A (a)

Directions to be given to all Co-operative Housing Societies in Maharashtra State Under section 79 [a] of the Maharashtra Co-operative Societies Act 1960.

In relation to redevelopment of co-operative Housing Society buildings.

Government of Maharashtra.
No. CHS 2007/PK.554/14-S
Co-operative, Marketing and Textile Department.
Date 3rd January 2009.

Whereas in the State of Maharashtra redevelopment of co-operative Housing Society buildings are going on large scale. Various complaints were received from the members over the management of redevelopment of co-operative society. [Buildings] Most of the complaints received while carrying out redevelopment of co-operative society. [Buildings] are of below mentioned nature.

1. Members are not taken into confidence in the process of redevelopment.
2. Tender processes are not transparent.
3. Appointments of contractor are done coercively.
4. Transact business by violating provisions of Co-operative Act, Rules and Bye law.
5. No co-ordination in the business of architect and project consultant.
6. No planning of redevelopment project report.
7. No similarity in the agreement to be executed with the developer.

Whereas on all the above issue there is no concrete policy, hence the complaints received at various levels and for the purpose of discussing with the various units actually working in the area, a study group was constituted under the chairmanship of Joint Registrar Co-operative societies, CIDCO by the Co-operative Commissioner, and Registrar Co-operative societies, Maharashtra State Pune. Said committee has held discussions with all units in the co-operative sector and has expressed its view that rules are required to be framed for the redevelopment of Co-operative society buildings.

Whereas under section 79 [a] of the Maharashtra Co-operative Societies Act 1960 government hereby give directions as under.

The below directions shall be deemed to 'the directions for redevelopment of co-operative Housing Society buildings'.

1. **Demand for calling special general body meeting for redevelopment of co-operative Housing Society buildings.**

Where the building of the of co-operative Housing Society is to be developed, not less than 25% members of such society has to submit an application to the secretary of the management committee elected and constituted under the bye laws of the society for calling

Scanned by CamScanner

special general meeting for deciding the policy of the redevelopment of co-operative Housing Society building.

2. **To call special general body meeting.**

On receipt of application as per direction no. 1 above, within eight days the management committee shall take its note in the management committee meeting and the secretary of the society shall call a general body meeting of all members of the society within one month. Notice of the meeting should be given to each and every member of the society 14 days in advance and its acknowledgment be kept on the society record.

Before calling the said meeting management committee of the society should obtain list of the architects /project management consultants on the panel of the government/local authority and at least from 5 experienced and expert persons obtain quotations for preparing the project report of the redevelopment work of the building and out of them one expert person will be appointed in the special general body meeting.

In the said special general body meeting below mentioned subjects will be transacted.

1. To take decision by taking into account demand of the members for redevelopment of the society building and suggestions received.
2. To appoint experienced architect/Project management consultant on the panel of the government/local authority and the issues and terms / conditions of the work done by him to be finalized.
3. To prepare timetable for redevelopment of the building.

3. **To receive written instructions of the members for redevelopment of the building.**

The members of the society can hand over written realistic scheme for redevelopment of the building, suggestions, recommendations, and names of the experienced and expert architects/ Project management consultants known to them to the management committee before eight days of the meeting. However consent letter of such architect/ Project management consultant that he is interested in the redevelopment business should be submitted.

4. Decisions to be taken in the special general body meeting.

The Coram of the special general body meeting called for the redevelopment of the operative housing society building shall be 3/4 of the total numbers of the society members. If Coram is not sufficient then the meeting will be adjourned for the eight days and in the adjourned meeting also if there is no Coram then it will be presumed that the members of society are not interested in the redevelopment of the society building and the meeting will be cancelled.

On adequate Coram all the suggestions, recommendations and objections of all the members for redevelopment of the society building will be taken into account and the views expressed by all the members will be recorded in the minutes of the meeting with their names. Thereafter preliminary decision with 3/4 majority of the members present will be taken as to whether redevelopment of the society building is to be done or not. If the preliminary resolution for carrying out redevelopment of the society building is approved then in the said meeting below mentioned business will be transacted.

Scanned by CamScanner

a. To decide the issue terms/conditions for appointing experienced architect/Project management consultant on the penal of the government/local authority for redevelopment work of the building.
b. To prepare timetable for redevelopment of the building.

5. To hand over minutes of meeting to all the members.

The secretary of the society has to prepare the minutes of the above special general body meeting and within 10 days its copy be given to all the members and its acknowledgement should be kept on record. Further one copy be forwarded to the office of Registrar.

6. To issue appointment letter to architect/Project management consultant.

The secretary of the society shall issue a appointment letter within 15 days from the date of special general body meeting to the architect/Project management consultant appointed in the meeting and shall execute agreement with the architect/Project management consultant on the issues terms/conditions approved in the general body meeting.

7. At initial state the work to be done by the architect/Project management consultant.

a. To carry out survey of the society building and land.
b. To obtain information about conveyance of the society land.
c. By taking into account the existing policy of the governments and the rules applicable on the basis of ownership of the land of MHADA/SRA/Municipal Corporation at that time, to obtain information about the available FSI and TDR on the land.
d. By taking in to account suggestions, recommendations of the members of the society for redevelopment, the residential area to be made available for the members, commercial area, open space, garden, parking specifications of construction and other issues, precise project report be prepared.
e. The architect/Project management consultant has to prepare the project report within two months from the date of his appointment and hand it over to the committee.

8. Action to be taken after receipt of project report.

a. On receipt of the above redevelopment project report, and by taking into account the suggestions of the members of management committee and architect/Project management consultant and members, the secretary of the society shall call a joint meeting of the members for approving the project report by majority. Notice of this meeting, its time place etc. will be published on the society notice board and notice will be served to each and every member about the receipt of project report and its copy is kept in the office for inspection of the society members, and if suggestions are to be made then the same should be submitted before 8 days of the next management committee meeting and is acknowledgement will be kept in the record.
b. The secretary of the society before seven days of the joint meeting as above, the suggestions received from the members will be forwarded to the architect/Project management consultant for their consideration

Scanned by CamScanner

c. In the said joint meeting detailed discussions will be held on the suggestions, recommendations of the members and views of the architect/Project management consultant thereon and by making required changes, project report will be approved by majority and by making discussions, considerations, for preparing draft tender, date and time and place will be fixed for the next meeting for finalizing the draft tender. While preparing tenders a issue of carpet area and corpus fund should be kept absolute [not variable.] in order to receive competitive bids from the architects/project Management consultants, well known experts and experienced developers and by finalizing other technical issues tenders will be invited. Society members shall be able to give information about well known and experienced developers.

9. **To publish the list of tenders received.**

a. The secretary of the society shall prepare the list of the tenders received till the last date of receiving tenders and publish it on the society notice board.

b. The secretary of the society shall call meeting of the management committee within 15 days form the last date for receiving tenders. In the said meeting representatives of tenders and interested members of the society can remain present as spectators. The tenders received will be opened in the said meeting and scrutinized Architect / project management consultant shall prepare comparative charge of all the tenders and will scrutinize the quality, goodwill, experience and competitive rate etc. If minimum 5 or less than 5 tenders are received, all the tenders received will be placed before the special general body meeting for approval and the concerned tenderer will be immediately informed.

10. **To select the developer.**

a. **Appointment of authorized officer form office of Registrar for general body meeting.**

In order to appoint the developer on the basis of his experience, qualify, financial capability, technical capability and competitive rate, from the tenders selected by the management committee of the society with the help of consultant, the members shall make an application with the list eight days in advance to the Registrar for appointment of authorized officer and keeping his office representative present in the special general meeting for appointing the developer. The register shall appoint the authorized officer accordingly.

b. **Calling special general body meeting for finalizing the tender.**

After appointment of authorized officer, the secretary of the society within one month with prior permission of the authorized officer, shall fix the date and place and shall call general body meeting for appointment of developer and the notice of this meeting shall give given by hand delivery or by registered A.D. 14 days before the meeting and shall keep its acknowledgement in the record. Further the tenders whom are to be placed before the representative of the Registers office, arrangement is to be made for keeping their representative present. Further vide shooting of the meeting can be done at the costs of the society. In the said meeting except the authorized

Scanned by CamScanner

representative no other person shall be able to remain present. In this respect members should remain at the place of meeting with their identity cards. While submitting the redevelopment proposal to the concerned authority for approval, appointment of developer and other work should be done in the presence of authorized officer by the registrar.

c. If sufficient Coram is not for special general body meeting.

Coram of the special general body shall be 3/4 of the total number of members. If Coram is not sufficient then the meeting shall be adjourned to the next eighth day and in the adjourned meeting there is no Coram then it will be presumed that the members of the society are not interested in the redevelopment of the society building and meeting will be cancelled and this subject will not be kept for approval in any special general meeting for a period of one year.

d. Business to the conducted in the special general meeting for appointment of developer.

Authorized representative from the office of the Registrar's office shall remain present for the said meeting and shall inspect the proceedings of the meeting. At the place of meeting and time after the necessary representative and authorized officer remained present and on completion of Coram business of the meeting shall proceed as under.

1. To give comparative chart of the tenders selected for presentation. [For redevelopment work].
2. Presentation by tenderer serially. [Presentation for tender.]
3. To select one developer for redevelopment of building with terms / conditions and to finalize the tender.
4. To obtain consent form the selected developer.
5. To give information of further work.

   Written consent of members with 3/4 majority is required to be obtained. If the elected developer or their representative are absent in the meeting, then it will be presumed that they have consent for the said project and accordingly further action will be taken.

11. Agreement to be executed with the developer.

Subject to the terms and conditions approved by the management committee of the society, general body, under the directions of the architect/project management consultant, agreement be executed with the developer within one month. In addition to the other issues as suggested by the elected architect/project management consultant, the below mentioned issues should be incorporated.

1. The redevelopment project period of the society should not be more than two years and in exceptional circumstances it shall not be more than three years.
2. Developer shall give bank guarantee to the society to the extent of 20% of the project costs.
3. The developer shall provide alternate accommodation to the members till the completion of the project especially in the same area and hall give monthly rent as

Scanned by CamScanner

may be agreed by the members and shall make arrangement of deposit or shall make available such transit camp.

4. Said agreement will be registered under the Registration Act 1908.
5. New members will be admitted with the consent of the general body in the society after completion of redevelopment project.
6. Carpet area to be allotted should be clearly mentioned in the agreement.
7. The right given to the development should be nontransferable.
8. Unit holder members will vacate the units only after legal approval for redevelopment of the building obtained.
9. The person in whose possession the flat is his right shall be unaffected.
10. If any dispute in redevelopment work arises then there should be provision in the agreement for settling the dispute between contractor and architect and society under section 91.
11. On receipt of occupation certificate, while allotting the flats in redeveloped building the existing position of floors should be maintained and if allotment is required to be done by lottery then after completion of the entire building, developer has to make arrangement for allotment of flats under lottery system and in the presence of representative of Registrar flats be allotted under lottery system and its video recording should be done.
12. Any committee member of the society or office bearer, developer or his relative should be there.
13. Construction plans approved by the Municipal Corporation / Competent Authority again be submitted before the general body for information and if any member is required its authenticated copy then he has to make an application to the society and it shall be binding on the committee to furnish the same by levying the required fees.

By order and on the name of Governor of Maharashtra.

Sd/- Dr. Sudhirkumar Goyal,
Principal Secretary,
[Co-operative and marketing]

Copy to

1. Co-operative Commissioner and Registrar, Co-operative Societies, Maharashtra State Pune.
2. Divisional Joint Registrar, Co-operative Societies, [All]
3. District Deputy Registrar, Co-operative Societies, [All]
4. Select file [14-S].

Scanned by CamScanner

खालील निदेशास "सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठीचे निदेश" असे समजण्यात यावे.

१. संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी विशेष सर्वसाधारण सभा बोलवण्याची मागणी -

ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतींचा पुनर्विकास करावयाचा आहे अशा संस्थेच्या किमान १/४ पेक्षा कमी नाही इतक्या सभासदांनी संस्थेच्या उपविधीनुसार निवडून आलेल्या व कायदयानुसार गठित झालेल्या संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीच्या सचिवाकडे इमारत पुनर्विकासासंबंधीच्या त्यांच्या योजना व सुचनांसह संस्थेच्या इमारतींचा पुनर्विकास करण्याबाबत धोरण ठरविण्यासाठी विशेष सर्वसाधारण सभेचे आयोजन करण्याबाबत अर्ज सादर करणे आवश्यक असेल. √ Done

२. विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावणे - √

वरील निदेश क्र.१ प्रमाणे अर्ज प्राप्त झाल्यावर आठ दिवसांत व्यवस्थापक समिती सभेत त्याबाबत नोंद घेवून एक महिन्याचे आंत संस्थेचे सचिव संस्थेच्या सर्व सभासदांची सर्वसाधारण सभा बोलावतील. सभेची विषयपत्रिका संस्थेच्या प्रत्येक सभासदास १४ दिवस अगोदर द्यावी व त्याची पोहोच संस्थेच्या दप्तरी ठेवावी. Done

सदर सभा बोलावण्यापूर्वी संस्थेची समिती शासकीय / स्थानिक प्राधिकरणाकडील पॅनलवरील वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांची यादी प्राप्त करुन अशा किमान ५ अनुभवी व तज्ञ व्यक्तींकडून इमारतीच्या पुनर्विकास कामाचा प्रकल्प अहवाल /प्रोजेक्ट तयार करण्यासाठी दरपत्रक (कोटेशन) प्राप्त करून घेतील व त्यातून एका तज्ञ व्यक्तीची विशेष सर्वसाधारण सभेत निवड करण्यांत येईल.

सदरच्या विशेष सर्वसाधारण सभेत विषयवार खालीलप्रमाणे कामकाज होईल.

१. संस्थेच्या इमारतीचा पुनर्विकास करणेबाबत सभासदांची मागणी व प्राप्त सूचना विचारात घेवून प्राथमिक निर्णय घेणे.

२. इमारत पुनर्विकासाच्या कामासाठी शासनाचे/ स्थानिक प्राधिकरणा कडील पॅनलवरील तज्ञ व अनुभवी वास्तुविशारद /प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांची निवड करणे व त्यांनी करावयाच्या कामाच्या बाबी व अटी / शर्ती निश्चित करणे.

३. इमारत पुनर्विकासासंबंधीच्या कार्यक्रमाची रुपरेषा सादर करणे.

३. इमारत पुनर्विकासासंबंधीच्या सभासदांच्या लेखी सूचना स्विकारणे.

संस्थेच्या सभासदांना संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासंबंधीच्या वास्तवदर्शीय योजना, सूचना व शिफारशी याबाबत तसेच त्यांचे माहितीतील अनुभवी व तज्ञ वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांची नांवे लेखी स्वरुपात समितीकडे सभेच्या तारखेपूर्वी आठ दिवस अगोदर सादर करता येतील. परंतू त्या वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागारांचे पुर्नविकासाचे कामकाज करण्याबाबत इच्छुक असल्याचे पत्र सादर केले पाहिजे.

Scanned by CamScanner

ब) संस्थेच्या जमीनीचे अभिहस्तांतरणासंबंधी माहिती घेणे.
क) शासनाचे प्रचलित धोरणानुसार तसेच जमीनीच्या मालकीप्रमाणे म्हाडा/एस.आर.ए./महानगरपालिका यांची त्या त्या वेळी लागू असणारी नियमावली विचारात घेवून संस्थेच्या इमारती व जमिनीनुसार उपलब्ध होणारा एफ.एस.आय. व टी.डी.आर. यांची माहिती प्राप्त करुन घेणे.
ड) संस्थेच्या सभासदांच्या पुनर्विकासाबाबतच्या सूचना, शिफारशी विचारात घेवून, सभासदांसाठी उपलब्ध करावयाचे निवासी क्षेत्र, व्यापारी क्षेत्र, मोकळी जागा, बगीचा, पार्किंग, बांधकामाचे स्पेसिफीकेशन इ. बाबी विचारात घेवून, वास्तववादी प्रकल्प अहवाल तयार करणे.
इ) प्रकल्प अहवाल वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांनी त्यांचे नियुक्तीचे दिनांकापासून दोन महिन्यांचे आत तयार करुन, तो संस्थेच्या समितीकडे सादर करावा.

८. **पुनर्विकास प्रकल्प अहवाल प्राप्त झाल्यानंतरची कार्यवाही :**

अ) संस्थेचे सचिव वरीलप्रमाणे पुनर्विकास प्रकल्प अहवाल प्राप्त झाल्यावर समिती सदस्य व वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांची सभासदांच्या सूचना विचारात घेवून, प्रकल्प अहवालास बहुमताने मान्यता घेण्यासाठी संयुक्त सभा बोलावतील. या संबंधीची नोटीस, सभेची वेळ, ठिकाण, इत्यादींसह संस्थेच्या नोटीस बोर्डावर प्रसिध्द करतील. सदर नोटीशीमध्ये प्राप्त प्रकल्प अहवालाची प्रत संस्थेच्या सभासदांना संस्थेच्या कार्यालयांत पाहण्यासाठी उपलब्ध ठेवली असल्याबाबत व पुढील होणा-या समिती सभेपूर्वी आठ दिवस अगोदर सूचना सादर करणेबाबतची नोटीस प्रत्येक सभासदास देवून त्याची पोहोच दप्तरी ठेवण्यांत येईल.
ब) वरील प्रमाणे संयुक्त सभेपूर्वी सात दिवस अगोदर सभासदांकडील प्राप्त सूचना संस्थेचे सचिव वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांचेकडे विचारार्थ पाठवतील.
क) सदर संयुक्त सभेत सभासदांकडील सूचना / शिफारशी व वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांचे मत या सर्व बाबींवर सर्वंकष चर्चा होऊन, आवश्यक ते बदल करुन प्रकल्प अहवालास बहुमताने मान्यता देण्यात येईल व निविदा मसुदा तयार करुन त्यासंबंधी चर्चा / विचार विनिमय करुन, निविदा मसुदा अंतिम करण्याच्या पुढील संयुक्त सभेची तारीख, वेळ व ठिकाण निश्चित करण्यात येईल. निविदा मसुदा तयार करतांना वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार नामांकित तज्ञ व अनुभवी विकासकांकडून, स्पर्धात्मक निविदा प्रापत होण्यासाठी कार्पेट एरिया व कॉरपस फंड यापैकी एक बाब कायम (न बदलणारी) ठेवून व इतर तांत्रिक बाबी निश्चित करुन, निविदा मागवतील. संस्थेच्या सभासदांना त्यांचे माहितीतील नामांकित व अनुभवी विकासकांना याबाबत माहिती देता येईल.

Scanned by CamScanner

९. प्राप्त निविदांची यादी जाहीर करणे.

अ) संस्थेचे सचिव निविदा मिळण्याच्या शेवटच्या दिवशी किती निविदा प्राप्त झाल्या, याची यादी तयार करुन ती संस्थेच्या नोटीस बोर्डावर प्रसिध्द करतील.

ब) संस्थेचे सचिव निविदा मिळाल्याच्या शेवटच्या तारखेनंतर १५ दिवसांचे आंत संस्थेचे व्यवस्थापक समितीची विशेष सभा बोलावतील. सदर सभेस निविदाकार यांचे अधिकृत प्रतिनिधी व संस्थेतील इच्छुक सभासद यांना दर्शक म्हणून उपस्थित राहता येईल. प्राप्त निविदांची छाननी सदर सभेमध्ये प्राप्त झालेल्या निविदा या सर्वांसमक्ष उघडण्यांत येतील. वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापक (P.M.C.) सर्व निविदांची छाननी करुन तुलनात्मक तक्ता तयार करतील व प्राप्त निविदाधारकांची गुणवत्ता, प्रतिष्ठा, अनुभव व स्पर्धात्मक दर इत्यादी बाबी तपासून कमीत कमी ५ किंवा ५ पेक्षा कमी निविदा प्राप्त असल्यास जेवढया आहेत तेवढया निविदा विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये ठेवण्यासाठी मंजूर करतील व त्याबाबत संबंधित निविदाकारांना तात्काळ कळविण्यांत येईल.

१०. विकासकांची निवड करणे

अ) सर्वसाधारण सभेसाठी निबंधक कार्यालयाकडून प्राधिकृत अधिकारी नियुक्त करणे.

संस्थेच्या समितीने सल्लागार यांचे मदतीने निवड केलेल्या निविदांमधून एका विकासकाची त्यांचा अनुभव, गुणवत्ता, आर्थिक क्षमता, तांत्रिक क्षमता व स्पर्धात्मक दर इ. विविध कसोटयांवर निवड करण्यासाठी संस्थेची विशेष सर्वसाधारण सभा सहकारी संस्थांचे निबंधक कार्यालयाचे प्रतिनिधीचे उपस्थितीत होण्यासाठी प्राधिकृत अधिकारी नियुक्त करणेबाबत निबंधकाकडे सभासद यादीसह आठ दिवसांत अर्ज सादर करावा. त्यावर निर्णय घेवून निबंधक प्राधिकृत अधिकारी यांची नेमणूक करतील.

ब) निविदा अंतिम करण्यासाठी विशेष सर्वसाधारण सभा बोलाविणे.

संस्थेचे सचिव विकासक नेमणूकीसाठी एक महिन्यांचे आंत प्राधिकृत अधिकारी नियुक्तीनंतर त्यांचे पूर्व परवानगीने वेळ व ठिकाण निश्चित करुन विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावतील व या सभेची विषयपत्रिका सर्व सभासदांना सभेच्या १४ दिवस अगोदर हस्तवितरण व डाक देय पोस्टाने पाठवून त्याची पोहोच संस्थेच्या दप्तरी ठेवतील.तसेच निबंधक कार्यालयाचे प्रतिनिधी सभेपुढे ज्या निविदा सादर करावयाच्या आहेत त्यांचे अधिकृत प्रतिनिधी यांना उपस्थित ठेवण्याची व्यवस्था करतील. त्याचप्रमाणे संस्थेच्या खर्चाने सभेचे व्हिडिओ चित्रिकरण करण्याची व्यवस्था करतील. सदर सभेत अधिकृत सभासदां

Scanned by CamScanner

व्यतिरिक्त कोणासही उपस्थित राहता येणार नाही. यासाठी सभासदांनी सभेच्या ठिकाणी ओळख पत्रासह उपस्थित राहणे आवश्यक राहील. संबंधित प्राधिकरणाकडे पुनर्विकास प्रस्ताव मंजुरीसाठी सादर करतांना विकासकाची निवड व इतर कामकाज निबंधक प्राधिकृत अधिकारी यांचे उपस्थितीत होणे आवश्यक राहील.

क) विशेष सर्वसाधारण सभेचा कोरम नसल्यास.

विशेष सर्वसाधारण सभेचा कोरम हा एकूण सभासद संख्येच्या ३/४ इतका राहील. कोरमची पूर्तता न झाल्यास सभा पुढील आठ दिवसांसाठी तहकूब करण्यांत येईल व सदरचे सभेस पुनःश्च कोरम नसल्यास सभासदांना संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी रस नाही, असे समजून सभा रद्द करण्यांत येईल व सदरचा विषय पुन्हा पुढे एक वर्ष पर्यंत विशेष सर्वसाधारण सभेपुढे मान्यतेसाठी आणता येणार नाही.

ड) विकासक निवडीबाबतचे विशेष सर्वसाधारण सभेतील कामकाज.

सदर सभेस निबंधक कार्यालयातील प्राधिकृत प्रतिनिधी उपस्थित राहतील व सभेतील कामकाजाचे निरीक्षण करतील. तसेच सभेच्या ठिकाणी व वेळी आवश्यक प्रतिनिधी व प्राधिकृत अधिकारी उपस्थित झाल्यावर व वरील प्रमाणे ३/४ इतका कोरम पूर्ण झाल्यावर सभेचे कामकाज पुढील प्रमाणे होईल.

I. सादरीकरणासाठी निवड केलेल्या निविदांसंबंधी तुलनात्मक माहिती देणे (पुनर्विकास कामासंबंधी).
II. निविदाकार यांचे क्रमाने सादरीकरण. (निविदेबाबत प्रेझेंटेशन)
III. इमारत पुनर्विकासासाठी एका विकासकाची अटी / शर्तीसह निवड करणे व निविदा अंतिम करणे.
IV. निवड झालेल्या विकासकाकडून संमती घेणे.
V. पुढील कामकाजाबाबत माहिती देणे.

विकासक नियुक्तीस उपस्थित सभासदांच्या किमान ३/४ इतक्या बहुमताने लेखी मान्यता घेणे आवश्यक राहील. निवड झालेले जे विकासक किंवा त्यांचे प्रतिनिधी सभेसाठी उपस्थित राहणार नाहीत त्यांची सदर प्रकल्पासाठी संमती आहे असे ग्राहय धरुन पुढील कार्यवाही करण्यांत येईल.

११. विकासकाशी करावयाचा करारनामा.

संस्थेने व्यवस्थापक समितीच्या सर्वसाधारण सभेने मंजूर केलेल्या अटी व शर्तीस अधिन राहून वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांच्या मार्गदर्शनानुसार विकासकाबरोबर करारनामा एक महिन्यांचे आंत करावा.

Scanned by CamScanner

करारनाम्यात संस्थेचे नियुक्त वास्तुविशारद / पी.एम.सी. यांनी सुचविल्याप्रमाणे इतर मुद्यांसोबत खालील मुद्यांचाही समावेश राहील.

१) संस्थेचा पुनर्विकास प्रकल्प पूर्ण करावयाचा कालावधी दोन वर्षांपेक्षा जास्त असणार नाही व अपवादात्मक परिस्थितीत तीन वर्षांपेक्षा जास्त असणार नाही.
२) विकासक पुनर्विकास प्रकल्पाच्या किंमतीच्या २०% बँक गॅरंटी संस्थेस देईल.
३) विकासक पुनर्विकास कालावधीत सभासदांना शक्यतो त्याच क्षेत्रात प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंत निवासाची पर्यायी सोय उपलब्ध करुन देईल किंवा सभासदांना मान्य होईल असे मासिक भाडे व डिपॉझिट देण्याची व्यवस्था करील किंवा अशी संक्रमण शिबिरे उपलब्ध करुन देईल.
४) सदरचा करारनामा हा रजिस्ट्रेशन ॲक्ट १९०८ प्रमाणे नोंदणीकृत करण्यांत येईल.
५) संस्थेमध्ये नवीन सभासद हे पुनर्विकास प्रकल्प पूर्ण झाल्यावर संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेच्या मान्यतेनेच घेण्यांत येतील.
६) करारनाम्यात देय कारपेट एरियाचा स्पष्ट उल्लेख असावा.
७) विकासकास दिलेले विकास हक्क हे अहस्तांतरणीय असतील.
८) इमारत पुनर्विकासासाठी सर्व कायदेशिर मान्यता मिळाल्यानंतरच गाळेधारक सभासद गाळे रिकामे करतील.
९) ज्यांच्या ताब्यात सदनिका आहेत त्यांचे हक्क अबाधित राहतील.
१०) पुनर्विकास कामात कोणताही वाद निर्माण झाल्यास तो अधिनियमांतील कलम ९१ अन्वये सोडविण्याची तरतुद सदर ठेकेदार व वास्तुविशारद आणि संस्थेमधील करारपत्रामध्ये असणे आवश्यक आहे.
११) रहिवास दाखला (ऑक्युपेशन सर्टिफिकेट) मिळाल्यावर पुनर्विकसित इमारतीतील सदनिकांचे वाटप करतांना शक्य तेथे सध्याचे स्थितीनुसार मजल्यांच्या क्रमाने वाटप करण्यांत यावे. व सोडत पध्दतीने सदनिका वितरण करणे आवश्यक झाल्यास, इमारत पूर्ण झाल्यानंतर विकासकाने सदनिकांचे

Scanned by CamScanner

सोडतीची व्यवस्था करावी व त्यावेळी निबंधकांचे प्रतिनिधीच्या उपस्थितीत सोडतीने सदनिका वितरण करावे व त्याचे व्हिडीओ चित्रीकरण करावे.

१२) संस्थेचा कोणीही समिती सदस्य किंवा पदाधिकारी विकासक किंवा त्याचा कोणीही नातेवाईक नसावा.

१३) महानगरपालिका / सक्षम प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या बांधकामाचे नकाशे परत सर्वसाधारण सभेपुढे माहितीसाठी सादर केले पाहिजे व जर एखाद्या सभासदास मान्यताप्राप्त कागदपत्रांची प्रत हवी असल्यास त्यांनी संस्थेकडे त्याबाबत लेखी अर्ज करावा. व योग्य ती फी आकारुन माहिती पुरविणे समितीवर बंधनकारक राहिल.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने

(डॉ.सुधीरकुमार गोयल)
प्रधान सचिव (सहकार व पणन)

प्रत :-

१) सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
२) विभागीय सहनिबंधक, सहकारी संस्था (सर्व)
३) जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (सर्व)
४) निवड नस्ती (१४-स)

21-11.
2.1.2015

Scanned by CamScanner