निवारा

निवारा को. ऑप. हौऊ. सोसायटी लि.

नोंदणी क्र. एन बी ओ एम/ सिडको/ एच एस जी (ओ एच)/ १६५/ जे टी आर/ ९५-९६
दि. ११ ऑक्टो. १९९५

सी विंग, इमारत क्र. १ ते ३३, सेक्टर- ३, सानपाडा, नवी मुंबई- ४०० ७०५.

संदर्भ क्र.: CL/SE/158/24-25 दिनांक : 16.02.2025

दिनांक १९/०१/२०२५ रोजी झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्तांत

सदरच्या सभेसाठी दि.२६/१२/२०२४ च्या नोटीसीद्वारे सोसायटीच्या सर्व सभासदांना हजर राहण्यासाठी सूचित करण्यात आले होते. सभा दि.१९/०१/२०२५ रोजी सकाळी ११:०० वाजता केमिस्ट भवन, सेक्टर-८, सानपाडा, नवी मुंबई येथे आयोजित करण्यात आली होती. सभेला एकूण १४८ सभासदांपैकी १०६ सभासद उपस्थित होते. नोटिसी बरोबर सभासदांना Feasibility Report (व्यवहार्यता अहवाल)च्या छायांकित प्रती पाठविण्यात आल्या होत्या. तसेच सोसायटीच्या कार्यालयात सदरच्या रिपोर्टच्या काही प्रती अवलोकनार्थ ठेवण्यात आल्या होत्या. PMC कडून प्राप्त झालेल्या प्रत्येक ग्रुपचे (एकूण ९ ग्रुप) Unit Floor Plan च्या प्रती सभासदांच्या माहितीसाठी व पाहण्यासाठी ठेवण्यात आल्या होत्या. सदरचे प्लॅन हे तात्पुरत्या स्वरूपाचे असून अंतिम प्लॅन हे विकासकाच्या आर्किटेकबरोबर चर्चा झाल्यानंतर देण्यात येतील असाही खुलासा करण्यात आला होता. या प्लॅनद्वारे प्रत्येक सभासदाला आपल्याला फक्त किती Carpet Area मिळणार हे कळविण्यात आले होते.

सभेसाठी प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) श्री. सोपान प्रभू यांना निमंत्रित करण्यात आले होते.

सभा नियत वेळेनुसार सकाळी ११:०० वाजता सुरु करण्यात आली. सर्व प्रथम सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी श्री. आनंद गावडे यांना सभेचे अध्यक्षस्थान स्वीकारण्याची विनंती केली. सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांच्या विनंतीस मान देऊन श्री. आनंद गावडे यांनी अध्यक्षस्थान स्वीकारले.

सभेला सुरुवात करण्यापूर्वी सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी विशेष निमंत्रित श्री. सोपान प्रभू (PMC) यांचे सभागृहाच्या वतीने स्वागत केले.

यानंतर अध्यक्षांनी सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांना सभागृहांचे कामकाज नोटिसीतील अजेंड्यानुसार सुरु करण्याचे सूचित केले.

विषय क्र.१. मागील सभेचे इतिवृत्त वाचून कायम करणे :-

सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी मागील विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्तांताचे वाचन करण्यासाठी व्यवस्थापन समितीचे सहसचिव श्री. बजरंग हाडवळे यांना इतिवृतांताचे वाचन करण्याची विनंती केली.

सर्वप्रथम सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी सभागृहास खुलासा केला कि आजची सभा हि PMC कडून प्राप्त झालेल्या सुधारीत प्रकल्प अहवाल संबंधी सभासदांच्या ज्या काही शंका, प्रश्न अथवा अहवाल समजण्यात काही अडचणी असल्यास त्या सर्वांचे निरसन PMC श्री. सोपान प्रभू करतील असे

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH)/165/JTR/95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400705

सांगितले. तसेच सुधारीत प्रकल्प अहवालास (Feasibility Report) सोसायटीच्या व्यवस्थापन कमिटीने पूर्ण चर्चा करून तत्वतः मान्यता दिली असल्याचे सांगितले. सभासदाच्या सदनिकेचे चटईक्षेत्र (Carpet Area) काढण्यात आला त्यासाठी नियमास अधीन राहून काय निकष लावण्यात आले, कमिटीने त्यामध्ये PMC बरोबर वेळोवेळी चर्चा करून अंतिम Carpet Area (CA) कसा काढण्यात आला याची माहिती सभासदांना व्हावी व यामध्ये पारदर्शिकता असावी या हेतूने सभा बोलावण्यात आली असल्याचे सांगितले.

सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी असेही सांगितले कि PMC बरोबर चर्चा करतांना त्यांनी असे सांगितले होते कि ७९(अ) नुसार सदरच्या सुधारित प्रकल्प अहवाल (Feasibility Report) यांस व्यवस्थापन कमिटीने मान्यता दिल्यास निविदांच्या अटीशर्ती ठरविण्याचे काम सुरु केले जाऊं शकते. परंतु Feasibility Report मध्ये प्रत्येक सभासदांचा CA कसा काढला, नियमांस अधीन राहून, सोसायटीची जागा, बाजूला असलेले रस्ते तसेच UDCPR चे मार्गदर्शक तत्वे यांचा विचार करून Carpet Area कसा काढला याचे स्पष्टीकरण व्हावे म्हणून सदरचा अहवाल सभागृहासमोर चर्चेसाठी पुन्हा ठेवला असल्याचे सांगितले.

सहसचिव श्री. बजरंग हाडवळे यांनी इतिवृत्ताताचे वाचन केल्यानंतर सभागृहाने मागील सभेच्या या इतिवृत्तातास मान्यता दिली. यानंतर पुढील कामकाज सुरु करण्यापूर्वी सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी खुलासा केला कि सभासदांकडून आलेल्या पत्रांचे वाचन करण्यापूर्वी, सुधारीत Feasibility Report वर PMC श्री. सोपान प्रभू पुन्हा PPT द्वारे स्पष्टीकरण देतील, जेणेकरून सभासदांच्या शंकाचे निरसन होईल व नंतर प्राप्त झालेल्या पत्रांवर चर्चा करण्यात येईल.

विषय क्र.२. PMC श्री. सोपान प्रभू यांनी सादर केलेल्या सुधारीत व्यवहार्यता अहवाल (Revised Feasibility Report) चे वाचन व विश्लेषण करणे :-

PMC श्री. सोपान प्रभू यांनी आपल्या प्रास्ताविकात पुनर्विकास करताना ७९(अ) प्रमाणे PMC ची आवशक्यता का व कशासाठी असते याचा खुलासा केला. तसेच सोसायटीने निविदा प्रक्रियेद्वारे PMC ची निवड केली आहे व अहवाल तयार करण्यासाठी लागणाऱ्या सर्व कागदपत्रांची पूर्तता सोसायटीने केली असल्याचे सांगितले.

महाराष्ट्र सरकारने प्रकाशित केलेल्या नवीन UDCPR अंतर्गत १०:१०:२ च्या निर्देशानुसार, सिडकोने स्थापित केलेल्या को-ऑप हाऊसिंग सोसायटीसाठी काही सवलती जाहीर केलेल्या आहे. त्यानुसार आपल्या सोसायटीच्या भूखंडाचे क्षेत्रफळ, बाजूला असलेले रुंद रस्ते, सोसायटीचे वयोमान (३० वर्ष पूर्ण झाले) इ. बाबीचा विचार करून अहवाल बनविण्यात आला आहे. तसेच सिडकोने घरे बांधतांना लघु, मध्यम व उच्च उत्पन्न गट यांचा एकत्रित विचार करून ते एकाच इमारतीत समाविष्ट केलेले असल्याने घरांचे एकूण १२+१२+६ असे ३० प्रकार झालेले आहे. ह्या ३० प्रकारच्या घरांचे प्रत्येकाचे वेगवेगळे डिझाईन असल्याने त्यांना नियोजित इमारतीत समाविष्ट करून घेतांना बऱ्याच अडचणी झाल्या आहेत. तरीही प्रकल्प अहवाल जवळपास ९०% सभासदांच्या अपेक्षा पूर्ण करील अशी आशा त्यांनी व्यक्त केली. इतकेच नव्हे तर जो सुधारीत अहवाल बनविण्यांत आला आहे तो शेजारील

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH)/165/JTR/95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400 705

सोसायटीसाठी मार्गदर्शक ठरेल व ते सुद्धां आपल्या सोसायटीच्या अहवालानुसार त्यांचे अहवाल बनवतील अशी खात्री व्यक्त केली.

प्रस्तुत व्यवहार्यता अहवाल बनवितांना सभासदांच्या तक्रारी, निवेदने, सूचना यांचा विचार करण्यात आला आहे. तसेच सोसायटीच्या व्यवस्थापन समिती बरोबर वेळोवेळी चर्चा करण्यात आली. त्या मध्ये विविध पर्यायांचा तसेच सभासदांनी व्यक्त केलेल्या अपेक्षांचा विचार करण्यात आला आहे. त्यामुळे प्रत्येक सभासदाला त्याच्या सध्याच्या Carpet Area पेक्षा कमीत कमी ९०% पर्यंत जास्त एरिया मिळाला आहे. व्यवहार्यता अहवालात नमूद करण्यात आलेला Carpet Area हा UDCPR च्या मार्गदर्शक सूचना तसेच NMMC च्या नियमांचे आधार घेऊन काढण्यात आला आहे. त्यामुळे विकासकाबरोबर (Developer) चर्चा करताना आताचा एरिया कमी होणार नाही, पण अधिकचा एरिया घेण्यासाठीच चर्चा असेल.

PMC श्री. सोपान प्रभू यांनी व्यवहार्यता अहवालावर जे स्पष्टीकरण केलेले त्यातील काही ठळक वैशिष्ट्ये खालील प्रमाणे :-

१) रिपोर्ट तयार करताना Technical आणि Architect चे सर्व Parameters, UDCPR अंतर्गत १०:१०:२ चे नियम, NMMC ची पुनर्विकास संबंधीचे नियम, सोसायटीच्या सभासदांची निवेदने व व्यवस्थापन समितीच्या सदस्यांबरोबर विविध पर्यायांवर चर्चा करून अंतिम स्वरूप देण्यात आले आहे. प्रत्येक सभासदाला मिळणारा Carpet Area हा जवळपास अंतिम आहे. तो कमी होणार नाही अशी खात्री वाटते. Carpet Area हा ३.२५ FSI गृहीत धरून काढण्यात आला आहे.

२) सोसायटीच्या भूखंडाचे स्थान हे NMMC च्या DP Plan विचारात घेता पुनर्विकासासाठी कोणतीही अडचण नाही. तसेच SEZ च्या नियमांचेही उल्लंघन होत नाही.

३) प्रकल्पामध्ये दोन टॉवर असतील - एक Rehab साठी तर दुसरा Sale साठी. दोन्हीची उंची अंदाजे 32 Story असेल. ४थ्या मळ्यापर्यंत पोडियम/पार्किंग असेल. Rehab इमारतीमध्ये Mechanical अथवा Stack पार्किंग नसेल. Stack पार्किंग फक्त शॉपसाठी असतील. ज्या सभासदांचा Carpet Area ४० sq.mtrs. ते ७९ sq.mtrs. आहे त्यांना चार चाकी वाहनांसाठी १ पार्किंग व दुचाकी साठी १ पार्किंग मिळेल. ज्या सभासदांचा ८० sq.mtrs. व त्यापेक्षा जास्त Carpet Area मिळणार आहे त्यांना नियमानुसार प्रत्येकी २ पार्किंग मिळतील.

४) प्रकल्पातील नियोजित सर्व इमारतीचे (Towers) Design/Structure यांचे IIT मुंबई सारख्या संस्थेकडून ऑडिट/तपासणी करून घेऊन नंतरच बांधकामाला सुरुवात होईल.

५) UDCPR व NMMC च्या नियमानुसार १५% एरिया RC साठी तर ५% बांधकाम एरिया NMMC ला दिला जाईल. सोसायटीने मंजुरी दिल्यास इमारतीच्या ३२व्या माळ्यावर Recreational Activities साठी सुविधा पुरविल्या जातील. तसेच सोसायटीसाठी Community Hall, Office, Jogging Park, Garden, Senior Citizen साठी विरंगुळा केंद्र, Watchman Cabin, बाहेरून येणाऱ्या लोकांसाठी Bathroom/Washroom ची सोय इत्यादी सोयीसुविधा दिल्या जातील याची यादी

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH)/165/JTR/95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400 705

निविदेसोबत सोबत जोडण्यात येईल. प्रत्येक इमारती (Tower) मध्ये २ Speed Lifts असतील तसेच Fire Lift असेल. याप्रमाणे दोन्ही इमारतीमध्ये सारख्याच सोयीसुविधा दिल्या जातील.

६) सोसायटीच्या मागणीनुसार व मंजुरीनुसार Green Building Concept चा समावेश प्रकल्पामध्ये करण्यात येईल व तसा उल्लेख निवेदेमध्ये (Tender) केला जाईल. यामुळे बांधकाम खर्च थोडा वाढेल पण त्यामुळे सोसायटीतील कचरा/waste गोळा करणे व त्याचे विकेंद्रीकरण करून काही भागांचे खत निर्माण केले जाईल व उर्वरित कचऱ्याची विल्हेवाट लावली जाईल. तसेच सांडपाणीचे Recycling करून त्या पाण्याचा पुन्हा वापर करण्यात येईल त्यामुळे पाण्यावरील खर्चाची बचत होईल. त्याचबरोबर सोलर पॅनलचा उपयोग करून विजेच्या खर्चाची बचत होईल. या Green Building Concept मुळे NMMC च्या Property Tax मध्ये १०% ते ५०% पर्यंत सूट मिळू शकते.

७) Carpet Area काढण्यासाठी वापरलेली पद्धती - PMC श्री. सोपान प्रभू यांनी खुलासा केला की पहिल्या मजल्यावरील Duplex सदनिकाधारकांना सिडकोतर्फे देण्यात आलेल्या Allotment Letter प्रमाणे ३०% पासून ते ४५% पर्यंत लोडिंग आहे. हे सर्वसाधारण लोडिंगपेक्षा खूपच जास्त आहे पर्यायाने त्यांना Carpet Area खूप कमी मिळतो. Feasibility Report (FR) मध्ये Carpet Area विचारात घेतला जाणार असल्याने या सदनिका धारकांचे नुकसान होणार आहे ही बाब व्यवस्थापन कमिटीने नजरेस आणून दिल्याने यावर पर्याय म्हणून सरसकट २०% लोडिंग विचारात घेऊन Carpet Area काढण्यात आला. या पद्धतीत २०% पेक्षा कमी लोडिंग असणाऱ्या (तळमजल्यावरील सदनिकाधारक) यांचे कोणतेही नुकसान झालेली नाही. याप्रमाणे सुधारित CA काढताना २०% लोडिंग वजा करून आलेला CA व त्यावर ३५% फंजीबल + १०% Incentive + २५% Ancillary याप्रमाणे ७०% FSI + ०.४% टेरेस एरिया अशा प्रकारे Duplex सदनिका धारकांना जवळपास ९०% अतिरिक्त एरिया मिळणार आहे व तो सदनिका धारकांची अपेक्षा पूर्ण करणारा आहे. एकूण १४३ सदनिका धारक व ६ दुकान मालकांना प्रत्येकी किती Carpet Area मिळाला हे Feasibility Report बरोबर जोडलेल्या Annexure I to V मध्ये देण्यात आले आहे.

८) तळमजल्यावरील सदनिका धारकांना त्यांच्या मूळ Carpet Area काढतांना UDCPR व NMMC च्या नियमांचा आधार घेऊन त्यांना ४० चौ.मी. ते ६० चौ.मी. चा Carpet Area प्रस्तावित आहे.

९) सदनिकांचे Carpet Area चे आधारावर जवळपास ३२ प्रकार असल्याने सर्वांचे Unit Plan वेगवेगळे विचारात घेणे शक्य नसल्याने सर्व सदनिकांचे एकूण ९ गट तयार केले आहे. एका गटातील उच्चतम एरिया व नंतर तो Roundup करून अंतिम Carpet Area पात्र म्हणून काढण्यात आला आहे.

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH)/165/JTR/95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400 705

१०) Extra FSI घेतलेल्या सदनिका धारकांचा (Carpet Area) UDCPR च्या नियम ७(५) नुसार ज्या सदनिका धारकांनी CC & OC सादर केल्या आहेत, त्या कागदपत्रांच्या आधारे, मंजूर Extra FSI विचारात घेण्यात आला आहे. पण सदनिका धारकांनी अजून OC दिलेली नाही, त्यांना Extra FSI चा लाभ मिळणार नाही, पण सोसायटीच्या सर्व सदनिकांचे अंतिम Design/Plan आर्किटेक्टद्वारा NMMC ला सादर करण्यापूर्वी OC दिल्यास त्यांना मंजूर Extra FSI विचारात घेण्यात येईल.

(टिप: Extra FSI घेतलेल्या एरियावर ७०% अतिरिक्त FSI गणना करण्यात आली नाही कारण असे बांधकाम हे सिडकोने केलेले नाही).

११) विकासकाची नियुक्ती करण्यासाठी तयार करावयाच्या निविदेमध्ये खालीलपैकी शर्तीचा समावेश केला जाईल :-

(अ) इच्छुक सदनिका धारकाला एका गटातून दुसऱ्या गटातील Carpet Area ची निवड करता येईल. त्यासाठी मंजूर CA पेक्षा अतिरिक्त एरियाची रक्कम विकासकाबरोबर चर्चा करून ठरविण्यात येईल व सदनिकाधारकाला त्या रकमेचा भरणा विकासकाच्या अटीनुसार करावा लागेल.

(ब) Feasibility Report बरोबर देण्यात आलेला Unit Floor Plan / Design हे तात्पुरत्या स्वरूपाची असून अंतिम प्रस्तावित सदनिकेचे Unit Floor Plan / Design तसेच संपूर्ण इमारतीचे Design / Elevation हे विकासकाच्या Architect बरोबर चर्चा करून त्यास अंतिम स्वरूप देण्यात येईल.

(क) सभासदांच्या इच्छेनुसार अपेक्षित सोयीसुविधांची यादी तयार करून ती निविदे सोबत जोडण्यात येईल तसेच सभासदांच्या सोईसाठी म्हणून पार्किंगच्या खरेदी-विक्रीचे दरसुद्धा ठरविण्यांत येतील जेणेकरून व्यवहारात सुसूत्रता व पारदर्शकता राहील.

(ड) Feasibility Report मध्ये विकासकासाठी Sale Component साठी बांधकाम क्षेत्रफळ हे Rehab साठीचे क्षेत्रफळापेक्षा जास्त दिले आहे. यावर PMC श्री. सोपान प्रभू ने खुलासा केला की यामुळे चांगले विकासक पुढे येऊन निविदा सादर करतील व ते स्वतः होऊन सोसायटी सभासदांच्या अतिरिक्त मागण्या कदाचित मान्य करतील.

(ई) सोसायटी Corpus Fund हा आपल्या अपेक्षेप्रमाणे ठरवून निविदेमध्ये त्याचा उल्लेख करील परंतु त्यावर NMMC चे आयुक्त योग्य ते निर्णय घेतील. तसेच सदनिका रिकाम्याकरून विकासकाकडे देण्यापूर्वी, प्रत्येक सदनिकाधारकाला मिळणारे भाडे, ब्रोकरचे कमिशन, Security Deposit, घरसामान वाहतूकीचा खर्च इत्यादी प्रचलित Ratable Value नुसार अथवा सभासदांनी ठरविल्याप्रमाणे निश्चित करण्यात येईल.

(च) प्रकल्पाची Financial Feasibility याचा संपूर्ण तपशील अहवालात देण्यात आला आहे. यामध्ये एकूण बांधकाम क्षेत्रफळ, बांधकाम खर्च, CIDCO / NMMC यांना

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH)/165/JTR/95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400 705

द्यावयाचे बांधकाम क्षेत्रफळ, Sale आणि Rehab Component क्षेत्रफळ, Parking, CIDCO व महानगरपालिका यांचा खर्च व विकासकाला Sale च्या सदनिका विक्रीतून मिळणारे उत्पन्न, विकासकाला FSI विकतघेताना द्यावयाची रक्कम, इ समावेश आहे. प्रकल्पाचा एकूण खर्च रु.३३२ कोटी व विकासकाला मिळणारे उत्पन्न रु.३८२ कोटी, म्हणजेच निव्वळ नफा अंदाजे रु.५० कोटी दाखविण्यात आला आहे. PMC श्री. सोपान प्रभूच्या मते हा नफा Corporate Developer यांना निविदा भरणेसाठी योग्य वाटतो.

विषय क्र.३. PMC ने सादर केलेल्या सुधारीत व्यवहार्यता अहवालवर सभासदांकडून प्राप्त पत्रांचे/ निवेदनांचे वाचन करून त्यांना समयोजित उतर देणे:-

सभासदांनी पत्राद्वारे सादर केलेल्या प्रश्न, सूचना किंवा मागणी यांना PMC श्री. सोपान प्रभू यांनी खुलासेवार उत्तरे दिलीत ती खालील प्रमाणे :-

(अ) दिनांक १२/०१/२०२५ रोजी सोसायटीस प्राप्त झालेले श्री. रामचंद्र वाघमारे (C-१९/०:२), सौ. अलका वाघमारे (C-१९/०:१) व इतर १३ यांचे पत्र:- या पत्राद्वारे त्यांनी ४० चौ.मी. मिळणारा Carpet Area (CA) कमी असून त्याऐवजी ५० चौ.मी. CA मिळावा अशी मागणी केली आहे. मान्य झालेला CA कमी का आहे? किंवा वाढीव CA पाहिजे तो का? व कसा? याचा कोणताही खुलासा पत्रात नाही. यावर श्री. सोपान प्रभू यांनी स्पष्ट केले की ४० चौ.मी. CA हा UDCPR व NMMC च्या नियमांना अधीन राहून देण्यात आला आहे. अशा प्रकारे इतर सभासदांच्यासुद्धा मागण्या वाढत राहिल्या तर अवास्तव मागणी झाल्यानंतर चांगल्या विकासकाकडून निविदा मिळण्यास अडचणीचे होऊ शकते. शेवटी विकासक Rehab लोकांना सर्व लाभ देऊन काही नफा मिळण्यासाठी निविदा भरत असतो तेव्हा आपली मागणी वास्तविक स्वरूपाची असावी. तरीही अशी मागणी व तर काही मागण्या असतील त्यांची यादी निवेदेसोबत जोडण्यात येईल. जे विकासक हया अतिरिक्त मागण्या मान्यकरून पुनर्विकासाचे काम करण्यास तयार असतील तर अशा विकासकाची आर्थिक पत, या क्षेत्रातील अनुभव इत्यादी लक्षात घेऊन सोसायटीच्या संमतीने त्यांची निवड केली जाईल म्हणजेच विकासकाने जादा CA ची मागणी मान्य केली तर ज्यादा CA देणे शक्य होईल.

(ब) सौ. रूपाली अतुल पटेल (C-३१/०:२) यांच्याकडून प्राप्त झालेले दिनांक ११/०१/२०२५ पत्र:- यावर श्री. सोपान प्रभू यांनी खुलासा केला की Unit Floor Plan व प्रस्तावित मान्य CA यातील फरक हा Unit Floor Plan चे Design हे AutoCAD मध्ये केल्याने असू शकते. तसेच Floor Plan हा RERA प्रमाणे विचारात घेतला तर भिंतीची स्पेस यामुळे तो कमी होते. तरीही CA हा प्रस्तावित CA प्रमाणेच असेल. ज्यादा CA मिळण्यासंदर्भात वर (अ) मध्ये खुलासा केला आहे. वाढीव CA विकत घेण्यासंबंधी विकासकाबरोबर चर्चा करून सभासदांसाठी विक्रीचा दर डिस्काउंट घेऊन ठरविण्यांत येईल व तो नंतर सांगितला जाईल.

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH)/165/JTR/95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400 705

(क) श्री. विकास बोऱ्हाडे (C-२४/१:२) यांच्याकडून मेलद्वारे प्राप्त झालेले दिनांक १४/०१/२०२५ चे पत्र त्यातील प्रश्नांना PMC श्री. सोपान प्रभू यांनी उत्तर खालील प्रमाणे:-

१) Architect/PMC असा उल्लेख:- अशा प्रकारचा उल्लेख ७९(अ) मध्ये दिलेल्या guidelines मध्ये सुद्धा आहे. यामध्ये Architect हा सरकारमान्य संस्थांकडून प्राप्त झालेली पदवी व लायसन्स घेऊन सल्लागाराचे काम करतो. जेव्हा असा सल्लागार Redevelopment साठी सल्लागार म्हणून निविदा देतो त्यावेळी त्याचेबरोबर पदवीप्राप्त व अनुभवी असे वकील, इंजिनियर, चार्टर्ड अकाउंटंट इत्यादीची टीम असते. त्यामुळे Architect/PMC असा उल्लेख योग्य आहे.

२) Self-Development व Developer द्वारे पुनर्विकास:- यासंबंधीची विस्तृत माहिती पहिल्या AGM मध्ये देण्यात आली होती. त्यावेळी या विषयावर दोन वेळाला चर्चा केली होती. चर्चेत Self-development मध्ये सभासदांना CA जास्त मिळतो पण पुनर्विकासाची संपूर्ण जबाबदारी ही सोसायटीची असते. यामध्ये बिल्डरला फक्त स्क्वेअर फुट प्रमाणे दर ठरवून बांधकाम करून घेतले जाते. परंतु प्रकल्प पूर्णत्वास नेण्यासाठी लागणारे विविध तंत्रज्ञ, मार्केटिंग, पैसा उभारण्यासाठी तज्ञ, हिशोब ठेवण्यासाठी लेखापाल, विविध शासकीय संस्थांशी पत्रव्यवहार, परवानग्या मिळवणे, सभासदांना वेळचेवेळी भाडे देण्याची व्यवस्था, बिल्डरकडून होत असलेल्या बांधकामाचा दर्जा तपासणे, त्यांच्या देयकांचा हिशोब ठेवणे, बांधकामासाठी लागणारे दर्जेदार साहित्याची खरेदी इत्यादी कामे सोसायटीलाच करावी लागतात. तसेच लागणाऱ्या मोठ्या कर्जाची व्यवस्था योग्य त्या बँकेकडून करणे, सुरुवातीला लागणाऱ्या भांडवलाची (१५% अंदाजे) व्यवस्था करणे ही कामे सोसायटीलाच करावी लागतात त्यासाठी पूर्ण वेळ देऊन प्रामाणिकपणे काम करणाऱ्या सभासदांची एक कमिटी बनवावी लागते. यामध्ये स्वतःहून जबाबदारी स्वीकारणारे सभासद क्वचितच पुढे येतात. याउलट Developer तर्फे पुनर्विकास केल्यास CA थोडा कमी मिळतो पण संपूर्ण जबाबदारी ही विकासकाची असते. त्यामध्ये PMC हा महत्त्वाचा दुवा असतो. सोसायटीला सुरुवातीलाच नगण्य खर्च सोसावा लागतो व पुढील सर्व खर्च PMC ला द्यावी लागणारी फी, सोसायटीने वेळोवेळी घेतलेल्या मिटींगचा खर्च, Land Lease Deed Revalidation चा खर्च, भूखंडाचे मोजमाप खर्च, तसेच इतर खर्च हे सर्व विकासक करत असतो.

चर्चेमध्ये श्री. सोपान प्रभू यांनी खुलासा केला की Self-Development मध्ये मॅनेजमेंट कमिटीला जबाबदाऱ्या पार पाडतांना काही अडचणी येतात अथवा निर्माण केल्या जातात. याबाबत याच संदर्भात त्यांनी एका सोसायटीचा उल्लेख केला. या सोसायटीमध्ये Self-Development Project करीत असतांना काही कागदपत्रांच्या निमिताने मोठया समस्या निर्माण झाल्या होत्या. यामध्ये सोसायटीतर्फेच प्रकल्प पुर्णत्वास नेण्याची जबाबदारी असल्याने खूप मोठे आर्थिक नुकसान, सभासदांना सोसाव्या लागलेल्या मानसिक आर्थिक अडचणी आणि एकूणच प्रकल्प पूर्ण होण्यास होणारा विलंब यांचा विचार करायला हवा. श्री. सोपान प्रभू यांनी असेही सांगितले कि त्यांच्या माहितीप्रमाणे संपूर्ण नवी मुंबई मध्ये

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH) 165/JTR/95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400 705

पॅराडाइस को-ऑप हाऊसिंग सोसायटीमध्येच फक्त self-development चा प्रकल्प चालू आहे. हा प्रकल्प सुरु करताना व्यवस्थापन कमिटीतील काही जेष्ठ सदस्यांनी हा प्रकल्प self-development तत्वावर चालू करण्याचा निर्णय चुकीचा ठरला त्याचा पश्चाताप होतो अशी कबुली दिली कारण त्यामध्ये सभासदांचे खूप मोठे आर्थिक नुकसान झाले तसेच मानसिक त्रास भोगावा लागला.

श्री. सोपान प्रभू यांनी असेही सांगितले कि सदरच्या सोसायटीने मुंबईतील एका बँकेकडे रु.१५० कोटीचे गृहबांधणी कर्ज मागितले होते तेव्हा त्यांना फक्त रु.५२ कोटी मंजूर करण्यात आले. याप्रमाणे प्रकल्पासाठी कर्ज उभारणे हे किती जिकीरीचे आहे हे सांगितले. शेवटी श्री. सोपान प्रभू म्हणाले कि self-development हि संकल्पना चांगली आहे, मी समर्थन करतो पण अशा प्रकल्पाचे व्यवस्थापन उत्तम रीतीने करणे किती जबाबदारीचे व जोखीमीचे आहे हे वरील उदाहरणावरून स्पष्ट होते.

या विषयांवर बोलतांना श्री. सुधाकर दिंडे (S-२५/१:४) यांनी खुलासा केला कि नियमानुसार self-development project सुरु करण्यासाठी १००% सभासदांची मान्यता/मंजुरी लागते ती आपल्या सोसायटीत झालेली नाही. याउलट अध्यक्ष श्री. आनंद गावडे यांनी खुलासा केला कि मागील सर्वसाधारण सभेत विकासकामार्फत पुर्नविकास करण्याच्या प्रस्तावाला सभागृहातील १२० सभासदांपैकी ११६ सभासदांनी मंजुरी दिली व तसा ठरावही झाला आहे त्यामुळे या विषयावर पुन्हा पुन्हा तीच चर्चा करणे योग्य नाही.

३) PMC ची Fee:- श्री. सोपान प्रभू यांनी त्यांच्या निवेदेमध्ये Construction Cost च्या ७.५% ची ऑफर दिली होती व सर्वसाधारण सभेमध्ये व्यवस्थापन समितीने सुद्धा हीच ७.५% ची फी मंजूर केलेली आहे. सुधारीत Feasibility Report मध्ये सुद्धा हि फि ७.५% दिलेली आहे.

४) CIDCO च्या घरातील एरियाची प्रत्यक्ष मोजणी:- प्रत्येक सभासदाला सिडकोकडून प्राप्त झालेल्या प्रमाणित Allotment Letter नुसार Built-up Area विचारात घेण्यात आलेला आहे. प्रत्यक्ष मोजणी करण्यात आलेली नाही.

५) Duplex सदनिकाधारकांना लोडिंग जास्त असल्याने Carpet Area (CA) कमी मिळालेला आहे. याबाबतचा सविस्तर खुलासा इतिवृतांतील विषय क्र.२ मुद्दा क्रमांक ७ येथे करण्यात आलेला आहे.

६) संस्थेची जागा Prime Location वर आहे. FSI शिल्लक असताना Rehabला द्यावयाच्या बांधकाम एरिया पेक्षा जास्त बांधकाम एरिया विकासाकासाठी दाखविला आहे:- श्री. सोपान प्रभू यांनी खुलासा केला की FSI हा भूखंडाच्या लोकेशनवर नाही तर, भूखंडाचे क्षेत्रफळ, बाजूचे रस्ते किती रुंदीचे आहेत यावर तसेच UDCPR यांचे व NMMC चे नियमानुसार ठरविला जातो. आपल्या प्रकल्पासाठी ३.२५ चा FSI मिळतो आहे. UDCPR व NMMC च्या नियमांअंतर्गत CA मिळण्याची जी पात्रता आहे त्यापेक्षा प्रत्यक्षात Feasibility साठी घेतलेला CA हा जास्तच आहे. काही सभासदांना दुपटीपेक्षा जास्त व Duplex सदनिका धारकांना २०% Loading Formula मुळे जवळपास ९०% CA जास्त मिळतो आहे. विकासक हा Rehab साठीचा खर्च सोसून ठराविक नफा मिळवण्याच्या

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH) 165/JTR/95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400 705

दृष्टीने त्याची निविदा भरतो. त्याला नफा कमी मिळत असेल तर निविदा भरणार नाही व पर्यायाने पुनर्विकासाचे काम करणार नाही. सोसायटीच्या अहवालात विकासकासाठी जो Sale एरिया ठेवला आहे तो विचारात घेऊन, इतर खर्च व नफा यांचा ताळमेळ घातला आहे. या Project मध्ये त्याला अंदाजे १६% नफा मिळतो आहे. पण प्लॉटचे लोकेशन व जवळच असलेले रेल्वे स्टेशन, मुंबई पुणे हायवे, मार्केट, शाळा, हॉस्पिटल इ. सुविधा लक्षात घेता आपणास चांगल्या मोठया विकासकाची निविदा मिळू शकते.

७) काही सभासदांनी Extra FSI घेतला, तो परत घेऊन इतर सभासदांना देण्याबाबत:- यावर खुलासा करण्यात आला की ज्या सभासदांनी Extra FSI घेतला त्यासाठी त्यांनी सोसायटीकडून NOC, CIDCO ला FSI च्या बदल्यात रक्कम भरून परवानगी घेतली आहे, तसेच NMMC कडून रितसर Plan मंजूर करून CC घेतली आहे व त्याप्रमाणे बांधकाम केलेले आहे. त्यानंतर त्यांनी नियमानुसार NMMC कडून OC आणली आहे. अशा प्रकारे त्यांनी सर्व प्रक्रिया पूर्ण केलेली आहे. त्यामुळे UDCPR Rule 7(5) नियमानुसार त्यांना Protection आहे. परंतु ज्या सभासदांना CC मिळाली पण त्यांनी OC आणली नाही त्यामुळे त्यांना FSI चा फायदा Carpet Area काढताना मिळू शकत नाही.

८) पुनर्विकासासंबधीची माहिती सभासदांना देण्यात यावी:- सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी यावर सांगितले कि मिटिंगमध्ये जी चर्चा होते त्याचे इतिवृत सोसायटीच्या वेबसाईटवर टाकले जाते. सभासदांनी त्यावरून माहिती घ्यावी.

९) पुनर्विकास समिती मध्ये Legal Advisor व बांधकाम क्षेत्रातील तज्ञ यांची नियुक्ती करण्याबाबत:- सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी खुलासा केला कि प्रश्न अजून स्पष्ट असायला हवा म्हणजे ज्या तज्ज्ञांची नेमणूक करायची ते सभासदांमधून निवडले जावेत असा अर्थ आहे का? त्यावर प्रश्नकर्त्याने खुलासा केला कि सोसायटीच्या सभासदांमधून नियुक्ती करण्यात यावी आणि सभासदांमधून ते उपलब्ध झाले नाही तर बाहेरून त्याची नियुक्ती मानधन देऊन करण्यात यावी. यावर अध्यक्ष श्री. आनंद गावडे यांनी खुलासा केला कि मागील AGM मध्ये ज्यावेळी Redevelopment Committee ची स्थापना केली त्यावेळी Redevelopment संबंधी माहिती असेल अशा सभासदांनी कमेटीमध्ये भाग घ्यावा असे आवाहन करण्यात आले होते. तदनंतर जी Redevelopment committee तयार झाली आहे त्या कमेटी सदस्यांच्या कामकाजाबद्दल नाराजी आहे. त्यामुळे या कमेटीची पुर्नरचना करण्यात येईल व त्यामध्ये ज्या सभासदांना बांधकामासंबंधी काही माहिती आहे अशांना कमेटीत घेतले जाईल. जरुरी वाटल्यास बाहेरून तज्ज्ञांची नियुक्ती मानधन देऊन करण्यात येईल.

१०) PMC हे सल्लागार म्हणून काम पाहणार आहे त्यासाठी त्यांना ७.५% फी देय आहे. PMC कडे Legal Advisor, Lawyer, Architect, CA, Structural Engineer, Civil Engineer इ. चा समावेश असेल याप्रकारचा उल्लेख त्यांच्या MOU मध्ये करण्यात आला आहे. प्रकल्पाचे काम सुरु असताना या सर्व तंज्ञाचा सहभाग असणार आहे.

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH)/165/JTR/95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400 705

(ड) श्री. शहाबाज ठाकूर (C-१५/१:१), श्री. फारूक मणियार (C-१८/१:१) व इतर यांचेकडून जीमेल द्वारे दिनाकं १४/०१/२०२५ रोजी प्राप्त झालेले निवेदन या निवेदनातील प्रश्नांना सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी दिलेली उत्तरं खालील प्रमाणे:-

१) Provision for Split-up of २ BHK Area चे दोन १ BHK मध्ये रूपांतर - अशा प्रकारच्या अटी/शर्थी निवेदनामध्ये समाविष्ट केल्या जातील. विकासकाबरोबर चर्चा केली जाईल त्याने हया अटी मान्य केल्यास सभासदांना कळविले जाईल, त्याप्रमाणे ते निर्णय घेऊ शकतात.

२) PMC Consultation Fee निवेदेमध्ये ७.५% होती ती AGM मध्ये मंजूर करण्यांत आली होती. सुधारीत अहवालामध्ये सुद्धा ती ७.५% आहे.

३) Architect/PMC Appointment ह्या प्रश्नाचे उत्तर इतिवृत्तांत विषय क्र.१ मुद्दा (क) मध्ये देण्यात आले आहे.

४) Carpet Area हा PMC कडून प्रत्यक्ष तपासून घेणे बाबत ह्या प्रश्नाचे उत्तर इतिवृत्तांतील विषय क्र.३ मुद्दा क्र (४) येथे दिले आहे.

५) Extra FSI मिळणेबाबत: या प्रश्नाचे उत्तर मुद्दा अं क्र (७) मध्ये देण्यात आले आहे.

६) Members raising hands should not be considered as consent - याबाबत अध्यक्ष श्री. आनंद गावडे यांनी खुलासा केला कि काही महत्वाचे विषयांसाठी जसे Redevelopment साठी मान्यता, विकासकाची नेमणूक करणे यासाठी सभागृहातील सभासदांची लेखी मान्यता घेण्यात येते, इतर विषयांसाठी हात वर करून प्रचलीत पद्धतीप्रमाणे मान्यता घेण्यात येते.

७) Redevelopment च्या कामासाठी या संबंधीच्या तज्ञांची नियुक्ती - या प्रश्नाचे उत्तर या इतिवृत्तांतील विषय क्र.३ मुद्दा क्र ७ (९) येथे देण्यात आले आहे.

८) Comparison between self-development and redevelopment through Developer - या मुद्द्याचे स्पष्टीकरण इतिवृत्तांतील विषय क्र.३ मुद्दा क्र (२) येथे देण्यात आले आहे.

९) Feasibility Report मध्ये विकासकाला Sale साठी करावयाच्या बांधकाम एरीया Rehab च्या बांधकाम एरीया पेक्षा जास्त दाखविण्यात आला आहे - या साठीचे स्पष्टीकरण इतिवृत्तांतील विषय क्र.३ मुद्दा क्र (६) येथे देण्यात आले आहे.

१०) Duplex सदनिका धारकांसाठी लोडींग जास्त असल्याने CA कमी मिळाला, त्यांना योग्य तो CA मिळणार काय? - या प्रश्नाचे उत्तर या इतिवृत्तांतील विषय क्र.२ मुद्दा क्र (७) येथे देण्यात आले आहे.

११) Feasibility Report Approval/Consent from Members. Also approval from members for Tender Condition and Appointment of Developer - याबाबत

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH) 165/JTR/95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400 705

अध्यक्ष श्री. आनंद गावडे यांनी खुलासा केला कि काही महत्वाचे विषयांसाठी जसे Redevelopment साठी मान्यता, विकासकाची नेमणूक करणे यासाठी सभागृहातील सभासदांची लेखी मान्यता घेण्यात येते, इतर विषयांसाठी हात वर करून प्रचलीत पद्धतीप्रमाणे मान्यता घेण्यात येते.

(ई) श्री. बजरंग हाडवळे (C-३२/१:२) यांचे दि. १३/०१/२०२५ रोजी जी-मेल द्वारा प्राप्त झालेले पत्र - CA संबंधी -

(च) श्री. किरण गरुड (C-११/०:१) यांचे दि. १७/०१/२०२५ रोजी जी-मेलद्वारा प्राप्त झालेले पत्र - रेकॉर्डवर जो एरीया आहे त्या व्यतिरिक्त जादा एरीया प्रत्यक्षात आहे त्याचा CA काढतांना विचार करणे बाबत:- इतिवृत्तांतील विषय क्र. (ई) व (च) बाबत सविस्तर चर्चा PMC यांचे बरोबर करून अंतिम निर्णय घेतला जाईल.

(छ) श्री. विजय जाधव (C-०५/०:२) यांचे दि १७/०१/२०२५ चे पत्र - ज्यांनी Extra FSI घेतला व ज्यांना Extra एरिया देण्यासाठी सिडकोने नकार दिला त्यामुळे FSI घेता आला नाही याबाबत PMC बरोबर चर्चा करून निर्णय घेणे बाबत:- या विषयी PMC बरोबर चर्चा केली जाईल.

(ज) दि. १७/०१/२०२५ रोजीचे २८ सदनिका धारकांचे पत्र (ज्यावर फक्त ५ सभासदांच्या सह्या आहेत) या पत्रात त्यांनी त्यांना सुधारीत Feasibility Report प्रमाणे मिळणाऱ्या ५० स्क्वे. मीटर ऐवजी ६० स्वे. मीटर CA ची मागणी केली आहे.

(झ) श्रीमती ललिता विन्ची (C-१२/१:१) यांचे दि. १८/०१/२०२५ रोजी प्राप्त झालेले प्रत्र - याद्वारे त्यांनी सुधारीत Feasibility Report प्रमाणे मिळणाऱ्या CA च्या दुप्पट एरियाचे CA क्षेत्रफळ मागणी केली आहे:- वरील मुद्दा क्र. (ज) आणि (झ) बाबत PMC बरोबर चर्चा करून निर्णय घेण्यात येईल.

(ट) श्री. रोहित विटकर (C-०७/१:२) यांनी दि. १८/१/२०२५ रोजी सादर केलेल्या पत्रात त्यांच्या सदनिकेचे CA संबंधी उपस्थित केलेली शंका:- श्री. सोपान प्रभू यांचे सोबत चर्चा केली, चर्चेनंतर निरसन झाल्याचे व जो CA काढला आहे तो योग्य असल्याचे श्री. रोहित विटकर यांनी सांगितले.

(ठ) श्री. बजरंग हाडवळे (C-३२/१:२) यांनी दि. १८/०१/२०२५ रोजी जीमेल द्वारे PMC कडून Extra FSI घेणाऱ्याना UDCPR च्या कलम ७ (५) नुसार Protection असण्याचा जो खुलासा केला आहे त्या नियमाची सत्यप्रतीची मागणी केली आहे:- याबाबत PMC बरोबर चर्चा करून योग्य ती कार्यवाही करण्यात येईल.

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH) 165/JTR/95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400 705

चर्चेमध्ये भाग घेताना श्री. विनायक बाडकर (C-०३/१:२) यांनी Carpet Area Calculation साठी बराच कालावधी लागलेला आहे. त्यामुळे आता सभागृहाच्या मंजुरीनंतर निविदेच्या अटीशर्थी लवकरात लवकर ठरवून निविदा जारी करण्यात याव्यात व या प्रक्रियेमध्ये Corporate Level च्या विकासकाचीच निवड करण्यात यावी जेणे करून प्रक्रल्प खात्रिरीत्या पूर्ण केला जाईल तसेच इमारतीचे बांधकाम चांगल्या गुणवत्ताचे व वेळेत पूर्ण होईल. श्री. विनायक बाडकर यांनी आशा व्यक्त केली कि सोसायटीत बरेच सभासद जेष्ठ नागरिक आहेत व त्यांचा हयातीत प्रकल्प पूर्ण होऊन त्यांना नियोजित इमारतीमध्ये राहण्यासाठी जाण्याची सर्वांची इच्छा पूर्ण होईल अशा रीतीने कारवाही करावी अशी विनंती केली.

वर उल्लेख केलेल्या काही सभासदांचे पत्र आणि जी मेल हे ठरवून दिलेल्या मुदतीत (१२/०१/२०२५ पूर्वी) प्राप्त न झाल्याने त्यांच्या पत्रांचा अभ्यास करून ऐनवेळी उत्तर देणे शक्य झाले नाही त्यामुळे अशा पत्रांचा अभ्यास करून तसेच काही मुद्दे PMC बरोबर चर्चा करून त्या बाबतचा निर्णय सभासदांना कळविण्यात येईल. नंतर Feasibility Report मधील Carpet Area Calculation संबंधीच्या रिपोर्टला जवळपास ९०% सभासदांनी मंजुरी दर्शवली.

प्रस्ताव बहुमताने मंजूर करण्यात आला

सूचक- श्री. विलास भोसले आणि श्री. विनायक बाडकर अनुमोदन- श्री. सुधाकर दिंडे

४) **विषय : सुधारीत Feasibility Report (Carpet Area साठी) वरील चर्चेनंतर प्रकल्पासाठी विकासकाची निवड करण्यासाठी निविदा, अटी शर्थी तयार करण्यासंबंधी चर्चा:-** सदरच्या विषयावर वेळेअभावी चर्चा होऊ शकली नाही म्हणून हा विषय पुढील सभेत चर्चेसाठी घेण्यात येईल असे अध्यक्ष श्री. आनंद गावडे यांनी सांगितले.

५) **अध्यक्षांच्या परवानगीने ऐनवेळी येणाऱ्या विषयावर चर्चा:-** सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी अध्यक्षांच्या परवानगीने सोसायटीच्या Lease Hold Agreement चे Revalidation करण्याच्या कामासाठी Lawyer ची नियुक्ती करण्याबाबत विषय मांडला. श्री. नागन्ना गट्टे यांनी खुलासा केला कि सदरचे काम ताबडतोबतीने करणे गरजेचे असल्याने हा विषय तातडीचा म्हणून मंजुरीसाठी घेतला आहे. यामध्ये सोसायटीला ३ निविदा प्राप्त झाल्या आहेत त्यामध्ये कमी खर्चाची निविदा अंदाजे रु.८ लाखाची आहे. हि निविदा सादर केलेल्या वकिलाबरोबर चर्चा करून अंतिम निर्णय घेतला जाईल तसेच येणारा खर्च सभासदांकडून कसा घ्यायचा याबाबत पत्राने कळविण्यात येईल असे सांगितले. सभागृहाने रु.८ लाखापर्यंतच्या खर्चास बहुमताने मान्यता दिली.

प्रस्ताव बहुमताने मंजूर करण्यात आला

सूचक- श्री. नागन्ना गट्टे अनुमोदन- श्री. अच्युत हगवणे

कामकाजाच्या शेवटी राष्ट्रगान झाले व सभा समाप्त झाली असे घोषित करण्यात आले.

FOR NIWARA CO-OP. HSG. SOC. LTD.

SECRETARY

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH)/165/JTR-95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400 705