Directive under Section 79(A) of Maharashtra Co-operative Societies Act 1960 to all the Co-operative Housing Societies in the State of Maharashtra.

Regarding Redevelopment of Buildings of Co-operative Housing Societies.

GOVERNMENT OF MAHARASHTRA
No. CHS 2007/CR554/14-C
Co-operation, Marketing and Textiles Department

Date: 3rd January 2009

Whereas, buildings of Co-operative Housing Societies in the State of Maharashtra are being redeveloped on a large scale. A number of complaints were received from members against managements of Co-operative Societies in which redevelopment is taking place. In respect of most of the Co-operative Housing societies, nature of complaints relating to redevelopment is as under:-

1. Not taking the members in confidence in the process of redevelopment.
2. There is no transparency in tender process.
3. Appointing contractors arbitrarily.
4. To work by violating provisions of Co-operative Act, Rules and Bye-Laws.
5. No orderliness in the work of Architect and Project Consultant.
6. Not planning Redevelopment Project Report.
7. Not adopting proper procedure in finalizing tenders.
8. There is no similarity in agreements with Developers.

Whereas there is no concrete policy in respect of all above points of complaint and therefore Co-operation Commissioner and Registrar, Co-operative Societies, Maharashtra State, Pune had appointed a Study Group under the Chairmanship of Joint Registrar, Co-operative Societies (CIDCO) to study the complaints received at various levels and for consultations with all constituents working in the relevant fields. The said Study Group has expressed the opinion that it is essential to frame regulations for redevelopment of buildings of Co-operative Housing Societies after consultation with all the constituents in the field of Co-operative Housing.

Therefore the Government is issuing following directive under Section 79(A) of Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960.

The following directive be termed as "Directive for Redevelopment of Building of Co-operative Housing Society".

1. Requisition for convening Special General Body Meeting for Redevelopment of Society's Building:-

Not less that ¼ members of the Society the building of which is to be redeveloped should submit a requisition to Secretary on the Managing Committee elected as per provisions of Bye-Laws and lawfully formed along with their scheme and suggestions for redevelopment of the Society's building for convening Special General Body Meeting to finalise the policy on redevelopment of the building.

2. Convening Special General Body Meeting :-

On receipt of an application as per Directive No. 1 above, Managing Committee should take a note thereof within 8 days and Secretary of the society should convene General Body Meeting of all the members of the society, Agenda of the Meeting should be furnished to each members 14 days prior to the day of meeting and acknowledgement thereof should be kept on record of the society.

Before convening the said meeting, Society should obtain list of Architects / Project Management Consultants on the panel of Government / Local Authority and obtain quotations from minimum 5 experienced and expert persons for

preparing project report for redevelopment work of the building and one expert person from among them will be selected in the Special General Body Meeting.

Following business will be transacted in the said Special General Body Meeting:-

1. To take preliminary decision by taking into consideration demand of the members for redevelopment of society's building and suggestions received in respect of the same.

2. To select expert and experienced Architect / Project Management Consultant on the panel of the Government / Local Authority for work of redevelopment of the building and to finalise items of work to be done by them and terms and conditions of work.

3. To submit outline of the programme for redevelopment of the building.

3. To accept written suggestions from members relating to redevelopment of the building:-

Members of the Society will be entitled to submit in writing to the committee eight days prior to the meeting their realistic scheme, Suggestions and recommendations for redevelopment of the building in the name of experienced and expert Architect / Project Management Consultant known to them. However, that Architect / Project Management Consultant should submit a letter that he is desirous of doing work of redevelopment.

4. Decisions to be taken in the Special General Body Meeting:-

Quorum for the Special General Body Meeting convened for redevelopment of building of the Co-operative Housing Society will be ¾ of the total members of the society. If quorum is not formed, meeting will be adjourned for eight days and if there is no quorum for the adjourned meeting, it will be deemed that members are not interested in redevelopment of the building and meeting will be cancelled.

On formation of quorum for the meeting, Suggestions, recommendations and objections from all the members with regard to redevelopment of the society's building will be taken into consideration and opinions expressed by all the members will be recorded in the minutes book with names of concerned members. Therefore a preliminary decision will be taken whether to redevelop society's building or not. Such decision must be taken with majority vote of more than ¾ of the members. On preliminary resolution about doing the work of redevelopment getting passed, following business will be transacted in the meeting.

a) To selected expert and experienced Architect / Project Management Consultant from the panel of the Government / Local Authority for work of redevelopment of the building and to finalise items of work to be done by him and terms and conditions for the same.

b) To submit an outline of the programme for redevelopment of building.

5. Providing minutes of Meeting to all members:-

Secretary of the Society should prepare minutes of Special General Body Meeting as above within ten days and a copy thereof should be furnished to all members and acknowledgement therefore be kept on record of the society. Also one copy should be forwarded to the office of the Registrar.

6. Issuing Appointment Letter to the Architect / Project Management Consultant:-

Secretary of the society will within 15 days of the meeting issue Appointment Letter to the Architect / Project Management Consultant selected in Special General Body Meeting and Society will enter into an agreement with Architect /

Project Management Consultant incorporating therein terms and conditions approved in Special General Body Meeting.

7. Work to be done in the initial stage by Architect / Project management consultant:-

a) To survey Society's building and land.
b) To obtain information about conveyance of land to the society.
c) To take into consideration prevailing policy of the Government and the regulations applicable from time to time depending on ownership of the land (MHADA/SRA/Municipal Corporation) and to obtain information about FSI and TDR, which would be available in relation to building and land of the society.
d) To take into consideration suggestions and recommendations from the members for redevelopment of the building as also the residential area to be made available to the members, commercial area, vacant area, garden, parking, building specifications etc. and to prepare a realistic project report.
e) Architect / Project Management Consultant should prepare the project report within two months of date of his appointment and to submit the same to committee of the society.

8. Action to be taken on receipt of redevelopment Project Report:-

a) On receipt of Redevelopment Project Report as above, Secretary of the society will convene a joint meeting to approve the Project Report with majority vote by taking into consideration suggestions received from Committee Members and Architect / Project Management Consultant. Notice in that behalf will be published on the Notice Board of the Society mentioning time venue etc. of the meeting. It should be mentioned in the notice that a copy of the Project Report is available in the society's office for members to see and the notice should be served on all the members that they should submit their suggestions eight days prior to the next Committee Meeting and acknowledgement of such notice should be kept on record of the Society.

b) Seven days prior to joint meeting, suggestions received from the members will be forwarded by Society's Secretary to the Architect / Project Management Consultant for his Information.

c) There will be a detailed discussion in the Joint meeting on the suggestions / recommendations from members and opinion thereon of the Architect / Project Management Consultant and project report will be approved with necessary changes. Thereafter draft of tender from will be prepared and date of next joint meeting will be fixed for discussion on draft tender form and finalising the same. While preparing draft tender form, in order to get competitive quotations from renowned experts and experienced developers, either carpet area or corpus fund fixed (not to be changed) and by finalising other technical matters, the Architect / Project Management Consultant will invite tenders. Society's members will be entitled to furnish information about it to the reputed and experienced developers known to them.

9. Preparing List of Bids Received:-

a) On the Last day for receiving quotations, Secretary of the Society will prepare a list of offers received and display the same on the notice board of the society.

b) After 15 days of the last day for receiving quotations, Secretary of the society will convene special meeting of Managing Committee of the society. Athorised representatives of bidders and members of the society desirous of remaining present can remain present for the meeting as observers. Tenders so received will be opened in the presence of all and the Architect / Project management consultant will scrutinize all tenders and prepare a comparative chart and after checking merit, reputation, experience and comparative rate etc. and select minimum 5 bids and if the bids received are less than 5, all the bids for putting

up before Special General Meeting and concerned bidders will be informed about it immediately.

10. Selection of Developers:-

a) Office of the Registrar to appoint Athorised officer for attending General Body Meeting:-
An application with list of the members should be sent within eight days to the registrar for appointment of Athorised officer to attend the Special General Meeting of the Society for selecting a Developer out of those selected by committee of the Society with the help of the consultant, by taking into consideration his experience, merit, financial capacity, technical capacity and competitive rate etc.

b) Convening Special General Body Meeting for finalising tender:-
After appointment of authorized officer, with his prior permission Secretary of the Society will fix the time and venue convene Special General Body Meeting for appointment of Developer and Agenda of this meeting will be sent to all the members 14 days prior to the meeting by hand delivery and by registered post and keep acknowledgement thereof on record of the Society. Also, office of the Registrar will make arrangement to keep his authorized representative present for the meeting. Also arrangement will be made for video shooting of the meeting at the cost of the Society. Any person other than formal members will not be entitled to attend this meeting. Therefore members will be required to present at the venue of the meeting with their Identity Cards. At the time of submitting redevelopment proposal to the concerned authority for sanctioning, selection of Developer and other work should have been done in the presence of authorized officer from Registrar's office.

c) If there is no quorum for Special General Body Meeting:-
If the quorum of ¾ members out of total members is not formed for Special General Body Meeting, the meeting will be adjourned for eight days. If quorum does not get formed for adjourned meeting, it will be deemed that the members have no interest in redevelopment of the building and the meeting will be cancelled and thereafter the said subject will not be taken up before the Special General Body Meeting for approval.

d) In the Special General Body Meeting to be convened for selection of Developer, authorized representative from the office of the Registrar will be present and observe proceedings of the meeting. Also, on concerned representatives and authorized officer remaining present at the venue and at the time of meeting and on quorum of ¾ members getting formed, following business will be transacted in the meeting.

   i) Providing comparative information in respect of tenders selected for presentation (for redevelopment work).
   ii) Presentation by bidders one by one.
   iii) To select Developer for redevelopment of the building, to finalise terms and conditions and finalise the tender.
   iv) To obtain consent from the selected Developer.
   v) Give information about further work. It will be essential to take written approval by ¾ majority vote of the members present for the meeting for selection of Developer. If the selected Developer of his representative does not remain present for the meeting, further action will be taken by presuming that they have given their consent for the project.

11. Agreement to be entered into with Developer:-

Subject to the terms and conditions approved by General Body Meeting of the Society, an agreement should be entered into with the Developer within one month under guidance from the Architect / Project Management Consultant. Along with the points suggested by the Architect / Project Management Consultant appointed by the Society, following points will also be included in the agreement.

(1) The period for completing redevelopment project of the Society will not exceed more than two years and in exceptional cases, it will not exceed three years.
(2) Developer will give a Bank Guarantee for amount equal to 20% of the project cost.
(3) During the period of redevelopment, the Developer will make available to the members alternative accommodation in the same area as far as possible or arrange to pay monthly rent and deposit as acceptable to members or make available transit camp accommodation.
(4) The said agreement will be registered under Registration Act, 1908.
(5) On completion of redevelopment project, new members will be admitted in the Society only with approval of General Body Meeting of the Society.
(6) Carpet area to be allotted should be clearly mentioned in the agreement.
(7) Development right vested in the Developer will be non-transferable.
(8) Members will vacate their respective premises only after all legal approvals are received for redevelopment of the building.
(9) Rights of those who are in possession of the flats will remain unaffected.
(10) If any dispute arises in the work of redevelopment, provision should be made in the agreement to resolve the same as per provisions of Section 91 of the Act.
(11) After receipt of Occupation Certificate, flats in the redeveloped building should as far as possible be allotted as per present conditions floor-wise and if it becomes necessary to allot flats by drawing lots, on completion of construction, Developer should make arrangement drawing lots, and at that time flats should be allotted in the presence of Registrar's representative and this process be recorded by video shooting.
(12) Any Committee member or Office Bearer of the Society should not be the Developer or relative of the Developer.
(13) Building plans sanctioned by the Municipal Corporation / Competent Authority should be put up before the General Body Meeting for information and if any member wants copies of approved documents, he should submit application for the same to the Society and it will be binding on the Committee to furnish the information by charging necessary fee.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra

(Dr. Sudhirkumar Goyal)
Principal Secretary
(Co-operation and Marketing)

Copy to:
1) Co-operation Commissioner and Registrar,
Co-operative Societies, Maharashtra State, Pune.
2) Divisional Joint Registrars, Co-operative Societies (All).
3) District Deputy Registrars, Co-operative Societies (All).
4) Select File (14-C).

महाराष्ट्र राज्यातील सर्व सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० चे कलम ७९(अ) अन्वये द्यावयाचे निदेश
सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतींचा पुनर्विकास करण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन
क्रमांक : सगृयो २००७/प्र.क्र. ५५४/१४-स,
सहकार पणन व वस्त्रोद्योग विभाग.
दिनांक :- ३ जानेवारी, २००९

ज्याअर्थी, महाराष्ट्र राज्यामध्ये सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतीच्या पुनर्विकास योजना मोठया प्रमाणावर सुरु आहेत. पुनर्विकसित होणा-या सहकारी संस्थांच्या व्यवस्थापनाबाबत सभासदांच्या अनेक तक्रारी प्राप्त झालेल्या होत्या. बहुतांशी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा पुनर्विकास करतांना प्राप्त होणा-या तक्रारींचे स्वरुप खालीलप्रमाणे आहे. :-

१) पुनर्विकास प्रक्रियेत सभासदांना विश्वासात न घेणे.
२) निविदा प्रक्रियेमध्ये पारदर्शकता नसणे.
३) मनमानीपणे ठेकेदारांच्या नियुक्त्या करणे.
४) सहकारी कायदा, नियम व उपविधीतील तरतुदींचे उल्लंघन करुन कामकाज करणे.
५) वास्तुविशारद व प्रकल्प सल्लागार यांनी करावयाच्या कामात सुसुत्रता नसणे.
६) पुनर्विकास प्रकल्प अहवालाचे नियोजन न करणे.
७) निविदा अंतिम करण्यासाठी योग्य त्या कार्यपध्दतीचा अवलंब न करणे.
८) विकासकांशी करावयाच्या करारनाम्यात समानता नसणे आणि,

ज्याअर्थी, वरील सर्व मुद्यांच्या तक्रारींच्या संदर्भात ठोस धोरण नसल्यामुळे याबाबत वेगवेगळया स्तरावर प्राप्त झालेल्या तक्रारी व प्रत्यक्षात संबंधीत क्षेत्रात काम करणा-या सर्व घटकांशी विचारविमर्श करण्यासाठी सहकार आयुक्त व निबंधक, स.सं., महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी सहनिबंधक, स.सं., सिडको यांच्या अध्यक्षतेखाली एका अभ्यास गटाची नियुक्ती केली होती. सदरील अभ्यास गटाने सहकारी गृहनिर्माण क्षेत्रातील सर्व घटकांशी विचार विनिमय करुन सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतींचा पुनर्विकासासाठी नियमावली करणे आवश्यक आहे असे मत व्यक्त केले.

त्याअर्थी, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० मधील कलम ७९(अ) नुसार शासन पुढीलप्रमाणे निदेश देत आहे.

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 पुनर्विकाससंबंधीच्या त्यांच्या योजना व सुचनांसह संस्थेच्या इमारतींचा पुनर्विकास करण्याबाबत धोरण ठरविण्यासाठी विशेष सर्वसाधारण सभेचे आयोजन करण्याबाबत अर्ज सादर करणे आवश्यक असेल.

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.

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 करुन 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 पुनर्विकाससंबंधीच्या कार्यक्रमाची रुपरेषा सादर करणे.

३. इमारत पुनर्विकाससंबंधीच्या सभासदांच्या लेखी सूचना स्विकारणे.

संस्थेच्या सभासदांना संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकाससंबंधीच्या 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.

४) **विशेष सर्वसाधारण सभेत घ्यावयाचे निर्णय.**

सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचा कोरम हा एकूण सभासद संख्येच्या ३/४ इतका राहील. कोरमची पूर्तता न झाल्यास सभा पुढील आठ दिवसांसाठी तहकूब करण्यांत येईल व सदरच्या सभेस पुन:श्च कोरम नसल्यास सभासदांना संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी रस नाही, असे समजून सदरची सभा ही रद्द करण्यांत येईल.

सभेसाठी कोरमची पूर्तता झाल्यानंतर संस्थेच्या पुनर्विकासासाठीच्या सर्व सभासदांच्या सूचना, शिफारशी व हरकती या विचारात घेतल्या जातील व सर्व सभासदांची याबाबत नमूद केलेली मते ही सभेच्या इतिवृत्तांतात नावासह नमूद करण्यांत येतील. त्यानंतर संस्थेच्या इमारतीचा पुनर्विकास करावयाचा किंवा कसे, याबाबतचा प्राथमिक निर्णय उपस्थित सभासदांच्या ३/४ पेक्षा जास्त बहुमताने मंजूर करण्यांत येईल. पुनर्विकास करण्याबाबतचा प्राथमिक ठराव मंजूर झाल्यानंतर सदर सभेत पुढील प्रमाणे कामकाज होईल.

अ) इमारत पुनर्विकासाच्या कामासाठी शासनाचे / स्थानिक प्राधिकरणाकडील पॅनलवरील तज्ञ व अनुभवी वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांची निवड करणेसाठी त्यांनी करावयाच्या कामाच्या बाबी व अटी / शर्ती निश्चित करणे.

ब) इमारत पुनर्विकाससंबंधीच्या कार्यक्रमाची रुपरेषा सादर करणे.

५) **सभावृत्तांत सर्व सभासदांना देणे.**

संस्थेचें सचिव यांनी वरील विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त तयार करुन दहा दिवसांचे आंत सर्व सभासदांना त्याची प्रत देवून, त्याची पोहोच दप्तरी ठेवावी. तसेच एक प्रत निबंधक कार्यालयास पाठवावी.

६) **वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार यांना नियुक्तीपत्र देणे.**

संस्थेचे सचिव विशेष सर्वसाधारण सभेत निवड झालेले वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार यांना सभेच्या तारखेनंतर १५ दिवसांच्या आत त्यांच्या नियुक्तीबाबतचे पत्र देतील व सर्वसाधारण सभेमध्ये मंजूर झालेल्या शर्ती व अटींनुसार समिती आर्किटेक्टशी, प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांच्याशी करार करेल.

७) **सुरुवातीच्या टप्प्यात वास्तुविशारद / प्रकल्पव्यवस्थापक सल्लागार यांनी करावयाची कामे :**

अ) संस्थेची इमारत व जमीन यांचे सर्वेक्षण करणे.

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 कार्यालयात 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.

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

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 मार्गादर्शनानुसार विकासकाबरोबर करारनामा एक महिन्यांचे आंत करावा.

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 गॅरेंटी 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 करण्यात यावे. व सोडत पध्दतीने सदनिका वितरण करणे आवश्यक झाल्यास, इमारत पूर्ण झाल्यानंतर विकासकाने सदनिकांचे

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 नावांने

(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)