

# विशाल सह्याद्रि को. ऑप. हौसिंग सोसायटी लिमिटेड

सह्याद्रि नगर, चारकोप, कांदिवली (पश्चिम), मुंबई - ४०० ०६७. फोन : २८६७२९२७  
(रजि. नं. बी. ओ. एम. / एच.एस.जी./५६१७/१९७९)

जा. क्र. ३९७/२०२३

दिनांक ०८/१२/२०२३

## विशेष सर्वसाधारण सभेची नोटीस (फक्त सभासदांसाठी)

या नोटीसीव्हारे सोसायटीच्या सर्व सभासदांना कळविण्यात येते की, या संस्थेच्या सभासदांची विशेष सर्वसाधारण सभा शनिवार दिनांक २३.१२.२०२३ रोजी सकाळी १०.०० वाजता आर्य समाज हॉल, दयानंद स्कूल, प्लॉट नंबर ३, सेक्टर क्रमांक १, चारकोप, कांदिवली पश्चिम, मुंबई - ४०००६७ येथे वोलविण्यात आली आहे, तरी सर्व सभासदांनी वेळेवर उपस्थित रहावे.

-४ सभेपुढील विषय :-

- १) सभेच्या अध्यक्षांची निवड करणे.
- २) संस्थेस प्राप्त प्रकल्प अहवालावावत सभासदांच्या सुचना / शिफारशी विचारात घेवून आवश्यक वदलांती मान्यता घेणे, व निविदा मसुदा तयार करणे.
- ३) पुनर्विकासाच्या अनुपंगाने सॉलिसिटर (अनुभवी कायदे पंडीत) यांची नेमणूक करणेवावत.



आपला विश्वासू,  
*Jyoti AV*  
(आनंदराव विष्णू जगताप)  
सचिव

स्थळ : आर्य समाज हॉल, दयानंद स्कूल, प्लॉट नंबर ३,  
सेक्टर क्रमांक १, चारकोप, कांदिवली पश्चिम, मुंबई - ४०००६७

दिनांक : ०८ डिसेंबर २०२३

आवश्यक सुचना / टीप :-

१) संस्थेतील सर्व सभासदांना कळविण्यात येते की, संस्थेच्या इमारतींचा पुनर्विकास करणेकामी नियुक्त केलेल्या प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार यांनी प्रकल्प अहवाल दिनांक ०३.१२.२०२३ रोजी संस्थेस सादर केलेला आहे. सदर अहवालावावत सभासदांच्या सुचना / शिफारशी विचारात घेवून त्यावर दिनांक २३.१२.२०२३ रोजीच्या विशेष सर्वसाधारण सभेत प्रकल्प अहवालास मान्यता घ्यावयाची आहे.

त्यापूर्वी दिनांक ०८.१२.२०२३ ते दिनांक १४.१२.२०२३ पर्यंत कार्यालयीन कामकाजाच्या वेळेत (सकाळी १०.०० ते दुपारी ०१.०० व दुपारी ०३.०० ते सायंकाळी ०७.००) उपरोक्त प्रकल्प अहवाल सर्व सभासदांना पाहण्यासाठी उपलब्ध असून उपरोक्त मुदतीत सदर अहवालाच्या अनुपंगाने सभासदांनी आपल्या सुचना संस्थेकडे लेखी कळवाव्यात. दिनांक १४.१२.२०२३ नंतर प्राप्त होणाऱ्या सुचनांचा विचार करण्यात येणार नाही याची सर्व सभासदांनी नोंद घ्यावी.

सभासदांकडून प्राप्त झालेल्या वरील सुचनावर प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार यांचे मार्फत विचार विनिमय करण्यात येईल. तसेच आवश्यकते प्रमाणे मार्गदर्शन करण्यात येईल. तसेच विगर सभासदास कोणत्याही परिस्थितीत उपस्थितीत राहू दिले जाणार नाही.

- २) गणपूर्ती अभावी तहकूव झालेली सभा त्याच ठिकाणी त्याच विषय पत्रिकेवरील विषयावर अर्ध्या तासाने घेण्यात येईल.
- ३) या विशेष सर्वसाधारण सभेत सभासद व त्यांच्या अनुपस्थितीत त्यांचे सहयोगी सभासद, उपस्थित राहून मतदान करू शकतात. सभासद / सहयोगी सभासदांची उपस्थिती अनिवार्य आहे.
- ४) सभासदांच्या वर्तीने त्यांच्या प्रतिनिधीस अगर त्यांच्याकडून मुख्यत्वार पत्र किंवा अधिकार पत्र धारण करणाऱ्यास संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण सभेस उपस्थित राहता येणार नाही.

विशाल सह्याद्रि को . ऑप . हौसिंग सोसायटी लि .  
सह्याद्रि नगर, चारकोप, कांदिवली (प), मुंबई - ६७  
विशेष सर्वसाधारण सभेचे पक्के इतिवृत्तांत

दि ०८.१२.२०२३ रोजीच्या नोटीसीनुसार संस्थेच्या सभासदांची विशेष सर्वसाधारण सभा शनिवार दिनांक २३.१२.२०२३ रोजी सकाळी १०.०० वाजता आर्य समाज हॉल, दयानंद स्कूल, प्लॉट नं. ३, सेक्टर नं. १, चारकोप, कांदिवली (प), मुंबई - ४०० ०६७ येथे भरली.

सभेला सुरुवात होण्यापूर्वी कै. नामदेवराव (वापू) कदम व कै. वावुराव (आण्णा) जाधव यांच्या प्रतिमेस हार घालून दीप प्रज्ञलन करून सभेस सुरुवात झाली.

विषय क्र. ०१) सभेच्या अध्यक्षांची निवड करणे.

सूचक :- श्री. चंद्रशेखर वाळकृष्ण चव्हाण.

ठराव क्र. ०१) संस्थेचे अध्यक्ष श्री. विनायक विष्णू साळुंखे यांनी आजच्या सभेचे अध्यक्षपद भूषवावे असे सूचविले.

अनुमोदक :- श्री. वावासाहेव लक्ष्मण मगरे.

श्री. चंद्रशेखर वाळकृष्ण चव्हाण यांनी मांडलेल्या ठरावास माझे पूर्ण अनुमोदन आहे.

सभेचे अध्यक्षस्थान संस्थेचे अध्यक्ष श्री. विनायक विष्णू साळुंखे यांनी स्विकारले व सभा सुरु करण्यास अनुमती दिली.

सर्वप्रथम सभेस उपरिथित असलेल्या सर्व सभासदांचे स्वागत करून संस्थेचे तज्ज संचालक श्री. हेमंत आनंदराव निंवाळकर यांनी सभेच्या प्रास्ताविकास सुरुवात केली.

संस्थेचे पीएमसी गोडवोले मुकादम अँड असोसिएटस यांनी संस्थेला सादर केलेला प्रकल्प अहवालाचे वाचन श्री. मुकुंद गोडवोले साहेब करणार आहेत. तसेच निविदा मसुदा (Tender Document) याचे सुद्धा वाचन केले जाईल. शिवाय प्रकल्प अहवालाच्या अनुषंगाने ज्या सभासदांनी संस्थेकडे लेखी अर्जाव्दारे सूचना व हरकती दिल्या आहेत त्याचे सुद्धा वाचन होवून त्यांच्या प्रश्नांची समर्पक उत्तरे संस्थेचे पीएमसी देणार आहेत.

आपल्या संस्थेच्या काही सभासदांनी वेळोवेळी संस्थेकडे स्लॅव ढासलण्याच्या, लिकेजवावत लेखी अर्ज केले होते. त्यामुळे संस्थेच्या इमारतीचा पुनर्विकास करणे ही काळाची गरज आहे या निर्णयापर्यंत संचालक मंडळ आले होते व त्या अनुषंगाने संस्थेच्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत पुनर्विकासावावतचा ठराव सर्वानुमते मंजूर करण्यात आला होता. महाराष्ट्र शासन यांच्या सहकार, पणन व वस्त्रोदय विभागाने जो ४ जुलै २०१९ रोजी जे पुनर्विकासाच्या वावतीत परिपत्रक काढलेले आहे त्या परिपत्रकाला अनुसरून पुनर्विकास करण्याचा निर्णय झालेल्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत घेण्यात आलेला होता. तदनंतर आपण पीएमसीची नियुक्ती करणेसाठी महाराष्ट्र टाई म्स या मराठी व टाईम्स ऑफ इंडिया या इंग्रजी वर्तमान पत्रांमध्ये जाहिरात देऊन पीएमसीची निविदा आपण मागविलेल्या होत्या. सदर जाहिरातीच्या अनुषंगाने मुंबई व इतर ठिकाणांहून ४३ निविदा संस्थेस प्राप्त झाल्या होत्या. सदर आलेल्या निविदांमधून दहा निविदा निवडून संचालक मंडळ, संस्थेचे सभासद व त्यांची शिकलेली मुले यांच्या उपरिथीमध्ये दि सह्याद्रि सहकारी वैकेच्या हॉलमध्ये पीपीटी स्क्रीनव्डारे सादरीकरण करण्यात आले होते. त्यानंतर त्यांच्या ऑफिसला जाऊन त्यांच्यावरोवर चर्चा केल्यानंतर त्या दहा निविदांमधून आपण तीन पीएमसीची निवड करून दि. ०१ ऑक्टोबर २०२३ रोजीच्या विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये त्यांना परत आपल्यासमोर पीपीटी द्वारे सादरीकरण करण्यास सांगितले आणि त्यामधून आपण मे. गोडवोले मुकादम अँड



असोसिएटस् यांची प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार म्हणून नेमणूक केली होती . सदर नेमणूक संचालक मंडळाने काही अटी व शर्तीवर केली होती . मे . गोडवोले मुकादम ॲड असोसिएटस् यांची नेमणूक केल्यानंतर त्यांनी आपल्या संपूर्ण जागेचा सर्वे केला होता व तत्सम प्राधिकरणांच्या अधिकाऱ्यांशी चर्चा करून आपल्या जागेच्या वावतीत काही अडथळे आहेत त्याचा अभ्यास केला होता . हा सखोल अभ्यास केल्यानंतर त्यांनी डीसीपीआर २०३४ नुसार झाफ्ट फिजिविलिटी रिपोर्ट तयार करून संचालक मंडळासमोर सादर केला होता . तो रिपोर्ट सभासदांच्या अवलोकनासाठी आपण संस्थेच्या कार्यालयात व संस्थेच्या सांकेतिक स्थळावर अपलोड करून ठेवला होता . त्याअनुपंगाने पीएमसी आपल्याला मार्गदर्शन करतील .

विषय क्र .०२ ) संस्थेस प्राप्त प्रकल्प अहवालावावत सभासदांच्या सूचना / शिफारशी विचारात घेवून आवश्यक वदलाअंती मान्यता घेणे, व निविदा मसुदा तयार करणे .

श्री . आनंदराव विष्णू जगताप यांनी उपस्थित सभासदांना संस्थेचे पीएमसी गोडवोले यांनी मार्गदर्शन करावे असे सूचविले .

मे . गोडवोले मुकादम आणि असोसिएटसचे भागीदार श्री . मुकुंद गोडवोले यांनी सभेस उपस्थित सभासदांचे आभार मानले . प्रकल्प अहवाल संचालक मंडळाला सादर केल्यानंतर विशेष सर्वसाधारण सभा घेण्याआधी आपण विहीत मुदतीत सभासदांच्या लेखी स्वरूपात हरकती व सूचना मागविलेल्या होत्या . सदर हरकती व सूचना प्राप्त झाल्यानंतर त्यावर अभ्यास करून आपण संस्थेच्या अभ्यासिकेमध्ये दोन मीटिंग घेतल्या होत्या . त्या मीटिंगमध्ये उपस्थित सभासदांना आपले म्हणणे मांडण्याची संधी दिली होती व त्यांना आपण समर्पक उत्तरेसुद्धा दिली होती .

मुंबई डीसीपीआर २०३४ नुसार सर्व सभासदांना जास्तीत जास्त क्षेत्रफळ आपण ३३.९ चूक्ल स्कॉर्टर रिडेक्लपमेंटव्हरे देऊ शक्तो . क्लस्टर रिडेक्लपमेंटमध्ये आपल्याला सगळ्यात जास्त ४ एफएसआय मिळतो . एफएसआय जास्त मिळाला तर आपोआप फायदेसुद्धा जास्त मिळतात . आपण तीन प्रकारे रिपोर्ट वनविले आहेत (केस १,केस २,केस ३) . आपली जमीन ही शासकीय जमीन असून शासनाने सदर जमीन कापड वाजार आणि दुकाने मंडळाला भाडेपड्याने दिली आहे . त्यातील ३ एकर जमीन कवजेहक्काने संस्थेच्या नावे झाली आहे म्हणजे त्या जागेचेसुद्धा आपण मालक नाही . त्यासाठी आपल्याला सर्व जमीन ही भोगवटादार वर्ग २ मधून भोगवटादार वर्ग १ मध्ये रूपांतरीत करावी लागणार आहे . मा . फडणवीस साहेबांच्या सरकारने रेडीरेक्नर दरानुसार जमिनीचे वाजारमूल्य ठरवून त्याच्या पंधरा टक्के सरकारला पैसे भरले तर भाडेपड्याची जमीन सरकार तुम्हाला ती जमीन मालकी हक्काने वर्ग करण्यावावतचा निर्णय घेतला . ही पंधरा टक्के रक्कम सुद्धा जास्त आहे . तीन चार सोसायट्यांनी ज्या छोट्या सोसायट्या आहेत ती रक्कम भरून त्यांची जमीन मालकी हक्काने करून घेतली होती . तरी सुद्धा ती रक्कम सोसायट्यांना देण डोईजड होत आहे . काही महिन्यांपूर्वी असा एक प्रस्ताव आला होता की १५ टक्के रक्कम आपल्याला सरकार जमा करावयाची आहे त्याएवजी आपण पाच टक्के रक्कम जरी दिली तरी सरकार ती जमीन मालकी हक्काने आपल्या नावे होऊ शकते . पण दुर्देवाने अशा प्रकारचे परीपत्रक अजून आले नाही . सदर प्रक्रियेमध्ये कापड वाजार आणि दुकाने मंडळाची सुद्धा मोठी भूमिका आहे कारण यासाठी आपल्याला त्यांची एनओसी लागणार आहे . त्यामुळे त्यांनाही आपल्याला अधिकृतपणे काही पैसे द्यावे लागणार आहेत . आपल्या २७ एकर ३४ गुंठ्यापैकी जी ७ एकर जमीन आहे त्यावर काही वर्षांपूर्वी कापड वाजार आणि दुकाने मंडळाने भरणी केली होती . ती भरणी करण्यासाठी कापड वाजार आणि दुकाने मंडळाने कॅनरा वॅकेटून कर्जाऊ रक्कम घेतली होती . त्या रक्कमेवर व्याज चढून आज ती देय रक्कम जवळपास साडे एकोणीस कोटी झालेली आहे . या रक्कमांचा आपल्या प्रकल्प अहवालावरती आणि आपल्याला मिळाणाऱ्या फायदांमध्ये फरक



पडणार आहे. म्हणून आपल्याला वँकेकडे जाऊन वन टाईम सेटलमेंट करावी लागणार आहे. या सर्वाचा अभ्यास करून आपण तीन केसमध्ये प्रकल्प अहवाल तयार केला आहे. त्यातील पहिल्या केसमध्ये आपण सर्व २७ एकर ३४ गुंठे जमीन पुनर्विकासासाठी घेणार आहोत. शिवाय घराच्या प्रतिक्षेत असणारे कापड वाजार आणि दुकाने मंडळाचे जे नोंदणीकृत कामगार आहेत त्यांना आपण मोकळ्या जागेवरील सात एकरामध्ये घरे वांधून देणार आहोत. त्यानंतर जी आपल्याला सरकारला रक्कम द्यायची आहे ती पाच टक्के दराने द्यावी लागेल अस धरून आपण ती केस वनविली आहे. केस २ मध्ये जी पाच टक्के रक्कम जर पंधरा टक्क्याने भरावी लागली तर भरावी लागेल आणि केस ३ मध्ये जर दुर्दैवाने सात एकर जमीन आपल्याला मिळाली नाही तर प्रकल्प काय वनतो हे आपण केस ३ मध्ये घेतलेले आहे. त्यामुळे आपल्यासाठी केस १ ही फार फायदेशीर आहे.

केस १ :- १) आपला प्लॉट एरिया हा १,१२,७०५ चौ.मी आहे.

२) डी.पी रोड म्हणजे जे पूर्वीपासूनचे रोड जसे की डॉ.वावासाहेब आंवेडकर रोड, वंदरपाखाडी रोड याचे जे क्षेत्रफळ वजा झालेले आहे ते एकूण २३५.७५ चौ.मी. आहे.

३) ५० टक्के नॉन विल्डेवल रिझर्वेशन ही आपल्याला महानगरपालिकेला हस्तांतर करावयाची आहे. सात एकर जमीन जी आपल्याला मोकळी दिसत आहे तिच्यावर आणि वाजूच्या जागेवरी महानगरपालिकेने अनेक प्रकारची आरक्षणे टाकली आहेत. त्यामुळे तो भूखंड आरक्षणाच्या नावाखाली आरक्षित झाला आहे. त्यामुळे जे काही नकाशे मंजूर झाले त्यामध्ये दुर्दैवाने ही आरक्षणे काढली गेली नसल्यामुळे ती आरक्षणे आहेत तशीच आहेत. त्याचे क्षेत्रफळ हे ५७६४.२२ आहे.

४) डीपी रोड व ५० टक्के विल्डेवल रिझर्वेशन क्षेत्रफळ वजा केल्यानंतर आपल्याकडे एकूण १,०६,७०५.०३ चौ.मी. क्षेत्रफळ शिल्लक राहते.

५) एफएसआय हा आपल्याला ४ चा मिळत आहे.

६) त्यामुळे एकूण एरिया १,०६,७०५.०३ चौ.मी गुणिले ४ असे एकूण परमिसेवल विल्ट अप एरिया ४,२६,८२०.११ चौ.मी आपल्याला मिळणार आहे.

७) रिहॅव विल्ट अप एरिया हा १,२२,१३१.८० चौ.मी. आहे.

८) तुम्हाला देण्यात येणारे क्षेत्रफळ त्यावर विकासकाला मिळणारे इन्सेन्टीव्ह याची वेरीज केली आणि ती चार क्षेत्रफळातून वजा केली तर उरलेल्या क्षेत्रफळामध्ये एका ठराविक मर्यादित आपल्याला म्हाडाला क्षेत्र द्यावे लागते. ते जे म्हाडाला क्षेत्र द्यायचे आहे ते ८०,२५४.३३ चौ.मी आहे.

९) विकासकाला २,४७,२२८.१३ चौ.मी क्षेत्रफळ द्यावे लागणार.

१०) कन्स्ट्रक्शन एरिया

११) कन्स्ट्रक्शन एरिया हा २,३६,७३४ चौ.मी आपल्या इमारती वांधण्यासाठी मिळणार आहे.

१२) म्हाडा कंपोनेंट एरिया हा १,४०,४४५ चौ.मी. आहे.

१३) विकासक जे काही विकणार आहे त्यामध्ये रेसिडेंशल एरिया किंवा कमर्शियल एरिया वांधेल जेणेकरून जर तो विकून त्याला फायदा झाला तर तो आपल्याला जास्त एरिया देवू शकतो. त्यामुळे ते क्षेत्रफळ ४,०७,१६३ चौ.मी. आहे.

१४) विल्डेवल रिझर्वेशनमध्ये शाळेचे रिझर्वेशन आहे, हॉस्पिटलचे रिझर्वेशन आहे. त्यामुळे रिझर्वेशनच्या ६० टक्के इमारत आपल्याला सरकारला / महानगरपालिकेला वांधून द्यावे लागते. त्यानंतरच ज्या क्षेत्रफळावर आरक्षण पडले आहे ती जागा आपल्याला वापरता येणार आहे. हे क्षेत्रफळ १८,७१० चौ.मी. आहे.



१५) त्यामुळे असे एकूण कन्स्ट्रक्शन एरिया आपल्याला ८,०३,०५२ चौ.मी.मिळणार आहे.

१६) कार्पेट एरिया

१७) मोफा प्रमाणे सध्या असणाऱ्या सभासदांसाठी प्रस्तावित चटई क्षेत्र हे १,१५,१३८.८० चौ.मी. आहे.  
१८) जे ११६० प्रलंबित कामगार आहेत त्यांना जे विकले जाईल ते रेराच्या प्रचलित नियमानुसार क्षेत्रफल आहे ते म्हणजे ३३,६३४.४३ चौ.मी.

### प्रकल्प अहवालाचा सारांश केस ०१

प्रस्तावित पुनर्विकास प्रकल्प विशाल सह्याद्रि को. ऑप. हौसिंग सोसायटी लि. कांदिवली, मुंबई			
अनु	तपशील	एरिया (चौ.मी मध्ये)	एरिया (चौ.फूट मध्ये)
१	प्लॉट एरिया	१,१२,७०५ . ००	१२,१३,१५७
२	डीपी रोड एरिया ले आऊटप्रमाणे	२३५ . ७५	२५३८
३	५० % नॉन विल्डेवल रिझर्वेशन्स	५७६४ . २२	६२,०४६
४	नेट प्लॉट एरिया	१,०६,७०५ . ०३	११,४८,५७३
५	एफएसआय	४ . ००	
६	एकूण परमिसेबल विल्ट अप एरिया महानगरपालिका विल्ट अप एरिया	४,२६,८२० . ११	४५,९४,२९२
७	रिहॅव विल्ट अप एरिया (रिसिडेंशल)	१,२२,१३१ . ८०	१३,१४,६२७
८	म्हाडा कंपोनेंट विल्ट अप एरिया	८०,२५४ . ३३	८,६३,८५८
९	शेल विल्ट अप एरिया (इन्सेन्टिक्स + डेव्हलपर्स शोअर्स + टीडीआर)	२,४७,२२८ . १३	२६,६१,१६४
१०	कन्स्ट्रक्शन एरिया		
११	रिहॅव कन्स्ट्रक्शन एरिया + प्रलंबित कामगार कन्स्ट्रक्शन एरिया	२,३६,७३४	२५,४८,२०४
१२	म्हाडा कंपोनेंट कन्स्ट्रक्शन एरिया	१,४०,४४५	१५,११,७५१
१३	सेल एरिया कन्स्ट्रक्शन एरिया	४,०७,१६३	४३,८२,७०२
१४	विल्डेवल रिझर्वेशन्स कन्स्ट्रक्शन एरिया	१८,७१०	२,०१,३९७
१५	एकूण कन्स्ट्रक्शन एरिया (विल्ट अप)	८,०३,०५२	८६,४४,०५४
१६	प्रपोज्ड कार्पेट एरिया		
१७	सध्याच्या विद्यमान सभासदांसाठी एकूण प्रपोज्ड मोफा चटई क्षेत्र	१,१५,१३८ . ८०	१२,३९,३५४
१८	प्रलंबित ११६० कामगारांसाठी रेरा चटई क्षेत्र (२७.८८ चौ.मी. म्हणजे प्रत्येकी ३०० चौ.फूट चटई क्षेत्र)	३३,६३४ . ४३	३,२६,०४१
१९	विकण्यासाठी कमर्शियल चटई क्षेत्र (अंदाजे)	२२,९४२ . २७	२,४६,९५१



२०	विकणेसाठी रेरा रेसिडेंशल चटई क्षेत्र	२,३९,०३९ . ३३	२५,७३,०१९
	रिहेन्यू	रक्कम (रूपयांमध्ये)	रक्कम रूपये (कोटीमध्ये)
२१	एक्हरेज रेसिडेंशल रेरा सेल रेट	२३,००० . ००	प्रति चौ. फूट
२२	एक्हरेज कमर्शिअल सेल रेट	५५,००० . ००	प्रति चौ. फूट
२३	प्रलंबित कामगारांसाठी रेसिडेंशल सेल रेट	१७,००० . ००	प्रति चौ. फूट
२४	एकूण रिहेन्यू जनरेशन (रेसिडेंशल + कमर्शियल + पार्किंग)	८३,२२,२१,६०,७६८ . ६३	८३२२
	एक्सपेन्सेस (खर्च)	रक्कम (रूपयांमध्ये)	रक्कम रूपये (कोटीमध्ये)
२५	एकूण महापालिका अपुवल + प्रिमियम चार्जेस	८,५१,१७,११,६८६ . ६७	८५४
२६	एकूण कन्स्ट्रक्शन कॉस्ट (म्हाडा, रिहेव सेल, प्रलंबित कामगार, विल्डेवल रिझर्वेशन्स, साईट डेव्हलपमेंट, पार्किंग)	३९,८४,८६,९६,४१५ . ७६	३९८५
२७	टोटल अदर कॉस्ट (फीज, एस.डी., जी.एस.टी.इतर टॅक्सेस, मार्केटिंग, अँडमिनिस्ट्रेटिव)	११,२९,७८,२५,८९५ . २९	११३०
२८	सभासदांना रेन्ट व कॉर्पस (२०%)	१,५३,०९,००,००० . ००	१५३
२९	७ एकर पाया भरणीसाठी झालेला खर्च	२०,००,००,००० . ००	२०
३०	एकूण खर्चाच्या ५ % वाढ व त्यावरील व्याज	६८,३२,६१,०६,१३९ . ४८	६,८३३
३१	ग्रॉस सरप्लस	१४,८९,६०,५४,६२९ . १५	१,४९०
३२	प्रॉफिट रेशिओ		२१.८० %

### प्रकल्प अहवालाचा सारांश केस ०२

प्रस्तावित पुनर्विकास प्रकल्प विशाल सह्याद्रि को. ऑप. हैंसिंग सोसायटी लि. कांदिवली, मुंबई

अनु	तपशील	एरिया (चौ.मी मध्ये)	एरिया (चौ.फूट मध्ये)
१	प्लॉट एरिया	१,१२,७०५ . ००	१२,१३,१५७
२	डीपी रोड एरिया लेआउटप्रमाणे	२३५ . ७५	२५३८
३	५० % नॉन विल्डेवल रिझर्वेशन्स	५७६४ . २२	६२,०४६
४	नेट प्लॉट एरिया	१,०६,७०५ . ०३	११,४८,५७३
५	एफएसआय	४ . ००	
६	एकूण परमिसेबल विल्ट अप एरिया	४,२६,८२० . ११	४५,९४,२९२



	<b>महानगरपालिका बिल्ट अप एरिया</b>		
७	रिहॉव विल्ट अप एरिया (रेसिडेंशल + ईक्विझस्टिंग अमेनिटीज)	१,२२,१३१ . ८०	१३,१४,६२७
८	म्हाडा कंपोनेन्ट विल्ट अप एरिया	८०,२५४ . ३३	८,६३,८५८
९	सेल विल्ट अप एरिया (इन्सेन्टिव + डेव्हलपर्स शे अर्स + टीडीआर)	२,४७,२२८ . १३	२६,६१,१६४
१०	<b>कन्स्ट्रक्शन एरिया</b>		
११	रिहॉव कन्स्ट्रक्शन एरिया + प्रलंबित कामगार कन्स्ट्रक्शन एरिया	२,३६,७३४	२५,४८,२०४
१२	म्हाडा कंपोनेन्ट कन्स्ट्रक्शन एरिया	१,४०,४४५	१५,११,७५१
१३	सेल एरिया कन्स्ट्रक्शन एरिया	४,०७,१६३	४३,८२,७०२
१४	विल्डेवल रिझर्वेशन्स कन्स्ट्रक्शन एरिया	१८,७१०	२,०१,३९७
१५	एकूण कन्स्ट्रक्शन एरिया (बिल्ट अप)	८,०३,०५२	८६,४४,०५४
१६	प्रपोज्ड कार्पेट एरिया		
१७	सध्याच्या विघ्मान सभासदांसाठी एकूण प्रपोज्ड मोफा चटई क्षेत्र	१,१५,१३८ . ८०	१२,३९,३५४
१८	प्रलंबित ११६० कामगारांसाठी रेरा चटई क्षेत्र (२७.८८ चौ.मी.म्हणजे प्रत्येकी ३०० चौ.फूट चटई क्षेत्र	३३,६३४ . ४३	३,२६,०४१
१९	विकण्यासाठी कमर्शियल चटई क्षेत्र (अंदाजे)	२२,९४२ . २७	२,४६,९५१
२०	विकणेसाठी रेरा रेसिडेंशल चटई क्षेत्र	२,३९,०३९ . ३३	२५,७३,०१९
	रिहेन्यू	रक्कम (रूपयांमध्ये)	रक्कम रूपये (कोटीमध्ये)
२१	एव्हरेज रेसिडेंशल रेरा सेल रेट	२३,००० . ००	प्रति चौ.फूट
२२	एव्हरेज कमर्शिअल सेल रेट	५५,००० . ००	प्रति चौ.फूट
२३	प्रलंबित कामगारांसाठी रेसिडेंशल सेल रेट	१९,००० . ००	प्रति चौ.फूट
२४	एकूण रिहेन्यू जनरेशन (रेसिडेंशल + कमर्शियल + पार्किंग)	८३,९४,६२,४२,८२० . ७२	८३९५
	एक्सपेन्स (खर्च)	रक्कम (रूपयांमध्ये)	रक्कम रूपये (कोटीमध्ये)
२५	एकूण महापालिका अपुवल + प्रिमियम चार्जेस)	९,१६,८३,३१,०१६ . ६७	९१७



२६	एकूण कन्स्ट्रक्शन कॉस्ट (म्हाडा, रिहॅव सेल, प्रलंबित कामगार, विल्डेवल रिझर्वेशन्स, साईट डेव्हलपमेंट, पार्किंग)	३९,८४,८६,९६,४१५ .७६	३९८५
२७	टोटल अदर कॉस्ट (फीज, एस.डी.जी.एस.टी.इतर टॅक्सेस, मार्केटिंग, अँड मिनिस्ट्रेटिव)	११,२९,७८,२५,८९५ .२९	११३०
२८	सभासदांना रेन्ट व कॉर्पस (२०%)	१,५३,०९,००,००० .००	१५३
२९	७ एकर पाया भरणीसाठी झालेला खर्च	२०,००,००,००० .००	२०
३०	एकूण खर्चाच्या ५ % वाढ व त्यावरील व्याज	६९,०५,६९,२३,४५३ .७७	६,९०६
३१	ग्रॉस सरफ्लस	१४,८८,९३,१९,३६६ .९६	१,४८९
३२	प्रॉफिट रेशिओ		२१.५६ %

### प्रकल्प अहवालाचा सारांश केस ०३

प्रस्तावित पुनर्विकास प्रकल्प विशाल सह्याद्रि को. ऑप. हौसिंग सोसायटी लि. कांदिवली, मुंबई

अनु	तपशील	एरिया (चौ.मी मध्ये)	एरिया (चौ.फूट मध्ये)
१	प्लॉट एरिया	८४,७०५ .००	९,११,७६५
२	डीपी रोड एरिया ले आऊटप्रमाणे	२३५ .७५	२५३८
३	५० % नॉन विल्डेवल रिझर्वेशन्स	२२२१ .१४	२३,९०८
४	नेट प्लॉट एरिया	८२,२४८ .१२	८,८५,३१९
५	एफएसआय	४ .००	
६	एकूण परमिसेबल विल्ट अप एरिया	३,२८,९९२ .४६	३५,४१,२७५
	महानगरपालिका बिल्ट अप एरिया		
७	रिहॅव विल्ट अप एरिया (रेसिडेंशल + इकिझस्टिंग अमेनिटीज)	१,१७,६०८ .४०	१२,६५,९३७
८	म्हाडा कंपोनेन्ट विल्ट अप एरिया	३५,४०५ .४६	३,८१,१०४
९	सेल विल्ट अप एरिया (इन्सेन्टिव + डेव्हलपर्स शेअर्स + टीडीआर)	१,८४,७७३ .४६	१९,८८,९०२
१०	कन्स्ट्रक्शन एरिया		
११	रिहॅव कन्स्ट्रक्शन एरिया + प्रलंबित कामगार कन्स्ट्रक्शन एरिया	१,७९,०३३	१९,२७,१०७
१२	म्हाडा कंपोनेन्ट कन्स्ट्रक्शन एरिया	६१,९६०	६,६,९३३
१३	सेल एरिया कन्स्ट्रक्शन एरिया	३,४१,८३१	३६,७९,४६८
१४	विल्डेवल रिझर्वेशन्स कन्स्ट्रक्शन एरिया	६,७२७	७२,४१३

७



१५	एकूण कन्स्ट्रक्शन एरिया (बिल्ट अप)	५,८९,५५०	६३,४५,९२०
१६	प्रपोज्ड कार्पेट एरिया		
१७	सध्याच्या विद्यमान सभासदांसाठी एकूण प्रपोज्ड मोफा चटई क्षेत्र	१,१०,५१३ .९४	११,८९,५७२
१८	प्रलंबित ११६० कामगारांसाठी रेरा चटई क्षेत्र (२७.८८ चौ.मी.म्हणजे प्रत्येकी ३०० चौ.फूट चटई क्षेत्र	० . ००	०
१९	विकण्यासाठी कमर्शियल चटई क्षेत्र (अंदाजे)	११,२०३ .१४	१,२०,५९१
२०	विकणेसाठी रेरा रेसिडेन्शल चटई क्षेत्र	२,०९,७२८ .१६	२२,५७,५१४
	रिहेन्यू	रक्कम (रूपयांमध्ये)	रक्कम रूपये (कोटीमध्ये)
२१	एव्हरेज रेसिडेन्शल रेरा सेल रेट	२३,००० .००	प्रति चौ.फूट
२२	एव्हरेज कमर्शिअल सेल रेट	५५,००० .००	प्रति चौ.फूट
२३	प्रलंबित कामगारांसाठी रेसिडेन्शल सेल रेट	० . ००	प्रति चौ.फूट
२४	एकूण रिहेन्यू जनरेशन (रेसिडेन्शल + कमर्शियल + पार्किंग)	६२,७४,४३,९३,९५२ .०६	६२७४
	एक्सपेन्सेस (खर्च)	रक्कम (रूपयांमध्ये)	रक्कम रूपये (कोटीमध्ये)
२५	एकूण महापालिका अपुवल + प्रिमियम चार्ज स)	७,१७,३८,११,७३२ .२३	७१७ .३८
२६	एकूण कन्स्ट्रक्शन कॉस्ट (म्हाडा, रिहॅव सेल, प्रलंबित कामगार, विल्डेवल रिझर्व शन्स, साईट डेव्हलपमेंट, पार्किंग)	२९,९०,८२,४७,८६९ .५१	२९९० .८२
२७	टोटल अदर कॉस्ट (फीज, एस.डी.जी.एस.टी.इतर टॅक्सेस, मार्केटिंग, अँडमिनिस्ट्रेटिव)	८,९७,२०,४९,७११ .७०	८९७ .२०
२८	सभासदांना रेन्ट व कॉर्पस (२०%)	२,००,३१,३०,००० .००	२०० .३१
२९	७ एकर पाया भरणीसाठी झालेला खर्च	० . ००	०
३०	एकूण खर्चाच्या ५ % वाढ व त्यावरील व्याज	५३,४८,७७,०७,३५५ .८६	५,३४८ .७७
३१	ग्रॉस सरप्लस	९,२५,६६,८६,५९६ .१९	९२५ .६७
३२	प्रॉफिट रेशिओ		१७ .३१ %



Note ; The project is not feasible by excluding the 7 acres of land hence,in this case the benefits of Society members will be reduced than Case 01 and Case 02.

Benefit Summery Sheet (Case 01 to Case 02)							
अन्तर्गत	तपशिल	सी	बी	डी	ए	एकूण	
१	विद्यमान चटई क्षेत्र (चौ.फूट मध्ये)	१९२	२२५	२४०	३१५		प्रति सभासद चौ.फू
२	विद्यमान सभासद संख्या	८८०	५१०	७०४	६०	२,१५४	संख्या
३	प्रस्तावित चटई क्षेत्र प्रति सभासद	५२५	५५८	५७३	६६०		चौ.फू ट प्रति सभासद
४	एकूण प्रस्तावित चटई क्षेत्र विद्यमान सभासदांना ं (२×३)	४६२०००	२८४५८०	४०३३९२	३९६०००	११८९५७२	चौ.फू
५	कॉर्पस फंड प्रति विद्यमान सभासद	३०००००	३५१०००	३५७०००	४९२०००		रुपये
६	एकूण कॉर्पस फंड (२×५)	२६४००००	१७९०१०००	२६४०००००	२९५२०००	७३६५३०००	रुपये

Benefit Summery Sheet (Case 03)

अनु	तपशिल	सी	बी	डी	ए	एकूण	
-----	-------	----	----	----	---	------	--



१	विद्यमान चट्टां क्षेत्र (चौ.फूट मध्य)	१९२	२२५	२४०	३१५		प्रति सभासद चौ.फू
२	विद्यमान सभासद संख्या	८८०	५१०	७०४	६०	२,१५४	संख्या
३	प्रस्तावित चट्टां क्षेत्र प्रति सभासद	५४८	५८१	५९६	६८७		चौ.फू ट प्रति सभासद
४	एकूण प्रस्तावित चट्टां क्षेत्र विद्यमान सभासदान	४८२२४०	२९६३१०	४१९५८४	४१२२०	१२३९३५४	चौ.फू
५	कॉर्पस फंड प्रति विद्यमान सभासद	४०००००	४६८०००	५०००००	६५६०००		रुपये
६	एकूण कॉर्पस फंड (२×३)	३५२००००	२३८६८००	३५२०००००	३९३६०००	९८२०४०००	रुपये
	कॉर्पस फंड (२×५)	०	०	०	०	०	

NOTE: As the redevelopment of Vishal Sahyadri CHSL is considered to be carried out in a phase wise manner, the said Manetary benefits would only be proposed to those members who are required to vacate and handover the possession to developer for demolition of their building under phase wise development. (Subject to planning) In All 3 cases



१	वार्षिक भाडे प्रति सभासद १ वर्षाकरीता (रुपयांमध्ये)		₹20000	प्रति सभासद
२	वार्षिक भाडे प्रति सभासद २ च्या वर्षाकरीता १० % वाढ (रुपयांमध्ये)		₹22000	
३	वार्षिक भाडे प्रति सभासद ३ च्या वर्षाकरीता १० % वाढ (रुपयांमध्ये)		₹24200	प्रति सभासद
४	ट्रान्सपोर्टेशन चार्जेस प्रति सभासद (येणे व जाणे) (₹५०००+₹५०००)		₹३००००	प्रति सभासद

त्यानंतर संस्थेचे पीएमसी यांनी निविदा मसुद्याच्या जाहिरातीवद्दल सांगण्यास सुखवात केली .

निविदा जाहिरातीमध्ये प्रथमतः आपण जशी पीएमसी निवडीवावतची मराठी वृत्तपत्र महाराष्ट्र टाईम्स व इंग्रजी वृत्तपत्र टाईम्स ऑफ इंडियामध्ये जाहिरात दिली होती तशीच जाहिरात आपण आपल्या प्रकल्पावावत देऊन विकासकांच्या निविदा मागविणार आहोत .त्या जाहिरातीमध्ये पुनर्विकासाच्या अनुषंगाने आपण काही निकप ठरविले आहेत ते आपण देणार आहोत .सदर टेंडर नोटीसमध्ये स्टेटस रिपोर्ट वनविला असून त्यामध्ये आपल्या जागेची व इमारतींची संपूर्ण माहिती दिली आहे .आपल्या इमारती ह्या सी १ कॅटेगरीमध्ये आहेत .शिवाय आपण रयत शिक्षण संस्था व गणेश मंदीराला दिलेल्या जागेची माहिती दिली आहे .आपली जमीन ही क्लास २ ची आहे त्याची माहिती आपण दिलेली आहे .३ एकर जमीन कप्जेहक्काने आपल्या संस्थेच्या नावे झालेली आहे याची माहिती आपण दिलेली आहे .भराव्याचे अंदाजे २० कोटी देणे वाकी आहे याची माहिती दिलेली आहे .प्रलंबित कामगारांसाठी वांधाव्या लागणाऱ्या घरांची माहिती दिलेली आहे .७ एकरमध्ये कोणती कोणती आरक्षणे आहेत याची माहिती आपण दिलेली आहे .आरक्षणाचे क्षेत्रफल किती आहे व त्याचा नंवर काय आहे याची माहिती सुद्धा आपण दिलेली आहे .

विकासकांना टेंडर दिल्यानंतर त्यांच्याकडून हा प्रकल्प ते कशा पद्धतीने विकसित करणार आहेत यावद्दल त्यांचे सादरीकरण होईल आणि त्यानंतर मा .उपनिवंधक यांचेमार्फत नेमणूक केलेल्या प्राधिकृत अधिकाऱ्यांच्या उपस्थितीमध्ये एका विकासकाची निवड विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये करण्यात येईल .त्यानंतर निवड झालेल्या विकासकावरोवर आपला विकसन करार होईल .त्यानंतर तो आपल्याला आपला प्रकल्पावावतचा नकाशा देईल तो आपण मंजूर केल्यानंतरच आपण तो नकाशा तत्सम प्राधिकरणांच्या मंजूरीसाठी पाठविणार आहोत .तो नकाशा मंजूर झाल्यानंतर जे सभासद जागा सोडून जाणार आहेत त्यांचे परमनंट अल्टरनेट अकोमेंटेशन अँग्रीमेंट होईल .ते झाल्यानंतर हे सभासद स्थलांतरीत झाल्यानंतर इमारत पाडली जाईल .पण इमारत पाडण्याआधी कन्स्ट्रक्शन मॅनेजमेंट प्लान वनविणार आहोत .या प्लानमध्ये सुरक्षा, आरोग्य, विमा संरक्षण, पर्यावरण, क्वॉलिटी कंट्रोल यांचा समावेश होतो .



सुरक्षामध्ये जे मजूर तिथे काम करणार आहेत त्यांची सुरक्षा ,मटेरियल येणार आहेत त्यांची सुरक्षा,सीसीटीव्ही कॅमेरे त्यांची सुरक्षा यांचा समावेश होतो .

आरोग्यामध्ये धूलीचा ब्रास रहिवाशयांना होणार नाही म्हणून त्यावर पाणी मारले पाहिजे याची काळजी घेतली पाहिजे . डेवीज कुठेही टाकले जातात ते टाकू नयेत म्हणून काळजी घेतली पाहिजे . हिवतापाचे डास होवू नयेत म्हणून काळजी घेतली पाहिजे . मजूरांचे जे क्वॉर्टर्स असतील त्यांच्या संडास वाथरूमची व्यवस्था याची काळजी घेतली पाहिजे .

विमा संरक्षणमध्ये मजूरांना काही अपघात झाला तर त्यासाठी विमा असतो . तो काढला आहे का ते तपासावे लागेल .

आपल्या इमारती ह्या सी १ कॅटेगेरीमध्ये आहेत . त्यामुळे जी इमारत वांधली जाईल तिचे आयुष्य कमीतकमी ६० वर्ष असावे . जशी इमारत डिझाईन केली आहे त्यानुसार तिची क्वालिटी आपल्याला मिळतेय की नाही हे वघायला पाहिजे .

कन्स्ट्रक्शन मॅनेजमेंट प्लान मंजूर झाल्यानंतर इमारती पाडण्यात येतील . त्यानंतर त्याच्या जमिनीखालच्या मातीची व दगडांची टेस्टिंग केली जाईल . त्यानुसार उंच इमारतींची पायाभरणी जी भुकंप रोधक असते ती केली जाईल . या सर्व गोष्टींचा अभ्यास करून त्यानंतर वांधकाम सुरु केले जाईल . वांधकामावर आमची देखरेख असते . जेंव्हा इमारत वांधून तयार होते तेंव्हा विकासक ॲक्युपेशन सर्टिफिकेटसाठी महानगरपालिकेकडे अर्ज करतो . सदर इमारतीमध्ये जेवढी घरे आहेत त्या घरांमध्ये क्वालिटी इन्स्पेक्शन होते . त्यामध्ये जर काही त्रुटी असतील तर त्याची यादी वनवून विकासकाला दिली जाईल आणि महिन्याच्या आत त्या त्रुटींचे निवारण केले जाईल . ॲक्युपेशन सर्टिफिकेट आल्यानंतर आपल्याला घराचा तावा मिळेल .

त्यानंतर अटी व शर्तीमध्ये विकासकाने दिलेल्या मुदतीत प्रकल्प पूर्ण करणे, रेरा कायद्याअंतर्गत प्रकल्प रजिस्टर करणे इ . गोष्टींचा समावेश कमर्शियल ॲड लिंगलमध्ये होतो . त्यानंतर वॅक गॅरंटीमध्ये आपण कन्स्ट्रक्शन कॉस्टच्या २० टक्के वॅक गॅरंटी मागितली आहे . त्यात आपल्याला किती वॅक गॅरंटी मिळेल याची वाटाघाटी करावी लागेल . जर वांधकामास उशीर झाला तर पॅनेल्टी क्लॉज आहे .

सदर मसुद्यामध्ये घरासाठी कोणते मटेरियल वापरणार आहोत याची सविस्तर माहिती दिली आहे .

शिवाय आपल्याकडे जशी सध्या अभ्यासिका आहे तशा पन्हतीची अद्यावत अभ्यासिकेचा समावेश केला आहे . व्यायामशाळा,ज्येष्ठ नागरिकांसाठी गार्डन, मुलांसाठी खेळाचे मैदान आणि जवळपास ५०० माणसे वसू शकतील असा कम्युनिटी हॉलचासुद्धा समावेश केला निविदा मसुद्यामध्ये केला आहे .

त्यानंतर एक टेवल दिला आहे ज्यामध्ये विकासक आपल्याला क्षेत्रफल किती देणार? भांडे किती देणार? कॉर्पस किती देणार? या सर्वांचा यात उल्लेख केला आहे . तसेच भविष्यामध्ये जर का एफएसआय वाढला तर तो एफएसआय शेरींग करण्याचे सुद्धा एक तत्व ठेवले आहे .

आता यामध्ये डिपॉजिटसाठीचे निकषांचा सुद्धा आपण उल्लेख केला आहे . सर्वप्रथम विना परतावा टेंडर फी रु . २,००,०००/- (रु . दोन लाख फक्त) ठेवली आहे . विकासक टेंडर घेतील त्यानंतर त्यांच्या सिलवंद निविदा आपल्याला देतील तेंव्हा विकासक रु . ५०,००,०००/- (रु . पन्नास लाख फक्त) अर्नेस्ट मनी डिपॉजिट देतील . जेंव्हा आपण मा .उपनिवंधक यांचे प्राधिकृत अधिकाच्याच्या अध्यक्षतेखाली एका विकासकाची निवड करणार तेंव्हा त्यांच्याकडून एनओसी मिळाल्यानंतर परत त्या विकासकाकडून रु . ४,५०,००,०००/- (रु . चार कोटी पन्नास लाख फक्त) सिक्युरिटी डिपॉजिट म्हणून घेणार आहोत . म्हणजे त्या विकासकाची एकूण



रु.५,००,००,०००/- (रु.पाच कोटी फक्त) अनामत म्हणून संस्थेकडे जमा राहील .जेंव्हा आपला विकासन करारनामा विकासकावरोवर होईल तेंव्हा त्याने आणखी रु.५,००,००,०००/- (रु.पाच कोटी फक्त) संस्थेकडे जमा करावयाचे आहेत .

आता कोणते विकासक आपल्या प्रकल्पामध्ये भाग घेवू शकतात त्यावावतच्या निकषांचा सुद्धा आपण उल्लेख केला आहे .

- १) अशी कंपनी ज्यांचा नेट वर्थ कमीतकमी रु.२,००,००,००,०००/- (रु.दोनशे कोटी फक्त) आहे .
- २) अशी कंपनी ज्यांना वैकेचे लाईन ऑफ क्रेडीट रु.३,००,००,००,०००/- (रु.तीनशे कोटी फक्त) आहे .
- ३) अशी कंपनी ज्यांच्या गुप कंपन्यांचे कमीतकमी वांधकाम ७५,००,०००/- चौ.फुट (पंचाहत्तर लाख फक्त) असले पाहिजे .
- ४) अशी कंपनी ज्यांच्या गुप कंपन्यांचे कमीतकमी वांधकाम एका लोकेशनवर २५,००,०००/- चौ.फुट (पंचवीस लाख फक्त) काम चालू असले पाहिजे .
- ५) आत्तापर्यंत गुप कंपन्यांनी मिळून कमीतकमी वांधकाम ७५,००,०००/- चौ.फुट (पंचाहत्तर लाख फक्त) केलेले असले पाहिजे .
- ६) कोणत्याही एका प्रकल्पामध्ये गुप कंपनी मिळून १५०० फ्लॅटचे काम त्यांच चालू असले पाहिजे . या ६ निकपापीकी ४ निकष त्याने पूर्ण केले पाहिजेत .

सगळ्यात महत्वाचे म्हणजे आपली जागा वर्ग २ मधून वर्ग १ मध्ये जेवढया लवकर करता येईल तेवढया लवकर करण्याचा प्रयत्न केला पाहिजे .

मराठी व इंग्रजी वर्तमान पत्रामध्ये आपण वुधवार दिनांक २७.१२.२०२३ रोजी जाहिरात देणार आहोत .टेंडर सवामिशन दिनांक २५.०१.२०२४ पर्यंत असणार आहे .टेंडर सवामिशनची शेवटची तारीख २७.०१.२०२४ असणार आहे .जर एखाद्या विकासकाने मुदतवाढ मागितली तर त्याची तारीख आपण ०३.०२.२०२४ ठेवली आहे .जर विकासकांना दिलेल्या मुदतवाढीच्या तारखेमध्ये वदल झाला नाही तर आपण दिनांक ०४.०२.२०२४ रोजी विकासकांना सादरीकरणासाठी वोलविणार आहोत .त्यानंतर दिनांक ०७.०२.२०२४ पर्यंत विकासक सुधारीत प्रस्ताव आपल्यासमोर ठेवतील .त्या सुधारीत प्रस्ताव कमिटी त्यांच्या मासिक सभेमध्ये उघडेल .त्यानंतरचा तुलनात्मक तक्ता वनविला जाईल .त्यानंतर विकासकांच्या दिनांक १७.०२.२०२४ व १८.०२.२०२४ रोजी साईट विजीट केल्या जातील .साधारणपणे दिनांक १८.०२.२०२४ रोजी विशेष सर्वसाधारण सभेची नोटीस काढून दिनांक ०३.०३.२०२४ रोजी विशेष सर्वसाधारण सभा वोलविणार आहोत .

सदरची रूपरेपा आणि टेंडर नोटीस व मसुद्याचे विवेचन संस्थेचे पीएमसी मे .गोडवोले मुकादम आणि असोसिएटमध्ये भागीदार श्री .मुकुंद गोडवोले साहेवांनी केले .

सभासदांनी विचारलेल्या प्रश्नांची उत्तरे खालील प्रमाणे :-

- १) वर्षा दत्ताराम पाटील यांनी लेखी दिलेल्या प्रश्नाचे उत्तर :-

प्रश्न क्र.०१ चे उत्तर :- केस १ मध्ये २७ एकर ३४ गुंठयाचै वर्ग २ ची जमीन वर्ग १ करण्यासाठी लागणारी फी आपण ५टक्यांनी सरकारला भरणार आहोत .केस २ मध्ये जर आपल्याला तीच फी १५ टक्यांनी भरावी लागली तर ती आपण भरणार आहोत .आणि केस ३ मध्ये जर आपल्याला सात एकर जमीन मिळाली नाही तर आपला प्रकल्प काय वनतो ते दिले आहे .आपल्या प्रकल्प अहवालामध्ये आपण याची संपूर्ण माहिती दिलेली आहे .



प्रश्न क्र. ०२ चे उत्तर :- कॉर्पस फंड हा सोसायटीला नसून ते व्यक्तिगत सभासदांना पैसे मिळणार आहेत. जर आपण सोसायटीकडे पैसे दिले तर त्याला आपल्याला इन्कम टॅक्स भरावा लागेल. म्हणून ते पैसे सभासदांना दिले जातील. त्याचे तुम्ही योग्य प्रकारे गुंतवणूक करा. म्हणजे त्यातून जे तुम्हाला व्याज येईल त्या व्याजातून तुम्ही निगराणी खर्च भरू शकाल.

पुढे संस्थेचे तज्ज संचालक श्री. चंद्रशेखर वाळकृष्ण चव्हाण यांनी असे सांगितले की, सभासदांना जे काही कॉर्पस फंड मिळणार आहे त्या फंडातून ज्या सभासदांचे संस्थेकडे निगराणी खर्चाच्या स्वरूपात जे काही येणे असेल तो खर्च वजा करून वाकी रक्कम त्या सभासदाला दिली जाईल.

संस्थेचे कायदेविषयक सल्लागार अऱ्ड. श्री. किरण चंद्रकांत निकम यांनी सांगितले की, ज्या सभासदांचा निगराणी खर्च संस्थेकडे येणे वाकी आहे त्या सभासदांचा निगराणी खर्च सभासदांना मिळणाऱ्या कॉर्पस फंडाच्या पहिल्या टप्प्यातच वसुल केला जाईल.

प्रश्न क्र. ०३ चे उत्तर :- कन्स्ट्रक्शन पूर्ण होईपर्यंत आपल्याला भाडे मिळत जाणार आहे ज्यात दरवर्षी १० टक्के वाढ होत जाणार आहे.

प्रश्न क्र. ०४ चे उत्तर :- आपला जो अंदाज आहे तो म्हणजे १५० मीटरच्या आतच इमारत आपल्याला वसवायची आहे. विकासक काय प्रकल्प घेवून येतो तेंव्हा आपल्याला डिटेल कळेल.

२) ए १ व ए २ या इमारतीमधील रहिवाश्यांचा असा प्रश्न आहे की, आम्हाला इतरांच्या तुलनेत फार कमी क्षेत्रफल व कमी कॉर्पस फंड मिळत आहे.

उत्तर :- आपली जी काही ए, वी, सी, डी वर्गवारी आहे ती सरकारने त्यांच्या नियमामधून काढून टाकली आहे. सगळ्यांना ५०९ चौ फूटचे क्षेत्रफल दिलेली आहे. त्यामुळे खरतर सरकारने ५०९ चौ फूट दिल्यानंतर ए, वी, सी, डी असा फरक असणे गरजेचे नाही. त्यामुळे दुसऱ्यापेक्षा आपल्याला जास्त क्षेत्रफल मिळण्यापेक्षा आपल्याला जास्तीत जास्त किती मिळू शकतो याचा आपण विचार करू. त्यामुळे आपण सगळ्यात कमी १९२ चौ. फूट क्षेत्रफल असणाऱ्या सदनिकांना ५४८ चौ. फूट दिला आणि आता जो सदनिकांच्या क्षेत्रफलांमध्ये जो काही फरक आहे तो आपण देण्याचा प्रयत्न केला आहे. विकासक कदाचित आपल्याला जास्तीचे क्षेत्रफल सुद्धा देवू शकतो. त्यामुळे आपण ए वर्गवारीच्या सदनिकांना सगळ्यात जास्त ६८६ चौ. फूट क्षेत्रफलाची मर्यादा टाकली आहे. कारण याच्यापेक्षा जास्त क्षेत्रफल द्यायचे झाले तर विकासकाला त्याच्या विकायच्या क्षेत्रफलातून द्यावे लागेल. त्यामुळे नियमानुसार जास्तीत जास्त क्षेत्रफल सर्वाना देण्याचा मी प्रयत्न केला आहे असे सांगितले.

३) इमारत क्र. सी ०७ कमिटी यांच्या प्रश्नाचे उत्तर :-

उत्तर :- १० लाख कॉर्पस फंडावावत उत्तर देताना श्री. मुकुंद गोडवोले यांनी असे सांगितले की, आपली वसाहत ही माथाडी कामगारांची आहे. पण त्यांची मुले ही शिकलेली असल्याने चांगल्या नोकरीला आहेत, चांगला व्यवसायात आहेत त्यामुळे पुढे जाऊन आपण पैसे कमावणारच आहोत. त्यामुळे आपण जास्तीचे क्षेत्रफल देण्याचा आणि योग्य दराने कॉर्पस फंड देण्याचा प्रयत्न केला आहे. त्यामुळे आपल्या आत्ताच्या गणितामध्ये एवढा कॉर्पस फंड वसत नाही.



४) डी ०२ ई ५०४ श्री .प्रमोद भगवान साळुंके यांच्या प्रश्नाचे उत्तर :-

उत्तर :- वास्तुशास्त्राप्रमाणे नक्की वधितले जाईल की, घराचा दरवाजा हा दक्षिण दिशेला नसेल . अंतर्गत इंटिरियर हे वास्तुशास्त्राप्रमाणे करणे हे खूप अवघड काम आहे .ते तुम्हालाच करावे लागणार आहे .

५) डी ०३ ई ६ श्री .राजू गोपाळ शिंदे यांच्या प्रश्नाचे उत्तर :-

उत्तर :- आपला प्रकल्प हा पर्यावरण पूरक तत्वांवर आधारीत असल्याकारणाने आपल्याला पर्यावरण मंत्रालयातून एनओसी लागणार आहे .पावसाच्या पाण्याचे फिल्ट्रेशन करून विहीर किंवा वोअरवेलमध्ये त्याचे पुनर्भरण करून वापरले जाईल .शिवाय आपल्या आत्ता ज्या संडासाच्या लाईन आहेत त्या ड्रेनेज लाईन महानगरपालिकेच्या मेन सिवरेज लाईनला जोडले आहे .त्यामुळे सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट अंतर्गत वाथरूममधून व संडासामधून येणारे पाणी हे वेगवेगळे करून त्याचे प्युरिफिकेशन केले जाते .ते पाणी आपण फ्लशला वापरू शकतो, गार्डनिंगला वापरू शकतो, गाड्या धुवायला वापरू शकतो .त्यामुळे अंडर ग्राऊंड व गच्चीवर पाण्याच्या टाक्या असतील .महानगरपालिकाचे पाणी आपण खालच्या टाक्यामधून वर गच्चीवरील टाकीवर चढवून ते पाणी तुम्हाला पुरविले जाईल .स्थिरिंग पूल मेनटेन करणे खूप खर्चिक वाव आहे .मोठ्या मोठ्या प्रोजेक्टमध्ये स्थिरिंग पूल वनवितात पण काही वर्षांमध्ये वंद पडतात .त्यानंतर त्यामध्ये मातीचा भराव टाकून ऐदान केले जाते .त्यामुळे यावावत आपण विकासकावरोवर चर्चा करून निर्णय घेवू.

६) डी ०२ डी ७०१ श्री .सिद्धेश सुभाष कडव यांच्या प्रश्नाचे उत्तर :-

उत्तर :- १०० फुटापर्यंत जर आपल्याला वाढीव क्षेत्रफल द्यायचे झाले तर ते आपल्याला सवलतीच्या दरात मिळेल .तो दर किती असेल .

संस्थेस प्राप्त प्रकल्प अहवालावावत सभासदांच्या सूचना / शिफारशी विचारात घेवून आवश्यक वदलाअंती मान्यता घेणे, व निविदा मसुदा तयार करणे यावावतचा ठराव संस्थेचे संचालक श्री .सुहास शिवाजीराव भोईटे यांनी मांडला .त्यास सभासदांनी हात वर करून मान्यता देण्याचे आवाहन केले .

ठराव क्र .०२ ) असा ठराव करण्यात येतो की, आजच्या विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये विषय क्र .०२ च्या अनुषंगाने मे .गोडवोले मुकादम अँड असोसिएटसउचे श्री .मुकुंद गोडवोले यांनी संस्थेकडे प्राप्त झालेल्या प्रकल्प अहवाल व निविदा मसुद्यावावत सविस्तरपणे माहिती दिली .उपरोक्त प्रकल्प अहवाल व निविदा मसुदा चर्चेअंती मंजूर करण्याचा ठराव वहुमताने पारित करण्यात आला .सदरच्या ठरावास श्री .सुधीरकुमार चंद्रशेखर विशिष्ट यांचे व्यतेरिक्त कोणीही विरोध केला नाही .

ठराव वहुमताने मंजूर झाला .

श्री .सुचक :- श्री .सुहास शिवाजीराव भोईटे

अनुमोदक :- श्री .प्रमोद रामचंद्र शिंदे, श्री .हनुमंत निवृत्ती कोळेकर, श्री .अरविंद गुलावराव साळुंखे व इतर .

विषय क्र .०३) पुनर्विकासाच्या अनुषंगाने सॉलिसिटर (अनुभवी कायदे पंडीत) यांची नेमणूक करणेवावत .



संस्थेचे संचालक श्री .सुहास शिवाजीराव भोईटे यांनी असे सांगितले की, प्रकल्प अहवाल आणि निविदा मसुदावावत पीएमसी यांचेकडून माहिती घेवून आपण सदरचे अहवाल मंजूर केले आहेत .आपण लवकरच विकासकांच्या निविदा मागविण्यावावतची जाहिरात वृत्तपत्रांमध्ये देणार आहोत .यापुढे आपण कुठेही कायद्याच्या कचाटयात अडकू नये म्हणून आपल्याला सॉलिसिटर (अनुभवी कायदेपंडीत) यांची नेमणूक करावयाची आहे .

त्याअनुषंगाने आपण सध्या तरी कोणत्याही फर्मची निविदा मागविलेल्या नाहीत .त्यासाठी आपल्याला कामाची व्याप्ती ठरवावी लागेल .पण त्यातल्या त्यात आपण न्यायालयात जी काही प्रकरणे उभी राहतील, पुनर्विकास करारनाऱ्यामध्ये जे काही वदल असतील या गोष्टींचा आपण प्रामुख्याने सॉलिसिटर (अनुभवी कायदेपंडीत) निवडीसाठी विचार करणार आहोत .त्यामुळे संचालकापैकी ओळखीने किंवा सभासदांचे सॉलिसिटर फर्म असतील त्यांनी पुढील ३-४ दिवसांमध्ये कार्यालयात सिलवंद निविदा सादर कराव्यात आणि येणाऱ्या नजीकच्या कार्यकारी मंडळाच्या सभेमध्ये आम्ही एका सॉलिसिटर (अनुभवी कायदेपंडीत) यांची नेमणूक करणार आहोत .त्यासाठी सॉलिसिटर फर्मची निवड आणि त्यांचा मेहनताना ठरविण्याचे अधिकार विशेष सर्वसाधारण सभेने संचालक मंडळाला द्यावेत .

ठराव क्र .०३ ) असा ठराव करण्यात येतो की, पुनर्विकासाच्या अनुषंगाने सॉलिसिटर (अनुभवी कायदे पंडीत) यांची नेमणूक करण्याचे अधिकार व त्यांचा मेहनताना ठरविण्याचा अधिकार संचालक मंडळास देण्यात येत आहे .

ठराव वहुमताने मंजूर झाला .

श्री .सुचक :- श्री .सुहास शिवाजीराव भोईटे

अनुमोदक :- श्री .अशोक आनंदराव फाळके, श्री .विजय भिकोवा नावडकर, श्री .दिलीप संभाजी

शिंगण व इतर .

संस्थेचे संचालक श्री .विजय तुलशीराम शेलार यांनी उपस्थित सभासदांनी प्रत्येक ठरावाला एकमताने मंजूरी दिल्यावद्दल उपस्थित सभासदांचे सर्व संचालक व पीएमसीच्या वतीने आभार मानून राष्ट्रगीत झाल्यानंतर सभा संपल्याचे जाहीर केले .



विशाल सहाय्याद्वारा को.आॅप. हौसिंग सोसायटी लि.

विनोद म. पाटील, सचिव

अशोक फाळकर, अध्यक्ष