

**Amendment of the Provisions Regarding
Redevelopment of Buildings of Co-operative Housing
Societies.**

**Government of Maharashtra
Co-operation Department
Government Order No. SGRYO-2026/C.R. 108/14-S
New Administrative Building, Mantralaya, Mumbai-400 032
Date: 30.09.2026**

Read:

- 1) Provisions of Section 79A of the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960
- 2) Government Resolution, Co-operation, Textiles and Marketing Department, No. SGRYO-2018/C.R. 85/14-S, dated 04.07.2019

Preamble:-

Redevelopment schemes for buildings of co-operative housing societies are being implemented on a large scale in the State of Maharashtra. Numerous complaints from housing societies, housing federations and individual members regarding the management of co-operative societies undergoing redevelopment are being received by the field-level and regional offices of the Government. The nature of the complaints received in most cases of redevelopment of co-operative housing societies is as follows:-

- 1) The committee taking unilateral decisions in the redevelopment process without taking members into confidence.
- 2) Lack of transparency in the tender process.
- 3) The committee and office-bearers of the society appointing the developer/contractor arbitrarily.
- 4) Not making information/documents regarding the redevelopment of the society available to members, and not informing members about the various stages after the redevelopment process has begun.
- 5) Lack of coordination in the work to be done by the architect and the project consultant.
- 6) Not planning the redevelopment project report.
- 7) Not following the proper procedure for finalising the tender.
- 8) Carrying out the redevelopment process through a committee whose term has expired or which has not been elected in the prescribed manner.
- 9) Not adopting a transparent method while allotting flats/premises.

10) Difficulties faced by new flat holders in obtaining membership after redevelopment.

In the public interest, under Section 79(A) of the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960, the Government, by its Government Resolution dated 4 July 2019, had prescribed a procedure for the redevelopment of buildings of co-operative housing societies. Taking into account the complaints received regarding redevelopment and the judgments delivered by the Hon. High Court from time to time, it has become necessary to amend the Government Resolution dated 4 July 2019 in order to bring uniformity, transparency, member participation and wider benefit of the members in the redevelopment process in the State. In view of this position, the matter of issuing revised orders in this regard was under the consideration of the Government. Accordingly, since it is necessary to supersede the Government Resolution dated 4 July 2019 referred to above and all circulars issued thereafter pursuant to the said Government Resolution in connection with redevelopment, and to issue revised orders, the Government hereby issues the following orders.

ORDER

In exercise of the powers conferred on the State Government under Section 79A of the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960, the following orders are hereby issued in the wider public interest of the people of the State.

- 1) If the building of a co-operative housing society has been declared by the competent authority as dilapidated, or in a ruinous condition, or unsafe for habitation, or dangerous to persons passing by it or to any adjoining structure or place, and if the society is eligible for redevelopment of its building under the Development Control Regulations, the society may take a decision in its general meeting regarding the redevelopment of that building.
- 2) This order shall apply to all types of redevelopment undertaken by societies, namely redevelopment by a developer under an agreement, self-redevelopment, group redevelopment in a federal society, redevelopment through a cluster of societies, etc. All the procedures prescribed for the appointment of a developer shall apply to all the above-mentioned types of redevelopment, to the appointment of a contractor for self-redevelopment, or to development through an agreement.
- 3) The decision regarding redevelopment of buildings of co-operative housing societies may be taken by the managing committee of the society elected under the Maharashtra Co-operative Societies (Election of Committee) Rules and constituted in accordance with the law. It cannot be taken by an Authorised Officer / Administrator / Board of Authorised Officers appointed by the Registrar.

4) Convening a Special General Meeting for redevelopment of the society's building:-

In respect of co-operative housing societies whose buildings are to be redeveloped, not less than 1/5 of the members of the society shall be required to submit an application to the Secretary of the managing committee of the society, elected in accordance with the bye-laws of the society and constituted in accordance with the law, together with their

plans and suggestions regarding redevelopment of the building, for convening a Special General Meeting to decide the policy regarding redevelopment of the society's building. Within 8 days of receipt of the application, the managing committee shall take note of it in a committee meeting, and within 2 months the Secretary of the society shall convene a Special General Meeting of all members of the society. The agenda of the meeting shall be given to every member of the society 14 days in advance and the acknowledgement thereof shall be kept in the records of the society. Before convening the said meeting, the managing committee of the society shall obtain quotations from at least 3 architects registered with the Council of Architecture under the Architects Act, 1972, who are on the panel of the Government / local authority, or from Project Management Consultants (PMC), for preparing the Project Report of the redevelopment work of the building, and one expert person from among them shall be selected at the Special General Meeting.

5) Receiving written suggestions of members regarding building redevelopment:-

Members of the society may submit to the committee, in writing, their realistic plans, suggestions and recommendations regarding redevelopment of the society's building, 8 days before the date of the meeting.

6) Business of the Special General Meeting:-

(a) Quorum:- The quorum for the Special General Meeting convened for redevelopment shall be 2/3 of the total number of members of the society. If the quorum is not complete, the meeting shall be adjourned, and the adjourned meeting shall be reconvened, on 7 days' notice, within the next 1 month. If the quorum is again not complete at that meeting, it shall be presumed that the members are not interested in redevelopment of the society's building, the meeting shall be cancelled, and the subject cannot be brought before a Special General Meeting for approval again for the next 3 months. At this general meeting, the preliminary decision as to whether the society is to be redeveloped or not shall be approved by the majority of members present, being not less than 51% of the total number of members of the society. For this decision, the approval of at least 51% of the total number of members of the society shall be necessary.

Members who are abroad, bedridden due to illness, persons with disabilities, and members who cannot attend the meeting in person for some unavoidable reasons may attend the meeting through a remote system / V.C. Such attendance shall be counted for the 2/3 quorum as well as for the 51% majority. However, it shall be mandatory that 51% of the total members of the society are physically present at the said meeting.

In this way, the said decision shall be approved by a majority of not less than 51% of the total members of the co-operative housing society. (For example, if the total number of members of a housing society is 100, the 2/3 quorum of the Special General Meeting convened for redevelopment of that society shall be 66.66, i.e. 67 members, and the

approval of 51 or more of them shall be required for the majority. That is, if 67 members are present at that meeting, physically and through V.C., the approval of 51 or more of the 67 members present shall be required for the majority. Likewise, even if 75 members are present, physically and through V.C., the approval of 51 or more of the 75 members present shall be required for the majority, and so on.)

(b) Business at the meeting:- After the decision approving redevelopment, the following business shall be conducted with the approval of the Special General Meeting as stated above.

1. Selecting an expert and experienced architect / project management consultant from the panel of the Government / local authority for the building redevelopment work, and determining the items of work to be done by them and their terms / conditions.
2. Presenting an outline of the programme regarding building redevelopment.
3. The suggestions, recommendations and objections of all members regarding redevelopment of the society shall be considered at the Special General Meeting, and the views expressed by all members in this regard shall also be recorded in the minutes of the meeting along with their names. For this purpose, no written/oral or any other kind of approval, opinion or view of any absent member shall be considered at the general meeting.

7) Obtaining written consent of members for redevelopment proceedings:-

As stated in the above paragraph, after the decision to redevelop the society has been passed at the Special General Meeting by a majority of not less than 51% of the total members, it shall be necessary for the managing committee, for taking further action regarding redevelopment, to obtain written consent letters from the members who have recorded their vote in favour of the redevelopment resolution.

8) Issuing appointment letter to the architect / project management consultant:-

The Secretary of the society shall, within 30 days after the date of the meeting, give the architect / project management consultant selected at the Special General Meeting a letter of appointment, and the committee shall enter into a written agreement with the architect / project management consultant according to the terms and conditions approved at the general meeting.

9) Work to be done by the architect / project management consultant at the initial stage:-

- (a) Survey of the society's building and land.
- (b) Obtaining information regarding conveyance (deemed/actual) of the society's land.
- (c) In accordance with the prevailing policy of the Government and according to the ownership of the land, taking into account the rules applicable from time to time of

MHADA / CIDCO / SRA / MMRDA / Municipal Corporation / Municipal Council, obtaining information about the F.S.I. and T.D.R. available according to the society's building and land. The concerned societies shall be required to take action in this regard accordingly.

- (d) Taking into account the suggestions and recommendations of the members of the society regarding redevelopment, preparing a realistic project report after considering matters such as residential area, commercial area, open space, garden, parking and construction specifications to be made available to members. Preparing a separate project report for each scheme, together with a comparative statement, regarding the benefits under the various schemes of the Development Control Regulations (DCPR / UDCPR) approved by the Government for planning authorities.
- (e) The architect / project management consultant shall prepare the project report within two months from the date of their appointment and submit it to the managing committee of the society.

10) Action after receipt of the redevelopment project report:-

- (a) After the redevelopment project report is received as above, the Secretary of the society shall convene a meeting of the managing committee within 30 days. The architect / project management consultant shall be invited to that meeting, and the project report shall be approved after taking into consideration the suggestions of the members. The notice of the meeting, along with the time and venue of the meeting, etc., shall be published on the notice board of the society. In the said notice, information that a copy of the project report received is available for inspection by members at the society's office, and a notice requiring suggestions to be submitted 7 days before the ensuing committee meeting, shall be given to every member, and the acknowledgement thereof shall be kept in the records.
- (b) The Secretary of the society shall forward the suggestions received from members 7 days before the managing committee meeting, as above, to the architect / project management consultant for consideration.
- (c) At the said managing committee meeting, after thorough discussion of all matters, including the suggestions/recommendations from members and the views of the architect / project management consultant, the project report shall be approved by majority with such changes as are necessary. At that meeting, a draft of the tender shall be prepared and, after discussion / exchange of views on it, the date, time and venue of the next Special General Meeting for finalising the tender draft shall be fixed. While preparing the tender draft, the architect / project management consultant shall keep one of either the carpet area or the corpus fund constant (and unchanged), and shall fix the other technical matters, so as to obtain competitive tenders from reputed and experienced developers. The tender draft shall be presented to the members at the Special General Meeting and approved by majority, and thereafter a public notice shall

be published in the Marathi and English newspapers with the largest local circulation, and tenders shall be invited. The members of the society shall also be free to inform reputed and experienced developers known to them about the tender and to invite tenders from them.

11) Announcing the list of tenders received:-

- (a) On the last day for receipt of tenders, the Secretary of the society shall prepare a list of the number of tenders received and publish it on the notice board of the society.
- (b) The Secretary of the society shall convene a Special General Meeting of the society within 30 days after the last date for receipt of tenders. The tenderers or their authorised representatives cannot be denied permission to attend this meeting. The tenders received shall be opened in the presence of all those present at the meeting. The architect / project management consultant shall scrutinise all the tenders, prepare a comparative statement, and examine the quality, reputation, experience and competitive rates of the tenderers, and if at least 3 tenders have been received, shall approve the tenders to be placed before the Special General Meeting. At least 3 tenders must be received for the tenders to be competitive. However, if fewer than 3 tenders are received, an extension of at least 15 days shall first be given. If, even after such extension, fewer than 3 tenders are received, a second extension of 1 week shall be given. If, even then, fewer than 3 tenders are received, as many tenders as have been received shall be approved to be placed before the Special General Meeting.
- (c) If all the tenderers received are to be given an opportunity to submit revised tenders, they shall be permitted to do so, and the society shall take action in that regard as per "(b)" above.

12) Conduct of the Special General Meeting for selecting the developer:-

(a) Appointment of an Authorised Officer by the Registrar's office for the general meeting:-

A Special General Meeting of the society shall be convened to select one developer, from among the tenders selected by the managing committee of the society with the help of the architect / project management consultant, on various criteria such as experience, quality, financial capacity, technical capacity and competitive rates. It is mandatory to hold the developer selection meeting in the presence of a representative of the Registrar. In order that the managing committee's Special General Meeting is held in the presence of a representative of the Registrar of the society, a proposal shall be submitted to the Registrar for appointment of an Authorised Officer, along with the minutes of the Special General Meetings regarding redevelopment, the list of members, the project report, the information on all tenders received and the comparative statement thereof. After scrutinising the said proposal, the Registrar shall decide on the appointment of the Authorised Officer within 14 days from receipt of the proposal.

(b) Notice of the Special General Meeting:-

After the appointment of the Authorised Officer, the Secretary of the society shall convene a Special General Meeting for selecting the developer within one month, and shall send the agenda of this meeting and the comparative statement of the tenders received to all members 14 days before the meeting, by hand delivery / registered post / e-mail, and shall keep the acknowledgement thereof in the records of the society. The Authorised Officer shall verify this.

(c) Quorum of the Special General Meeting:-

The quorum of the Special General Meeting shall be 2/3 of the total members of the society. Members who are abroad, bedridden due to illness, persons with disabilities, and members who cannot attend the meeting in person for some unavoidable reasons may attend the meeting through a remote system / V.C. Such attendance through a remote system / V.C. shall be counted for the 2/3 quorum as well as for the 51% majority for selection of the developer. However, it shall be mandatory that 51% of the total members of the society are physically present at the said meeting. The Authorised Officer shall verify the attendance of members at the meeting and the completion of the quorum (the society shall appoint a service provider for the remote system / V.C.). If the quorum is not complete, the meeting shall be adjourned, and the adjourned meeting shall be reconvened, on 7 days' notice, within the next 1 month. If the quorum is again not complete at that meeting, it shall be presumed that the members are not interested in redevelopment of the society's building, the meeting shall be cancelled, and the subject cannot be brought before a Special General Meeting for approval again for the next 3 months.

(d) Business at the Special General Meeting regarding selection of the developer:-

Only authorised members shall attend this meeting; a representative of a member cannot be sent. Members must carry valid identity cards with them at the venue of the meeting. The Authorised Officer shall verify/check the identity of members before the meeting begins, through the members' register, share certificate and valid identity card. The Authorised Officer shall ensure that only the authorised representatives of the developers whose tenders are to be presented are present at the meeting, and shall arrange video recording of the Special General Meeting at the society's expense. After the quorum is complete at the venue, the business of the meeting shall be conducted as follows:-

- 1) The Secretary / project management consultant shall give the comparative information regarding the tenders selected for presentation.
- 2) The selection of the developer for building redevelopment shall be made by a majority of members, being not less than 51% of the total number of members of the society.

- 3) Selecting one developer with terms and conditions, and finalising the tender.
- 4) Obtaining the consent of the selected developer.

Members who wish to state their views or record an objection shall be given an opportunity. At the time of voting on the selection of the developer, the Authorised Officer shall proceed to select the developer by a show of hands by the members present, or by secret ballot on the written demand of 1/5 of the total members of the society. If the developer is to be selected by secret ballot, the Authorised Officer shall make all arrangements for it, and the society shall make arrangements for the expenses thereof.

In the secret ballot method, the Authorised Officer shall make arrangements, with the help of the service provider, for members attending through a remote system / V.C.

The written approval/consent of members present (physically and through V.C.), being not less than 51% of the total number of members of the society, shall be necessary for the appointment of the developer. For this purpose, no written/oral or any other kind of approval, opinion or view of any absent member shall be considered at the general meeting. If the selected developer or their representatives do not attend the meeting, their consent to the said project shall be presumed and further action shall be taken. The meeting shall be video recorded, and one copy thereof shall be required to be kept with the Secretary and one copy with the Registrar.

Within 14 days after the meeting is held, the President/Secretary of the society shall submit to the Registrar's office the minutes of the meeting, the written approval letters of members, the consent letter of the developer, the attendance sheet of the meeting, etc. The Authorised Officer shall also submit to the Registrar's office the report of the said meeting and a CD/pen drive of the video shooting. Thereafter, the Registrar shall enter in the redevelopment register maintained in his office the documents so filed, the report of the Authorised Officer, the CD/pen drive of the video shooting, and the fact that the developer has been appointed for redevelopment, and shall inform the society and the concerned Local Planning Authority / Municipal Corporation / Municipal Council by letter that the developer has been appointed in accordance with the Government Order.

In the interest of transparency, all types of information relating to redevelopment, such as notices of meetings, minutes, the CD/pen drive of the video recording of the general meeting, the report of the project management consultant, the draft tender, tenders, comparative statement, the draft development agreement, etc., shall be made available free of cost to the members of the society for inspection. If a member demands copies of the above documents, it shall be the responsibility of the Secretary of the society to provide them promptly on charging the prescribed

fee. The notices and minutes of the managing committee and Special General Meetings concerning redevelopment shall be required to be communicated to the concerned Registrar's office within 14 days of the meeting. The societies shall preserve the acknowledgements of receipt thereof.

13) Agreement to be made with the developer:-

The managing committee shall, within 3 months, enter into an agreement with the developer / contractor, in accordance with the terms and conditions approved by the general meeting of the society, and under the guidance of the architect / project management consultant.

The agreement shall include, among other points suggested by the architect / project management consultant appointed by the society, the following points:-

- 1) According to the size of the redevelopment project, the period for completing the redevelopment / construction project of the society from the date of the first / foundation certificate shall not be more than 2 years, and in exceptional circumstances not more than 3 years.
- 2) The decision as to what proportion of the total cost of the redevelopment project, and in what form, the bank guarantee from the developer should be, shall be taken with the approval of the general meeting.
- 3) During the redevelopment period, the developer shall, as far as possible, provide members with alternative accommodation in the same locality until the project is completed, or shall arrange monthly rent and deposit acceptable to the members, or shall provide such transit camps.
- 4) The development agreement with the society and the Permanent Alternative Accommodation Agreement with each individual member shall be registered under the Registration Act, 1908. Also, within 3 months after the development agreement is registered, the Permanent Alternative Accommodation Agreement shall be made with the individual member.
- 5) After the redevelopment project is completed / possession of the flats is received, it shall be the responsibility of the committee of the society to decide on the applications for membership of new flat/premises holders in the society within 3 months, and to give them membership and share certificates.
- 6) The agreement shall clearly state the carpet area payable in accordance with the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016.
- 7) The development rights given to the developer shall be non-transferable.
- 8) Only after all legal approvals for building redevelopment have been obtained, and only after the Permanent Alternative Accommodation Agreement with individual members has been registered, shall the member premises holders vacate their

premises. The rights of those who are in possession of flats shall remain unaffected.

- 9) The condition that any dispute arising in the redevelopment work shall be referred to the competent court/authority in accordance with the provisions of the prevailing Act must be included in the agreement between the architect / contractor / developer and the society.
- 10) A Special General Meeting shall be convened for allotment of the flats in the redeveloped building, for which a notice of at least 14 days shall be issued to all members. At that meeting the decision shall be taken by a majority of members present, being not less than 51% of the total members of the society. Also, at that meeting, while allotting flats, as far as possible flats shall be allotted floor-wise in accordance with the present position, and if it becomes necessary to distribute flats by draw of lots, the developer shall arrange the draw of lots for the flats after the building is complete, and the flats shall be distributed by draw of lots at that time. The society shall be required to video record the Special General Meeting for flat allotment. The minutes of that meeting, the video recording and the certified list of flat allotment shall be submitted to the Registrar's office within 1 month.
- 11) No committee member or office-bearer of the society shall be a developer or a relative of the developer.
- 12) The plans of the construction approved by the Municipal Corporation / competent authority must be presented before the general meeting for information, and if a member wants a copy of the approved documents, he shall apply to the society in writing. It shall be binding on the managing committee to provide the information on charging the appropriate fee.

14) Group redevelopment of societies falling under a co-operative housing federation which holds ownership rights over the land:-

1. Group redevelopment may be carried out, in the name of the co-operative housing federation, through the co-operative housing federation that holds ownership rights over the land of the buildings and common area of the affiliated societies.
2. The quorum of the Special General Meeting convened for group redevelopment of the buildings of societies affiliated to a co-operative housing federation shall be 2/3 of the total number of affiliated member societies of the federation.
3. At the Special General Meeting convened for the preliminary decision on redevelopment of the buildings of the affiliated co-operative societies, after the quorum is complete as above, the decision shall be approved by a majority of the member societies present, being not less than 51% of the total number of affiliated member societies. For this decision, the approval of at least 51% of the total number of affiliated member societies

shall be necessary.

4. Before commencing the redevelopment work of the buildings of the affiliated societies, the affiliated societies must have given the following approval. All the societies affiliated to the federation shall, for redevelopment of their buildings, approve a resolution at the Special General Meeting of each society, after completing the quorum of 2/3 of the total members of that society, by a majority of members present (physically and through V.C.), being not less than 51% of the total number of members of that society. For this purpose, the approval of at least 51% of the total number of members of that society shall be necessary. Also, each society shall obtain the written consent of all members who voted in favour of the resolution and submit their resolution and written consents to the committee of the federation; or, members holding not less than 60% of the total members of all the societies affiliated to the federation taken together shall be required to vote in favour of the resolution, and each society shall obtain the written consent of all members who voted in favour of the resolution and submit their resolution and written consents to the committee of the federation.

After the preliminary decision regarding group redevelopment of societies has been taken as above, the subsequent procedure shall be required to be followed in accordance with the provisions in Paragraphs 9 to 13 stated above.

- 15) While adopting the procedure stated in this Government Order, while making any calculation, any fraction shall be rounded up to the next higher whole number.
- 16) The purpose of this Government Order is that, in the redevelopment process concerning the appointment of the project management consultant, the project report, the tender process, the appointment of the developer and the development agreement, transparency should be maintained and the interests of members should not be prejudiced. If this Government Order is violated, or if any act of deception, misappropriation or prejudice to the interests of members is found to have been done in collusion in the redevelopment, the responsible office-bearers / committee members concerned shall be liable to action under Section 79A(3) / 78A of the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960.

This Government Order has been made available on the Government of Maharashtra's website www.maharashtra.gov.in, and its reference number is 202609301657141847. This order is issued after being authenticated by digital signature.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

(Pravin Talekar)
Section Officer, Government of
Maharashtra.

To,

1. The Principal Secretary to the Hon. Governor, Lok Bhavan, Malabar Hill, Mumbai
2. The Additional Chief Secretary / Principal Secretary to the Hon. Chief Minister, Mantralaya, Mumbai-32
3. The Additional Chief Secretary / Principal Secretary to the Hon. Deputy Chief Minister (Shri Eknath Shinde), Mantralaya, Mumbai-32
4. The Additional Chief Secretary / Principal Secretary to the Hon. Deputy Chief Minister (Smt. Sunetra Pawar), Mantralaya, Mumbai-32
5. The Private Secretary to the Hon. Speaker / Hon. Chairman, Maharashtra Legislature, Maharashtra Legislature, Mumbai-32
6. The Private Secretaries to all Hon. Ministers / Ministers of State, Mantralaya, Mumbai-32
7. The Hon. Chairman, Self / Group Redevelopment Authority, Kalanagar, Bandra, Mumbai-51
8. The Hon. Leader of the Opposition (Legislative Assembly / Legislative Council), Maharashtra Legislature, Mumbai-32
9. All Hon. Members of the Legislature,
10. All Hon. Additional Chief Secretaries / Principal Secretaries / Secretaries (all departments), Government of Maharashtra, Mantralaya, Mumbai-32
11. Commissioner for Co-operation and Registrar, Co-operative Societies, Pune
12. Metropolitan Commissioner, MMRDA, Mumbai
13. Vice President, MHADA, Mumbai
14. Managing Director, CIDCO, Mumbai
15. Chief Executive Officer, SRA, Mumbai
16. All Municipal Corporation Commissioners
17. All Municipal Council Chief Officers
18. All Divisional Joint Registrars, Co-operative Societies (Administration)
19. All District Deputy Registrars, Co-operative Societies
20. All Taluka Deputy Registrars / Assistant Registrars, Co-operative Societies
21. Selection file / (14-S).

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या
इमारतीच्या पुनर्विकासाबाबतच्या
तरतुदी सुधारीत करणेबाबत.

महाराष्ट्र शासन
सहकार विभाग
शासन आदेश क्रमांक सगृतो-२०२६/प्र.क्र.१०८/१४-स
नवीन प्रशासन भवन, मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२
दिनांक :-३०.०९.२०२६

वाचा :-

- १) महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम ७९ अ मधील तरतूद
- २) शासन निर्णय सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग क्र. सगृतो-२०१८/प्र.क्र.८५/१४-स,
दि.०४.०७.२०१९

प्रस्तावना :-

महाराष्ट्र राज्यामध्ये सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतींच्या पुनर्विकास योजना मोठ्या प्रमाणावर सुरु आहेत. पुनर्विकसित होणाऱ्या सहकारी संस्थांच्या व्यवस्थापनाबाबत गृहनिर्माण संस्था, गृहनिर्माण संघ व वैयक्तिक सभासदांच्या अनेक तक्रारी शासन क्षेत्रीय व प्रादेशिक कार्यालयाकडे प्राप्त होत असून बहुतांशी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा पुनर्विकास करतांना प्राप्त होणाऱ्या तक्रारींचे स्वरूप खालीलप्रमाणे आहे :-

- १) पुनर्विकास प्रक्रियेत सभासदांना विश्वासात न घेता समितीने एकतर्फी निर्णय घेणे.
- २) निविदा प्रक्रियेमध्ये पारदर्शकता नसणे.
- ३) संस्थेची समिती व पदाधिकारी यांनी मनमानी पद्धतीने विकासक/ठेकेदार यांची नियुक्ती करणे.
- ४) सभासदांना संस्थेच्या पुनर्विकासाबाबतची माहिती/कागदपत्रे उपलब्ध करून न देणे,
तसेच पुनर्विकास प्रक्रिया सुरु झाल्यानंतर विविध टप्प्यांची माहिती सभासदांना न देणे.
- ५) वास्तुविशारद व प्रकल्प सल्लागार यांनी करावयाच्या कामात सुसूत्रता नसणे.
- ६) पुनर्विकास प्रकल्प अहवालाचे नियोजन न करणे.
- ७) निविदा अंतिम करण्यासाठी योग्य त्या कार्यपद्धतीचा अवलंब न करणे.
- ८) मुदत संपलेल्या तसेच विहित पद्धतीने निवड न झालेल्या समितीने पुनर्विकास प्रक्रिया राबविणे.
- ९) सदनिकांचे/गाळ्यांचे वितरण करताना पारदर्शक पद्धतीचा अवलंब न करणे.
- १०) पुनर्विकासानंतर नवीन सदनिकाधारकांना सभासदत्व मिळण्यात अडचणी येणे.

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० चे कलम ७९ (अ) नुसार लोक हिताच्या दृष्टीने शासनाने दि.०४ जुलै, २०१९ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतींचा पुनर्विकास करण्याबाबत कार्यपद्धती विहित केली होती. पुनर्विकासाबाबतच्या प्राप्त तक्रारी व मा. उच्च

न्यायालयाने वेळोवेळी दिलेले निर्णय विचारात घेऊन राज्यात पुनर्विकास प्रक्रियेमध्ये सुसूत्रता, पारदर्शकता, सभासदांचा सहभाग व सभासदांचे व्यापक हित याकरिता दि. ०४ जुलै, २०१९ रोजीच्या शासन निर्णयामध्ये बदल करणे आवश्यक झाले आहे. सदर वस्तुस्थिती विचारात घेता यासंदर्भात सुधारित आदेश निर्गमित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती. त्यास अनुसरून संदर्भाधीन दि. ०४ जुलै २०१९ रोजीचा शासन निर्णय व तदनंतर सदर शासन निर्णयानुसार पुनर्विकासाच्या अनुषंगाने पारीत केलेली सर्व परिपत्रके अधिक्रमित करून सुधारीत आदेश निर्गमित करणे आवश्यक असल्याने खालीलप्रमाणे शासन आदेश देण्यात येत आहेत.

आदेश

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० मधील कलम ७९ अ अन्वये राज्यशासनास प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकाराचा वापर करून राज्यातील जनतेच्या व्यापक जनहितार्थ खालीलप्रमाणे आदेश देण्यात येत आहेत.

१) सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची इमारत सक्षम प्राधिकरणाने विध्वंसक किंवा मोडकळीस आलेली किंवा राहण्यास धोकादायक किंवा त्या शेजारून जाण्यास किंवा शेजारील कोणत्याही संरचनेस किंवा ठिकाणास धोकादायक म्हणून जाहीर केली असेल आणि विकास नियंत्रण नियमानुसार संस्था इमारत पुनर्विकास करण्यासाठी पात्र ठरत असेल तर संस्था सर्वसाधारण सभेमध्ये त्या इमारतीचा पुनर्विकास करण्याबाबतचा निर्णय घेवू शकते.

२) सदर आदेश विकासकाकडून कराराद्वारे होणारा पुनर्विकास, स्वयंपुनर्विकास, संघीय संस्थेतील होणारा समूह पुनर्विकास, संस्थांच्या गटामार्फत होणारा पुनर्विकास इ. संस्थांकडून होणाऱ्या सर्व प्रकारच्या पुनर्विकासाकरिता लागू राहतील. विकासकाच्या नियुक्तीकरिता निर्धारित करण्यात आलेल्या सर्व कार्यपद्धती हया उपरोक्त नमूद सर्व प्रकारच्या पुनर्विकासाकरिता, स्वयंपुनर्विकासाकरिता कंत्राटदाराची नियुक्ती करण्याकरिता किंवा कराराद्वारे होणाऱ्या विकासाकरिता लागू राहतील.

३) सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासाचा निर्णय महाराष्ट्र सहकारी संस्था (समितीची निवडणूक) नियम यानुसार निवडून आलेल्या व कायदानुसार गठीत झालेल्या संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीस घेता येईल, तो निबंधकाने नियुक्त केलेल्या प्राधिकृत अधिकारी / प्रशासक / प्राधिकृत अधिकारी मंडळ यांना घेता येणार नाही.

४) संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी विशेष सर्वसाधारण सभेचे आयोजन करणे :-

ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतींचा पुनर्विकास करावयाचा आहे अशा संस्थांच्या १/५ पेक्षा कमी नाही इतक्या सभासदांनी संस्थेच्या उपविधीनुसार निवडून आलेल्या व कायदानुसार गठित झालेल्या संस्थेच्या व्यवस्थापन समितीच्या सचिवांकडे इमारत पुनर्विकासासंबंधीच्या त्यांच्या योजना व सूचनांसह संस्थेच्या इमारतीचा पुनर्विकास करण्याबाबतचे धोरण ठरविण्यासाठी विशेष सर्वसाधारण सभेचे आयोजन

करण्या करीताचा अर्ज सादर करणे आवश्यक राहिल. अर्ज प्राप्त झाल्यावर ८ दिवसात व्यवस्थापन समिती सभेत त्याबाबत नोंद घेवून २ महिन्यांच्या आत संस्थेचे सचिव संस्थेच्या सर्व सभासदांची विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावतील. सभेची विषयपत्रिका संस्थेच्या प्रत्येक सभासदास १४ दिवस अगोदर द्यावी व त्याची पोहोच संस्थेच्या दफ्तरी ठेवावी. सदर सभा बोलावण्यापूर्वी संस्थेची व्यवस्थापन समिती वास्तुविशारद कायदा, १९७२ खालील वास्तुविशारद परिषदेकडील नोंदणीकृत किमान ३ वास्तुविशारदांची शासकीय / स्थानिक प्राधिकारणाकडील पॅनलवरील प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (Project Management Consultant) यांचेकडून इमारतीच्या पुनर्विकास कामाचा प्रकल्प अहवाल (Project Report) तयार करण्यासाठी दरपत्रक (Quotation) प्राप्त करून घेतील व त्यातून एका तज्ञ व्यक्तीची विशेष सर्वसाधारण सभेत निवड करण्यात येईल.

५) इमारत पुनर्विकासासंबंधीच्या सभासदांच्या लेखी सूचना स्विकारणे :-

संस्थेच्या सभासदांना संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासंबंधीच्या वास्तवदर्शीय योजना, सूचना व शिफारशी लेखी स्वरूपात समितीकडे सभेच्या तारखेपूर्वी ८ दिवस अगोदर सादर करता येतील.

६) विशेष सर्वसाधारण सभेचे कामकाज :-

अ) कोरम:- पुनर्विकासासाठी आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचा कोरम हा संस्थेच्या एकूण सभासद संख्येच्या २/३ इतका राहिल. कोरमची पूर्तता न झाल्यास सदर सभा तहकूब करण्यात येईल आणि तहकूब झालेली सभा ७ दिवसांची सूचना देवून पुढील १ महिन्यांच्या आत पुन्हा आयोजित करण्यात येईल. सदर सभेस पुनःच कोरमची पूर्तता न झाल्यास सभासदांना संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी रस नाही, असे समजून सभा रद्द करण्यात येईल व सदरचा विषय पुन्हा पुढे ३ महिन्यांपर्यंत विशेष सर्वसाधारण सभेपुढे मान्यतेसाठी आणता येणार नाही. या सर्वसाधारण सभेत संस्थेचा पुनर्विकास करावयाचा किंवा कसे, याबाबतचा प्राथमिक निर्णय संस्थेच्या एकूण सभासद संख्येच्या किमान ५१% पेक्षा कमी नाही इतक्या उपस्थित सभासदांच्या बहुमताने मंजूर करण्यात येईल. सदरच्या निर्णयाकरिता संस्थेच्या एकूण सभासद संख्येच्या किमान ५१% सभासदांची मान्यता आवश्यक राहिल.

परदेशात असणारे, आजारपणाने अत्यावस्थ, विकलांग, तसेच काही अपरिहार्य कारणांमुळे प्रत्यक्ष सभेस उपस्थित न राहू शकणारे सभासद दूरस्थ प्रणाली / व्ही.सी. द्वारे सभेस उपस्थित राहू शकतील. सदरची उपस्थिती २/३ कोरमसाठी तसेच ५१% बहुमतासाठी देखील ग्राह्य धरण्यात येईल. **परंतु सदर सभेस संस्थेच्या एकूण सभासदांच्या ५१% सभासद प्रत्यक्ष उपस्थित असणे अनिवार्य राहिल.**

अशाप्रकारे सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या एकूण सभासदांच्या ५१% पेक्षा कमी नाही इतक्या बहुमताने सदरचा निर्णय मंजूर करण्यात येईल. (उदाहरणार्थ, एखादया गृहनिर्माण संस्थेची एकूण सभासद संख्या १०० असल्यास, त्या संस्थेच्या पुनर्विकासासाठी आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचा २/३ कोरम हा ६६.६६ म्हणजेच ६७ सभासद इतका राहिल आणि बहुमताकरीता त्यापैकी ५१ किंवा अधिक सभासदांची मान्यता आवश्यक राहिल. म्हणजेच जर त्यासभेस ६७ इतके सभासद प्रत्यक्ष व व्ही.सी.द्वारे उपस्थित असतील तर बहुमताकरीता उपस्थित ६७ सभासदांपैकी ५१ किंवा अधिक सभासदांची मान्यता

आवश्यक असेल. तसेच प्रत्यक्ष व व्ही.सी. द्वारे ७५ सभासद उपस्थित असतील तरीही बहुमताकरीता उपस्थित ७५ सभासदांपैकी ५१ किंवा अधिक सभासदांची मान्यता आवश्यक असेल व याप्रमाणे पुढे.)

ब) सभेतील कामकाज :- पुनर्विकासाच्या मान्यतेच्या निर्णयानंतर वर नमूद केल्यानुसार विशेष सर्वसाधारण सभेच्या मान्यतेने खाली नमूद केल्याप्रमाणे कामकाज केले जाईल.

१. इमारत पुनर्विकासाच्या कामासाठी शासनाचे / स्थानिक प्राधिकरणाकडील पॅनलवरील तज्ञ व अनुभवी वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांची निवड करणे व त्यांनी करावयाच्या कामाच्या बाबी व अटी / शर्ती निश्चित करणे.
२. इमारत पुनर्विकासासंबंधीच्या कार्यक्रमाची रुपरेषा सादर करणे.
३. विशेष सर्वसाधारण सभेत संस्थेच्या पुनर्विकासासाठीच्या सर्व सभासदांच्या सूचना, शिफारशी व हरकती या विचारात घेतल्या जातील व सर्व सभासदांची याबाबत नमूद केलेली मते ही सभेच्या इतिवृत्तात नावासह नमूद करावीत. याकरिता सर्वसाधारण सभेत कोणत्याही अनुपस्थित सभासदांची लेखी/तोंडी अथवा इतर कोणत्याही प्रकारची मान्यता, मत, अभिप्राय विचारात घेण्यात येणार नाही

७) पुनर्विकासाच्या कार्यवाहीकरिता सभासदांचे लेखी संमतीपत्र घेणे :-

उपरोक्त परिच्छेदामध्ये नमूद केल्यानुसार, विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये संस्थेचा पुनर्विकास करण्याबाबतचा निर्णय एकूण सभासदांच्या ५१% पेक्षा कमी नाही इतक्या बहुमताने पारित झाल्यानंतर, व्यवस्थापन समितीस पुनर्विकासाबाबतची पुढील कार्यवाही करण्याकरिता पुनर्विकासाच्या ठरावाच्या बाजूने मत नोंदवणाऱ्या सभासदांचे लेखी संमतीपत्र घेणे आवश्यक राहिल.

८) वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांना नियुक्तीपत्र देणे:-

संस्थेचे सचिव विशेष सर्वसाधारण सभेत निवड झालेले वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांना सभेच्या तारखेनंतर ३० दिवसांच्या आत त्यांच्या नियुक्तीबाबतचे पत्र देतील व सर्वसाधारण सभेमध्ये मंजूर झालेल्या शर्ती व अटीनुसार समिती वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांचेशी लेखी करार करतील.

९) सुरुवातीच्या टप्प्यात वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांनी करावयाची कामे:-

- अ) संस्थेची इमारत व जमीन यांचे सर्वेक्षण करणे.
- ब) संस्थेच्या जमिनीचे अभिहस्तांतरणासंबंधी माहिती घेणे.
- क) शासनाचे प्रचलित धोरणानुसार तसेच जमिनीच्या मालकीप्रमाणे म्हाडा / सिडको / एस.आर.ए / एमएमआरडीए / महानगरपालिका / नगरपालिका 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. त्यानुसार संबंधित संस्थांनी या संदर्भातील कार्यवाही करणे आवश्यक राहिल.

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. नियोजन प्राधिकरणासाठी शासनाने मंजूर केलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली (DCPR / UDCPR) मधील विविध योजनांनुसार होणारे लाभ याबाबत योजनानिहाय स्वतंत्र प्रकल्प अहवाल व त्याचा तुलनात्मक तक्ता तयार करणे.

इ) वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांनी त्यांचे नियुक्तीचे दिनांकापासून दोन महिन्यांचे आत प्रकल्प अहवाल तयार करुन, तो संस्थेच्या व्यवस्थापन समितीकडे सादर करावा.

१०) पुनर्विकास प्रकल्प अहवाल प्राप्त झाल्यानंतरची कार्यवाही :-

अ) संस्थेचा सचिव वरीलप्रमाणे पुनर्विकास प्रकल्प अहवाल प्राप्त झाल्यावर व्यवस्थापन समितीची सभा ३० दिवसांचे आत बोलावतील. सदर सभेत वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांना निमंत्रित करुन त्या सभेत सभासदांच्या सूचना विचारत घेवून, प्रकल्प अहवालास मान्यता देण्यात येईल. सदर सभेची नोटीस, सभेची वेळ व ठिकाण इत्यादींसह संस्थेच्या नोटीस बोर्डावर प्रसिद्ध करतील. सदर नोटीशीमध्ये प्राप्त प्रकल्प अहवालाची प्रत संस्थेच्या सभासदांना संस्थेच्या कार्यालयात पाहण्यासाठी उपलब्ध असल्याबाबत व पुढील होणाऱ्या समिती सभेपूर्वी ७ दिवस अगोदर सूचना सादर करणेबाबतची नोटीस प्रत्येक सभासदास देवून त्याची पोहोच दप्तरी ठेवण्यांत येईल.

ब) वरीलप्रमाणे व्यवस्थापन समिती सभेपूर्वी ७ दिवस अगोदर सभासदांकडील प्राप्त सूचना संस्थेचे सचिव वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांचेकडे विचारार्थ पाठवतील.

क) सदर व्यवस्थापन समिती सभेत सभासदांकडील सूचना / शिफारशी व वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांची मते या सर्व बाबींवर सर्वकष चर्चा होऊन, आवश्यक ते बदल करुन प्रकल्प अहवालास बहुमताने मान्यता देण्यात येईल. सदर सभेत निविदांचा मसुदा तयार करुन त्यासंबंधी चर्चा / विचारविनिमय करुन, निविदा मसुदा अंतिम करण्याबाबतच्या पुढील विशेष सर्वसाधारण सभेची तारीख, वेळ व ठिकाण निश्चित करण्यात येईल. निविदा मसुदा तयार करतांना वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार नामांकित तज्ञ व अनुभवी विकासकांकडून स्पर्धात्मक निविदा प्राप्त होण्यासाठी कार्पेट एरिया व कॉर्पस फंड यापैकी एक बाब कायम (न बदलणारी) ठेवून व इतर तांत्रिक बाबी निश्चित कराव्यात. निविदा मसुदा हा विशेष सर्वसाधारण सभेत सभासदांसमोर सादर करुन बहुमताने मान्यता घ्यावी व तदनंतर स्थानिक सर्वाधिक विक्रीच्या मराठी व इंग्रजी वर्तमानपत्रामध्ये जाहिर नोटीस प्रसिद्ध

करून निविदा मागवावी. तसेच संस्थेच्या सभासदांनासुद्धा त्यांचे माहितीतील नामांकित व अनुभवी विकासकांना निविदाबाबत माहिती देऊन त्यांचेकडून निविदा मागविण्याची मुभा असेल.

११) प्राप्त निविदांची यादी जाहीर करणे:-

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

ब) संस्थेचे सचिव, निविदा प्राप्त होण्याच्या शेवटच्या तारखेनंतर ३० दिवसांचे आत संस्थेची विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावतील. सदर सभेस निविदाकार अथवा त्यांचे अधिकृत प्रतिनिधी यांना उपस्थित राहण्यास मज्जाव करता येणार नाही. प्राप्त झालेल्या निविदा सभेस उपस्थित असलेल्या सर्वासमक्ष उघडण्यात येतील. वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार सर्व निविदांची छाननी करून तुलनात्मक तक्ता तयार करतील व प्राप्त निविदाधारकांची गुणवत्ता, प्रतिष्ठा, अनुभव व स्पर्धात्मक दर इत्यादी बाबी तपासून कमीत कमी ३ निविदा प्राप्त झाल्या असल्यास, सदर निविदा विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये ठेवण्यासाठी मंजूर करतील. निविदा स्पर्धात्मक होण्यासाठी कमीत कमी ३ निविदा प्राप्त होणे आवश्यक आहे. तथापि, ३ पेक्षा कमी निविदा प्राप्त झाल्यास प्रथम किमान १५ दिवसांची मुदतवाढ द्यावी. अशी मुदतवाढ दिल्यानंतरदेखील ३ पेक्षा कमी निविदा प्राप्त झाल्यास दुसऱ्यांदा १ आठवड्याची मुदतवाढ द्यावी. तरीदेखील ३ पेक्षा कमी निविदा प्राप्त झाल्यास जेवढ्या निविदा प्राप्त झाल्या आहेत तेवढ्या निविदा विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये ठेवण्यासाठी मंजूर करण्यात येतील.

क) प्राप्त सर्व निविदाकारांना सुधारित निविदा द्यावयाची असल्यास त्या देण्याची मुभा राहिल व त्याबाबत संस्थेने उपरोक्त “ब” प्रमाणे कार्यवाही करावी.

१२) विकासकाची निवड करणेबाबतच्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे संचलन:-

अ) सर्वसाधारण सभेसाठी निबंधक कार्यालयाकडून प्राधिकृत अधिकारी नियुक्त करणे:-

संस्थेच्या व्यवस्थापन समितीकडून वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांचे मदतीने निवड केलेल्या निविदांमधून एका विकासकाची त्याचा अनुभव, गुणवत्ता, आर्थिक क्षमता, तांत्रिक क्षमता व स्पर्धात्मक दर इ. विविध कसोट्यांवर निवड करण्यासाठी संस्थेची विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावण्यात येईल. विकासक निवडीची सभा ही निबंधकाच्या प्रतिनिधीच्या उपस्थितीमध्ये घेणे बंधनकारक आहे. व्यवस्थापन समितीने सदरची विशेष सर्वसाधारण सभा संस्थेच्या निबंधकाच्या प्रतिनिधीच्या उपस्थितीत होण्यासाठी प्राधिकृत अधिकारी नियुक्त करण्याकरिता निबंधकाकडे पुनर्विकासाबाबतच्या विशेष सर्वसाधारण सभांचे इतिवृत्त, सभासद यादी, प्रकल्प अहवाल, सर्व प्राप्त निविदांची माहिती व त्याचा तुलनात्मक तक्ता यासह प्रस्ताव सादर करावा. नमूद प्रस्तावाची छाननी करून निबंधकांने प्रस्ताव प्राप्त झाल्यापासून १४ दिवसांत प्राधिकृत अधिकारी याची नेमणूक करणेबाबत निर्णय घ्यावा.

ब) विशेष सर्वसाधारण सभेची नोटीस:-

प्राधिकृत अधिकारी नियुक्तीनंतर संस्थेचे सचिव विकासकाची निवड करण्यासाठी एक महिन्याच्या आत विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावतील व या सभेची विषयपत्रिका व प्राप्त निविदांचा तुलनात्मक तक्ता सर्व सभासदांना सभेच्या १४ दिवस अगोदर हस्तबटवडा/डाक देय पोस्टाने/ई-मेलद्वारे पाठवून त्याची पोहोच संस्थेच्या दफ्तरी ठेविल, त्याबाबत प्राधिकृत अधिकारी यांनी खात्री करावी.

क) विशेष सर्वसाधारण सभेचा कोरम :-

विशेष सर्वसाधारण सभेचा कोरम हा संस्थेच्या एकूण सभासदांच्या २/३ इतका राहिल. परदेशात असणारे, आजारपणाने अत्यावस्थ, विकलांग, तसेच काही अपारिहार्य कारणांमुळे प्रत्यक्ष सभेस उपस्थित न राहू शकणारे सभासद दूरस्थ प्रणाली / व्ही.सी. द्वारे सभेस उपस्थित राहू शकतील. सदरची दूरस्थ प्रणाली / व्ही.सी. द्वारे उपस्थिती २/३ कोरमसाठी तसेच विकासक निवडीच्या ५१% बहुमतासाठीदेखील ग्राह्य धरण्यात येईल. परंतु **सदर सभेस संस्थेच्या एकूण सभासदांच्या ५१% सभासद प्रत्यक्ष उपस्थित असणे अनिवार्य राहिल.** सदर सभेमध्ये सभासदांच्या उपस्थितीबाबत तसेच सभेचा कोरम पूर्ण झालेबाबत प्राधिकृत अधिकारी यांनी खात्री करावी (दूरस्थ प्रणाली / व्ही.सी. करिता संस्थेने सेवा पुरवठादाराची नियुक्ती करावी). कोरमची पूर्तता न झाल्यास सदर सभा तहकूब करण्यात येईल आणि तहकूब झालेली सभा ७ दिवसांची सूचना देवून पुढील १ महिन्याच्या आत पुन्हा आयोजित करण्यात येईल. सदर सभेस पुनःच कोरमची पूर्तता न झाल्यास सभासदांना संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी रस नाही, असे समजून सभा रद्द करण्यात येईल व सदरचा विषय पुन्हा पुढे ३ महिन्यांपर्यंत विशेष सर्वसाधारण सभेपुढे मान्यतेसाठी आणता येणार नाही.

ड) विकासक निवडीबाबत विशेष सर्वसाधारण सभेतील कामकाज:-

सदर सभेत फक्त अधिकृत सभासद उपस्थित राहतील, सभासदाचा प्रतिनिधी पाठवता येणार नाही. सभासदांना सभेच्या ठिकाणी विधीग्राह्य ओळखपत्र स्वतः जवळ बाळगणे आवश्यक राहिल. प्राधिकृत अधिकारी यांनी सभासदांची ओळख/ पडताळणी ही सभासद नोंदवही, भागदाखला व विधीग्राह्य ओळखपत्राद्वारे सभा सुरू होण्यापूर्वी करावी. सदर सभेमध्ये ज्या विकासकांच्या निविदा सादर करावयाच्या आहेत त्यांचेच अधिकृत प्रतिनिधी उपस्थित असल्याबाबत प्राधिकृत अधिकारी यांनी खात्री करावी तसेच विशेष सर्वसाधारण सभेचे संस्थेच्या खर्चाने व्हिडिओ चित्रिकरण करण्याची व्यवस्था करावी.

सभेच्या ठिकाणी कोरम पूर्ण झाल्यावर सभेचे कामकाज खालीलप्रमाणे होईल:-

- १) सादरीकरणासाठी निवड केलेल्या निविदांसंबंधी तुलनात्मक माहिती सचिव / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांनी द्यावी.
- २) इमारत पुनर्विकासासाठी विकासकाची निवड ही संस्थेच्या एकूण सभासद संख्येच्या किमान ५१% पेक्षा कमी नाही इतक्या सभासदांच्या बहुमताने करण्यात येईल.

- ३) इमारत पुनर्विकासासाठी एका विकासकाची अटी व शर्तीसह निवड करणे व निविदा अंतिम करणे.
- ४) निवड झालेल्या विकासकाकडून संमती घेणे.

ज्या सभासदांना त्यांचे म्हणणे मांडावयाचे असेल किंवा हरकत नोंदवायची असेल तर त्यांना संधी द्यावी. विकासक निवडीबाबतच्या मतदानावेळी उपस्थित सभासदांनी हात वर करून किंवा संस्थेच्या एकूण सभासदांच्या १/५ सभासदांच्या लेखी मागणीनुसार गुप्त मतदान पद्धतीने विकासकाची निवड करणेबाबत प्राधिकृत अधिकारी यांनी कार्यवाही करावी. गुप्त मतदान पद्धतीने विकासकाची निवड करावयाची असल्यास त्यासाठीची सर्व व्यवस्था प्राधिकृत अधिकारी यांनी करावी व त्याबाबतच्या खर्चाची व्यवस्था संस्थेने करावी.

गुप्त मतदान पद्धतीमध्ये दूरस्थ प्रणाली / व्ही.सी. द्वारे उपस्थित असणाऱ्या सभासदांकरिता प्राधिकृत अधिकारी यांनी सेवापुरवठादार यांच्या मदतीने व्यवस्था करावी.

विकासक यांच्या नियुक्तीस संस्थेच्या एकूण सभासद संख्येच्या किमान ५१% पेक्षा कमी नाही इतक्या उपस्थित (प्रत्यक्ष व व्ही.सी. द्वारे) सभासदांची लेखी मान्यता/संमती घेणे आवश्यक राहिल. या करिता सर्वसाधारण सभेत कोणत्याही अनुपस्थित सभासदांची लेखी/तोंडी अथवा इतर कोणत्याही प्रकारची मान्यता, मत, अभिप्राय विचारात घेण्यात येणार नाही. निवड झालेले जे विकासक किंवा त्यांचे प्रतिनिधी सभेसाठी उपस्थित राहणार नाहीत त्यांची सदर प्रकल्पासाठी संमती आहे असे ग्राह्य धरून पुढील कार्यवाही करण्यात येईल. सदर सभेचे व्हिडीओ रेकॉर्डिंग करण्यात येईल व त्याची एक प्रत सचिव यांचेकडे व एक प्रत निबंधकाकडे ठेवणे आवश्यक राहिल.

सभा पार पडल्यानंतर १४ दिवसात संस्थेच्या अध्यक्ष/सचिव यांनी सदर सभेचे इतिवृत्त, सभासदांची लेखी मान्यता पत्रे, विकासकाचे संमती पत्र, सभेचे उपस्थिती पत्रक इ. निबंधक कार्यालयास सादर करावे. तसेच प्राधिकृत अधिकारी यांनी नमूद सभेचा अहवाल व व्हिडीओ शूटिंगची सी.डी/पेनड्राईव्ह निबंधक कार्यालयास सादर करावे. तदनंतर उपरोक्त अन्वये दाखल झालेली कागदपत्रे, प्राधिकृत अधिकार्याचा अहवाल, व्हिडीओ शूटिंगची सी.डी/पेनड्राईव्ह व पुनर्विकासासाठी विकासकाची नियुक्ती झाली याची नोंद निबंधक त्यांच्या कार्यालयामध्ये ठेवण्यात आलेल्या पुनर्विकासाच्या नोंदवहीमध्ये घेऊन निबंधक पत्राद्वारे विकासकाची नियुक्ती शासन आदेशानुसार झालेबाबत संस्थेस व संबंधित स्थानिक नियोजन प्राधिकरण / महानगरपालिका / नगरपालिका यांना कळवेल.

पारदर्शकतेच्या दृष्टीने पुनर्विकासाशी संबंधित सर्व प्रकारची माहिती, जसे सभेच्या नोटीसा, इतिवृत्ते, सर्वसाधारण सभेच्या व्हिडीओ रेकॉर्डिंगची सिडी/पेनड्राईव्ह, प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागारांचा अहवाल, निविदा मसुदा, निविदा, तुलनात्मक तक्ता, विकसन करारनामा मसुदा इत्यादी बाबी संस्थेच्या सभासदांना तपासणीसाठी विनामूल्य उपलब्ध करून द्याव्यात. सभासदाने उपरोक्त दस्तावेजांच्या प्रतींची मागणी केल्यास विहित शुल्काची आकारणी करून त्वरीत देण्याची जबाबदारी संस्थेच्या सचिवाची राहिल. पुनर्विकासासंदर्भात व्यवस्थापन समिती व विशेष सर्वसाधारण सभा यांच्या नोटीसा व इतिवृत्ते सदर बैठक

झाल्याच्या १४ दिवसांच्या आत संबंधित निबंधक कार्यालयास कळविणे आवश्यक राहिल. सदर संस्थांनी याबाबतच्या पोचपावत्या जपून ठेवाव्यात.

१३) विकासकाशी करावयाचा करारनामा:-

संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेने मंजूर केलेल्या अटी व शर्तीस अधिन राहून वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांच्या मार्गदर्शनानुसार विकासक / कंत्राटदार यांच्या सोबत ३ महिन्यांच्या आत व्यवस्थापन समितीने करारनामा करावा.

करारनाम्यात संस्थेचे नियुक्त वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांनी सुचविल्याप्रमाणे इतर मुद्यांसोबतच खालील मुद्यांचाही समावेश असेल :-

- १) पुनर्विकास प्रकल्पाच्या आकारमानानुसार पहिल्या / पाया उभारणी प्रमाणपत्राच्या तारखेपासून संस्थेच्या पुनर्विकासाचा / बांधकामाचा प्रकल्प पूर्ण करावयाचा कालावधी २ वर्षांपेक्षा जास्त असणार नाही व अपवादात्मक परिस्थिती ३ वर्षांपेक्षा जास्त असणार नाही.
- २) विकासकाकडून पुनर्विकास प्रकल्पाच्या एकूण किंमतीच्या किती प्रमाणात आणि कोणत्या स्वरूपात बँक गॅरन्टी असावी याबाबतचा निर्णय सर्वसाधारण सभेच्या मान्यतेने घ्यावा.
- ३) विकासक पुनर्विकास कालावधीत सभासदांना शक्यतो त्याच क्षेत्रात प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंत निवासाची पर्यायी सोय उपलब्ध करून देईल किंवा सभासदांना मान्य होईल असे मासिक भाडे व डिपॉझिट देण्याची व्यवस्था करेल किंवा अशी संक्रमण शिबीरे उपलब्ध करून देईल.
- ४) संस्थेसोबतचा विकास करारनामा आणि वैयक्तिक सभासदासोबतचा स्थायी पर्यायी निवासी करार (Permanent Alternative Accommodation Agreement) हा रजिस्ट्रेशन ॲक्ट, १९०८ प्रमाणे नोंदणीकृत करण्यात येईल. तसेच विकसन करारनामा नोंदणी झाल्यानंतर ३ महिन्यांच्या आत वैयक्तिक सभासदासोबतचा स्थायी पर्यायी निवासी करार (Permanent Alternative Accommodation Agreement) करावा.
- ५) पुनर्विकास प्रकल्प पूर्ण झाल्यानंतर / सदनिकेचा ताबा मिळालेनंतर संस्थेमध्ये नवीन सदनिका/गाळेधारक यांचे सभासदत्वाचे अर्जावर ३ महिन्यांचे आत निर्णय घेऊन त्यांना सभासदत्व व भागदाखला देण्याची जबाबदारी संस्थेच्या समितीची राहिल.
- ६) करारनाम्यात Real Estate (Regulation And Development) Act, २०१६ नुसार देय कारपेट एरियाचा स्पष्ट उल्लेख असावा.
- ७) विकासकास दिलेले विकास हक्क हे अहस्तांतरणीय असतील.
- ८) इमारत पुनर्विकासासाठी सर्व कायदेशीर मान्यता मिळाल्यानंतरच आणि वैयक्तिक सभासदांसोबतचा स्थायी पर्यायी निवासी करार (Permanent Alternative Accommodation Agreement) नोंदणी झाल्यानंतरच गाळेधारक सभासद गाळे रिकामे करतील. ज्यांच्या ताब्यात सदनिका आहेत त्यांचे हक्क अबाधित राहतील.

- ९) पुनर्विकास कामात कोणताही वाद निर्माण झाल्यास तो प्रचलित अधिनियमातील तरतुदीनुसार सक्षम न्यायालय/प्राधिकरणाकडे दाद मागणेबाबतची अट सदर वास्तुविशारद / कंत्राटदार / विकासक आणि संस्थेमधील करारपत्रामध्ये असणे आवश्यक आहे.
- १०) पुनर्विकसित इमारतीतील सदनिकांचे वाटप करण्यासाठी विशेष सर्वसाधारण सभेचे आयोजन करावे त्याकरिता सर्व सभासदांना किमान १४ दिवसांची नोटीस निर्गमित करावी. सदर सभेमध्ये संस्थेच्या एकूण सभासदांच्या ५१% पेक्षा कमी नाही इतक्या उपस्थित सभासदांच्या बहुमताने करण्यात येईल. तसेच सदर सभेमध्ये सदनिकांचे वाटप करतांना शक्य तेथे सध्याचे स्थितीनुसार मजल्यांच्या क्रमाने वाटप करण्यात यावे व सोडत पध्दतीने सदनिका वितरण करणे आवश्यक झाल्यास, इमारत पूर्ण झाल्यानंतर विकासकाने सदनिकांच्या सोडतीची व्यवस्था करावी व त्यावेळी सोडतीद्वारे सदनिकाचे वितरण करावे. सदनिका वाटपाच्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे संस्थेने व्हिडीओ चित्रीकरण करणे आवश्यक राहिल. सदर सभेचे ईतिवृत्त, विडीओ चित्रीकरण व सदनिका वाटपाची प्रमाणित यादी १ महिन्याच्या आत निबंधक कार्यालयास सादर करावी.
- ११) संस्थेचा कोणीही समिती सदस्य किंवा पदाधिकारी विकासक किंवा त्याचा कोणीही नातेवाईक नसावा.
- १२) महानगरपालिका / सक्षम प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या बांधकामाचे नकाशे सर्वसाधारण सभेपुढे माहितीसाठी सादर केले पाहिजे व जर एखाद्या सभासदास मान्यताप्राप्त कागदपत्रांची प्रत हवी असल्यास त्यांनी संस्थेकडे त्याबाबत लेखी अर्ज करावा. योग्य ती फी आकारून माहिती पुरविणे व्यवस्थापन समितीवर बंधनकारक राहिल.

१४) जागेची मालकी हक्क प्राप्त सहकारी गृहनिर्माण संघांतर्गत असलेल्या संस्थांचा समूह पुनर्विकास करणे :-

१. सहकारी गृहनिर्माण संघाच्या नावाने संलग्न संस्थांच्या इमारती व सामायिक क्षेत्राच्या जागेचे मालकी हक्क असणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संघामार्फत समूह पुनर्विकास करता येईल.
२. सहकारी गृहनिर्माण संघाशी संलग्न संस्थांच्या इमारतींच्या समूह पुनर्विकासासाठी आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचा कोरम हा संघाच्या एकूण संलग्न सभासद संस्थांच्या २/३ इतका राहिल.
३. संलग्न सहकारी संस्थांच्या इमारतींच्या पुनर्विकासाच्या प्राथमिक निर्णयासाठी आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेत वरील प्रमाणे कोरम पूर्ण झाल्यानंतर एकूण संलग्न सभासद संस्थांच्या संख्येच्या किमान ५१% पेक्षा कमी नाही इतक्या उपस्थित सभासद संस्थांच्या बहुमताने मंजूर करण्यात येईल. सदरच्या निर्णयाकरिता एकूण संलग्न सभासद संस्थांच्या संख्येच्या किमान ५१% सभासद संस्थांच्या मान्यता आवश्यक राहिल.
४. संलग्न संस्थांच्या इमारतींच्या पुनर्विकासाच्या कामकाजाची सुरुवात करण्यापुर्वी संलग्न संस्थांनी पुढीलप्रमाणे मंजुरी दिली पाहिजे. संघाच्या संलग्न सर्व संस्थांनी त्यांच्या

इमारतीचा पुनर्विकास करण्यासाठी प्रत्येक संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण सभेने त्या संस्थेच्या एकूण सभासदांच्या २/३ इतक्या सभासदांचा कोरम पूर्ण करून त्या संस्थेच्या एकूण सभासद संख्येच्या किमान ५१% पेक्षा कमी नाही इतक्या उपस्थित (प्रत्यक्ष व व्ही.सी. द्वारे) सभासदांच्या बहुमताने ठराव मंजूर करण्यात येईल. याकरिता त्या संस्थेच्या एकूण सभासद संख्येच्या किमान ५१% सभासदांची मान्यता आवश्यक राहिल. तसेच प्रत्येक संस्था ठरावाच्या बाजूने मतदान केलेल्या सर्व सभासदांची लेखी संमती प्राप्त करून त्यांचे ठराव व लेखी संमती संघाच्या समितीस सादर करेल किंवा संघाशी संलग्न सर्व संस्थांच्या मिळून एकूण सभासदांच्या ६०% पेक्षा कमी नाही इतक्या सभासदांनी ठरावाच्या बाजूने मतदान करणे आवश्यक राहिल व प्रत्येक संस्था ठरावाच्या बाजूने मतदान केलेल्या सर्व सभासदांची लेखी संमती प्राप्त करून त्यांचे ठराव व लेखी संमती संघाच्या समितीस सादर करेल.

वरीलप्रमाणे संस्थांच्या समूह पुनर्विकासासाठीचा प्राथमिक निर्णय झाल्यानंतर त्यापुढील कार्यपद्धती ही वर नमूद करण्यात आलेल्या मुद्दा क्रमांक ९ ते १३ मधील तरतुदीप्रमाणे करणे आवश्यक राहिल.

१५) या शासन निर्णयात नमूद कार्यपद्धतीचे अवलंबन करतांना कोणतीही परिगणना करीत असताना कोणत्याही अपूर्णाकाचे उच्चतम पूर्णाकात रुपांतर करण्यात येईल.

१६) सदर शासन आदेशाचा उद्देश हा पुनर्विकास कामकाजासंबंधी प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांची नियुक्ती, प्रकल्प अहवाल, निविदा प्रक्रिया, विकासक नियुक्ती व विकसन करारनामा या पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेमध्ये पारदर्शकता राहून सभासदांच्या हितास बाधा उत्पन्न होऊ नये हा आहे. नमूद शासन आदेशाचे उल्लंघन झाल्यास किंवा पुनर्विकासामध्ये संगनमताने सभासदांची फसवणूक, अपवेदन किंवा सभासदांच्या हितास बाधा आणणारी कृती केल्याचे आढळून आल्यास संबंधित जबाबदार पदाधिकारी/समिती सदस्य हे महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम ७९अ (३) / ७८अ अन्वये कारवाईस पात्र असतील.

सदर शासन आदेश महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा सांकेतांक २०२६०९३०१६५७१४१८४७ असा आहे. हा आदेश डिजिटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(प्रवीण तळेकर)

कक्ष अधिकारी, महाराष्ट्र शासन.

प्रति,

१. मा. राज्यपाल यांचे प्रधान सचिव, लोकभवन मलबार हिल, मुंबई
२. मा. मुख्यमंत्री यांचे अप्पर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव मंत्रालय, मुंबई-३२

३. मा.उपमुख्यमंत्री (श्री. एकनाथ शिंदे) यांचे अप्पर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव मंत्रालय, मुंबई-३२
४. मा.उपमुख्यमंत्री (श्रीम.सुनेत्रा पवार) यांचे अप्पर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव मंत्रालय, मुंबई-३२
५. मा.अध्यक्ष/ मा.सभापती, महाराष्ट्र विधानमंडळ यांचे खाजगी सचिव, महाराष्ट्र विधान मंडळ मुंबई-३२
६. मा. मंत्री / राज्यमंत्री (सर्व) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२
७. मा. अध्यक्ष, स्वयं/समूह पुनर्विकास प्राधिकरण कलानगर, बांद्रा, मुंबई-५१
८. मा.विरोधी पक्षनेता (विधानसभा/ विधानपरिषद), महाराष्ट्र विधानमंडळ, मुंबई-३२
९. मा. विधीमंडळ सदस्य (सर्व),
- १०.मा.अ.मु.स./मा.प्रधान सचिव/मा.सचिव (सर्व विभाग), महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई-३२
- ११.सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, पुणे
- १२.मुख्य महानगर आयुक्त, एमएमआरडीए, मुंबई
- १३.उपाध्यक्ष, म्हाडा, मुंबई
- १४.व्यवस्थापकीय संचालक, सिडको, मुंबई
- १५.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए, मुंबई
- १६.सर्व महानगर पालिका आयुक्त
- १७.सर्व नगर परिषद मुख्याधिकारी
- १८.सर्व विभागीय सहनिबंधक, सहकारी संस्था (प्रशासन).
- १९.सर्व जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था
- २०.सर्व तालुका उपनिबंधक/सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था
२१. निवड नस्ती / (१४-स).