-: महाराष्ट्र शासन :-
उपनिबंधक, सहकारी संस्था, जी/एन विभाग, मुंबई
कार्यालय - मल्होत्रा हाऊस, ६ वा मजला, जी.पी.ओ. समोर, फोर्ट, मुंबई ४०० ००१
Email ID - gnwardmumbai@gmail.com

जा.क्र.मुंबई/उपनि/जी-एन/बी-१/ना-हरकत दाखला/ /२०२४ दिनांक - ०७/१०/२०२४

प्रति
चेअरमन/ सेक्रेटरी,
प्रभादेवी अंकुर को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि.,
सिध्दी विनायक टेंपलच्या बाजूला,
कॉन्वहेंट गर्ल्स हायस्कूलच्या पुढे
काकासाहेब गाडगीळ मार्ग, प्रभादेवी,
मुंबई-४०००२५.

विषय :- **विकासक नियुक्तीच्या पुढील कामकाजास आपला नाहरकत दाखला मिळणेबाबत.**

संदर्भ :- १) आपलेकडील दिनांक १२/०९/२०२४ रोजी सादर केलेला प्रस्ताव.
२) या कार्यालयाचे आदेश जा.क्र.मुंबई/उपनि/जी-एन/बी-१/कलम ७६/ १०३७/२०२४ दि.१६/०९/२०२४
३) आपलेकडील दिनांक ०७/१०/२०२४ रोजीचे पत्र.
४) प्राधिकृत अधिकारी यांचा दिनांक ०७/१०/२०२४ रोजीचा निरीक्षण अहवाल.

उपरोक्त संदर्भीय विषयाकडे आपले लक्ष वेधण्यात येत आहे.

२/- ज्याअर्थी, प्रभादेवी अंकुर को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि., सिध्दी विनायक टेंपलच्या बाजूला,कॉन्वहेंट गर्ल्स हायस्कूलच्या पुढे काकासाहेब गाडगीळ मार्ग, प्रभादेवी, मुंबई-४०००२५ या संस्थेने संदर्भ क्रं. १ नुसार इमारत विकासनाबाबत प्रस्ताव सादर केलेला आहे. त्या अनुषंगाने या कार्यालयाने संदर्भ क्र. २ चे पत्रान्वये विशेष सर्वसाधारण सभेकरीता प्राधिकृत अधिकारी यांची नियुक्ती केली होती. संस्थेने विशेष सर्वधारण सभा दिनांक ०४/१०/२०२४ रोजी घेतलेली आहे. संदर्भ क्रं.२ नुसार प्राधिकृत अधिकारी यांनी उपरोक्त प्रमाणे केलेल्या कार्यवाहीच्या अनुषंगाने आपणास कळविण्यांत येते की, इमारत मिळकत विकासना बाबतचा ठराव बहुमताने मंजुर करण्यांत आलेला दिसुन येत असुन Modern Estate India Pvt.Ltd. यांची नियुक्ती करण्यांत आलेली आहे. त्यानुसार संदर्भ क्रमांक ३ अन्वये संस्थेकडून उपरोक्त विषयाबाबतचा प्रस्ताव प्राप्त झालेनंतर संदर्भ क्रमांक ४ अन्वये प्राधिकृत अधिकारी यांनी या कार्यालयास निरीक्षण अहवाल सादर केला आहे. त्या अनुषंगाने सदर नियुक्तीस खालील अटी व शर्तीस अधिन राहुन या कार्यालयामार्फत नाहरकत नोंदविणेत येत आहे.

१.संस्थेचा पुर्नविकास करतांना महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६०, नियम १९६१ व संस्थेच्या मंजुर उपविधीतील तरतुदीचे पालन करावे.

२.इमारत विकासना सबंधी बृहन्मुंबई महानगर पालिका व इतर सबंधीत प्राधिकरणाकडील नियमांचे पालन करण्यांची जबाबदारी सर्वस्वी संस्थेची राहिल.

३.विकासका कडुन संस्थेला प्राप्त झालेली रक्कम सभासदांना वाटप करतांना उपविधीतील तरतुदी आणि आमसभेतील मंजुर ठरावाचे पुर्णपणे पालन करावे.

४.संस्थेच्या इमारत विकासा बाबत विकासका बरोबर करण्यांत आलेल्या करारपत्रामध्ये उपविधी मधील तरतुदीनुसार वाद सोडविण्यासाठी तरतुद करुन करारपत्र नोंदणीकृत करण्यांत यावे संस्थेच्या इमारत विकासनाबाबत विकासका बरोबर करण्यांत येणा-या करारनाम्यामध्ये खालील बाबींचा समावेश करण्यांत यावा.

५. संस्थेचा पुर्नविकास प्रकल्प पुर्ण करावयाचा कालावधी हा रेरा कायदयातील तरतुदीनुसार विकासक यांना बंधनकारक राहिल.
६. विकासक पुर्नविकास प्रकल्प रेरा कायदयातील तरतुदीनुसार विकासक यांना बंधनकारक राहिल.
७. विकासक पुर्नविकास कालावधी शक्यतो त्यांचे क्षेत्रात प्रकल्प पुर्ण होईपर्यन्त निवासाची पर्यायी सोय उपलब्ध करुन देईल किंवा सभासदांना मान्य होईल असे मासिक भाडे व अनामत रक्कम देण्यांची व्यवस्था करील किंवा अशी संक्रमण शिबिरे उपलब्ध करुन देईल.
८.सदरचा करारनामा हा रजिस्ट्रेशन ॲक्ट १९०८ प्रमाणे नोंदणीकृत करण्यांत येईल.
९.संस्थेतील नवीन सभासद हे पुर्नविकास प्रकल्प पुर्ण झाल्यानंतर संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेच्या मान्यतेनेच घेण्यांत येतील.
१०.करारनाम्यात देय कारपेट एरियाचा स्पष्ट उल्लेख असावा.
११.विकासकास दिलेले विकास हक्क हे अहस्तांतरणीय असतील.
१२.इमारत पुर्नविकासासाठी सर्व कायदेशीर मान्यता मिळाल्या नंतरच गाळेधारक सभासद त्यांचे गाळे रिकामे करतील.
१३.ज्याच्या ताब्यात सदनिका आहेत त्यांचे हक्क अबाधित राहतील.
१४.पुर्नविकास कामात कोणताही वाद निर्माण झाल्यास तो अधिनियमातील कलम ९१ अन्वये सोडविण्यांत येईल.
१५.रहिवासी दाखला (ॲक्युपेशन प्रमाणपत्र) मिळाल्यावर पुर्नविकास इमारतीतील सदनिकांचे वाटप करतांना शक्य तेथे सध्याचे स्थितीनुसार मजल्यांच्या क्रमाने वाटप करण्यांत यावे व सोडत पध्दतीने सदनिका वितरण करणे आवश्यक झाल्यास, इमारत पुर्ण झाल्यानंतर विकासकाने सदनिकांचे सोडतीची व्यवस्था करावी व त्यावेळी निबंधकाचे प्रतिनिधीच्या उपस्थितीत सोडतीने सदनिका वितरण करुन त्यांचे व्हिडीओ चित्रीकरण करण्यांत यावे.
१६.संस्थेचा कोणीही समिती सदस्य किंवा पदाधिकारी विकासक यांचा नातेवाईक नसावा. महानगरपालिका/सक्षम प्राधिकरणाने मंजुर केलेल्या बांधकामाचे नकाशे परत सर्वसाधारण सभेपुढे माहितीसाठी सादर केले पाहिजेत व जर एखादया सभासदास मान्यताप्राप्त कागदपत्रांची प्रत हवी असल्यास त्यांनी संस्थेकडे, त्याबाबत लेखी अर्ज केल्यास त्यांना योग्य ते शुल्क आकारुन माहिति पुरविणे समितीवर बंधनकारक राहिल.
१७.उपरोक्त अटी व शर्थी हया दिनांक ०४.०७.२०१९ रोजीच्या शासन निर्णयातील असल्यामुळे त्याचे तंतोतंत पालन होणे आवश्यक आहे.

पुर्नविकासाबाबत वाद निर्माण झाल्यास त्यास त्या त्या वेळेस कार्यरत असलेली समिती जबाबदार राहील, कृपया याची नोंद घ्यावी.

(विजयसिंह गवळी)
उपनिबंधक,
सहकारी संस्था, जी/एन विभाग, मुंबई

ठिकाण - मुंबई
दिनांक - ०७/१०/२०२४

प्रत माहितीसाठी -
१ Modern Estate India Pvt.Ltd.
२.मा.कार्यकारी अभियंता, जी/एन-विभाग, इमारत प्रस्ताव, मुंबई शहर.

उपनिबंधक,
सहकारी संस्था, जी/एन विभाग, मुंबई

श्रीमती स्वाती सावंत,
प्राधिकृत अधिकारी, तथा
सहकारी अधिकारी श्रेणी-१,
अधिन उपनिबंधक,सहकारी संस्था,
जी/एन विभाग,मुंबई.
दिनांक - ०७/१०/२०२४

प्रति,
मा.उपनिबंधक,
सहकारी संस्था,जी/एन विभाग,
मुंबई.

विषय - निरीक्षण अहवाल सादर करणेबाबत.

संदर्भ - १) आपले कार्यालयाकडील आदेश जा.क्र. मुंबई/उपनि/जी-एन/बी-१/कलम ७६/१०३७/२०२४ दिनांक १६/०९/२०२४.
२) प्रभादेवी अंकुर को.ऑप हौसिंग सोसायटी लि.,यांचेकडील दिनांक २९/०८/२०२४ रोजीचे पत्र.

कृपया उपरोक्त संदर्भिय विषयाचे अवलोकन व्हावे. ही विनंती.

संदर्भिय विषयाचे अनुषंगाने चेअरमन / सेक्रेटरी, प्रभादेवी अंकुर को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि., सिध्दी विनायक टेंपलच्या बाजूला,कॉन्वहेंट गर्ल्स हायस्कूलच्या पुढे काकासाहेब गाडगीळ मार्ग, प्रभादेवी, मुंबई-४०००२५ या संस्थेचे निरीक्षण अहवाल सोबत जोडून सादर करण्यात येत आहे.

सोबत- निरीक्षण अहवाल.

(स्वाती सावंत)
प्राधिकृत अधिकारी, तथा
सहकारी अधिकारी श्रेणी-१,
अधिन उपनिबंधक,सहकारी संस्था,
जी/एन विभाग,मुंबई.

प्रत माहीतीसाठी रवाना-
चेअरमन / सेक्रेटरी,
प्रभादेवी अंकुर को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि., सिध्दी विनायक टेंपलच्या बाजूला,कॉन्वहेंट गर्ल्स हायस्कूलच्या पुढे काकासाहेब गाडगीळ मार्ग, प्रभादेवी, मुंबई-४०००२५

प्राधिकृत अधिकारी, तथा
सहकारी अधिकारी श्रेणी-१,
अधिन उपनिबंधक,सहकारी संस्था,
जी/एन विभाग,मुंबई.

निरीक्षण अहवाल

प्रभादेवी अंकुर को- ऑप हौसिंग सोसायटी लि., सिध्दी विनायक टेंपलच्या बाजूला,कॉन्चहेंट गर्ल्स हायस्कूलच्या पुढे काकासाहेब गाडगीळ मार्ग, प्रभादेवी, मुंबई- ४०००२५ या संस्थेने दिनांक ०४/१०/२०२४ रोजी अधिमंडळाची विशेष बैठक म्हणजेच विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावली होती. सदर सभेत संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकास प्रक्रीये संदर्भात विषय घेण्यात येणार होता. सदर सभेसाठी मा.उपनिबंधक, सहकारी संस्था, जी/एन विभाग, मुंबई यांचे कार्यालयाकडील दिनांक १६/०९/२०२४ रोजीचे आदेशान्वये माझी प्राधिकृत अधिकारी म्हणून नियुक्ती करण्यात आली होती.

त्या अनुषंगाने प्रभादेवी अंकुर को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि., सिध्दी विनायक टेंपलच्या बाजूला,कॉन्चहेंट गर्ल्स हायस्कूलच्या पुढे काकासाहेब गाडगीळ मार्ग, प्रभादेवी, मुंबई-४०००२५ या संस्थेने मा.उपनिबंधक, सहकारी संस्था, जी/एन विभाग, मुंबई यांचे कार्यालयाकडील दिनांक १६/०९/२०२४ रोजीच्या आदेशान्वये विशेष सर्वसाधारण सभा दिनांक ०४/१०/२०२४ रोजी सांय. ५.०० वाजता संस्थेच्या आवारात आयोजित केली होती. सदर सभेस एकूण ३९ सभासदांपैकी प्रत्यक्ष ३४ आणि (०३ सभासद ऑनलाईन) असे एकूण ३४ सभासद उपस्थित राहीले. सभेसाठी गणपूर्ती झाल्याने संस्थेच्या सभेस सुरुवात करणेत आली. .

सभेचे अध्यक्षस्थान महेश कंसारा यांनी स्विकारावे असे श्री.सुनिल पंडीत यांनी सुचविले व श्रीमती जयश्री कंसारा यांनी त्यास अनुमोदन दिले. त्यावर सर्व उपस्थित सभासदांनी आक्षेप न घेतल्याने ठराव सर्वानुमते मंजुर करण्यात आला आहे.

सूचक - श्री.सुनिल पंडीत

अनुमोदन- श्रीमती जयश्री कंसारा

तदनंतर श्रीमती स्वाती सावंत, प्राधिकृत अधिकारी, (सहकारी अधिकारी श्रेणी-१) उपनिबंधक, सहकारी संस्था, जी/एन विभाग, यांनी सभेची रुपरेषा समजावून सभा ज्या विषयांसाठी बोलाविण्यात आली आहे, त्या बाबींवर चर्चा करुन सभा शांततेत पार पाडण्याबाबत आव्हान करुन सभेची कार्यवाही पुढे चालू करण्यात आली.

विषय क्रमांक १. संस्थेच्या इमारतीच्या पुर्नविकासाबाबतची माहिती देणे.

ठराव क्रमांक १- सभेचे अध्यक्ष महेश कंसारा यांनी इमारतीच्या पुर्नविकासाबाबतची माहीती संस्थेच्या उपस्थित ३४ सभासदांना समजावून सांगितली. त्यावर संस्थेमधील ३३ सभासदांनी बहुमताने सहमती दर्शविली. व ०१ सभासदांनी विकासक मंजूर नसल्याचे सांगितले. संस्थेच्या पुर्नविकासाबाबतची माहीती व इतर बाबी यांची माहीती सभासदांना समजल्याबाबत खात्री करुन घेतली तसेच कोणाला काही बोलायचे असल्यास अथवा काही शंका असल्यास विचारणा केली त्यावर संस्थेच्या एकाही सभासदाने प्रश्न अथवा हरकती उपस्थित केलेली नाही.

विषय क्रमांक २- संस्थेच्या इमारतीच्या विकासासाठी विकासक नियुक्ती करणे.

ठराव क्रमांक २- पुर्नविकास समिती सदस्य यांनी संस्थेच्या सभासदांना विश्वासात घेवून तसेच त्यांचेबरोबर चर्चा करुन पुर्नविकास समिती सदस्य यांनी Modern Estate India Pvt.Ltd. या विकासकाची निवड करण्याकरिता उपस्थित सभासदांची लेखी संमतीपत्राव्दारे सभासदांची संमती दर्शविण्याबाबत सुचविले असता संस्थेच्या ३९ सभासदांपैकी प्रत्यक्ष उपस्थित ३० आणि Zoom व्दारे ३ सभासद असे एकूण ३३ सभासदांनी Modern Estate India Pvt.Ltd. या विकासकाची संमती दर्शवली व त्याची चलचित्रीकरण करण्यात आले.

Modern Estate Pvt.Ltd. या विकासकाने संस्थेच्या इमारतीच्या पुर्नविकास करावा असा ठराव करणेबाबत संस्थेचे सभासद श्री. हर्षद राऊत यांनी सुचविले व त्यास सुजॉय सिरकार यांनी अनुमोदन दिले.

यावर बहुमताने ठराव करण्यात आला की, Modern Estate Pvt.Ltd. या विकासकाने संस्थेच्या इमारतीचा पुर्नविकास करावा असा ठराव बहुमताने मंजूर करण्यात आला.

सूचक - श्री.सुनिल पंडीत
अनुमोदन- श्रीमती जयश्री कंसारा

विषय क्रमांक ३ विकासक निवडीची लेखी संमतीपत्र घेणे.

सभेचे अध्यक्ष श्री. महेश कंसारा यांनी उपस्थित सर्व सभासदांना कळविले की, विषय क्रमांक २ अन्वये सर्वानुमते झालेल्या ठरावानुसार संस्थेच्या इमारतीच्या पुर्नविकासाकरीता Modern Estate India Pvt.Ltd. यांची नियुक्ती करण्यात आली असून त्यांचे नांवे संमतीपत्रे लेखी स्वरुपात देण्यात यावी तसेच त्यांचे चलचित्रीकरण करण्यात येणार आहे त्यास उपस्थित ३२ सभासदांनी सहमती दर्शविली. आणि १ सभासदांनी असहमती दर्शविली.

वरिल प्रमाणे सभेचे विषयांवर चर्चा करून त्या बाबत आवश्यक तो ठराव पारित करण्यात आला आहे. विषय पत्रिकेवर अन्य विषय नसल्याने अध्यक्षांनी सभा संपल्याचे जाहिर केले.

सदरहू विशेष सर्वसाधारण सभेचे, सभेच्या सुरूवातीपासून ते शेवटपर्यंत छायाचित्रीकरण करण्यात आले.

सोबत - १.संमती पत्राची प्रत.
२.उपस्थित सभासदांची हजेरी
३.विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त
४.पेन ड्राईव्ह

(स्वाती सावंत)
प्राधिकृत अधिकारी तथा
सहकारी अधिकारी श्रेणी -१ अधिन
उपनिबंधक, सहकारी संस्था,
जी/एन विभाग, मुंबई

दिनांक - ०४/१०/२०२४
ठिकाण - मुंबई