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/063/23-24 दिनांक : 26/10/2023

-: विशेष सर्वसाधारण सभेचा इतिवृतान्त :-

निवारा को. ऑप. हाऊसिंग सो. ली. ची विशेष सर्वसाधरण सभा दिनांक ०३/०९/२०२३ रोजी सकाळी ठीक १०:०० वाजता केमिस्ट भवन, पहिला मजला, सेक्टर-८, सानपाडा, नवी मुंबई येथे आयोजित करण्यात आली होती. सभेला एकूण १४८ सभासदांपैकी १२० सभासद उपस्थित होते. संस्थेचे सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी उपस्थित सभासदांचे स्वागत करून आभार मानले. त्यानंतर संस्थेचे अध्यक्ष श्री. आनंद गावडे यांना सभेचे अध्यक्षस्थान स्वीकारण्याची विनंती केली व त्यास श्री. किसान पवार यांनी अनुमोदन दिले. सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांच्या विनंतीस मान देऊन श्री. आनंद गावडे यांनी सभेचे अध्यक्षस्थान स्वीकारले. तसेच सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी उपाध्यक्ष श्री. विजय शिंदे, सहसचिव श्री. बजरंग हाडवळे, खजिनदार श्री. नंदू भालेराव यांना स्टेजवर स्थानापन्न होण्याची विनंती केली. त्यानंतर सहसचिव श्री. बजरंग हाडवळे यांनी मागील विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्तांताचे वाचन केले. इतिवृत्तांताचे वाचन झाल्यानंतर सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी सभेचे इतिवृत्तांत कायम करण्याकरिता मंजुरीसाठी ठेवले.

सूचक: श्री. नागन्ना गट्टे अनुमोदक: श्री. आनंदा पोळ

त्यानंतर विषय क्र-२ : संस्थेच्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी नेमलेले प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) मे. सोपान प्रभु आर्कीटेक्ट ॲन्ड प्लॅनर यांनी तयार केलेल्या व सभासदांचे अवलोकनासाठी आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेच्या दिनांकापुर्वी सात दिवस सोसायटी कार्यालयात उपलब्ध ठेवलेल्या व्यवहार्यता अहवालाचे (Feasibility Report) वाचन करुन विश्लेषण करणे-

संस्थेचे सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) मे. सोपान प्रभु यांना विषय क्र.-२ चे वाचन करण्याची विनंती केली.

श्री. सोपान प्रभु यांनी प्रास्ताविक केले की सोसायटीची सद्यःस्थिती, IIT मुंबई यांचे Structural Audit Report व सोसायटीने सादर केलेले दस्तावेज यांचा अभ्यास करून Feasibility Report तयार केला असल्याचे सांगितले. यातील ठळक वैशिष्ट्ये (PPT द्वारा) खालीलप्रमाणे -

१) सोसायटीने जवळपास ९०% कागदपत्रे सादर केली आहेत. त्याप्रमाणे भूखंडाचे क्षेत्रफळ ६४४० चौ.मी. आहे. उत्तरेला २० मीटर रोड तर पश्चिमेला १८ मीटर रोड (सिडको रेकॉर्डप्रमाणे १५ मीटर) आहे.

२/-

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

Does not exceed Rs. ... percent of

भूखंडाचा सिडको बरोबरचा करार ६०वर्षाचा आहे. त्यानंतर Lease Deed पुनर्जीवित केले जाईल. सोसायटीचे लोकेशन खूप चांगले आहे. सेक्टर-२च्या कोपऱ्याजवळ रेल्वेस्टेशन, शाळा, कॉलेजेस, हॉस्पिटल, मुंबई पुणे महामार्ग, एपीएमसी मार्केट, प्रस्तावित मेट्रो इत्यादीमुळे पुनर्विकासासाठी सर्वात जास्त पसंतीचा प्लॉट आहे.

२) अहवाल तयार करताना UDCPR २०२० च्या नियमानुसार (Chapter 10) व त्यातील १०:१०:२ च्या गाईड लाईन्स व तरतुदीच्या आधारे तयार केला आहे.

३) सोसायटीतील सदनिकांचे वेगवेगळे प्रकार (Gr. Floor ला १२ व First Floor ला १२ अशा सर्वांचे), तसेच काही सभासदांनी वाढीव चटई क्षेत्रफळ घेतले असल्याने एकूण प्रकार 32 झाले. अशा सर्वांचे वर्गीकरण करून पाच ते सहा प्रकारांमध्ये समाविष्ट करणे अवघड होते. त्यामुळे प्रकल्प अहवाल तयार करण्यास उशीर झाला.

४) सिडकोने सदनिका बांधताना अल्प उत्पन्न गट, मध्यम उत्पन्न गट व उच्च उत्पन्न गट तयार केले. त्यावेळी अंदाजे ३०वर्षांपूर्वी आजच्यासारखे तंत्रज्ञान, नियमावली नसल्याने व सुमार दर्जाचे बांधकाम साहित्य यामुळे बऱ्याच त्रुटी राहिल्या आहेत.

५) नवी मुंबई महानगरपालिकेने १९९४चा विकास आराखडा आता सादर केला आहे. त्यानुसार खूप मोठ्या प्रमाणात रस्त्याचे रुंदीकरण व वेगवेगळ्या सुविधांचा त्यात अंतर्भाव आहे. भविष्याला अनुसरून हा पुनर्विकास प्रकल्प असणार आहे.

६) हा प्रकल्प ग्रीन बिल्डिंग कॉन्सेप्ट प्रमाणे होणार आहे. त्यामध्ये नियमानुसार १०% अतिरिक्त चटई क्षेत्र मोफत मिळते. ज्यावर कोणत्याही अटी शर्ती नसतात, यामध्ये बांधकाम खर्च १०% ने वाढतो परंतु मिळणाऱ्या सुविधांमुळे याची भरपाई होते. तसेच महानगरपालिकेचे उत्पन्न १५ ते २०टक्के वाढते. केंद्र सरकारच्या धोरणामुळे महानगरपालिकेला अशा इमारतीसाठी त्यांच्या मालमत्ता करामध्ये २० ते ५०% सूट द्यावी लागते. महापालिका व्यवस्थापनाकडे वाटाघाटीकरून हा दर निश्चित करावा लागतो. प्रकल्पामध्ये अद्यावत तंत्रज्ञानाचा वापर करून पाणी, इलेक्ट्रिसिटी, सोलर सिस्टिम, विंड एनर्जी सिस्टीम, वॉटर रिसायकलिंग, कचरा प्रक्रिया, मोकळ्या जागेचा सुयोग्य वापर व इतर सर्व सुविधा दिल्या जातात. दरवर्षी सर्टिफिकेटचे नूतनीकरण करावे लागते.

७) प्रकल्पामध्ये दोन इमारती (हाय राईझ) अंदाजे ३७ मजल्याच्या असतील. खालचे चार ते पाच मजले पोडियम असेल ज्यामध्ये सर्व सभासदांना पार्किंग दिली जाईल. प्रकल्प हा सस्टेनेबल असेल ज्यामुळे मेंटेनन्स चार्जेस कमीत कमी असतील. पहिली पाच ते सात वर्षे कॉर्पस फंडातून हा खर्च भागविला जाईल. नियमित दिल्या जाणाऱ्या सोयीसुविधा व्यतिरिक्त सोसायटीने काही विशिष्ट पण शक्य असलेल्या अशा सुविधांची मागणी केल्यास त्याचा टेंडरमध्ये उल्लेख केला जाईल. प्राप्त माहितीनुसार सानपाडामध्ये बऱ्याच को-ऑप हाउसिंग सोसायटीचे पुनर्विकासाचे प्रकल्प होऊ घातले आहे. त्यामुळे सदनिका खरेदीदारांना भरपूर पर्याय उपलब्ध राहणार आहेत. याचा परिणाम आपल्याप्रकल्पावर होऊ नये म्हणून सर्व सभासदांच्या सहकार्याने निवारा सोसायटीचा प्रकल्प अहवाल मंजुरीनंतर लवकरात लवकर महानगर पालिकेकडे मंजुरीसाठी सादर होणे गरजेचे वाटते. महानगरपालिकेकडून इमारत रहिवाशांसाठी धोकादायक

३/-

NIWARA CHS LTD.
Regn. No.
NBOM/CIDCO/HSG
(OH) 165/JTR 95-96

असे घोषणापत्र मिळाले. त्यानंतर सिडकोची परवानगी, रेरा रजिस्ट्रेशन इत्यादीची पूर्तता आवश्यक आहे. हे सर्व पूर्ण झाल्यानंतर महानगरपालिकेकडून असेसमेन्ट कमिटी पीएमसीसह सोसायटीचा प्रत्यक्ष पाहणीदौरा करतील व त्याचा अहवाल महानगरपालिकेला सादर करतील. परंतु सुरुवातीलाच सी१चा रिपोर्ट मिळाला असल्याने असेसमेन्ट कमिटीचा योग्य तो अहवाल मिळण्यास अडचणी येत नाहीत. निवारा सोसायटीला पुढील वर्षी २०२४ मध्ये ३० वर्षे पूर्ण होत असल्यामुळे आपणास सी१ श्रेणीचाही प्रश्न राहणार नाही. आपल्या प्रकल्पास लवकरात लवकर मंजूरी मिळू शकणार आहे.

८) सिडकोकडून प्राप्त नकाशातील निवारा सोसायटीच्या भूखंडाचे बारकाईने अभ्यास केला असता असे दिसून आले की सोसायटीच्या सर्व बाजूंना छोटे-छोटे भूखंड आहेत. अंदाजे ७०० ते ८०० चौ. मी. आहेत. हे महानगरपालिकेला उपयोगी नाहीत त्यामुळे सिडकोकडून ६जी नियमानुसार रेडी रेकनर दराने विकत घेतले जाऊ शकतात. पण मिळणाऱ्या क्षेत्रफळाचा एफएसआय सोसायटी व विकासकयांच्यात वाटाघाटीकरून घेतला जाईल. सोसायटीमध्ये सिडकोकडून TODLOT आरक्षण दाखविले आहेत त्याची दखल घेतली जाईल. याशिवाय आणखीन काही आरक्षण असतील तर त्याचाही अभ्यास केला जाईल. तसेच प्रकल्पाचे स्ट्रक्चरल डिझाईन हे आयआयटीच्या तंत्रज्ञानाकडून तपासून घेतले जाईल. सध्याच्या नियमानुसार प्रकल्पाला सीआरझेडच्या नियमानुसार मान्यता मिळू शकते. सानपाडा सेक्टर ०५ येथील पॅराडाइज सोसायटीने सॉईल टेस्टिंग केलेली असून त्यानुसार भूखंडाच्या जमिनीखाली तीन ते साडेतीन मीटरपर्यंत पक्का खडक (हार्ड रॉक) लागण्याची शक्यता नाही, त्यामुळे रॉककटिंग गरज भासणार नाही. तसेच महानगरपालिकेच्या ड्राफ्ट डेव्हलपमेंट प्लॅननुसार सुद्धा अडचणी येणार नाहीत आणि कमिटीच्या तपासणीमध्ये प्रकल्प ९९% पास होईल याची खात्री वाटते. त्यामुळे प्रकल्पाशी संबंधित सर्व संस्थांकडून कोणत्याही अडचणीशिवाय व कोणताही बदल न करता आपल्या प्रकल्पाला मंजूरी मिळेल याची खात्री वाटते.

९) पीएमसीकडे प्राप्त झालेले ई-मेल, लेखी तक्रारीपैकी ९०% तक्रारी ह्या पहिल्या मजल्यावर राहणाऱ्या सभासदांच्या आहेत. ज्यामध्ये सिडकोने लोडिंग ३०% ते ४०% जास्त लावल्याने कमी कार्पेट एरिया मिळाला व त्यामुळे नुकसान झाले आहे. पीएमसी श्री. सोपान प्रभू यांनी मान्य केले की लोडिंग हे काही सदनिकामध्ये ४० ते ४२ टक्क्यांपर्यंत आहे. त्यामुळे त्यांना कार्पोरेट एरिया कमी मिळतो. अहवाल तयार करताना प्लॉट एरिया, शेजारील रुंद रोड हे विचारात घेता UDCPR च्या Chapter १०:१०:२ च्या गाईड लाइन्सप्रमाणे १०% इन्सेंटिव्ह व ३५% Ancillary असा एकूण ४५% मूळ कार्पेटवर एरिया देण्यात आला आहे. नियमानुसार टेरेसचा कार्पेट एरिया देता येत नाही परंतु सिडकोने टेरेसवर ५०% दराने पैसे घेतले आहेत, तसेच सोसायटीसुद्धा टेरेस एरियावर मेन्टेनन्सचार्जेस घेतआहे. म्हणून ३०% कार्पेटएरिया विचारात घेतला आहे. या सर्वांची बेरीज करून त्यावर २५% प्रीमियम एफएसआय विचारात घेतला आहे. परंतु यापद्धतीवर पहिल्या मजल्यावरील सर्व सभासदांनी नाराजी व्यक्त केली आहेत. याबाबत पीएमसी श्री. सोपान प्रभू यांनी विकासकाबरोबर चर्चा करून आणखी काही वाढ करता येते का याचा आढावा घेऊ असे सांगितले. श्री. सोपान प्रभू यांनी सोसायटीमधील काही सदस्यांनी सादर केलेल्या सुचना / हरकतीचे अनुषंगाने खुलासा केला. प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांनी सादर केलेल्या प्रारुप प्रकल्प व्यवहार्यता

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

(Draft Feasibility Report) अहवालामध्ये प्रत्येक सदनिका व दुकानास इमारतीच्या पुर्नविकास प्रकल्पामध्ये रेरा नॉर्मनुसार मिळू शकणारा संभाव्य कारपेट एरिया दर्शविलेला आहे. त्यामध्ये काही निवडक सदनिकाधारकांनी सिडकोने सन १९९३ मध्ये अलॉटमेंट केलेल्या सदनिकेकरिता वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) घेतलेला असल्याचे सोसायटीमार्फत उपलब्ध करुन दिलेल्या कागदपत्रांनुसार दिसून आलेले आहे. त्यानुसार प्रारुप प्रकल्प व्यवहार्यता (Draft Feasibility Report) अहवालामध्ये ज्या सदनिकाधारकांनी वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) नियमानुसार सिडको/ महापालिकेकडून मंजूर करुन घेतलेला आहे व त्यांना महापालिकेने भोगवटा प्रमाणपत्र दिलेले आहे. अशा सदनिकाधारकांना अन्य सदनिकाधारकांपेक्षा म्हणजेच ज्या सदनिकाधारकांनी सिडको व महापालिकेकडून अधिकृतरित्या चटई क्षेत्र निर्देशांक FSI घेतलेला नाही. त्यांना मिळणा-या कारपेट एरियापेक्षा जास्त कारपेट एरिया प्रारुप प्रकल्प व्यवहार्यता (Draft Feasibility Report) अहवालामध्ये ग्राहय धरण्यात आलेला आहे. वरील बाबीचा अभ्यास करुन ब-याच सदस्यांनी सोसायटीकडे सुचना / हरकती दाखल केलेल्या असून, त्यांचे म्हणण्यानुसार सोसायटीमधील निवडक सदनिकांनाच सिडकोने वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) मंजूर केलेला असून, व त्यांना महापालिकेने बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र व भोगवटा प्रमाणपत्र दिलेले आहे. तथापि सिडको व महापालिकेने सानपाडा, सेक्टर ०३ मधील निवारा व त्यालगतच्या तीन सोसायटयांमधील वाटप केलेला वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) सदोष/अनियमित असल्याचे काही सदस्यांनी सिडको व महापालिकेच्या संबंधित विभागांस निदर्शनास आणून दिल्याने व त्याबाबतची चुक सिडको व महापालिकेच्या संबंधित विभागांच्या लक्षात आल्यानंतर, सिडको व महापालिकेने त्यापुढे सेक्टर ०३ मधील सोसायटयांना वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) मंजूर करण्याची कार्यवाही बंद केली. व सिडको व महापालिकेच्या संबंधित विभागांनी सोसायटी कार्यकारी मंडळास कळवून वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) संपलेला असल्याने ना हरकत दाखला देण्यात येऊ नये असे लेखी कळविलेले आहे. सदर बाब विचारात घेता सिडको व नमुंमपाच्या चुकीच्या धोरणामुळे इतर गरजु सदस्यांना वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) मिळू शकलेले नाही. याबाबत खालीलप्रमाणे सोसायटीमधील सर्व सभासदांच्या हितासाठी निर्णय घ्यावा अशी सुचना/हरकत प्राप्त झालेली आहे.

"अधिकृतरित्या वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) घेतलेल्या व सिडकोने वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) संपल्याचे पत्र दिलेमुळे अधिकृतरित्या वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) घेऊ न शकलेल्या, अशा सरसकट सर्वांनाच सिडकोने सदनिकेचा ताबा देतानाचे क्षेत्रफळ + वाढीव FSI क्षेत्रफळ एकत्रित करुन ते क्षेत्रफळ विचारात घेऊन त्यानुसार इमारत पुर्नविकास करताना रेरा वाढीव कारपेट क्षेत्रफळ मंजूर करावे. आवश्यक असल्यास त्यांचेकडून सिडकोस/शासनास काही रक्कम भरणा करावयाची असल्यास ती त्यांचेकडून घेण्यात यावी. जेणेकरुन सोसायटीमधील सर्व सदस्यांना इमारतींचा पुर्नविकास करताना समन्यायी पध्दतीने एकसमान वाढीव क्षेत्रफळाची सदनिका मिळू शकेल. तरी वरील सुचना विचारात घेऊन सुधारित प्रकल्प व्यवहार्यता (Draft feasibility Report) अहवाल तयार करण्यात यावा."

वरील बाबत श्री. सोपान प्रभु यांनी सिडको व महापालिकेकडील उक्त FSI बाबतची वस्तुस्थिती सोसयटीमार्फत मला अवगत करण्यात आलेली नसल्याने, वरीलप्रमाणे माझेमार्फत अहवाल सादर झालेला

५/-

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

आहे. वरील वस्तुस्थिती विचारात घेता, वाढीव चटई क्षेत्र घेतलेल्या सदनिकांना वाढीव चटई क्षेत्रानुसार क्षेत्रफळ देता येणार नाही. तथापि त्यांनी सिडको व महापालिकेकडे FSI बाबत काही रक्कम भरलेली असल्याने सोसायटीने यावर अभ्यास करुन सदर सभासदांना काही रक्कमेचा मोबदला देता येईल किंवा कसे? याबाबत निर्णय घ्यावा. असे सुचित केले.

याबाबत श्री. छेडा यांनी श्री.सोपान प्रभु यांचे खुलाश्यावर मत मांडले की, आम्ही नियमानुसार सिडको / महापालिकेकडून FSI घेतलेला असून, आम्हास प्रकल्प व्यवहार्यता अहवालात नमुद केलेनुसार वाढीव कारपेट एरिया मिळावा. यावर श्री. सोपान प्रभु यांनी UDCPR २०२० मध्ये सदनिकेच्या मुळ एरियावर पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये मिळणारे क्षेत्र गणण्यात येते. त्यामुळे पुर्वी घेतलेल्या FSI वर पुन्हा FSI देण्याचा प्रश्नच उद्धवत नसल्याचे स्पष्टीकरण केले.

श्री. दिंडे यांनी याबाबत असे मत मांडले की, वाढीव FSI दयायचा असेल तर तो सरसकट सर्वांना देण्यात यावा. ज्या सदस्यांनी वाढीव FSI घेतलेला आहे. त्याबाबतची रक्कम त्यांनी सिडको व महापालिकेस भरणा केलेली आहे. सदर रक्कमेचा मोबदला संबंधित सदनिकाधारकांना सोसायटीमार्फत देण्याचा प्रश्नच येत नाही. यावर श्री. विकास बो-हाडे यांनीही श्री. दिंडे यांनी मांडलेले मत योगय असल्याचे सांगितले.

१०) UDCPR २०२०च्या नियमानुसार व १०:१०:२ गाईडलाईन्स प्रमाणे फक्त सिडकोच्या सोसायटीयांना अतिरिक्त लाभ देण्याच्या दृष्टीने बनवण्यात आल्याचा दावा करण्यात येतो. या आधारावर एकूण कार्पेट एरिया, बांधकामासाठी लागणारा रिहॅब एरिया अधिक सेल यासाठी लागणारा एरिया, १५% RG, Commercial एरिया, सिडको/एनएमएमसीयांना द्यावयाचा एरिया यांचा विचार करून किती कार्पेट शिल्लक राहतो याचा ताळमेळ घालून सभासदांना त्यांच्या मागणीप्रमाणे किती अतिरिक्त कार्पेट एरिया देता येईल हे ठरवण्यात येईल असे पीएमसीचे श्री. सोपान प्रभू यांनी असे सांगितले. यदाकदाचित शिल्लक कार्पेट एरिया राहिलाच तर सिडको (मूळ जमीन मालक) यांना तो परत केला जातो. कारण TDR खाली अशा एफएसआयची विक्री नवी मुंबईत करता येत नाही. पण प्रीमियम एफएसआय ठरविलेल्या दराने सिडकोकरून विकत घेता येतो. परंतु आपल्याला असा एफएसआय घेण्याची आवश्यकता राहणार नाही.

११) विविध प्रकारच्या सदनिकांचे कार्पेटएरियालक्ष्यात घेऊन सात ते आठ ग्रुप बनवण्यात आले आहेत. ज्यामध्ये समानता आणण्याच्या दृष्टीने काही सभासदांना वाढीव कार्पेट तर काही सभासदांना आर्थिक देवाणघेवाण करून विकासकातर्फे हा तिढा सोडण्याचा प्रयत्न केलेला आहे. या मुद्द्यावर अध्यक्ष श्री. आनंद गावडे साहेब यांनी खुलासा केला की पीएमसी प्रत्येक सदनिकांसाठी स्वतंत्र डिझाईन करू शकत नाही म्हणून ठराविक बेंच मार्ककरून सदनिकांचा कार्पेट एरिया ठरवण्यात आला आहे. उदाहरणार्थ पीएमसीने ५४ चौरस मीटर बेंचमार्क ठरवला आहे. तर ५४ चौरस मीटरच्या जवळ म्हणजे ५०, ५२ अथवा ५६, ५८ अशा सर्वांना ५४ चौरस मीटरची सदनिका देण्यात येईल. यामध्ये ५० व ५२चौरस मीटर सदनिका धारकांना प्रत्येक ४ व २ चौरस मीटर अतिरिक्त एरियासाठी विकासकाला पैसे द्यावे लागतील तर ५६ व ५८ चौरस मीटर सदनिका धारकांना प्रत्येकी ४ व २ चौरस मीटरचे पैसे विकासक देईल. या देवाण-घेवाण व्यवहार व त्यासाठीचा दर हा जनरल बॉडीच्या मंजुरीने ठरविला जाईल.

६/-

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

१२) काही सभासदांनी मेलवर तक्रार केली आहे की त्यांच्या सदनिकेमधील स्टोर रूमची जागा विचारात घेतली गेलेली नाही. त्यांच्या सदनिके मध्ये प्रत्यक्ष स्टोर रूम आहे पण त्यांचा एरिया ऐकून बिल्टअप / कार्पेट एरियामध्ये घेतला गेलेला नाही. यावर श्री. सोपान प्रभू यांनी सांगितले की अशा सर्व सदनिकाधारकांनी स्टोररूमच्या जागेचे प्रमाणीतपत्र सिडकोकडून आणावे त्यानंतर त्यांचा एरिया विचारात घेतला जाईल. श्री. घनश्याम पाटे व काही सभासदांनी असा मुद्दा मांडला की त्यांची महानगरपालिका व सिडकोकडून परवानगी घेऊन वाढीव एफएसआय घेण्याची इच्छा होती परंतु हया दोन्ही संस्थांनी अचानक निर्णय घेऊन अतिरिक्त एफएसआय देण्याची योजना एफएसआय शिल्लक नसल्याने बंद केली असल्याचे लेखी कळविले आहे. त्यामुळे हे सदनिकाधारक इच्छा असूनही वाढीव एफएसआय घेऊ शकलेले नाहीत अशा सभासदांच्या बाबत पीएमसी काय ठरविणार आहे? श्री. सोपान प्रभू यांनी खुलासा केला की त्यांच्या माहितीनुसार मुळातच असलेला एक एफएसआय हा सुद्धा वापरला गेला नसेल तर तो सगळा संपला असल्याचे सांगणे व त्यावर लिखित स्वरूपात देणे हे चुकीचेच वाटते. पण अशा तक्रारीची शहानिशा करून त्यावर जनरल बॉडीमध्ये निर्णय घेण्यात यावा. श्री. घनश्याम पाटे यांनी प्रस्तावमांडला की ज्या शॉप मालकांना पहिल्या मजल्यावर गाळा देण्यात आला आहे ते व्यावहारिक दृष्ट्या योग्यनाही. तेव्हा त्यांना पुनर्विकास करताना गाळा ग्राउंड फ्लोअरला देण्यात यावा. यावर श्री. सोपान प्रभूंनी यांनी हे शक्य असून टेंडरमध्ये तसा उल्लेख करण्यात येईल असे सांगितले.

श्री. सोपान प्रभू यांनी प्रकल्प अहवालावर पीपीटी द्वारे विस्तृत चर्चा केल्यानंतर सभासदांच्या प्रश्नावर चर्चा करण्यात आली -

चर्चेला सुरुवात करण्यापूर्वी अध्यक्ष श्री. आनंद गावडे यांनी असे सूचित केले की आजच्या सभेत फक्त व्यवहार्यता अहवालावर चर्चा करावी. सभासदांनी फक्त या मुद्द्याशी संबंधित प्रश्न, काही सूचना असल्यास मांडाव्या. यावर सखोल चर्चा होईल, गरज भासल्यास आणखीन २ ते ३ वेळा चर्चासत्राचे आयोजन केले जाईल. सर्व सभासदांचे त्यांनी विचारलेल्या प्रश्नांचे, मांडलेल्या सूचनांचे, तक्रारीचे पूर्ण निरसन झाल्यानंतरच अहवाल मंजुरीसाठी ठेवण्यात येईल.

१) श्री. विजय मोरे (सी-३२/०:२) यांनी सूचना मांडली की बहुतेक सभासदांनी यापूर्वीच्या मीटिंगमध्ये पुनर्विकास हा बिल्डरकडून करण्याच्या प्रस्तावाच्या बाजूने मत मांडले आहे. जर स्वयंपुनर्विकास सोसायटीला मान्य नसेल तर बार्टर (Barter) पद्धतीने पुनर्विकासाचा पर्याय पडताळून पाहावा. ज्यामध्ये कॉन्ट्रॅक्टरकडून काम करून घेतले जाऊ शकते. सोसायटी बांधकामासाठी लागणाऱ्या साहित्याची पूर्तता करील व इतर सेवा आर्किटेक, लीगल, आर्थिक इ. पीएमसीकडून घेतल्या जातील. यात सोसायटीला मोठ्या प्रमाणात फायदा होऊ शकतो.

श्री. सोपान प्रभू यांनी खुलासा केला की आजमितीला बार्टरपद्धतीत कॉन्ट्रॅक्टर स्वारस्य दाखवीत नाहीत कारण यामध्ये त्यांचा फायदा फक्त १० ते १५ टक्के असतो. तसेच यापद्धतीत सोसायटीला सभासदांना द्यायचे भाडे, डिपॉझिट तसेच बांधकाम साहित्य व इतर सेवा घेण्यासाठी लागणाऱ्या रकमेचे आर्थिक नियोजन हे खूप अडचणीचे असल्याने ही पद्धत व्यवहार्य नाही. स्वयंपुनर्विकासासाठी श्री. अच्युत हागवणे,

७/-

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

श्री. विजय मोरे व इतर दोन सभासदांनी आपल्या सूचना मांडल्या. या पद्धतीत सोसायटीला जवळपास दुप्पट वाढीव क्षेत्रफळ, आर्थिक लाभ व इतर फायदे असल्याने सोसायटीने यावर विचार करावा असे सुचविले. श्री. सोपान प्रभु यांनी यावर खुलासा केला की स्वयंपुनर्विकास पध्दत निश्चितच फायद्याची आहे. पण त्यासाठी काही महत्त्वाच्या गोष्टी विचारात घेणे जरुरी आहे. ज्या सोसायटीमध्ये सदनिकांचे प्रकार कमीत कमी आहेत, ज्यांची आर्थिक स्थिती चांगली आहे व महत्त्वाचे म्हणजे सोसायटीच्या सभासदांचा कमिटीवर पूर्ण विश्वास पाहिजे. यामध्ये विश्वास, कामकाजासाठी जास्तीत जास्त वेळ देणे, आर्थिक नियोजन, व्यवस्थापन व सभासदांचे संपूर्ण सहकार्य असेल तरच प्रकल्प पूर्णत्वास जाऊ शकतो. उदाहरणार्थ पॅराडाईज को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटीत स्वयंपुनर्विकास प्रकल्प राबवला जात आहे (जेथे श्री. सोपान प्रभू हे पीएमसी आहेत) तेथे एकाच प्रकारच्या सदनिका आहेत, व्यवस्थापन, नियोजन व आर्थिक स्थिति भक्कम आहे त्यामुळे तेथे स्वयंपुनर्विकास शक्य आहे. निवारा सोसायटीमध्ये जवळपास ३० प्रकारच्या सदनिका आहेत (१७ चौ.मी. ते ८५ चौ.मी.) तसेच या पद्धतीमध्ये अंदाजे १० ते १५ टक्के निधी हा सोसायटीला सुरुवातीला उभारावा लागतो. मग उरलेला निधी बँकेकडून कर्ज रूपाने मिळू शकतो. परंतु सध्या सभासदांकडून एवढी मोठी रक्कम उभारणे अशक्य वाटते. तसेच या पद्धतीत बँकांच्या बऱ्याच अटी शर्तीचे पालन करणे गरजेचे असते. अनेक वेळा नियोजना अभावी व पुरेसे मनुष्यबळ नसल्याने ते शक्य होत नाही. आपल्या सोसायटीची सध्याची आर्थिक स्थिती, व्यवस्थापन व नियोजन यांचा विचार करता स्वयंपुनर्विकास शक्य नसल्याचे बऱ्याच सभासदांनी मत मांडले. यावर अध्यक्ष श्री. आनंद गावडे यांनी सभासदाचे एकमत घेण्यासाठी मतदान घेण्याचा प्रस्ताव सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांना सुचविला तेव्हा प्रस्ताव हात उंच करून मतदान घेण्यास सांगितले. यावेळी ४ सभासद वगळता इतर सर्वांनी पुनर्विकास बिल्डरकडूनच करण्याच्या प्रस्तावाला सभागृहाने मान्यता दिली. याप्रमाणे प्रस्ताव मंजूर करण्यात आला.

२) श्री. विजय मोरे यांनी प्रश्न उपस्थित केला की, विकासाकडून दोन स्वतंत्र इमारती (Towers) सभासदांसाठी व विकण्यासाठी बांधल्या जाणार आहे. यात बांधकामाच्यावेळी वापरण्यात येणारे साहित्याची गुणवत्ता ही निश्चितच वेगळी असेल तर यावर नियंत्रण कोणाचे व कसे राहील? यावर श्री. सोपान प्रभू यांनी खुलासा केला की विकासक विक्रीसाठी असलेल्या सदनिकांमध्ये आतील साहित्य कोणत्या गुणवत्तेचे असेल याचा विचार आपण न करता, सभासदांच्या सदनिका बांधताना आतील साहित्य कोणत्या कंपनीचे व गुणवत्तेचे पाहिजे हे आपण ठरवणार आहोत व त्याचा तपशील टेंडरच्या अटी शर्तीमध्ये अंतर्भूत केला जाईल. दोन्ही इमारतीचेबांधकाम साहित्य हे सारख्याच गुणवत्तेचे असेल, त्यामुळे दर्जा सारखाच असेल. तसेच बांधकाम चालू असताना त्याची निगराणी (Supervision) वेळोवेळी त्यांचे इंजिनिअर/सुपरवायझर हे करणार आहेत. अशा प्रकारे गुणवत्ता ही टेंडरच्या अटी शर्तीप्रमाणेच राहील याची जबाबदारी पीएमसीकडून घेतली जाईल.

३) श्री. अनिल बागुल यांनी सूचना मांडली की, सोसायटी भूखंडाचेप्रथम मोजमाप केले तर क्षेत्रफळाची निश्चित माहिती मिळेल. तसेच भूखंडाच्या लगत असलेले काही छोटे भूखंड विचारात घेतले तर त्यामध्ये ७०० ते ८०० चौ. मीटर जागेची भर पडेल व अशा भूखंडाचे क्षेत्रफळ विचारात घेतले तर सभासदांना आता

८/-

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

देण्यात येणाऱ्या कार्पेट एरियात वाढ होऊ शकते. यावर श्री. सोपान प्रभू यांनी खुलासा केला की सोसायटीच्या भूखंडा लगत असलेले छोटे भूखंडाचे एकत्रित ७०० ते ८०० चौ.मी. क्षेत्रफळ सिडकोकडून ६जी नियमानुसार विकासाका मार्फत विकत घ्यावे लागतील. यामध्ये विकासकाचा व सोसायटीचा किती भाग असेल हे ठरवावे लागेल. तसेच भूखंडाचे मोजमाप करण्यासाठी आताच घाई करू नये कारण हा जो अहवाल तयार केला आहे तो फक्त प्रकल्पाची व्यवहार्यता पडताळण्यासाठी केला आहे, यामध्ये शासनाच्या नियमानुसार UDCPR चे नियम व Chapter १०मध्ये १०:१०:२च्या गाईडलाइन्स प्रमाणे व विकासकांच्यादृष्टीने आर्थिक व्यवहार्यता (Viability) विचारात घेऊन अहवाल बनवला आहे. सभासदांच्या सूचना, काही तक्रारी व सोसायटीलगतचे भूखंडाचाकाही भाग हे विचारात घेता नव्याने अहवाल तयार करण्यात येईल. भूखंडाचे मोजमाप आताच केल्यास त्याचा खर्च सोसायटीस सोसावा लागेल. पण हे मोजमाप सर्व शक्यता पडताळून पाहिल्यानंतर विकासकामार्फत केल्यास मोठा खर्च वाचू शकेल असे श्री. सोपान प्रभू यांनी सांगितले.

४) श्री. अनिल बागुल यांनी क्लस्टर (Cluster) संबंधीचा मुद्दा मांडला. महाराष्ट्र शासन ठाणे व परिसरात तसेच नवी मुंबईच्या काही भागात क्लस्टर योजना आणण्याचा विचार करीत असल्याचे समजते. यात ४ ते ५ टक्के एफएसआय दिला जातो. भविष्यात अशी योजना आपला प्रकल्प चालू असताना आली तर जास्तीचा एफएसआय आपल्या सोसायटीसमिळू होऊ शकतो का? अशी विचारणा केली.

श्री. सोपान प्रभू यांनी खुलासा केला की क्लस्टर योजना ही गावठाण, जुन्या चाळी, छोट्या वस्त्या जिथे राहण्याची व्यवस्था नाही अशा विभागांचा विकास करण्यासाठी आहे. या योजनेमध्ये रहिवाशाला फक्त १५% जादा एरिया मिळतो. याउलट को-ऑप सोसायटीच्या पुनर्विकासमध्ये सदनिका धारकाला ४५% जास्त जागा मिळते. त्यामुळे सोसायटीच्या पुनर्विकासामध्ये क्लस्टर कॉन्सेप्ट व्यवहार्य नाही.

५) श्री. अनिल बागुल यांनी रेराच्या नियमाप्रमाणे विकासकाला ESCROW A/c. मध्ये प्रकल्पाच्या ७५% रक्कम भरणा करण्याचा मुद्दा उपस्थित केला. यावर श्री. सोपान प्रभू यांनी सांगितले कि नवीन प्रकल्पामध्ये बिल्डरला रेरा नियमाने ही व्यवस्था करावी लागते. आपला प्रकल्प पुनर्विकासाचा आहे त्यामध्ये फक्त Self-Portionच्या प्रकल्पाची ७५% रक्कम विकासाला अकाउंटमध्ये आरक्षित करावी लागेल व विकासात ते करतात.

६) श्री. अनिल बागुल यांनी खालील प्रश्न उपस्थित केले -

अ) विकासक प्रथम रिहॅबची की सेलची इमारत प्रथम बांधकाम सुरु करणार?

ब) प्रकल्पातील सेल इमारतीचा प्लॉट गहाण (Mortgage) ठेवला जाऊ शकतो का?

क) नवीन (सेल) इमारतीचे सदनिकाधारक निवारा सोसायटीचे सभासद होणार? व सर्वांची एकच को-ऑप सोसायटी असणार का?

यावर श्री. सोपान प्रभु यांनी खुलासा केला की विकासक हे साधारणतः सेल (Sale) इमारतीचे बांधकाम सुरू करतात. कारण त्यांना बुकिंग करून बांधकामासाठी भांडवल उभे करावयाचे असते. परंतु सभासदांचे हित लक्षात घेऊन व रेरा नियमानुसार रिहॅबच्या इमारतीचे बांधकामसुद्धा त्याच वेळेला सुरू करण्याची अट टेंडरमध्ये टाकली जाईल.

९/-

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

ब) प्रकल्पातील जमीन (प्लॉट) गहाण ठेवण्याचा प्रश्नच येत नाही कारण जमीन लीजवर आहे. सिडको जमिनीचे मालक आहेत व सीसी व इतर सर्व व्यवहार सोसायटीच्या नावे असल्याने प्लॉट गहाण ठेवता येणार नाही. क) सेल व नवीन इमारतीचे सदनिकाधारक मूळ निवारा को-ऑप हाउसिंग सोसायटीचे सभासद म्हणून घेतले जातील. या सदनिका धारकाकडून विकासक/सिडको ठराविक रक्कम घेऊन मूळ निवारा सोसायटीत जमा करतील. दोन्ही इमारतीच्या सदनिकाधारकांसाठी एकच मॅनेजिंग कमिटी असेल.

७) श्री. विजय मोरे यांनी सोसायटीचे कन्व्हेन्सडिड झाले नाही तर काय अडचण येऊ शकते? असा मुद्दा मांडला. यावर श्री. सोपान प्रभू यांनी सांगितले की आपल्या सोसायटीचा जमिनीचे मूळ मालक सिडकोबरोबर लीझ करार झालेला आहे, त्यामुळे वेगळ्या कन्व्हेन्सची गरज नाही.

८) ॲडव्होकेट श्री. आनंदा पोळ (२५/०:२) यांनी सेल्फ डेव्हलपमेंट कि बिल्डर डेव्हलपमेंट हा मुद्दा पुन्हा उपस्थित केला. ज्या तीन-चार सभासदांनी सेल्फ डेव्हलपमेंटसाठी आग्रह धरला होता, त्यांना त्यांचे म्हणणे पुन्हा मांडण्याची संधी द्यावी असे सुचविले. यावर श्री.सुधाकर दिंडे, श्री. अनिल बागुल, श्री. संजीवन कांबळे, श्री.किसान पवार यांनी पुन्हा खुलासा केला की या विषयावर विविध पर्यायाचा चर्चा झाली आहे व विकासकामार्फत पुनर्विकास करण्याबाबतच्या ठरावाला सभागृहाने मान्यता दिली आहे. त्यामुळे या विषयावर पुन्हा चर्चा करणे निरर्थक आहे.

९) श्रीमती. सेलवी प्रसाद (सी-०२/०:२) यांनी आपल्या सदनिकेचा मुद्दा उपस्थित केला. ४०% लोडिंग असल्यामुळे त्यांना जवळपास २०० चौ.फु. एरिया कमी मिळतो आहे. तेव्हा जादा लोडिंगमुळे होणारे नुकसान एक्सट्रा कारपेट एरिया देऊन भरून काढावे अशी त्यांनी मागणी केली.

१०) श्री. विनायक बाडकर (सी-०३/१:२) व श्री. राजू कदम (सी-१६/०:१) यांनी स्टोअर रूमचा एरिया एकूण बिल्टअप आणि कारपेट एरिया मध्ये विचारात घेतला नसल्याचा मुद्दा मांडला. अशा प्रकारे अजूनही काही सदस्यांनी हा मुद्दा उपस्थित केला. त्यामुळे कारपेट एरिया कमी झाला असल्याने नुकसान होत आहे. तेव्हा पीएमसी श्री. सोपान प्रभू यांनी संगितले की अशा सर्व सभासदांनी त्यांचा स्टोअर रूमचा एरिया सिडकोकडून प्रमाणित करून आणावा मग त्याचा विचार करता येईल. याकामी त्यांचेकडून योग्य ती मदत करण्यात येईल असेही त्यांनी संगितले. यावर सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी अशा सर्व सभासदांनी त्यांची नावे एकत्रित सोसायटीत सादर करावी असे सुचविले.

११) श्री. घनश्याम पाटे (सी-२५/१:५) यांनी सूचना केली की पीएमसीने अहवाल सादर केला आहे पण एफआयएस व उपलब्ध बिल्टअप व कारपेट एरिया याबाबत निश्चित खुलासा होत नाही. तेव्हा पीएमसीने निश्चित उपलब्ध बिल्टअप एरिया, बांधकामाचा एरिया (Rehab+Sell), कारपेट एरिया (Rehab+Sell), दुकानाच्या गाळ्याचा एरिया (Carpet), RG व सिडको/महानगरपालिकेसाठीचा एरिया (Carpet) या सर्वांची वजावट करून किती एरिया शिलल्क राहतो याचा खुलासा करावा.

१२) श्री. खाशाबा मोरे (सी-२७/१:१) यांनी कार्पेट एरिया व बाल्कनी एरिया बाबत मुद्दा उपस्थित केला तसेच श्रीमती. लीलावती विंची (सी-१२/१:१) यांनी कोणावरही अन्याय होणार नाही याची काळजी घेण्यात यावी अशी विनंती केली, त्यावर श्री. सोपान प्रभू यांनी योग्य तो खुलासा केला.

१०/-

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

१३) श्री. सुधाकर दिंडे (सी-२५/१:४) यांनी ज्या सभासदांनी FSIचे वाढीव बांधकाम केले आहे. त्याना अतिरिक्त भरपाई (Extra Compensation) देण्याची सूचना केली यावर श्री. विलास भोसले (सी-०३/१:१) यांनी हरकत घेत स्पष्ट केले कि सदर सभासदानी वाढीव एरियाचा वापर गेले १० ते १५ वर्ष केलेला आहे, त्यामुळे त्यांना भरपाई देण्याची आवशक्यता नसावी. त्यानंतर सचिव श्री. नागांना गट्टे यांनी श्री. सोपान प्रभू याना सूचित केले कि आता तयार केलेल्या अहवालात ५ ते ६ प्रकारामध्ये विभागणी केली आहे त्याऐवजी ती ८ ते १० प्रकारामध्ये करण्याची विनंती केली. त्यानंतर श्री. सोपान प्रभू यांनी शक्य असल्यास या प्रकारामध्ये वाढ करण्यात येईल असे संगितले. त्यानंतर श्रीमती तारका जाधव यांनी पूर्वी वाढविलेल्या FSI बद्दल माहिती दिली व श्री आनंद गावडे यांनी पूर्वीच्या वाढीव FSI वर सभागृहात स्पष्टीकरण केले.

१४) श्री. सुधारक दिंडे यांनी फ्लॅटची उंची हि ३ मीटर ऐवजी ३.५ मीटर करण्याची सूचना मांडली. तसेच आजुबाजुस कामे सुरु असलेल्या इमारतीमधील फ्लॅटची उंची तपासण्यात येऊन त्यानुसार सुधारणा करण्यात यावी. कारण अग्निशमन यंत्रणा, फॅन इत्यादी छतास लावल्यास ते हाताला लागण्याची शक्यता नाकारता येणार नाही. परंतू श्री. सोपान प्रभू यांनी स्पष्ट केली की ३ मीटरची ऊंची ही आताच्या नियमानुसार घेतलेली आहे व ती योग्य आहे त्यामुळे त्यात बदल करता येणार नाही.

१५) श्री. विजय मोरे यांनी सध्या सोसायटीकडे असलेल्या उपलब्ध फंडाविषयी माहिती विचारली. त्यावर खजिनदार श्री. नंदू भालेराव यांनी स्पष्ट केले कि सध्या सोसायटीकडे सिंकिंग फंड व रिजर्व फंड मिळून अंदाजे रु. ३० लाख मुदत ठेवीमध्ये उपलब्ध आहे. त्यानंतर श्री. अनिल बागुल यांनी अशी मागणी केली की सोसायटीमध्ये डॉक्युमेंटेशनवर्क व अकाउंटसाठी पूर्ण वेळ कर्मचाऱ्याची आवश्यकता असल्यामुळे एक कर्मचारी नेमण्याची विनंती केली. सदरची सूचना योग्य असल्याचे अध्यक्ष श्री. गावडे यांनी मान्य केली व सभागृहाने त्यास मान्यता देण्याची सूचना केली. सभागृहाने एक मताने ठराव मंजूर केला.

अध्यक्ष श्री. आनंद गावडे यांनी असेही सागीतले की पीएमसीने सादर केलेल्या अहवालावर यापुढेही चर्चा करण्यात येईल. त्यानंतर सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी सर्व सभासदाचे आभार मानले व राष्टगीताने सभेची सांगता झाली.

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

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

SECRETARY

CC.

1) Notice Board ✓

2) Sub Registrar. ✓