल केले जाईल. ते तुम्ही फ्लश साठी किंवा गार्डन साठी वापरू शकता, म्हणजे तेवढा पाण्याचा बिल सोसायटीला कमी होणार आहे. तर एक कम्युनिटी हॉल मिळेल तुम्हाला कमिटी हॉलमध्ये कोणाचं लग्न असेल तर तो हॉल तुम्हाला वापरता येईल. जुने मेंबर आहेत त्यांना डिस्काउंट मध्ये ते कमिटी ठरवेल. त्याच्यावर नवीन मेंबरला तुम्ही चार्ज करू शकता. ते पैसे तुम्हाला सोसायटीला वापरता येतील. एक मिनी मार्केट असेल, मिनी मार्केटमध्ये अपणा बाजारच्या तत्त्वावर एक चांगली स्कीम राबवली जाऊ शकते. जुन्या लोकांसाठी कमी दरात मिळेल. पण नवीन लोकांना मार्केट दरा मध्ये देऊ शकतात. त्याच्यातून जे फायदा होतो, तो पण सोसायटीला मिळणार आहे. मेडिकल सेंटरचा पण आम्ही प्रस्ताव दिलेला आहे. जेणेकरून त्या मेडिकल सेंटर मध्ये सर्व प्रकारचे डॉक्टर असतील जुने जे मेंबर आहेत, त्यांना एकदम डिस्काउंट रेटमध्ये ट्रीटमेंट दिली जाईल. पण बाहेरचे मेंबर असतील त्यांना नॉर्मल मार्केटमध्ये जे डॉक्टर चार्ज करतील. त्याच्यातला फंड सोसायटीला मिळणार आहे. नवीन फ्लॅट मिळेल पण मेंटेनन्स काढायची गरज नाही. लायब्ररी आहे, सीसीटीव्ही आहेत, सीसीटीव्ही ओपन एरिया ते दाखवल, कार पार्किंग कसे असेल तिकडे फ्लॅटमध्ये साधारण बेडरूम, किचन, डायनिंग एरिया वगैरे आहेत. ब्रिज फंडिंग घ्यावा म्हणून आता त्या ब्रिज फंडिंग मध्ये थोडेसे बारकावे सांगतो.

आता एवढा मोठा प्रोजेक्ट कारण्यासाठी तुम्हाला जागा ज्या कारणसाठी दिली आहे. जोपर्यंत कारण बदलून घेत नाही, तोपर्यंत तुम्हाला करता येणार नाही. हे केल्यावर आणि नंतर मग डेव्हलपर अपॉईंट करून चांगली ऑफर मिळू शकेल. हे सगळं करून घ्यायला शंभर कोटी लागले. तो फंडिंग करणार आहे किंवा बँक देणार नाही व्यक्ती असेल तो पहिला म्हणाल की तुम्ही मला काय देणार, ते जे फंडिंग येणार आहे ते शॉर्ट पिरेड साठी, एक वर्षासाठी व्याज दर थोडासा जास्त अठरा टक्क्यांच्या आसपास असतो. आपल्याला सोसायटीवर येणार ह्या मधल्या पिरेड मध्ये काही प्रॉब्लेम आले आणि डेव्हलपमेंट उशिरा सुरू झाली, तर त्या शंभर कोटीवर एक वर्षाचा व्याज लागणार आहे. या सगळ्या गोष्टी विचार केल्यानंतर आम्ही तुम्हाला अजून एक गोष्ट सजेस्ट करतो. ते आमचं सजेशन काय की, आधी प्लॅन टेंडरिंग करून घेऊ या, हे प्रोजेक्ट करण्यासाठी खूप मोठ्या बिल्डरची गरज आहे. त्याच्यातल्या चांगला जो बिल्डर सोसायटी सिलेक्ट करेल त्याला लेटर ऑफ इंटेन्ट काही देणार नाही. सिलेक्ट केल्यानंतर त्याला प्रॉब्लेम सांगण्यात येईल. आणि मग तो जो ब्रिज फंडिंग करणार असेल, त्यांना एक ट्राय पार्टी एग्रीमेंट करावं, जेणेकरून सोसायटी प्रॉब्लेम मध्ये फ्युचर मध्ये कधी येऊ शकणार नाही. संपूर्ण जबाबदारी डेव्हलपर घेईल. आता बिल्डर बरोबर काय केले पाहिजे. बिल्डर बरोबर जनरली डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट करायला लागतं. पण



या केस मध्ये मी तुम्हाला सजेस्ट करतो की, बिल्डर बरोबर एग्रीमेंट न करता फक्त लेटर ऑफ इंटेन्ट करून घ्यायचा आहे. एकदा ते काम झाल्यानंतर मग डेव्हलपमेंट करा. हे परत सोसायटीवर लायबिलिटी येऊ नये. याच्यासाठी आता याच्यात टायटलच काम ठरलेल्या झालं नाही समजा, आता मी आपल्याकडे आठ महिने मागितले. दहा महिने झाले, बारा महिने झाले, मग सोसायटीकडे पावर पाहिजे कि, तुझ्याच्याने जमत नाही तर तू बाजूला हो, आम्ही दुसरा डेव्हलपर नेमतो. त्याच्यानंतर मग तुमची कमिटी तुमच्यातले काही जे मेंबर्स येतात. एवढी मोठी सोसायटी म्हटलं तर कोणी आर्किटेक्ट असतील. त्यांनी पण कमिटीला मदत केली पाहिजे. सोसायटी एवढा मोठा प्रोजेक्ट नाही करू शकत. तर हे जॉईटली तो प्रोजेक्ट हँडल केला जातो.

आता डेव्हलपमेंट सुरु झाली आहे. डेव्हलपमेंट सुरु झाल्यानंतर तो बिल्डर असेल, तर खूप मोठा असेल त्या बिल्डरला पण आपल्या ह्याने कसं बांधून ठेवा. त्याचे पॉर्टफॉली भी तुम्हाला सांगतौ. की बिल्डर टेंडर मध्ये असेल की समजा त्याने १०० कोटीचं काम केलं तर, ७५ कोटीचे फ्लॅट त्याला विकता आले पाहिजेत. म्हणजे २५ कोटी नेहमी रोलिंग मध्ये पैसे त्याच्यात राहिले पाहिजेत. नाहीतर काम केलं आणि तो २०० कोटीचे फ्लॅट विकून मोकळा झाला. असं होता कामा नये. त्याच्यासाठी तो क्लोज घातलेला आहे. दुसरा पॉर्टफॉली आहे. हा कमिटी बरोबर मला डिसकस करायचा आहे. कारण जुन्या मेंबरचे आणि नवीन मेंबर च्या मध्ये जास्त फरक असू नये. म्हणून आम्ही काय सजेस्ट करतो की, त्याच बिल्डिंग मधले वीस टक्के फ्लॅट आहेत. ते त्यांनी बाहेर विकावेत. ते पण कसे विकायचे. ते नको ते वन रूम किचन किंवा वन आर के, वन बीएचके जेणेकरून जी आर्थिक तफावत असते जुन्या मेंबर मध्ये आणि नव्या मेंबर मध्ये राहणार नाही. आम्ही आधी एकदम तोडायला परमिशन देणार नाही. आता एकदा त्यांनी प्लॅन बनवले. आणि आपण केले की, जोपर्यंत जनरल बॉडी शिवाय त्याला प्लान चेंज करता येणार नाही. आमचे आर्किटेक त्याच्याबरोबर बसून प्लान बनवले. जेणेकरून बिल्डिंगला प्रोटेक्शन कसा मिळावा. तर मुंबईमध्ये कसा साउथ वेबसाईटला जास्त पाऊस येतो. तुमच्या बिल्डिंग पण तुम्ही बघा साऊथ वेबसाईट झालेले असतील. तर ती प्रोटेक्ट करण्यासाठी आम्ही त्याला सजेशन देतो. त्याप्रमाणे तो प्लान बनतो आणि तो प्लान एकदा बनला तर चेंज करायला परमिशन देत नाही. ते आधी दिलं जाईल नंतर नवीन मेंबर चा पझेशन दिले जाईल. हा एक त्याच्यात आहे. आता पुरा प्रोजेक्ट सुरु करायच्या ते तुम्हाला एक फॉर्म वाटण्यात येईल. तुमचं काय काय सजेशन आहे. ते तुम्ही कमिटीला सबमिट करा. ते त्याच्याप्रमाणे आम्हाला टेंडर बनवायला लागतील. तुम्ही शंभर सजेशन दिली की शंभर आम्हाला नाही करता येणार, पण शंभर मधले काही चांगले असतील त्याचा विचार केला जाईल. आता सगळ्यात शेवटी पीएमसी कसा असावा. दहा मधून त्यांनी केले आहे. जवळचा असावा, सोसायटीचे हीत जपणं हा त्याचा वन पॉर्टफॉली अजेंडा असला पाहिजे. तुम्हाला तर कायद्याच्या चौकटीत राहून मॉकिंगमम एवढा बेनिफिट घेता येईल. तेवढा आपल्याला घेता पाहिजे. आता प्रोजेक्ट भरपूर मोठा आहे. एवढा मोठा प्रोजेक्ट मुंबईमध्ये झालं नसेल. हा पहिल्यांदाच होणार आहे. तर हे प्रपोजल यूडी पर्यंत जाणार बरेच मोठे बिल्डर येणार तुमचा पीएमसी कसा असला पाहिजे. यांच्यासमोर ठामपणे बसून ताठ मानेने सांगणारा की, विशालनगर ते सभासद माझे क्लाइंट आहेत. ह्या त्यांच्या मागण्या आहेत. हे त्यांचे हक्क आहेत. आणि हे त्यांचे अधिकार आहेत. आपण प्रोजेक्ट सुरु करून्या, बाकीच्या बिल्डर्स आपण नंतर बघूया. असं सांगणारा तुम्हाला पीएमसी पाहिजे. तर अजून कोणाच्या तुमच्या शंका असेल तर विचारा.



संस्थेचे तज्ज संचालक चंद्रशेखर चव्हाण यांनी प्रस्तावना केली :-

न्यूटेकचे श्री. लक्ष्मणजी सावंत यांनी अतिशय चांगल्या प्रकारे प्रेझेंटेशन इथे सादर केल. सावंत साहेब, तुम्हाला अंतिम निवडीसाठी शुभेच्छा, धन्यवाद.

आता पुढील प्रेसेंटेशन होणार आहे. ते सुप्रीम एनजीकॉन, मी सुप्रीम एनजीकॉनचे, श्री. साहू आणि त्यांचे सहकारी यांना व्यासपीठावरती आमंत्रित करतो. त्यांच सादरीकरण त्यांचा प्रेजेंटेशन करण्यासाठी, कृपया सुप्रीम एनजीकॉन प्रतिनिधी यांनी व्यासपीठावरती उपस्थित राहवे.

किरण निकम : - पीएमसी सुप्रीम एनजीकॉन, प्रायव्हेट लिमिटेड, श्री. सुरेश साहू हे या ठिकाणी प्रेझेंटेशन देण्यासाठी उपस्थित झालेले आहेत. सुप्रीम एनजीकॉन, बाबत थोडक्यात माहिती सांगायची तर, सर्वत मोठी हाऊसिंग सोसायटी आपली आहे. २१५४ सभासद असलेली त्याच्यानंतरची २ नंबरची सोसायटी आहे, चौदाशे मेंबरची, जीटीपी नगरला, त्यांचे हे पीएमसी आहेत. एकंदरीत संचालक मंडळाने सभासदांच्या वतीने तसेच सभासदांची जी शिकलेली मुले आहेत. आर्किटेक वगैरे गणेश असेल मदनाप्पांची कन्या असेल यांचे माध्यमातून यांचे प्रेझेंटेशन केलेलं होतं. आणि तीन मध्ये त्यांची आम्ही नियुक्ती केलेली आहे. तर मी विनंती करतो की, त्यांनी त्यांचा प्रेझेंटेशन सादर करावे.

२. प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार सुप्रीम एनजीकॉन यांचे सादरीकरण :-

मे. सुरेश साहू मॅनेजिंग डायरेक्टर, सीओ, सुप्रीम इंजीकॉन इंडिया प्रायव्हेट लिमिटेड, मेरे साथ मे आर्किटेक राजेश कन्सल्टंट, कुणाल केदारे, कलेक्टर कन्सल्टंट मैं कोशिश करूंगा पचीस- तीस मिनिट मेरा प्रेसेंटेशन खतम करूंगा | एक सबसे पहले हमारा एक ऑडिओ प्रेसेंटेशन है किंडिओ दिखाओ।

हॅलो, थँक्यू फॉर यू क्हेरी मच फॉर युअर पेशंस बॅलन्स प्रेझेंटेशन को कम्प्लीट करने का कोशिश करूंगा | हमारे कलेक्टर प्लॉट के कन्सल्टंट जो मुंबई के काफी काम किया हुआ है।

नमस्कार माझां नाव कुणाल केदारे, सगव्यांना प्रथम जय महाराष्ट्र, मी साहू साहेबांसाठी लायझनींग काम करतो आहे. एक मागासवर्गीय सभासदांसाठी पीडब्ल्यूडी जागा देण्यात आली होती. १९५७ साली वगैरे तर या स्कीम साठी पण मी एक मोठा योगदान दिलेला आहे. मागासवर्गीय सभासदांसाठी पण आम्ही केलेला आहे. लोकांना पहिले थोडी भीती असते, की कलेक्टर प्लॉट देऊ शकतात की नाही, कलेक्टर किंवा शासन देतो की नाही असं लोकांचा पहिले प्रश्न आहे. की कलेक्टर देत नाही. परंतु तसं नाहीये आता बरेचशे नियम बदललेले आहेत.

म्हणजे नवीन सेक्षन झालेले आहेत. जसा आता आपल्याला शासनाने सदर तुमची संस्था आहे. ती लीझ लॅन्ड माझ्या अभ्यासामध्ये दिसून आले. ही जागा आता लॅन्ड फ्री पण आपण करू शकतो. पहिल गेल्या दोन तीन वर्षांपूर्वी अशा जागा करू शकत नव्हतो. आणि आपण पुढे जाऊन २०२२ पर्यंत तो जीआर आपल्याला लागू होता. २०२२ नंतर त्याला आता एक वर्षाचा परत एक्सटेन्शन देण्यात आलेला आहे. ०७ मार्च २०२४ पर्यंत, आता आपल्या संस्थाचे पन काही जे मूळ सभासद, त्यांचे सुद्धा ट्रान्सफर झालेले नाहीत. तर प्रथम आपल्याला यांना सुरुवातीला सगव्यांची आपल्याला सदर समितीने प्रत्येकाच्या नावाने शासन दरबारी करावे लागतील. परंतु जे नवीन सभासद घेतले आहे, आपल्या संस्थेचे यांना आपल्याला ट्रान्सफर करून घेणे गरजेचे आहे. तर सुरुवातीची प्रोसेसिंग आहे. सर ती आपल्याला सुरुवात करायची, हे झाल्यानंतर आपण शासनाकडे प्रपोजल करणार की, आपल्याला फ्री करून दैण्यात यावी. आणि ते पूर्ण आम्हीच करून घेणार



आहे. जे काय पुढीजी वाटचाल आपली आता होणार आहे. त्याच्यामध्ये चार ते पाच महिन्यांमध्ये आम्ही प्रत्येकाचे टान्सफर केसेस आणि लँग्वेज करून घ्यावी लागते. शक्यता मी साडे तीन ते चार महिन्यांमध्ये ही गोष्टी पूर्ण करणार आहोत.

मै खुद लायसन इंजिनियर हु और कमिटी मे भी हु कंपनी के दो ऑफिस है क्लास्टर डेव्हलपमेंट्स १७ जगह हम पीएमसी है सबसे स्टाँग टीम लीगल कन्सल्टेंट कंपनी आपको कोई सेपरेट चार्ज नही है लीगल कन्सल्टन्सी फेमस आर्किटेक प्रेमनाथ और आर्किटेक्ट राजेश लटकर साहेब हमारे साथ मे है घर बनेगा, जो वो वास्तु के हिसाब से बनेगा। उसके लिए भी वास्तु विशारद प्रभाकर सुरी है हमारे खुद के मशीन है जैसे होता है दुसरे दिन हमारे इंजिनियर जा के चेक करते है और सर्टिफायर करते है मुंबई में काफी जगह हमारे काम के प्रोजेक्ट चालू है प्रोजेक्ट मैत्री पार्क, चेंबूर जो फेज वन है २१ माले के २ टावर ये व्हिडिओ में देख चुके है सोसायटी मे पांच टावर हमने बनाया। मुलुंड मे १७ माले के प्रोजेक्ट है जो बड़ा प्रोजेक्ट भानुमती सोसायटी बांगुर नगर मे कर रहे है अभियान को रिसेंटली अवॉर्ड हुआ गोवर्धन नगर ३०,००० स्केअर मीटर का है।

राजेश लटकर साहेब :-

नमस्कार सर्वाना, मी डेव्हलपमेंट मध्ये आर्किटेक, तुम्हाला सांगतो, ही एक पार्टनरशिप आहे. सोसायटी आणि डेव्हलपर हे पार्टनर आहे. आणि आम्ही सोसायटीकडून आहोत. त्यामुळे सोसायटीचा फायदा कसा आपण सेपरेट करू शकतो. तर यामध्ये एक आर्किटेक्ट बिल्डर कडून असतो. तर एक आर्किटेक्ट सोसायटीसाठी पीएमसी कडून असतो. आजकाल काय ज्ञाले की, टॉवर बांधले जातात. तर जुन्या बिल्डिंग आणि टॉवर मध्ये फार फरक असतो. प्लॉनिंग मध्ये स्ट्रक्चर कसे स्टाँग प्लॉनिंग नैसर्गिक हवा, नैसर्गिक लाईट आणि सर्विसेस म्हणजे पाण्याची व्यवस्था केली आहे. त्यानंतर पार्किंग हा सध्या फार मोठा प्रश्न आहे. ते पण बिल्डर स्वतःच्या फायद्यासाठी काही गोष्टी शॉर्टकट करू शकतो. पण तुमचा आणि तुमच्यातले पण काही मेंबर्स असतात. ज्यांना यामध्ये लक्ष घालू शकतात. तिसरी गोष्ट आहे. म्हणजे अमेनिटी तुमच्या वाढली पाहिजे. कॉम्पिटिशन भरपूर आहे मार्केटमध्ये धन्यवाद.

संस्थेचे तज्ज्ञ संचालक चंद्रशेखर चहाण यांनी प्रस्तावना केली :-

सुरेश साहू यांचे मी आभार आहे, आभारी मानतो. आपण अतिशय उत्तम प्रकारे ते प्रेझेंटेशन सादर केलं, आणि फायनल साठी आपल्याला शुभेच्छा.

पुढील पीएमसी आहे. गोडबोले मुकादम अॅण्ड असोसिएट्स, मी गोडबोले मुकादम टीमचे जे काय पार्टनर आणि त्यांचे सहकारी यांना व्यासपीठावरती आमंत्रित करतो की, त्यांनी व्यासपीठावरती येऊन आपलं प्रेझेंटेशन सादर करायचे आहे.

सादरीकरण क्र.३ :- प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार गोडबोले मुकादम अॅण्ड असोसिएट्स मुकुंद गोडबोले :-

जनसमुदाय समोर उभा राहून पहिले तुमच्या सगव्यांचे आभार मानतो की, आज आम्हाला शॉर्टलिस्ट केलं. आमच्या कंपनीचे सादरीकरण करण्याची आम्हाला संधी दिली, त्याबद्दल प्रथम धन्यवाद. दुसरी गोष्ट गोडबोले मुकादम तर्फे मी मुकुंद गोडबोले आर्किटेक्ट आणि माझे भागीदार आर्किटेक जितेंद्र मुकादम आम्ही दोघेही आहोत. तुमच्या भाषेत बोलणारे तुमची भाषा समजणारे तुमचे जे काही पुनर्विकास संबंधीची तुमची स्वप्न आहेत. ती जाणणारी अशी आमची प्रोजेक्ट मॅनेजमेंट कन्सल्टन्सी कंपनी आहे, कंपनी म्हणजे काय थोडक्यात बघितलं तर



सुरुवातीपासून शेवटपर्यंत तुमच्या या प्रकल्पामध्ये तुम्हाला जे मार्गदर्शन करेल, अशी कंपनी सगळ्यात महत्वाचा आर्किटेक्चरल काम की तुमच्या प्रकल्प हा मुंबई डीसीपीआर २०३४ च्या अंतर्गत होईल. त्याच्या जागी रिझर्वेशन असेल, तर मला असं वाटतं की कदाचित मुंबईतला सगळ्यात मोठा पुनर्विकासाचा प्रकल्प हा तुमचा आहे. मग जेव्हा प्रकल्प मोठा असतो, जमीन मोठी असते, तेव्हा त्याच्यामध्ये अनेक जी काही रिझर्वेशन योग्य पद्धतीने जाणतो कायद्याचं ज्ञान असणं हे अत्यंत महत्वाचे आहे. आज गेले ३० वर्ष आम्ही रजिस्टर कोर्ट कमिशनर मुंबई हायकोर्ट को-ऑपरेटिक्ह कोर्ट कन्स्युमर कोर्ट सगळीकडे रजिस्टर आहोत. इंजिनिअरिंगचा आज आमच्या ३२ वर्षाचा अनुभव आहे. त्यामुळे वेगवेगळे कन्स्ट्रक्शनच्या तंत्रज्ञानाची आम्हाला माहिती आहे. त्यामुळे मोठे प्रकल्प इमारती करणे हे आमचं रोजचं काम आहे. माझ्या वडिलांपासून सांगायची गोष्ट माझे वडीलही आर्किटेक्ट होते. १९६० जवळ१९९५ सालापर्यंत ते प्रॅक्टिस करत होते. त्यांच्याकडनं आम्ही शिकून आता पुढची ३२ वर्ष आम्ही आमचं काम करतोय, तेव्हापासून रजिस्टर प्रॅपर्टी मध्ये रियल इस्टेट मध्ये जे क्हॅल्युएशन केलं जातं त्यासाठी माहिती असणं हे खूप गरजेचे आहे. आणि आम्ही तेच घेऊन तुमच्याकडे आलोय की, आमची टीम आणि आमच्याबरोबरचे आमचे सगळे सहकारी असोसिएट्स हे सगळे तज्ज आहेत. अनेक सगळ्या पॅनलवरती आमची नियुक्ती आहे. शासकीय जे जे विभाग तिकडे आम्ही ऑलरेडी रजिस्टर आहोत. उद्या काही छोटी मोठी अडचण जरी आली सोडवण्यासाठी आम्ही नक्की पुढे येऊ. आणि तुमच्या सगळ्या यशामध्ये म्हणा, अडचणीमध्ये म्हणा, आम्ही पुढे असो ही माझी तुम्हाला खात्री आहे. मी तुम्हाला शब्द देतो की, तुमच्या सगळ्या विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये मी स्वतः हजर राहणार आणि माझ्या अनुभवाचा तुम्हाला फायदा करून देणार. मी स्वतः प्रोजेक्ट मॅनेजमेंट कन्सल्टंट म्हणून आज जास्ती काम करतो. आणि मुकादम साहेब हे जे काही सगळे नियम आहेत. महानगरपालिकेचे, पुनर्विकासाचे त्यातले तज्ज समजले जातात. त्यामुळे आमचे जे काही कॉम्बिनेशन जोडी एकदम जोरदार जोडी आहे. मी तुमच्याबरोबर राहणार नियमांच्या बाबतीत प्लानिंगच्या बाबतीत तुम्हाला तुमचं स्वप्नातलं घर कसं योग्य पद्धतीत मिळेल. सर्व सुविधा संपन्न मिळेल हे जबाबदारी माझी व मुकादम यांची असेल.

भारतातल्या इन्स्टिट्यूट मधून आम्ही १९९१ साली आम्ही आर्किटेक झालो. आणि कौन्सिल ऑफ आर्किटेक्चर आणि इंडियन इन्स्टील मार्केटिंग या दोघांची मान्यता आम्हाला मिळालेली आहे. आर्किटेक प्रोजेक्ट मॅनेजमेंट कन्सल्टन्सी क्हॅल्युएशन आणि प्रोजेक्ट रिपोर्ट प्रकल्प अहवाल हे चार काम आम्ही जास्ती करतो. तुम्हाला पुनर्विकास करायचा आहे. आणि तुमची कमिटी ही अत्यंत याची तज्ज आहेत. त्या नुसार आजची मिटींग लावलेली आहे. आमची ताकद काय आहे तर ३२ वर्षाचा अनुभव एक कोटीच्या वर स्केअर फिट कन्स्ट्रक्शन काम जे डिझाईनिंगची काम, आमची पूर्ण झालेत ६० लाखावून वरती ती रेसिडेन्शिअल काम आज आमची चालू आहे. १ कोटी कंप्लिट ६० लाख अंडर डिझाईनिंग अँड कन्स्ट्रक्शन लॉकडाउनची जी की ६-८ महिने सोडले ४ वर्षामध्ये ३६ प्रकल्पांची ऑक्युपेशन सर्टिफिकेट आम्ही घेतलेली आहेत. अडचणी अनेक प्रोजेक्ट मध्ये येतात, राजकीय अडचण असेल नियम बदलले जातात. पैशाची अडचण येते. पण अडचणी येऊ नये म्हणून जे काय आपण प्लॅनिंग करतो, तर ते जवळजवळ पूर्ण केले. आम्ही मुंबई ग्राहक भवन, जिल्हा ग्राहक भवन जे ग्राहक चळवळीचे प्रणेते आहेत. आणि कधीही आपल्याला अडचण आली तर ते आपल्या पाठीशी उभे राहतात. सांगायचा मुद्दा कधी दुर्देवाने आपली फसवत व्हायची जर वेळ आली. तर जिथे जिथे आपण दाद मागून न्याय मागायला जातो. तिथे तिथे आम्ही ऑलरेडी



रजिस्टर आहेत. तिथे आमचे संपर्क आहे. तिथे आमचे कॉन्टॅक्ट आहेत. त्याच्यानंतर आम्ही मिनिस्टर ॲफ कॉमर्स आणि एचआरडी सेंटर गवर्मेंट सेंट्रल गवर्मेंट ला सुद्धा आम्ही रजिस्टर आहेत. तुम्ही जर फेसबुक आणि युट्युब वर गेलाय मुकुंद गोडबोले किंवा गोडबोले मुकादम सर्च टाकला तर आमची भरपूर व्हिडिओज आहेत. ज्या योगे तुम्हाला मराठी आणि हिंदी मध्ये अत्यंत सोप्या भाषेमध्ये याचा मार्गदर्शन मिळेल.लॉकडाऊनच्या काळामध्ये अनेक सेमिनार केले. आणि सामान्य जनतेला पुनर्विकास प्रकल्प काय असतो, त्याच्यामध्ये अडचणी काय असतात, तर सोडवायच्या कशा याची माहिती आम्ही त्यांना या सेमिनार द्वारे दिली. वृत्तपत्र इंडिया, लोकसत्ता, इंडियन एक्सप्रेस, तरुण भारत अशा अनेक वृत्तपत्रांमध्ये आम्ही त्यांच्यामध्ये वेगवेगळ्या विषयावरती लेख लिहितो. वेगवेगळ्या सेमिनार मध्ये आम्ही भाग घेतो. आणि लोकांना माहिती देतो. तुम्ही बघितलं तर मुंबई डीसीपीआर चे नियम आज आपल्याला लागू आहे. तो जेव्हा २०१७ ला आला तर पहिल्यांदा मी होतो. सातव्या दिवशी आम्ही प्रेसेंटेशन केलं. आणि या नियमांमध्ये काय आहे, लोकांसाठी फायद्याचं काय, लोकांसाठी अडचणीचे ते पण आम्ही दाखवून दिलं.नंतर सुद्धा अनेक ठिकाणी मी लेक्चर्स घेतली. आणि सांगायला आनंद वाटतो की, बार कौन्सिल म्हणजे वर्कील लोकांची जी कौन्सिल आहे. ठाणा कौन्सिल आणि कल्याण रेरा कायद्याची माहिती दिली. पण हा फक्त नुसता कायदा नाहीये त्याला टेक्निकल आमच्या फिल्डची पण जोड, त्यामुळे त्याचा अभ्यास करून तो पण लोकांपर्यंत पोहोचवायचा आम्ही मनापासून प्रयत्न केला. मुंबईमध्येही रीडेव्हलपमेंट स्कीम्स जितके प्रकारच्या आहेत. ते सगळे डेव्हलपमेंट स्कीम मध्ये आम्ही काम करतोय. त्यामुळे त्याचा प्रैक्टिकल अनुभव त्याच्यात काय फायदे आहेत, काय तोटे आहेत, त्यामुळे या सगळ्या पुनर्विकास ज्या डेव्हलपमेंट स्कीम आहेत, त्याच्यामध्ये आम्ही मुंबई काम करतोय विकास आराखडा आला त्यावेळी मी भरपूर प्रेस कॉन्फरन्स घेतल्या वेगवेगळ्या वार्डमध्ये जाऊन त्या लोकांना आम्ही माहिती दिली. की या विकास प्रस्तावा मध्ये काय तुम्ही बघता येते मुंबईची चेंबर्स कॉमर्स चर्चगेटला इथे प्रेस कॉन्फरन्स होती माझ्या बाजूला बसले हे डॉक्टर विश्वनाथन बीएमसीचे तेक्हाचे डायरेक्ट ते मला दर वेळेला बोलवायचे की गोडबोले साहेब तुम्ही नेहमी बायेस्ट बोलत नाही. म्हणजे जे चांगले तेही सांगता, चुक ते सांगता. वेगवेगळ्या मोठ्या व्यक्तींबोरोबर काम करायची संधी मिळाली. हे जे मुंबईतलं सगळ्यात मोठे डेव्हलपमेंट स्कीम भेंडी बाजार हे करते त्यातली आम्ही एक कन्सल्टंट आहेत. की ज्यामध्ये टेक्निकल अडचण आली, सोडवायला आम्ही त्या संस्थेला मदत करतो. त्यामुळे आज तुमचे जे प्रकल्प आहे, एवढा मोठा जो प्रकल्प आहे. तो आपला प्रयत्न राहील की, आपण क्लस्टर मध्ये करू ज्यायोगे आपल्याला जास्तीत जास्त फायदा होईल. बेनिफिट होईल, हा जो प्रकल्प आहे त्याची फाईल मुख्यमंत्र्यांपर्यंत जाते. हे प्रक्रिया त्याची मोठी आहे. पण आम्ही या प्रक्रियेतून गेलो, असल्यामुळे आम्हाला ते सगळे टप्पे माहित आहेत. आणि लायझनींग जे काही आहे. ते आमच्या ओळखी असल्यामुळे नक्की सुलभ होईल. आणि आम्ही आला तुम्हाला पूर्णपणे मदत करू ग्वाही देतो.

डॉक्टर हर्षवर्धन त्यांना लोकसभेमध्ये जाऊन आम्ही त्यांना भेटलो. आणि त्यांच्या बरोबर काम करण्यासाठी आम्ही प्रयत्न केले. पूर्वी सीआरझेड मध्ये असलेल्या इमारती १९९१ सालचे नियमाने पुनर्विकसित होत. पण आम्ही प्रयत्न केले, आणि आजच्या नियमाने त्या इमारती पुनर्विकसित होतील, म्हणजे आज अडचणी झाले होते त्यांचं पुनर्विकसित असं होणं हे सोपं झालंय. आपलं पण एक सामाजिक दायित्व आहे. ज्या गोष्टीचा आपल्याला नॉलेज आहेत. त्याबाबतीत



समाजाकरता काहीतरी काम करत राहण ही आपली गरज आहे. आणि ते आम्ही करण्याचा प्रयत्न करतो. आम्ही वर्ल्ड बैंक खुप बिझनेस तुम्ही ऐकलं असेल, तर कुठची परदेशी संस्था किंवा आपण जेव्हा आपले नकाशे मंजुरी करत जातो. तेव्हा ते लवकरात, लवकर मंजूर क्वावे. आणि ही सगळी प्रक्रिया सोपी क्वावी. म्हणून वर्ल्ड बैंक आपल्या देशात येऊन मदत करते. आम्ही वर्ल्ड बैंकेची कन्सल्टंट म्हणून काम करतोय. आणि त्यामुळे आम्हाला मुख्यमंत्री म्हणा किंवा अर्बन डेव्हलपमेंट डिपार्टमेंटचे म्हणा किंवा कमिशनर म्हणा मुंबईची यांना भेटायचे संधी मिळते. आणि आपली जी प्रक्रिया सोपी होते. वर्ल्ड बैंकेने आम्हाला टेक्निकल एज्युकेशन म्हणजे एचआरडी मिनिस्ट्री सेंट्रल गवर्नमेंट तिथे सुद्धा मी बोर्ड मेंबर आहे. बाकी सगळे कॉलेजचे ढीन प्रिन्सिपल अशी आहेत. मी एकटा त्याच्यामध्ये ही एक मला मानाची नियुक्ती होती. आणि त्याच्यामध्ये आम्ही खूप काम केलं. आणि वर्तमानपत्रात त्याच्याविषयी चांगलं छापून आल होतो. वेगवेगळे जे मुख्यमंत्री आहेत त्यांच्या कालावधीत अनेक ठिकाणी आमचे सल्कार केले. एकनाथ शिंदे साहेब, मुख्यमंत्री उद्घवजी, अशोक चव्हाण, दिवाकर रावते त्यामुळे आमचे राजकीय पक्षांबरोबर अत्यंत चांगले संबंध आहेत. कुठची पार्टी असो, पक्ष असो, मी स्वातंत्र्यवीर सावरकर राष्ट्रीय स्मारकामध्ये गेले १५ वर्ष विश्वस्त म्हणून काम करतोय. त्यामुळे देशभक्ती आणि आपले हिंदू धर्म याच्या करता आपल्या लोकांमध्ये जाऊन जागृती करता येईल. एक सामाजिक काम आपल्या हातून घडावं हा प्रयत्न आम्ही नेहमी करतो. तसेच राष्ट्रीय स्वयंसेवक संघ यांच्या विचारांचा मी आहे. आणि त्यांची पण बरीच प्रोजेक्ट आज गेले २५ वर्ष आम्ही वेगवेगळ्या स्तरावर करतोय. वेगवेगळ्या टाइम्स ऑफ इंडिया मध्ये इलेक्शन माझी झाली होती. कॉन्फरन्स ला गेलो होतो, हे एकत्र माझ्यासाठी खूप महत्वाचे लोक बिरादरी प्रकल्प डॉक्टर प्रकाश आमटे आपण फक्त पैसे कमवायच्या मागे लागतो. अनेक वेळेला समाजभान विसरतो. म्हणजे बाबा आमटे यांची चिरंजीव प्रकाश आमटे यांच्या प्रकल्पामध्ये आम्हाला काम करण्याची संधी मिळाली. आणि गेले ७-८ वर्ष आम्ही त्यांची सगळे हे नागपूर वर्धा हेमल कसा आणि विदर्भमध्ये प्रकल्प होते. ते आम्ही विनामूल्य करण्याचा आम्ही चंग केलेला आहे. आणि आज पर्यंत आम्ही विनामूल्य काम करतोय. आणि खूप आनंद मिळतो, या सामाजिक कामात १९८३ साली भारताने प्रथम विश्वचषक जिंकला. आणि त्यानंतर मुंबईतल्या आणि या सगळ्या क्रिकेटपटूना वरळी सी फेस वरची एक जशी तुम्हालाही लीज वरती जमीन दिली. तशी त्यांना दिली आहे. आणि त्या सगळ्या कॉम्पिटिशन मध्ये एकूण १२ पीएमसी होते. त्यात आमची निवड झाली. आणि आम्ही येथे पीएमसी म्हणून काम करतोय. आणि येथे शेड्युलर हे मालकीची जमीन हे करण्यासाठी आम्ही आता अर्ज केलेला आहे. आणि माननीय उच्च न्यायालयाने सांगितले की, तुम्ही निर्णय लवकर घ्या, आणि १५ टक्के जे काय आपल्याला भरावे लागणार, त्याचे आता ५ टक्के भरावे लागणार आहे. आमचे जसं मी म्हटलं जातं की माझी जे काही संबंध आहेत. राजकीय, शासकीय पातळीवर आहेत, तर ती वापरून लीज होल्ड टू फ्री होल्ड म्हणजे मालकी हक्क आणि जमीन पहिली आपल्याला तुमची टान्सफर करावी लागेल. ती करण्यासाठी जे जे प्रयत्न करावे लागतील. ते मी नवकी करीन आम्ही तुम्हाला शब्द देतो. आम्ही आत्तापर्यंत एक मोठा प्रोजेक्ट म्हणजे ५०० सभासदांचे नव्या मुंबईत नेस्क्ल मधलं श्री. गणेश को-ऑपरेटिव सोसायटी ते सुद्धा भाजी मार्केट मधले सगळे लोक आहेत. त्यांचे काम करतोय मी अगदी बारा मेंबर पासून ५०० मेंबर सभासदांपर्यंत आम्ही काम करतोय. हे मी माझी जी करियर आहे, ती पण भाजी मार्केट त्यांच्यापासून सुरु केलेली आहे. आणि तिथपासूनच इथपर्यंत माझा प्रवास झालेला आहे.



मी तुमच्या कमिटीचे खरंच कौतुक करतो. २००० सभासदांची सोसायटी म्हणजे एक मतदार संघ सांभाळण्यासारखा आहे. पण त्याच्यामध्ये सुद्धा आम्ही सुद्धा तज आहोत. आम्ही कमिटीला खूप चांगली मदत करू, कारण काही लोक जर विरोध करत असतील. तर त्यांना बाजूला ठेवून कधीच पुढे जायचं नसत. त्यांच्या मनात अडचणी काय समजून घेऊन त्यांना उत्तर देऊन जर त्यांना आपण बरोबर घेऊन गेलो, तर फायदा आहे. त्याच्यानंतर कन्स्ट्रक्शन ऐक्टिव्हिटीज आम्हाला चांगलं नॉलेज आहे. आणि लीडिंग डेक्लपर्स विकासक मोठे, मोठे त्यांचेही आमचे खूप चांगले संबंध आहेत. आपल्या प्रकल्पाकरिता चांगली विकासक येण हे खूप गरजेचे आहे. त्यामुळे तुम्हाला योग्य मार्गदर्शन द्यायला मी बांधील आहे. मला असं वाटतं मुंबईतला हा सगव्यात मोठा पुनर्विकासाचा प्रकल्प असेल. आणि हे शिवधनुष्य पेलणे हे सोपं नाही. याच्या करता अनुभव हा मोठा असणे गरजेचे आहे. आणि आम्ही ते शिवधनुष्य पेलायला तयार आहोत. जास्तीत जास्त तुम्हाला तुमचं जे काय घर आहे, ते कसं मोठं होईल. याच्या करता आपण प्रयत्न करू, आपल्याला कॉर्पस कसा चांगला मिळेल. हे आपण बघू महत्वाची पुढची गोष्ट की बँक ग्यारंटी अनेक वेळेला विकासक अडकला कुठेही अडचण निर्माण झाली तर आपण वाच्यावर नाही सोडले गेले पाहिजे. याच्या करता त्याचे काही फ्लॅट आपल्याकडे गहाण ठेवून ती सुद्धा उद्या आपण विकून पैसे उभे करू तुमची महामंडळाची जमीन मालक सरकार आहे. मग नुसतं कापड महामंडळाला ते दिलंय आणि मग तुमची सोसायटी २० एकरा पैकी तीन एकराचं तुमचं एग्रीमेंट झाले, पण महामंडळाबरोबर सुद्धा आपल्याला योग्य ते जे काही कार्यवाही करायचे ती करून ते तुमच्या नावे सरकारकडून मंजुरी घेऊन करू. ते करण्यासाठी आम्ही पूर्ण तुम्हाला सहकार्य करून मदत करू. आणि आमची जितके पण चांगले संबंध आहेत. त्याचा फायदा घेऊन तुमचं जे की पुनर्विकासाचे स्वप्न ते यशस्वीपणे पूर्ण करण्यासाठी मी तुम्हाला शब्द देतो धन्यवाद.

आम्हाला तुम्ही इथे संधी दिलीत माझ्या पार्टनर मुकुंद साहेबांनी चांगलं प्रेसेंटेशन दिलं अपेक्षा बाळगतो की, आम्हाला पुढची काम करायची तुमच्याकडून संधी मिळेल धन्यवाद.

संस्थेचे एडव्होकेट किरण निकम मार्गदर्शन करताना :-

तीन पीएमसी चे सादरीकरण आपण ऐकलं. आता सर्वांत मोठी टास्क आपल्याला ही आहे की, ज्या तीन मधून एकाची नियुक्ती आपल्याला करायचे, परंतु तत्पूर्वी बाहेर जे सभासद बसलेले त्यांना आत मध्ये घ्यावं. जे आपले मदतनीस, बाहेर जे सभासद बसलेले आहेत, त्यांना आत मध्ये घ्यावं. आणि दरवाजे बंद करावेत. बाहेर बसलेल्या सभासदांना कृपया आत मध्ये घ्यावेत आणि दरवाजे बंद करावेत.

संस्थेचे संचालक सुहास शिवाजीराव भोईटे मार्गदर्शन करताना :-

काही सभासद बाहेर आहेत, त्यांनी कृपया आत मध्ये या. आता तुम्ही जे तीन पीएमसी किंवा जे प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार आहेत. त्यांची आपण विस्तृतपणे त्यांनी दिलेलं प्रेझेंटेशन किंवा माहिती बघितली मला इथे तुम्हाला जाणीवपूर्वक आव्हान करायचा आहे की, आलेल्या ४३ पीएमसी मधून १० पीएमसी निवडल्या, १० पीएमसी निवडल्या. नंतर त्यांचे प्रेझेंटेशन जे आता तुम्ही बघितलं. तशाच पद्धतीचा प्रेझेंटेशन आम्ही संचालक मंडळाने, काही सभासदांनी, आपल्या सहाद्री बँकेच्या हॉलमध्ये त्यांना शनिवार, रविवार बोलून दोन दिवस बघितलं. नंतर ज्या लोकांना आम्हाला वाटत होतं की, त्यांचं प्रकल्प व्यवस्थापन चांगला आहे. अशा लोकांच्या ऑफिसला त्यांनी केलेल्या प्रोजेक्टला आम्ही त्यांना न सांगता व्हिजिट दिल्या. त्यांना न सांगता त्यांच्या ऑफिसमध्ये गेलो. त्यांची



माहिती घेतली, आणि त्यातील सर्वोत्तम तीन जे काही प्रकल्प व्यवस्थापक आहेत त्यांची जी काही विस्तृत माहिती आहे, ती आपल्यासमोर ठेवलेली आहे. यामध्ये महत्त्वाची गोष्ट की, जेव्हा आपण तीन प्रकल्प व्यवस्थापनासाठी महाराष्ट्रटाइम्स, टाइम्स ऑफ इंडिया, मध्ये एंडकर्टर्फाईस दिली होती. त्यामध्ये निविदा करण्यासाठी सांगितलं होतं.

त्यामध्ये निविदा करण्यासाठी सांगेतल होत. आत्ता शेवटी केलेले गोडबोले मुकादम अँड असोसिएट यांनी पूर्ण प्रकल्प व्यवस्थापन किंजिबिलिटी पासून पूर्ण प्रोजेक्ट आपल्या हातात चाव्या मिळून घर मिळेल तो पर्यंत तीन करोड २५ लाखाचे त्यांनी आपल्याला कोटेशन दिलं होतं. त्यानंतरचे दुसरे जे होते, सुप्रीम इंजोकॉम, त्यांनी आपल्याला जवळपास १० कोटी २५ लाखाचं कोटेशन दिलं आहे. त्यानंतर तिसरे निओटेक, त्यांनी १० कोटी १० लाखाच्या आसपास आपल्याला त्यांचं बीड व्हॅल्यू दिलेले आहे. त्यामुळे आता तुम्हाला तिन्ही प्रेझेन्टेशन बघितल्यानंतर योग्य पीएमसी साठीच मतदान करायच आहे. सदर मतदानाची प्रक्रिया संस्थेचे कायदेशीर सल्लागार किरण वकील आपल्याला समजून सांगतील. आणि पण ती नीट समजून घ्यावी, आणि ती करताना अतिशय गांभीर्यपूर्वक जशी आम्ही आपल्याला मेसेजेस दिले होते. कारण व्यवस्थापक हा आपला पूर्ण प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंत त्यांची ती जबाबदारी त्याचबरोबर आपला त्यांच्याबरोबरच दायित्व या दोन्ही गोष्टी लक्षात घेऊन सतत विवेक बुद्धीला स्मरून आपण कुठेही, कुठल्याही, गोष्टीचा जो काही आता बघितला त्याच्यामध्ये आपल्याला कोण साथ देऊ शकेल, कोण काय करेल, या पद्धतीने आपण विचार करून मतदान करावं. ही मी आपल्याला संचालक मंडळाच्या वतीने आवाहन करतो.

संस्थेचे एडव्होकेट किरण निकम मार्गदर्शन करतना :-

संस्थांचे एडव्हाकट किरण निकम मागदेशन करताना :-
 आपण जे नियोजन केलेले सगळ्यांना सरसकट मतदान करता येणार नाही. आपण टप्प्याटप्प्याने, मतदान घेतोय, तीन पेट्या घ्यायचे, तीन पीएमसी आपण सिलेक्ट केलेले. त्या पेट्या मोकळ्या आहेत. कॅमेरामन पेट्या मोकळ्या असल्याचे खात्री करून घ्या. निवडणुकीची एकंदरीत प्रक्रिया अशी आहे, हा जो महिला वर्ग बसलेला आहे. त्यांना टोकन दिले जातील. टोकन मिळाल्याची खात्री केली जाईल. एका व्यक्तीला एकच टोकन दिल जाईल. तीन पीएमसीच्या तीन पेट्या आहेत. आपल्याला ज्या पीएमसीचे प्रेसेंटेशन आवडले आहे. तत्पूर्वी त्या तीन पीएमसीचं पुन्हा एकदा विश्लेषण विस्तृत स्वरूपात केला जाईल. त्यानंतर आपण एक, एकाने वरती येऊन जो वृद्ध वर्ग आहे. त्यांनी दोन मिनिट साईंडला थांबा. ज्या महिला वरती येऊ शकतात. त्यांनी त्यांना आवडलेल्या पीएमसीच्या पेटीमध्ये आपलं टोकन टाकायचं. ह्या गेटने बाहेर जायचं. तिथे जेवणाचे व्यवस्था केलेली आहे. जेवून पुन्हा परत जोपर्यंत सगळं संपत नाही, तोपर्यंत आपल्याला थांबायचे आहे. त्याच्यानंतर आपल्याला आत बोलवण्यात येईल. आणि मग आपण काउंटिंग करून, त्या अनुषंगाने ठराव पास करू, कुठल्या पीएमसीला किती मत पडले. एक टोकन म्हणजे एक मत. अशा पद्धतीने ती निवडणूक प्रक्रिया पार होईल. तत्पूर्वी ज्या वृद्ध महिला आहेत. त्यांनी दोन मिनिट थांबा. ज्या वरती येऊ शकत नाही. त्यांनी त्याच्या आधी आपण आता तीन पीएमसी चे एक्सेल ची शीट आहे. किंवा या तीन पीएमसीचे विशेष गुण आहेत. प्रेसेंटेशन आपण ऐकले. परंतु संचालक मंडळाने आणि संस्थेच्या सभासदांनी त्यांच्या ऑफिसला विजिट केलेले, विजीट करून त्यांचे उजव्या बाजू काय, डाव्या बाजू काय आहेत. त्या सगळ्या तपासलेल्या आहेत. कोण किती रुपये आपल्याकडून घेणार आहेत. या सर्वांच्या आधारे त्यांचा कामाचा अनुभव काय आहे. त्यांनी किती काम केलेली आहेत. त्याच्या आधारे आपण त्याची नियुक्ती करणार आहोत. निवडणूक प्रक्रिया



समजली नाही. असं कोणी आहे का, आता निवडणूक प्रक्रिया लक्षात आली असेल, संचालक मंडळांनी जो काही या तिन्ही पीएमसीचा अभ्यास केला. त्यानुसार इथे गोडबोले असोसिएट एक नंबरची पेटी आहे. दोन नंबरला सुप्रीम इंजोकॉम ची पेटी आहे. तीन नंबरला निओटेकची पेटी आहे.

जो काही ७९ ए चे परिपत्रकाचा भाग आहे. त्यानुसार संचालक मंडळने जो काही अभ्यास केला, त्यानुसार आपल्या प्रकल्पासाठी जे काय मार्क दिले जातात. १०० पैकी त्यामध्ये गोडबोले मुकादम यांना जवळपास ८८ ते ९० टक्के मार्क संचालक मंडळाच्या मीटिंगमध्ये आहेत, सुप्रीम इंजोकॉम यांना ४० ते ५० टक्के आहे, आणि निओटेकला ३५ ते ४० टक्के आहे. या सगळ्या गोष्टीचा सारासार आपण आता विचार करून आपलं मतदान करायच.

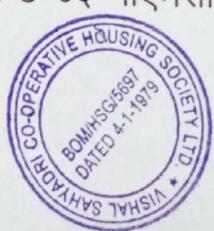
शेवटची सूचना, पुन्हा एकदा तीन पीएमसीचं कंपरेटिव (तुलनात्मक तक्ता) चार्ट मी वाचून दाखवतो. तीन पीएमसी मध्ये फरक काय, आणि आपल्याला कोणाला नियुक्त करायचे, हे आपण लक्षात घ्या. त्याशिवाय आपल्याला विषय कळणार नाही.

निओटेक आपल्याला फेजवन साठी फिजिबिलिटी रिपोर्ट साठी, पाच लाख रुपये चार्ज करणार, ते आपल्याला त्यांची टोटल पर्सेट ऑफ कन्स्ट्रक्शन कॉस्ट आता ही कन्स्ट्रक्शन कॉस्ट ची एक रक्कम किती, स्केअर फिट बांधकाम होणारे त्यानुसार ती रक्कम एरिया ठरवण्यात आला. तर तो एरिया आहे ७२ लाख स्केअर फिटचे एक अंदाजे बांधकाम आपल्या येथे होणार आहे. त्या ७२ लाखांमध्ये ४०% कंपोनंट हा आपला रिहॅब्चा कंपोनंट आहे. म्हणजे ४०% एरिया आपल्याला शक्यतो भेटणार, त्याच्यानंतर अँडिशनल ग्राउंडचा एरिया असणार, म्हणजे मोकळी जागा काय असणार, पार्किंग किती असणार, किंवा अजून अॅम्युनिटी काय असणार, तर असे साठ-सत्तर चा हिशोब असतो. त्या ४०% च्या आधारे ती रक्कम आपण काढलेली १ पर्सेट ने त्यांचे २० करोड २३ लाख ४० हजार १३७ रुपये होतात. १ पर्सेट म्हणजे १०० % ने २० करोड २३ लाख ४१ हजार १३७ रुपये त्यांची म्हणजे ४०% ने त्यांना आपल्याला फी द्यायचे, किंवा ते आपल्याला फी मागताहेत. ८ करोड ९ लाख ८६ हजार ४५५ रुपये निओटेक वाले.

दुसरे पीएमसी आहेत सुप्रीम इंजोकॉम, फेस वन फेस टू मध्ये प्रकल्प अहवाल आणि त्याच्यानंतर होणारे ज्या गोष्टी आहेत. त्याच्यासाठी ते ७५००० अधिक दीड लाख रुपये मागतात. आणि त्यांनी टोटल १.२५ % ऑफ कन्स्ट्रक्शन कॉस्ट कन्स्ट्रक्शनचे जर १००% पकडले, तर २५ करोड ३० लाख २० हजार ५०० शंभर टक्के ची रक्कम आहे. परंतु आपण त्यांना जे आपले आत्ताचा जो एरिया आहे. म्हणजे जो आपला पुनर्विकास होणारे, त्या क्षेत्रफळाच्या आधारे ती ४०% रक्कम होती. तर ते ४०% रक्कम अशी १० करोड १३ लाख ९५ हजार ५६९ रुपये.

पहिला निओटेक आहे तो ८ करोड, दुसरा सुप्रीम इंजोकॉम तो १० करोड १३ लाख आहे. गोडबोले मुकादम त्यांनी फेज वन फेस टू आणि मधली ची प्रक्रिया त्याच्यासाठी लमसम ५ लाख रुपये आपल्याला मागत आहेत. त्यांना आपल्याला ५ लाख रुपये द्यायचेत. त्याच्यानंतर त्यांनी जी पूर्ण फी घेणार ते आपल्याला सल्ला द्यायचे किंवा बाकी सगळ्या गोष्टींसाठी, तर ते लमसम सव्वा तीन करोड रुपये मागतात, म्हणजे सव्वा तीन करोड अधिक पाच लाख ३ करोड ३० लाख रुपये आपल्याला मागत आहेत. तर अशा प्रकारे त्यांचे एक फायनान्शिअल कॉस्ट आपल्याला येते.

तर फायनान्शियल कॉस्टनुसार आपण जर जायचं म्हटलं तर पहिला ८ करोड मागतोय. दुसरा १० करोड मागतोय आणि तिसरा ३ करोड मागतोय. एक फायनान्शिअल स्टेटमेंट आहे. प्रस्तावनामध्ये निंबाळकर साहेबांनी सांगितलं की, ह्या एकूण आपल्याकडे ४३ पीएमसी आल्या



होत्या. त्यांनी जे आपल्याला कोटेशन दिले. ते सील कोटेशन होतं, ऑन कॅमेरा सभासदांसमोर तसेच व्यवस्थापक समिती समोर हे ओपन केले. त्याच्यामध्ये ४३ कोटेशन मधून पहिले जे दहा होते. त्यांनी आपल्याला काहीच रक्कम दिली नक्ती. त्याच्यामुळे ते असेच बाद झाले. राहिले ते ३३ ते ३३ मधून आम्ही परत त्यांच्या पॅरामीटर्स नुसार आम्ही ते दहा सिलेक्ट केले. म्हणजे ह्या दहा मधून आपण परत तीन मध्ये आलो. नियम असा आहे, शासनाची जी पुनर्विकासाची प्रक्रिया आहे. त्याच्यामध्ये सर्वसाधारण सभेसमोर तुम्हाला तीन पीएमसी ठेवायचे त्यानुसार आपण ७९ ए च्या परिपत्रका प्रमाणे चाललोय की, आपण तीन पीएमसी आज तुमच्यासमोर ठेवले. परंतु त्यापूर्वी आम्ही सिलेक्ट केले. एबीएस आर्किटेक्ट, एलोरा प्रोजेक्ट कन्सल्टंट, गोडबोले अँड मुकादम असोसिएट्स, एमबी कन्सल्टंट, नरेन कुवादेकर, सुप्रीम इंजोकॉम, निओटेक कन्सल्टंट, रिदम आर्किटेक्ट, पलाश पीएमसी, व्हीएसटेक अँड असोसिएट, असे १० आहेत. त्यानंतर कामगारांची जी शिकलेली मुलं आहेत, तसेच आर्किटेक आहेत, त्यांना बोलावलं, तसेच जास्तीत जास्त लोकांना आम्ही व्हाट्सअप द्वारे किंवा इतर सोशल मीडियाच्या माध्यमातून आव्हान केलं होतं की, ह्या १० मधून ३ च्या सिलेक्शनच्या वेळेस किंवा १० च जे होणारे प्रेझेंटेशन त्याच्यात तुम्ही सामील व्हा. त्या पद्धतीने आपल्याकडे त्या प्रेझेंटेशनला ती आली त्यांना पण आम्ही एक त्यांचे मत जाणून घेण्याच्या अनुषंगाने त्यांना मतदानाची संधी देऊन त्याच्यातून ३ पीएमसी ची आपण शॉर्टलिस्ट केले. ते ३ पीएमसी आज आले. आणि त्या ३ पीएमसी मधून सर्वात महत्त्वाचा मुद्दा कोण उजवा आहे. हे जेव्हा आम्ही मतदान पण पुढा प्रत्यक्षात घेतलं ते मतदान घेण्यापूर्वी आम्ही त्याच्या पीएमसीच्या ऑफिसला विजिट केली. ही जी प्रक्रिया आपली जी जमीन आहे, ती अजून आपल्या नावावरती नाही. आणि ती जमीन नावावर करण्यासाठी पहिला प्राणायाम आहे. म्हणजे बाकीचे पुनर्विकास होतात, पहिली त्यांच्या नावावरती जमीन असते. आणि मग ते तिथून चालू करतात. आपण अजून मागेच आहे. शून्यावरती, तर आपल्याला शून्यापासून सुरुवात करतोय. त्याच्या संदर्भात दोन-तीन प्रक्रिया आपण पूर्ण केल्या. आता हा जो पीएमसी आपण करणार त्याचं काम काय सगळ्यात महत्त्वाचा मुद्दा पीएमसी जो आपण करणार, पीएमसी म्हणजे पुढा एकदा सांगतो, प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार त्याचं काम आहे. आपल्याला जी जागा आता अवेलेबल आहे. त्याच्यामध्ये तो आपल्याला सल्ला देणारे की, तुम्हाला किती मोठा घर भेटू शकते, किंवा किती बांधकाम होऊ शकते. मगाशी जे मी ७२ लाखाचा एक तुम्हाला ढोबळ मनाने आकडा सांगितला, तरी एक अंदाजीत आहे. की आपल्या ज्या एकंदरीत जमीन त्याच्यावरती ७२ लाखाचा कन्स्ट्रक्शन होणार आहे. म्हणून त्या अनुषंगाने जर त्या ७२ लाखांमध्ये मग आपल्याला किती स्केअर फुटाचे घर भेटणार, ग्राउंड किती भेटणारे, ओपन स्पेस किती, पार्किंग किती, स्विमिंग पूल असेल का, किती माळ्याची बिल्डिंग असेल, त्याचा वर्कआउट पीएमसी करून आपल्याला तो रिपोर्ट देणार. तो रिपोर्ट मग आपण पुढा एकदा तुमच्या समक्ष ओपन करणार, दोन महिन्यानंतर किंवा दीड महिन्यानंतर त्याचा रिपोर्ट आल्यानंतर त्याचा रिपोर्ट येण्यापूर्वी आपल्याला त्याच्या अटी शर्ती मगाशी पण वाचून दाखवले. आपल्याला तर सगळ्यात पहिला महत्त्वाची अट अशी आहे. की आपली जमीन आहे, ती क्लास टू वर्ग दोन मधून वर्ग एक करायचे मग त्या अनुषंगाने कलेक्टर ऑफिस असेल किंवा लेबर ऑफिस असेल त्यांना आपण त्यांच्या एनओसी घेणार आहे. त्यांच्या एनओसी घेऊन मग आपण पुढची प्रक्रिया राबवणार, आम्ही पहिले जमीन नावावर करणार, आणि मग रीडेक्लपमेंट करणार



त्याच्यासाठी हा सल्लागार आहे. आणि ते कशाप्रकारे करायचे त्यांची ती यंत्रणा आहे. ते आपल्याला करून देणार आता आपण मतदानाला जातोय.

मतमोजणी :-

थोड्याच वेळात मतमोजणीला आपण सुरुवात करतोय. मतमोजणी करताना आपल्याला पाच पंचांची आवश्यकता आहे. तर या ठिकाणी संचालक मंडळ आपल्यापैकी पाच जणांना वरती बोलवेल, त्यांनी त्या प्रक्रियेमध्ये सहभाग घ्यायचा आहे. मतमोजणीसाठी पंच म्हणून आशा जाधव, राणी देसाई, श्री. नानासाहेब शिंदे, श्री. कांतीलाल शिंदे, श्री. मोहन पवार, आपण व्यासपीठावर यायच. पहिली पेटी गोडबोले मुकादम यांची आहे. पेटीला लॉक आहे. याची खात्री करून घ्या. कॅमेरा मध्ये कक्षर करा. परीक्षक म्हणून श्री. गणेश सकपाळ, श्री. प्रकाश चहाण, श्री. रमेश धुमाळ, श्री. योगेश जाधव, आणि श्री. विजय शेलार अशी पाच माणसे बसत आहेत. या ठिकाणी मतमोजणीची प्रक्रिया सुरू आहे. त्यानंतर पीएमसी नियुक्ती बाबत ठराव संचालक मंडळ तर्फे आपल्यासमोर मांडण्यात येईल. या सर्व ठरावाला मतदानाच्या अनुषंगाने आपण सर्वांनी अनुमोदन घ्यायचं आहे. आणि ठराव सर्व बहुमताने संमत करायचा आहे. आपली उपस्थिती सभागृहामध्ये प्रार्थनीय आहे.

मतपेटी क्रमांक तीन गोडबोले अँड मुकादम असोसिएट्स यांना जे मतदान झालेले ते आपण या ठिकाणी मोजून झाले एकूण मिळून १४९ मत पडलेली आहेत.

यानंतर दुसरी पेटी उघडतोय आपण सुप्रीम इंजीकॉन इंडिया प्रायव्हेट लिमिटेड यांची सुप्रीम इंजीकॉन यांना १९ मत पडलेले आहेत.

तिसरी पेटी निओटेक कन्सल्टंट यांना २० मत पडलेले आहेत.

एकूण मतदान १८८ झाले १८८ मधून १४९ गोडबोले मुकादम यांना आहेत. १९ मत सुप्रीम इंजीकॉन यांना आहेत. आणि २० मत निओटेक कन्सल्टंट यांना आहेत तरी आता शेवटच्या टप्प्यामधील ठराव या ठिकाणी पारित करण्यात येत आहे. मी संचालक मंडळाला विनंती करतो की, त्या बाबतची कारवाई करण्यात यावी.

संस्थेचे तज्ज संचालक हेमंत आनंदराव निवाळकर यांनी प्रस्तावना:-

ज्या पंचांनी भाग घेतलेला आहे. त्या पंचांच हाऊसिंग सोसायटीच्या संचालक मंडळाच्या वतीने आभार मानतो. त्याचप्रमाणे सहकार क्षेत्रामध्ये काम करणारे आमचे जिवलग मित्र यांचेही मतदान प्रक्रिया मध्ये आणि पारदर्शकपणे मतदान प्रक्रिया पार पाडली त्यांचे हाऊसिंग सोसायटीच्या वतीने आभार व्यक्त करतो.

प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार यांच्या नियुक्तीचा जो आपण विषय सभागृहा समोर ठेवलेला होता. त्या विषयाच्या अनुषंगाने बहुतांश सभासदांनी मतदानाच्या माध्यमातून आपल्या पसंतीचा पीएमसी निवडलेला आहे. आणि या निवडीचा आपल्याला आता ठराव करायचा आहे. आणि तो ठराव ऐकण्यासाठी सर्व सभासदांनी हॉलमध्ये यायच आहे.

आपल्या सोसायटीच्या वतीने सभासदांची विशेष सर्वसाधारण सभा पीएमसी बाबत आपण घेतलेली आहे. आणि या सभेचा रोजनामा मी आपणांसमोर ज्या पद्धतीने मतदान प्रक्रिया पार पडली. त्या मतदान प्रक्रियेचा रोजनाम आपणासमोर मी वाचून दाखवतो. विशाल सह्याद्री को-ऑप. हाऊसिंग सोसायटी लिमिटेड, या संस्थेची आज दिनांक ०१.१०.२०२३ रोजी विशेष सर्वसाधारण सभा



घेण्यात आली. सदर वेळी पीएमसी नियुक्ती करण्याकरिता निवडणूक घेण्यात आली. खालील प्रमाणे मतदान करण्यात आलेले आहे.

गोडबोले अँड मुकादम असोसिएट्स यांना १४९ एवढी मत मिळालेली आहेत.

त्यानंतर सुप्रीम इंजीकॉन यांना १९ एवढी मत मिळालेली आहेत.

त्यानंतर निओटेक कन्सल्टंट यांना २० एवढी मत मिळालेली आहेत.

सदर मतमोजणीसाठी मतमोजणी प्रतिनिधी म्हणून अनुक्रमे विजय शेलार, रमेश धुमाळ, गणेश संकपाळ, प्रकाश चव्हाण, योगेश जाधव आणि नितीन पवार हे सहकार क्षेत्रामध्ये काम करणारी निष्णात मंडळी यांनी निवडणुकीची प्रक्रिया पार पाडली आहे. त्याचप्रमाणे या मतमोजणीचे सभासदांमधून काही पंच निवडलेले होते. त्या पंचांमध्ये श्री. नानासाहेब शिंदे, श्री. कांतीलाल शिंदे, श्री. एम बी पवार, सौ. आशा जाधव आणि सौ. राणी देसाई यांनी पंच म्हणून काम बघितले आहे. आणि त्यांच्या समक्ष अत्यंत पारदर्शकपणे ही निवडणूक मतदान मोजणीची प्रक्रिया पार पडली आहे. यामध्ये एकूण १८८ मतदान झाले आहे. सभासदांची उपस्थिती जरी अकराशेच्या वरती असली. तरी काही सभासदांनी जेवणासाठी बाहेर गेले, ते त्या मतदानापासून वंचित राहिलेले आहेत. काही सभासद एका ठिकाणी सभेमध्ये सहभागी झालेले होते. परंतु त्यांनी मतदान प्रक्रियेमध्ये भाग घेतलेला नसल्यामुळे एकूण सभासदांच्या पैकी १८८ सभासदांनी त्या ठिकाणी मतदान केले आहे.

ठराव क्रमांक २ :-

असा ठराव करण्यात येतो की, संस्थेच्या दिनांक ०१.१०.२०२३ रोजीच्या विशेष सर्वसाधारण सभेत प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार निवडीच्या सभेत मतदान पुढील प्रमाणे:-
मेसर्स गोडबोले मुकादम अँड असोसिएट १४९ मते,
मेसर्स सुप्रीम इंजीकॉन प्रायव्हेट लिमिटेड यांना १९ मते,
मेसर्स निओटेक कन्सल्टंट यांना २० मते,

या मतानुसार मेसर्स गोडबोले मुकादम अँड असोसिएट्स यांना सर्वपिक्षा १४९ मते असल्याने विशाल सह्याद्री को-ऑप. हाऊसिंग सोसायटी लिमिटेड, मुंबई ६७ या संस्थेच्या पुनर्विकासाकरिता प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार पीएमसी म्हणून नियुक्ती करण्यात येत आहे. संस्थेच्या अटी व शर्तीस अधीन राहून करण्यात येत आहे. असा ठराव एकमताने करण्यात येत आहे. यापुढे असाही ठराव करण्यात येतो की, संस्थेचा प्रकल्प अहवाला करता लागणारे दस्तऐवज व स्वाक्षरी करण्याचे अधिकार ही सभा संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीला देत आहे. असे ठराव या ठिकाणी एकमताने आपण मंजूर करीत आहोत. आणि आजच्या या सभेसाठी या सभेचे नियोजन, हॉलचे भाडे, जेवणाचा खर्च, आणि त्या संबंधित लागणारा इतर जो काही खर्च असेल कॅमेरा, पोलीस संरक्षण, जे काय असेल हा सर्व खर्च सुद्धा आजची ही विशेष सर्वसाधारण सभा मंजूर करीत आहे.

सूचक:- श्री. अशोक आनंदराव फाळके

अनुमोदन:- श्री. वसंत विष्णु घाडगे व इतर

सभेचे अध्यक्ष श्री. विनायक विष्णु साळुंखे यांनी सर्वांना आव्हान केले की, आपण राष्ट्रगीतासाठी उभे राहावे, आणि राष्ट्रगीत संपल्यानंतर ही सभा संपल्याचे जाहीर केले.

विशाल सह्याद्रि को.ऑप. हॉसिंग सोसायटी लि.

खजिनदार
संचिव

जयेश अ

२२

