

दिनांक ८ मे २०२४ रोजी स्वस्तिक हॉल येथे डहाणूकर नगर सहकारी गृह रचना संस्था मर्यादित (इंद्रनगरी), कोथरूड पुणे ४११०३८ च्या झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेत चर्चा झालेले काही मुद्दे

इंद्रनगरी मधील सुमारे ३१ सभासदांनी दिनांक २६-०३-२०२४ रोजी मंत्रा प्रॉपर्टीज अँड डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड पुणे यांच्याबरोबर झालेल्या दस्तामध्ये (एम ओ यु मध्ये) काही दुरुस्ती सुचविल्या होत्या. त्यावर चर्चा करण्यासाठी सोसायटीच्या कायदेविषयक सल्लागार अँड श्रीमती सुनिता पागे त्यांच्या उपस्थितित ही विशेष सर्वसाधारण सभा आयोजित केली होती. या सभेसाठी सुमारे ४५ सदस्य उपस्थित होते.

सभेचं कामकाज सुरू करताना अध्यक्ष श्री श्रोत्रीय यांनी सर्वांचे स्वागत केलं.

श्री चंद्रशेखर जोशी यांना सभेचे कामकाज चालवण्यासाठी अध्यक्ष म्हणून पाचारण केलं.

आपल्या प्रास्ताविक भाषणात श्री श्रोत्रीय यांनी २३ मार्च २०२४ नंतर झालेल्या कामकाजाचा आढावा घेताना सांगितलं की २३ मार्च रोजी झालेल्या सभेत ठरल्याप्रमाणे मॅनेजिंग कमिटीसह इतर ६ ते ८ सदस्यांची वाटाघाटी (निगोसिएशन) करण्यासाठी आणि २३ मार्च रोजी झालेल्या सभेत ठरल्याप्रमाणे दुरुस्ती होत आहेत किंवा नाही याकडे लक्ष देण्यासाठी समिती नियुक्त केली. त्याप्रमाणे २५ मार्च रोजी आर्किटेक्ट श्री ढेरे यांच्या ऑफिसात सोसायटीतील ७ सभासद, आर्किटेक्ट श्री ढेरे, कायदेविषयक सल्लागार श्रीमती सुनिता पागे आणि मंत्रा प्रॉपर्टीज यांच्यातर्फे श्री वैभव शहा आणि त्यांच्या कायदेविषयक सल्लागार अँड श्रीमती काबरा उपस्थित होते. त्यावेळी उपस्थित असलेल्या सर्वांकडून मतभेद असलेल्या काही मुद्यांवर तोडगा निघाला. उरलेल्या मुद्यांवर दोन ऑनलाईन ग्रुप कॉलमध्ये चर्चा झाली आणि एम ओ यु मध्ये घालावयाचे सर्व मुद्दे मान्य झाले. दोन्ही बाजूच्या कायदेविषयक सल्लागारांनी आता पुढे जाऊन एम ओ यु करण्यास हरकत नाही, असे सांगितल्यावरून सोसायटीच्या मॅनेजिंग कमिटीचे सदस्य आणि मंत्रा ग्रुपचे अधिकृत सहीकर्ते (ऑथोराइज्ड सिग्नेटरी) यांनी २६ मार्च २०२४ रोजी एम ओ यु वर सह्या केल्या. सोसायटीच्या सर्व सदस्यांना एम ओ यु ची प्रत दिली आहे.

यापुढे करायचे दुसरी बाब म्हणजे एम ओ यु तील अटीशर्तीप्रमाणे प्रत्येक सभासदाने आपापली गरज लक्षात घेऊन एम ओ यु मध्ये मिळालेले क्षेत्र घेणे, एम ओ यु मधील क्षेत्राखेरीज लागणारे क्षेत्र एम ओ यु मधील दरानुसार विकत घेणे किंवा एम ओ यु मधील मिळणाऱ्या क्षेत्रांपैकी काही क्षेत्र विकत देऊन उरलेल्या क्षेत्राचा फ्लॅट किंवा सदनिका घेणे, यापैकी एक पर्याय निवडणे ही आहे. याची सभासदनिहाय माहिती गोळा करून पहिल्या टप्प्यातील सुमारे ६७ सभासदांची, ज्यांनी स्वखुशीने एम ओ यु मधील क्षेत्राखेरीज लागणारे क्षेत्र एम ओ यु मधील दरानुसार विकत घेणे किंवा एम ओ यु मधील मिळणाऱ्या क्षेत्रांपैकी काही क्षेत्र विकत देऊन उरलेल्या क्षेत्राचा फ्लॅट किंवा सदनिका घेणे हा पर्याय निवडला आहे, त्यांची माहिती गोळा करून मंत्राकडे पाठवली आहे.

यानंतर सोसायटी मधील ३१ सदस्यांना एम ओ यु मध्ये काही जादाची म्हणजेच ॲडिशनल दुरुस्ती करावयाची आहे, त्या सर्व ३१ सदस्यांची नावे इतर सदस्यांच्या माहितीसाठी वाचून दाखवली आणि त्यांनी दिलेल्या पत्रातील मुद्द्यांवर चर्चा करण्यासाठी आजची सभा बोलावली आहे असं स्पष्ट केलं.

श्री श्रोत्रीय यांनी सांगितले की या पत्राद्वारे तसेच नंतर पाठवलेल्या ईमेल द्वारे सुचवलेल्या मुद्द्यांनुसार किंवा दुरुस्त्यानुसार एम ओ यु रिव्हाईज करणे आता शक्य होणार नाही. परंतु हे सर्व मुद्दे विकसन करारनामा म्हणजेच डीए च्या वेळी लक्षात घेऊन त्यावर विचार करणे शक्य आहे.

या प्रास्ताविकानंतर चर्चा करून सभासदांच्या मुद्द्यांना उत्तरे देण्यासाठी सभेची सूत्रं श्री श्रोत्रीय यांनी अँड पागे यांच्याकडे सुपूर्त केली.

अँड पागे यांनी पत्रात दिलेल्या सर्व मुद्द्यांची पाहणी केली. त्यातील फक्त ५ - ६ मुद्दे कायदेविषयक असल्यामुळे त्यावर चर्चा करण्याचे मान्य केले. इतर मुद्दे कमर्शियल किंवा वैयक्तिक स्वरूपाचे असल्यामुळे त्यावर सभासदांनी आपसात म्हणजेच इंटर्नली चर्चा करून योग्य तो निर्णय घ्यावा असं त्यांनी सांगितले.

1] ॲनेक्स्चर के मधील लेटर ऑफर ॲक्सेप्टन्स आणि ॲनेक्स्चर एल मधील सहदुय्यम निबंधक सहकारी संस्था यांनी दिलेल्या ना हरकत प्रमाणपत्र या दोन्हीतील मंत्रा स्काय कॅसल प्रायव्हेट लिमिटेड हे नाव वगळून फक्त मंत्रा प्रॉपर्टीज अँड डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड हे नाव ठेवणे.

दिनांक २५ मार्च २०२४ रोजी मंत्रा यांच्या प्रतिनिधी (रिप्रेझेंटेटिव्ह) बरोबर झालेल्या चर्चेत काही सभासदांनी निदर्शनास आणून दिलं होतं की एम ओ यु हा मंत्रा प्रॉपर्टीज अँड डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड यांच्याबरोबर होत आहे, तर लेटर ऑफ ॲक्सेप्टन्स देखील मंत्रा प्रॉपर्टीज अँड डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड यांच्याकडून येणं आवश्यक आहे आणि याच चर्चेत हे सर्वांनी मान्य केलं होतं. यावर असेही आश्वासन दिले गेले होते की या संबंधातील काही ऑथोरायझेशन फॉर्मॅलिटीज मंत्राने पूर्ण केल्यानंतर हे केलं जाईल. परंतु एम ओ यु ला जोडलेलं लेटर ऑफ ॲक्सेप्टन्स हे एम ओ यु बरोबर संबंधित नसलेल्या मंत्रा स्काय कॅसल प्रायव्हेट लिमिटेड यांचं आहे. यामुळे संबंधित रेकॉर्डमध्ये विनाकारण इनकन्सिस्टन्सी येत आहे.

याखेरीज असाही आक्षेप नोंदवला गेला की दिनांक ९ सप्टेंबर २०२३ रोजी झालेल्या विकसक निवड आणि संमती बद्दल झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेतील रिझोल्युशन मध्ये अजिबात उल्लेख नसलेलं मंत्रा स्काय कॅसल प्रायव्हेट लिमिटेड यांचं नाव सहनिबंधक यांनी दिलेल्या ना हरकत प्रमाणपत्र म्हणजेच एनओसी मध्ये कसं आलं.

यावर चर्चा करताना श्रीमती पागे यांनी सांगितले सध्याच्या सहा झालेल्या एम ओ यु मध्ये सोसायटी आणि मंत्रा प्रॉपर्टीज अँड डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड यांची नावं आहेत. त्यामुळे यापुढील सर्व व्यवहार स्पेसिफिक परफॉर्मन्ससह म्हणजेच पुढील डीए/पीए करणे फक्त या दोघांनाच शक्य आहे. त्यामुळे ॲनेक्स्चर के आणि एल या दोन्हीत मंत्रा स्काय कॅसल प्रायव्हेट लिमिटेड हे नाव असलं तरी त्यांना

स्पेसिफिक परफॉर्मन्स म्हणजेच डीए करता येणार नाही. त्यांनी असं सुचवलं की सध्याचा दोन्ही बाजूंच्या सह्या झालेला एम ओ यु सुधारित करण्याऐवजी सोसायटीने मंत्रा प्रॉपर्टीज अँड डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड यांना पत्र लिहून त्यांच्याकडून अंडरटेकिंगद्वारे खातरजमा करून घ्यावी की लेटर ऑफ अॅक्सेप्टन्स हे मंत्रा प्रॉपर्टीज अँड डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड यांनी दिल्यासारखेच समजावे आणि या पुढील विकसन करारनामा आणि कुलमुखत्यारपत्र म्हणजेच डीएपीए सह सर्व व्यवहार हे मंत्रा प्रॉपर्टीज अँड डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड याच नावाने होतील.

या अनुषंगाने एसपीव्ही (म्हणजेच मंत्रा स्काय कॅसल प्रायव्हेट लिमिटेड) बरोबर करार करण्यासंबंधी सर्व सभासदांना त्याबद्दलची माहिती देऊन आणि त्याचे फायदे तोटे यावर चर्चा करावी असं श्री आर्चिस जोशी यांनी सुचवलं. परंतु सगळ्यांना हे मान्य झालं नाही आणि त्यांनी आग्रहानं प्रतिपादन केलं की हा मुद्दा आजच्या अजेंडावरचा विषय नाही आणि मंत्रा प्रॉपर्टीज अँड डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड यांचीच निवड विकसक म्हणून आवश्यक त्या संख्याबलाने म्हणजेच मेजॉरिटीने केली आहे. दिनांक २३ मार्च २०२४ रोजी झालेल्या सभेत हा विषय संपल्याचं ठरवलं आहे आणि आणि अध्यक्ष श्री श्रोत्रीय यांनी स्वतः जाहीर केले आहे की यापुढे सोसायटी समोर एस पी व्ही हा विषय कधीही येणार नाही. यावर अँड पागे यांनी स्पष्ट केलं की विकसकाचं नाव मंत्रा प्रॉपर्टीज अँड डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड ऐवजी मंत्रा स्काय कॅसल प्रायव्हेट लिमिटेड असं करायचं असेल तर त्याबद्दलची विनंती ही मंत्रा प्रॉपर्टीज अँड डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड यांचेकडून आली पाहिजे. त्यावर योग्य ती सभासद संख्या असलेल्या वेगळ्या सर्वसाधारण सभेत चर्चा करून आवश्यक असलेल्या संख्याबळावर म्हणजेच मेजॉरिटी वर ठरवता येईल.

2] बँक गॅरंटी - वैधतेच्या कालावधीतील फरक इत्यादी

यावरील चर्चेत अँड पागे, सभेचे अध्यक्ष चंद्रशेखर जोशी, शिशिर जोशी, अरुण बर्वे, सुनिता रानडे, अजय पारनाईक आणि सचिन महाबळेश्वरकर यांनी भाग घेतला. सभेचे अध्यक्ष श्री चंद्रशेखर जोशी यांनी या संदर्भातील टेंडरमधील परिच्छेद वाचून दाखवले. सभासदांनी असं निदर्शनास आणून दिलं की विकसक निवडीच्या दरम्यान बँक गॅरंटी हा टेंडर मधील कलमांपैकी चर्चा न होणारा म्हणजेच नॉन निगोशिएबल मुद्दा होता आणि असं असूनही एम ओ यु ला अंतिम स्वरूप देताना त्यात बदल झाले आहेत. तसेच २५ मार्च २०२४ रोजी झालेल्या चर्चेत संमती मिळालेल्या बँक गॅरंटीची मुदत ही मंत्रा यांनी सर्व कामे पूर्ण करून सोसायटीकडे हस्तांतरण होईपर्यंत राहिल असे ठरूनही एम ओ युमध्ये ती मुदत अंतिम ताबा प्रमाणपत्र म्हणजेच ऑक्यूपन्सी सर्टिफिकेट आणि/किंवा कॉम्पिटंट ऑथॉरिटी कडून संपूर्ण प्रोजेक्टला पूर्णत्वाचा दाखला मिळेपर्यंत राहिल असा उल्लेख एम ओ यु मध्ये केला आहे. दिनांक २५ मार्च २०२४ रोजी झालेल्या चर्चेदरम्यान निदर्शनास आणून दिलेले अनकंडिशनल, इरिर्व्होकेबल हे किमान आवश्यक शब्द एम ओ यु मध्ये आले नाहीत. वरील सर्व मुद्दे विचारात घेऊन अँड पागे यांनी सुचवलं आणि सर्वांनी त्याला मान्यता दिली की विकसन करारनामा डीए करताना खालील नॉन-निगोशिएबल या स्वरूपात असलेले मुद्दे घालता येतील आणि सोसायटी हे सर्व मुद्दे मंत्रा प्रॉपर्टीज यांना लगेचच कळवेल :

अ) विकसन करारनाम्याचा एक भाग म्हणून बँक गॅरंटीचा अंतिम स्वरूपातील मसुदा असेल.

ब) बँक गॅरंटीची वैधता जागा खाली करण्याच्या नोटीसी पासून / जागा खाली करण्याच्या नोटीसिनंतर काही दिवसांपासून / सोसायटीकडून विकसकाला सर्व सभासदांनी जागा खाली केल्याची आणि सोसायटीकडे त्याचा ताबा दिल्याची खात्री केल्यानंतर. यातील नमूद केलेल्या क्रमानुसारच सोसायटीच्या अग्रक्रम म्हणजे प्रेफरन्स राहिल.

क) आपापले म्हणजेच प्रत्येक सभासदाने सदनिका किंवा दुकान खाली करण्याच्या कालावधीत विकसकाने ठरवून दिलेल्या मसुद्यानुसार बँक गॅरंटी दिली तरच सदरची युनिट जमा करून घेण्याचा अंतर्भाव राहिल

ड) बँक गॅरंटीची वैधता ही प्रकल्पातील सर्व कामे पूर्ण होऊन तो प्रकल्प हस्तांतरित होईपर्यंत असेल.

3] यूएलसी मधील तरतुदी आणि त्यांचा इंद्रनगरी पुनर्विकासा वर होणारा परिणाम

अँड पागे यांनी यावर मत देताना सांगितलं की जमिनीचे मूळ मालक आणि त्या वेळचे विकसक यांनी यूएलसी कायद्यातील आर्थिक दृष्ट्या दुर्बल असलेल्या घटकांसाठी सदनिका बांधणेसाठी लागू असलेल्या सेक्शन २१ खाली इंद्रनगरी स्कीमसाठी मान्यता घेतली होती आणि आज रोजी सदरचा कायदा हा त्यातील सेक्शन २१ सह रिपेल झाला असल्याने यु एल सी मधील तरतुदीनुसार पुनर्विकासासाठी यूएलसी कडून ना हरकत प्रमाणपत्र घेण्याची आवश्यकता नाही. सोसायटीतर्फे विकसकाबरोबर सदर प्रकारचे ना हरकत प्रमाणपत्र मिळण्यासाठी येणाऱ्या खर्चाची चर्चा करण्यापूर्वी त्यांनी खालील दोन सूचना दिल्या

अ) सोसायटी द्वारा केलेल्या अर्जावर यु एल सी मधील प्रचलित तरतुदीनुसार संबंधित अधिकाऱ्यांकडून पुनर्विकासासाठी ना हरकत प्रमाणपत्र आवश्यक नसल्याचा प्रतिसाद मिळेपर्यंत सुमारे पंधरा दिवस थांबणे

ब) अँड अनिल सरदेसाई हे या विषयातील जाणकार आणि तज्ञ असण्याबरोबरच ते ए व्ही भट आणि कंपनी यांचे कायदेशीर सल्लागार असल्याने सरदेसाई यांचेकडून त्यांना योग्य ती फी देऊन याबाबतचा लिखित स्वरूपात सल्ला सोसायटीने तातडीने घ्यावा. हे सचिवांनी म्हणजेच सेक्रेटरी यांनी मान्य केले.

सभासदांचं म्हणणं असं होतं की दिनांक २३ मार्च २०२४ रोजी झालेल्या सभेत चर्चा करून ठरवल्याप्रमाणे यूएलसी कडून त्यासाठी येणाऱ्या खर्चासह ना हरकत मिळवणे ही विकसकाची जबाबदारी आहे. तसेच वरील अ आणि ब मध्ये ठरवलेल्या कृतींची फलश्रुती काय येते त्या प्रमाणे सोसायटीने २३ मार्च २०२४ रोजी झालेल्या सभेत ठरल्याप्रमाणे विकसकाशी बोलणी करावीत.

4] योगेश्वर वहिवाट

सध्याच्या एम ओ यु मधील कलम १४.९ मध्ये सोसायटीने जमिनीवर कोणाची वहिवाट अथवा इतर हक्क नाहीत असे लिहून दिले आहे. परंतु या प्रकारचे नॉन फॅक्चुअल डिक्लरेशन सोसायटीने का दिले असा मुद्दा उपस्थित करून सदरचं कलम काढून टाकावंअशी सूचना श्री बर्वे यांनी केली.

याखेरीज सचिन महाबळेश्वरकर आणि सतीश निसळ यांनी यावेळी चर्चेत भाग घेतला.

यानंतर अँड पागे यांनी हा विषय इंद्रनगरी, त्यांचे वकील व आर्किटेक्ट आणि योगेश्वर, त्यांचे वकील व आर्किटेक्ट यांच्यासह दोन्ही विकसक (डेव्हलपर) यांनी आपसात चर्चा करून सोडवता येईल असे मत व्यक्त

केले. त्यासाठी दोन ते तीन टप्प्यात बोलणी करून हा विषय मार्गे लावता येईल असं मत त्यांनी व्यक्त केला कारण दोन्ही सोसायटीमध्ये त्या स्वतः वकील म्हणून काम करत आहेत. त्यांच्या दृष्टीने हा विषय केवळ याच पद्धतीने मार्गी लागू शकेल आणि या घडीला आपण एम ओ यू मधील कलम बदलण्यासाठी आग्रही राहू नये.

5] वाढीव एफएसआय

अँड पागे यांनी स्पष्ट केलं की दिनांक २६ मार्च २०२४ रोजी झालेल्या एम ओ यु नुसार यु डी सी पी आर २०२० नुसार मिळणारा आणि दिनांक ९ सप्टेंबर २०२३ पर्यंत लागू होणारा एफएसआय हाच विकसकाला उपलब्ध आहे. त्यानंतर कोणत्याही कारणाने उपलब्ध झालेला एफएसआय हा कोणालाही देण्याचा अधिकार सोसायटीकडे आहे. त्यासाठी लागणारे पूरक म्हणजेच सप्लीमेंट्री दस्त सोसायटी कोणाबरोबरही करू शकेल. कलम २०.२ नुसार फक्त मंत्रालाच देणे हे सोसायटीवर बंधनकारक नाही. हा अधिकार सोसायटीकडे अबाधित आहे, असं श्रीमती पागे यांनी सांगितलं. या संबंधी आलेल्या एका प्रश्नाच्या उत्तरात त्यांनी स्पष्ट केले की एफएसआय बाबतची कलमे, व्याख्या आणि इंटरप्रीटेशनस या एकत्रित लक्षात घेतली तरी त्यातून पुढील काळात मिळणाऱ्या एफएसआयचे हक्क हे विकसकाला हस्तांतरीत करायचे मान्य केले असा अर्थ निघत नाही.

6] कलम २४.२ - टेंडर आणि ऑफर यातील अटी

या कलमानुसार टेंडर कंडिशन आणि विकसकांनी ९ सप्टेंबर २०२३ रोजी दिलेल्या अंतिम ऑफर नुसार अटी व शर्ती या कलम २४.२ नुसार ओव्हर राईड होतील व एम ओ यू मधील कलम ग्राह्य धरले जाईल.

अँड पागे यांनी स्पष्ट केले की त्यांच्या दृष्टीने ही तरतूद ज्या अटी आणि शर्ती फक्त एम ओ यू मध्ये आल्या आहेत त्यांच्यापुरतीच लागू होईल. ज्या अटी आणि शर्ती टेंडर किंवा ऑफर मध्ये समाविष्ट आहेत आणि ज्यात विशेष करून एम ओ यू मध्ये बदल केले नाहीत, अशा कलमांसाठी टेंडर किंवा ऑफर मधील तरतुदी लागू राहतील. पागे यांनी सांगितलं की सोसायटीने विकसकाला याबाबतची आपली मतं कळवावी आणि त्यांच्याकडून पत्राद्वारे खुलासा करून घ्यावा.

यानंतर चहापाण्याची चहापाण्याची विश्रांती झाली व कमर्शियल आणि कायदेविषयक नसलेल्या सोसायटी आणि विकासकासामावेत चर्चा करून पुढे जाण्याच्या मुद्यांवर कामकाज सुरू झाले.

7] कलम ५.३.१ आणि ५.३.२ - दुचाकी/चार चाकी पार्किंगसाठी जागा

विकसकाने १५० स्क्वे मी पेक्षा अधिक क्षेत्र असलेल्या सदनिका धारकांना प्रत्येकी २ कव्हर्ड कार पार्किंग आणि ४ दुचाकी पार्किंग द्यावी आणि १५० स्क्वे मी पेक्षा कमी क्षेत्र असलेल्या सदनिका धारकांना प्रत्येकी १ कव्हर्ड कार पार्किंग आणि २ दुचाकी पार्किंग द्यावी असे २३ मार्च २०२४ रोजी झालेल्या सभेत अर्किटेक्ट ढेरे यांनी सांगितले होते. वरील दोन कलमांमध्ये क्षेत्रानुसार प्रत्येकी २/१ कव्हर्ड कार पार्किंग आणि २/१

दुचाकी पार्किंग मिळतील असे नमूद केले आहे. सभेचे अध्यक्ष श्री जोशी यांनी स्पष्ट केले की यु डी सी पी आर नियमानुसार प्रत्येक कव्हर्ड पार्किंग हे त्या कलमात दिलेल्या ५ मी x २.५ मी या क्षेत्राचे असेल. यावर सचिवांनी सांगितले की अंतिम प्लॅन करतेवेळी उपलब्ध असलेल्या मोकळ्या जागेनुसार प्रत्येकी २ वेगळी जादाची दुचाकी पार्किंग देण्याबाबत विकसक विचार करेल.

8] कलम ५ - सुरक्षा ठेव (सेक्युरिटी डिपॉझिट), असुविधेपोटी देय रक्कम इ.चा कालावधी ठरवणेबाबत

टेंडर मधील तरतुदीनुसार सर्व सभासदांना विकासाकांकडून देय असणारी सर्व प्रकारची रक्कम त्यांना आपले फ्लॅट अथवा दुकान रिकामे करण्यापूर्वी मिळणे आवश्यक आहे.

सेक्रेटरी श्री भागवत यांनी खुलासा केला की प्रत्येक सभासद आपला फ्लॅट अथवा दुकान रिकामे करून सोसायटीकडे देईल. अशा सर्व फ्लॅट आणि दुकानांचा मोकळ्या अवस्थेतील ताबा सोसायटीकडे आल्यानंतर त्याची सूचना विकसकाला दिली जाईल. त्यानंतर प्रत्येक सभासदाला देय असणारी रक्कम त्याला मिळाल्याचे डॉक्युमेंटरी प्रूफ सोसायटीला सबमिट केल्यानंतरच सर्व युनिटचा ताबा विकसकाकडे दिला जाईल. तसेच त्यांनी असाही उल्लेख केला की यातील काही रक्कम सभासदांना पर्यायी निवास घेतांना उपयोगी पडेल, म्हणून ती आधी मिळावी यासाठी विकसकाबरोबर डी ए च्या कलमांना अंतिम रूप देतांना बोलणी केली जातील.

या संदर्भात श्रीमती पागे यांनी सूचना दिल्या किंवा केल्या की जागा रिकामी करून देणे ही सोसायटीची जबाबदारी आहे. आपल्याला डिसेंडिंग किंवा नकारात्मक विचार असणारे सभासद शोधणे गरजेचे आहे. यासाठी अशा सभासदांशी वारंवार संपर्कात राहणे आणि पुनर्विकासासंबंधात घडणाऱ्या सर्व बाबींची माहिती पूर्ण रूपात सभासदांपर्यंत पोहोचणे आवश्यक आहे.

9] कलम ५.४.५ - भाडे मिळण्याचा कालावधी, वारंवारता (फ्रिक्वेंन्सी) पोस्ट डेटेड चेकच वितरण

सभासदांनी सादर केलं की सद्यस्थितीत विकसक आगाऊ भाडं देत नाहीये. त्यामुळे खालील बाबींचा खुलासा होणे आवश्यक आहे :

अ) विकसक हा बारा महिन्यांचे पुढील तारखा असलेले आगाऊ चेक सभासदांना केव्हा आणि कसे देणार याबाबत कोणतेही स्पष्टता नाही. परंतु जागा खाली करणेचा कालावधी ठरवण्यासाठी पहिल्या वर्षाचे पोस्ट डेटेड चेक मिळणे पूर्व अट ठेवली असणे आवश्यक. तरी पहिल्या वर्षाचे बारा चेक किती दिवस आधी मिळणार आणि पुढील वर्षासाठी प्रत्येकी बारा महिन्यांचे चेक कधी देणार याची स्पष्टता हवी आहे.

ब) या कलमानुसार सर्व चेक सोसायटीकडे दिले जातील असा उल्लेख आहे. परंतु सोसायटीकडे अशा प्रकारचे चेक हाताळण्यासाठी कोणतीही यंत्रणा नसल्यामुळे विकसकाने सदरचे सर्व चेक प्रत्यक्ष सभासदांकडे देण्यासाठी दोघांच्या सोयीची यंत्रणा उभारून चेकच वितरण करावं.

सभेचे अध्यक्ष श्री जोशी यांनी सांगितले की डीए च्या वेळेस चर्चा करून मार्ग काढता येईल आणि सोसायटीने विकसकाला देण्याच्या पत्रातही याचा अंतर्भाव करता येईल.

10] कलम ५.९.१ - विकसकाने सोसायटीला सध्याच्या सभासदाचा कॉर्पस निधी (फंड) देण्याबाबत

सभासदांनी प्रतिपादन केलं की सध्याच्या म्हणजेच एक्जिस्टिंग सभासदांपैकी सर्वांना मिळणारा कॉर्पस फंड हा नवीन फ्लॅट ताब्यात घेतानाच सोसायटीकडे जमा केला जावा. हा पुरेसा निधी सुरवातीपासूनच सोसायटीकडे करायच्या कामांसाठी असणं आवश्यक आहे. सभेच्या अध्यक्षांनी त्यांच्या उत्तरात सांगितलं की हा मुद्दा डी ए च्या वेळेस घेता येईल तसेच सोसायटी मार्फत विकसकांकडे पाठवायचा पत्रातही उपस्थित करता येईल.

11] कलम ६.२ - सरेंडर क्षेत्राचा दर Rate for surrender :-

सरेंडर करावयाच्या क्षेत्रासाठी असणारा दर विकसकांनी दिलेल्या अंतिम ऑफर प्रमाणेच असावा. या कलमातील दरापूर्वी घातलेला maximum हा शब्द काढणे आवश्यक आहे कारण त्यावर कोणतेही बंधन ऑफरमध्ये नाही. सभेच्या अध्यक्षांनी त्यांच्या उत्तरात सांगितलं की हा मुद्दा डी ए च्या वेळेस घेता येईल तसेच सोसायटी मार्फत विकसकांकडे पाठवायचा पत्रातही उपस्थित करता येईल.

12] कलम ६.३ आणि ११.२ - डिझाईनमधील मर्यादांमुळे जादा क्षेत्र विकत घेणे / सरेंडर करणे

जर सभासदाने स्वखुशीने अधिक क्षेत्र खरेदी करण्याचा किंवा काही क्षेत्र सरेंडर करण्याचा पर्याय दिला नसेल तर, प्रत्येक सभासदाला त्याच्या पात्रतेनुसार त्या क्षेत्राचा फ्लॅट मिळावा, बांधकामानंतर अधिक जागा खरेदी करणे किंवा कमी जागा असल्यास त्याचे पैसे घेणे हे दोन्हीही बंधनकारक नसावे. हा मुद्दा विकसकाला पाठवायच्या पत्रात घालून पुढील कारवाई डी ए च्या वेळेस करावी अस सभेच्या अध्यक्षांनी सांगितलं.

श्री भागवत सचिव यांनी काळजीपूर्वक (कन्सर्न) उल्लेख केला की विकसकाकडून अशा प्रकारचे प्रश्न किंवा क्वेरी येणं नावडीचं आहे. काही सभासदांनी यावर प्रतिसाद देताना कथन केलं की सभासदांना असलेल्या हक्कानुसार पुनर्विकास प्रक्रियेत कोणताही अडथळा येणार नाही आणि सर्व सभासद सोसायटी व्यवस्थापनाबरोबर असल्यानं अशा प्रकारचे किमान आवश्यक प्रश्न विचारणं हे अनिवार्य आहे.

यानंतर श्री भागवत यांनी सभासदांनी दाखल केलेल्या प्रॉपर्टीच्या दस्त पडताळणीबद्दल थोडक्यात माहिती दिली. ज्या सभासदांनी अद्यापही त्यांचे दस्तावेज म्हणजेच डॉक्युमेंट्स सादर केले नसतील यांनी ते लवकरात लवकर सादर करावेत असं त्यांना आवाहन केलं. यामुळे पडताळणी प्रक्रिया पूर्ण होऊ शकेल

यानंतर सेक्रेटरी श्री भागवत यांनी आभार प्रदर्शन केले आणि सभेचे कामकाज संपल्याचे जाहीर केले.
