सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या
इमारतीच्या पुनर्विकासाबाबतच्या
तरतुदी सुधारीत करणेबाबत.

महाराष्ट्र शासन
सहकार विभाग
शासन आदेश क्रमांक सगृयो-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. सगृयो-२०१८/प्र.क्र.८५/१४-स, दि.०४.०७.२०१९

<u>प्रस्तावना</u> :-

महाराष्ट्र राज्यामध्ये सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतींच्या पुनर्विकास योजना मोठया 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 स्वरुप 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 पध्दतीने विकासक/ठेकेदार यांची नियुक्ती करणे.
४) सभासदांना संस्थेच्या पुनर्विकासाबाबतची माहिती/कागदपत्रे उपलब्ध करून न देणे, तसेच पुनर्विकास प्रक्रिया सुरू 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 कार्यपध्दतीचा 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 कार्यपध्दती विहीत केली होती. पुनर्विकासाबाबतच्या प्राप्त तक्रारी व मा. उच्च

Scanned with CamScanner

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.

<u>आदेश</u>

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 शेजारुन 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 कार्यपध्दती हया उपरोक्त नमूद सर्व प्रकारच्या पुनर्विकासाकरिता, स्वयंपुनर्विकासाकरीता कंत्राटदाराची नियुक्ती करण्याकरिता किंवा कराराव्दारे होणाऱ्या विकासाकरिता लागू राहतील.

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

४) <u>संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी विशेष सर्वसाधारण सभेचे आयोजन करणे :-</u>

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

Scanned with CamScanner

करण्या करीताचा अर्ज सादर करणे आवश्यक राहील. अर्ज प्राप्त झाल्यावर ८ दिवसात व्यवस्थापन समिती सभेत त्याबाबत नोंद घेवून २ महिन्याच्या आत संस्थेचे सचिव संस्थेच्या सर्व सभासदांची विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावतील. सभेची विषयपत्रिका संस्थेच्या प्रत्येक सभासदास १४ दिवस अगोदर द्यावी व त्याची पोहोच संस्थेच्या दप्तरी 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 करुन घेतील व त्यातून एका तज्ञ व्यक्तीची विशेष सर्वसाधारण सभेत निवड करण्यात येईल.

<u>५) इमारत पुनर्विकासासंबंधीच्या सभासदांच्या लेखी सूचना स्विकारणे :-</u>

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

६) <u>विशेष सर्वसाधारण सभेचे कामकाज :-</u>

अ) कोरम:- पुनर्विकासासाठी आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचा कोरम हा संस्थेच्या एकूण सभासद संख्येच्या २/३ इतका राहील. कोरमची पूर्तता न झाल्यास सदर सभा तहकुब करण्यात येईल आणि तहकूब झालेली सभा ७ दिवसांची सूचना देवून पुढील १ महिन्याच्या आत पुन्हा आयोजित करण्यात येईल. सदर सभेस पुनःश्च कोरमची पूर्तता न झाल्यास सभासदांना संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी रस नाही, असे समजून सभा रद्द करण्यात येईल व सदरचा विषय पुन्हा पुढे ३ महिन्यापर्यंत 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 राहील.

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 राहील आणि बहुमताकरीता त्यापैकी ५१ किंवा अधिक सभासदांची मान्यता आवश्यक राहील. म्हणजेच जर त्यासभेस ६७ इतके सभासद प्रत्यक्ष व व्ही.सी.द्वारे उपस्थित असतील तर बहुमताकरीता उपस्थित ६७ सभासदांपैकी ५१ किंवा अधिक सभासदांची मान्यता

Scanned with CamScanner

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) <u>पुनर्विकासाच्या कार्यवाहीकरिता सभासदांचे लेखी संमतीपत्र घेणे :-</u>

उपरोक्त परिच्छेदामध्ये नमुद केल्यानुसार, विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये संस्थेचा पुनर्विकास करण्याबाबतचा निर्णय एकुण 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 राहील.

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

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 अटींनुसार समिती वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांचेशी लेखी करार करतील.

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

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.

Scanned with CamScanner

व टी.डी.आर. यांची माहिती प्राप्त करुन घेणे. त्यानुसार संबंधित संस्थांनी या संदर्भातील कार्यवाही करणे आवश्यक राहील.

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) <u>पुनर्विकास प्रकल्प अहवाल प्राप्त झाल्यानंतरची कार्यवाही :-</u>

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 घेण्यात 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 करून बहुमताने मान्यता घ्यावी व तदनंतर स्थानिक सर्वाधिक विक्रीच्या मराठी व इंग्रजी वर्तमानपत्रामध्ये जाहिर नोटीस प्रसिद्ध

Scanned with CamScanner

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

११) <u>प्राप्त निविदांची यादी जाहीर करणे:-</u>

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 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 सर्वांसमक्ष उघडण्यात येतील. वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार सर्व निविदांची छाननी करुन 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 आठवडयाची मुदतवाढ द्यावी. तरीदेखील ३ पेक्षा कमी निविदा प्राप्त झाल्यास जेवढया निविदा प्राप्त झाल्या आहेत तेवढ्या निविदा विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये ठेवण्यासाठी मंजूर करण्यात येतील.

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

१२) <u>विकासकाची निवड करणेबाबतच्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे संचलन:-</u>

<u>अ) सर्वसाधारण सभेसाठी निबंधक कार्यालयाकडून प्राधिकृत अधिकारी नियुक्त करणे:-</u>

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 कसोटयांवर 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.

Scanned with CamScanner

ब) <u>विशेष सर्वसाधारण सभेची नोटीसः-</u>

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-मेलव्दारे पाठवून त्याची पोहोच संस्थेच्या दप्तरी ठेविल, त्याबाबत प्राधिकृत अधिकारी यांनी खात्री करावी.

क) <u>विशेष सर्वसाधारण सभेचा कोरम :-</u>

विशेष सर्वसाधारण सभेचा कोरम हा संस्थेच्या एकूण सभासदांच्या २/३ इतका राहील. 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 पुनःश्च कोरमची पूर्तता न झाल्यास सभासदांना संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी रस नाही, असे समजून सभा रद्द करण्यात येईल व सदरचा विषय पुन्हा पुढे ३ महिन्यापर्यंत विशेष सर्वसाधारण सभेपुढे मान्यतेसाठी आणता येणार नाही.

<u>ड) विकासक निवडीबाबत विशेष सर्वसाधारण सभेतील कामकाजः-</u>

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.

Scanned with CamScanner

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 राहील. 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 ग्राहय धरुन पुढील कार्यवाही करण्यात येईल. सदर सभेचे व्हिडीओ रेकॉर्डिंग करण्यात येईल व त्याची एक प्रत सचिव यांचेकडे व एक प्रत निबंधकाकडे ठेवणे आवश्यक राहील.

सभा पार पडल्यानंतर १४ दिवसात संस्थेच्या अध्यक्ष/सचिव यांनी सदर सभेचे इतिवृत्त, सभांसदांची 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 अधिकाऱ्याचा 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 व्हिडिओ रेकॉडिंगची 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 दस्ताऐवजांच्या 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

Scanned with CamScanner

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

<u>१३) विकासकाशी करावयाचा करारनामा:-</u>

संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेने मंजूर केलेल्या अटी व शर्तीस अधिन राहून वास्तूविशारद / 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 परिस्थती ३ वर्षापेक्षा 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 पुर्ण 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 महिन्याच्या 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 महिन्याचे आत निर्णय घेऊन त्यांना सभासदत्व व भागदाखला देण्याची जबाबदारी संस्थेच्या समितीची राहील.

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.

Scanned with CamScanner

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 राहील. 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 राहील.

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

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 राहील.

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 राहील.

४. संलग्न संस्थांच्या इमारतींच्या पुनर्विकासाच्या कामकाजाची सुरुवात करण्यापुर्वी संलग्न संस्थांनी पुढीलप्रमाणे मंजुरी दिली पाहिजे. संघाच्या संलग्न सर्व संस्थांनी त्यांच्या

Scanned with CamScanner

इमारतीचा पुनर्विकास करण्यासाठी प्रत्येक संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण सभेने त्या संस्थेच्या एकुण सभासदांच्या २/३ इतक्या सभासदांचा कोरम पूर्ण करुन 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 राहील. 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 बाजुने मतदान करणे आवश्यक राहील 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 कार्यपध्दती ही वर नमूद करण्यात आलेल्या मुद्दा क्रमांक ९ ते १३ मधील तरतुदींप्रमाणे करणे आवश्यक राहील.

१५) या शासन निर्णयात नमूद कार्यपध्दतीचे अवलंबन करतांना कोणतीही परिगणना करीत असताना कोणत्याही अपूर्णांकाचे उच्चतम पूर्णांकात 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 डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

PRAVEEN DATTATRAYA TALEKAR

Digitally signed by PRAVEEN DATTATRAYA TALEKAR

(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

Scanned with CamScanner

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).

Scanned with CamScanner