



-: महाराष्ट्र शासन :-

उपनिबंधक, सहकारी संस्था, जी/एन विभाग, मुंबई

कार्यालय - मल्होत्रा हाऊस, ६ वा मजला, जी.पी.ओ. समोर, फोर्ट, मुंबई ४०० ००९

Email ID - gnwardmumbai@gmail.com

जा.क्र.मुंबई/उपनि/जी-एन/बी-४/ना-हरकत दाखला/११८१/२०२३

दिनांक - ०३/११/२०२३

प्रति,

चेअरमन / सेक्रेटरी,

कुमारी जेठी टी. सिपाहीमलानी को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि.,

जेठीबेन कॉलनी, एफ.पी. नं ५६५, मोरी रोड,

माहिम (प), मुंबई ४०० ०१६.

**विषय :-** संस्थेच्या इमारत पुनर्विकास अनुषंगाने पारित ठरावास मान्यता देण्या बाबत.

**संदर्भ :-**

१) शासन निर्णय क्रमांक :- सगृयो२०१८/प्र.क्र.८५/१४-स दि. ०४/०७/२०१९.

२) कुमारी जेठी टी. सिपाहीमलानी को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि., या संस्थेचा दिनांक ०६/०९/२०२३ रोजीचा प्रस्ताव (दाखल दिनांक ०६/०९/२०२३).

३) या कार्यालयाचे महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम ७६ अन्वये प्राधिकृत अधिकारी नियुक्ती बाबत दिनांक १८/०९/२०२३ रोजीचे आदेश.

४) या कार्यालयाचे महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम ७६ अन्वये प्राधिकृत अधिकारी अंशतःबदल आदेश दिनांक २७/१०/२०२३.

५) संस्थेचे दिनांक ०२/११/२०२३ रोजी दाखल केलेले पत्र व सहपत्रे.

६) प्राधिकृत अधिकारी यांचा दिनांक ०२/११/२०२३ रोजीचा निरीक्षण अहवाल.

उपरोक्त संदर्भीय विषयाकडे आपले लक्ष वेधण्यात येत आहे.  
२/- ज्याअर्थी, कुमारी जेठी टी. सिपाहीमलानी को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि., जेठीबेन कॉलनी, एफ.पी. नं ५६५, मोरी रोड, माहिम (प), मुंबई ४०० ०१६ या संस्थेने संदर्भ क्र. १ नुसार इमारत विकासना संबंधी संदर्भ क्र. २ नुसारच्या पत्रान्वये प्रस्ताव सादर केलेला आहे. सदरच्या प्रस्तावाचे अवलोकन केले असता इमारत पुनर्विकासनाकामी शासन परिपत्रक सगृयो.२०१८/प्र.क्र.८५/१४-स दि.०४/०७/२०१९ मधील विहित सुचना नुसार आहे. त्या अनुषंगाने या कार्यालयाने संदर्भ क्र. ३ अन्वये विशेष सर्वसाधारण सभेकरीता प्राधिकृत अधिकारी नियुक्ती केली होती. संस्थेने संस्थेची विशेष सर्वसाधारण सभा दिनांक २९/१०/२०२३ रोजी घेतलेली आहे व सदर सभेत विकासक निवडीचा ठराव बहुमताने पारित केला आहे. याबाबत प्राधिकृत अधिकारी यांनी संदर्भ क्र. ६ अन्वये निरीक्षण अहवाल सादर केला आहे. संदर्भ क्र. ५ अन्वये संस्थेने सभेचे इतिवृत्त, सभेचे व्हिडीओ छायाचित्रीकरण बाबत सी.डी. सभेत सभासदांनी दिलेले संमती पत्राची प्रत व हजेरी पत्रक सादर केले आहे. संदर्भ क्र. ५ नुसार प्राधिकृत अधिकारी यांचे अहवालाचे अवलोकन केले असता, इमारत मिळकत विकासना बाबतचा ठराव उपस्थित सभासदांनी बहुमताने मंजूर करण्यांत आलेला दिसून येत असून "Raymond Realty (TenX Realty)" यांची नियुक्ती करण्यांत आलेली आहे, असे निरीक्षण अहवालावरून दिसून येते. सदर नियुक्तीस खालील अटी व शर्तीस अधिन राहुन या कार्यालया मार्फत ना-हरकत देण्यात येत आहे.

१. संस्थेचा पुनर्विकास करतांना महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६०, नियम १९६१ व संस्थेच्या मंजूर उपविधीतील तरतुदीचे पालन करावे.
२. इमारत विकासना संबंधी बृहन्मुंबई महानगर पालिका व इतर संबंधीत प्राधिकारणाकडील नियमांचे पालन करण्यांची जबाबदारी सर्वस्वी संस्थेची राहिल.

३. विकासका कडुन संस्थेला प्राप्त झालेली रक्कम सभासदांना वाटप करतांना उपविधीतील तरतुदी आणि आमसभेतील मंजुर ठरावाचे पुर्णपणे पालन करावे.
४. संस्थेच्या इमारत विकासा बाबत विकासका बरोबर करण्यांत आलेल्या करारपत्रामध्ये उपविधी मधील तरतुदीनुसार वाद सोडविण्यासाठी तरतुद करुन करारपत्र नोंदणीकृत करण्यांत यावे संस्थेच्या इमारत विकासनाबाबत विकासका बरोबर करण्यांत येणा-या करारनाम्यामध्ये खालील बाबींचा समावेश करण्यांत यावा.
५. संस्थेचा पुर्नविकास प्रकल्प पुर्ण करावयाचा कालावधी हा रेरा कायदयातील तरतुदीनुसार विकासका यांना बंधनकारक राहिल.
६. विकासक पुर्नविकास प्रकल्प रेरा कायदयातील तरतुदीनुसार विकासक यांना बंधनकारक राहिल.
७. विकासक पुर्नविकास कालावधी शक्यतो त्यांचे क्षेत्रात प्रकल्प पुर्ण होईपर्यन्त निवासाची पर्यायी सोय उपलब्ध करुन देईल किंवा सभासदांना मान्य होईल असे मासिक भाडे व अनामत रक्कम देण्याची व्यवस्था करील किंवा अशी संक्रमन शिबिरे उपलब्ध करुन देईल.
८. सदरचा करारनामा हा रजिस्ट्रेशन अॅक्ट १९०८ प्रमाणे नोंदणीकृत करण्यांत येईल.
९. संस्थेतील नवीन सभासद हे पुर्नविकास प्रकल्प पुर्ण झाल्यानंतर संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेच्या मान्यतेनेच घेण्यांत येतील.
१०. करारनाम्यात देय कारपेट एरियाचा स्पष्ट उल्लेख असावा.
११. इमारत पुर्नविकासासाठी सर्व कायदेशीर मान्यता मिळाल्या नंतरच पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.
१२. ज्याच्या ताब्यात सदनिका आहेत त्यांचे हक्क अबाधित राहतील.
१३. पुर्नविकास कामात कोणताही वाद निर्माण झाल्यास तो अधिनियमातील कलम ९१ अन्वये सोडविण्यांत येईल.
१४. रहिवासी दाखल (अॅक्युपेशन प्रमाणपत्र) मिळाल्यावर पुर्नविकास इमारतीतील सदनिकांचे वाटप करतांना शक्य तेथे सध्याचे स्थितीनुसार मजल्यांच्या क्रमाने वाटप करण्यांत यावे व सोडत पध्दतीने सदनिका वितरण करणे आवश्यक झाल्यास, इमारत पुर्ण झाल्यानंतर विकासकाने सदनिकांचे सोडतीची व्यवस्था करावी व त्यावेळी निबंधकाचे प्रतिनिधीच्या उपस्थितीत सोडतीने सदनिका वितरण करुन त्यांचे व्हिडीओ चित्रीकरण करण्यांत यावे.
१५. संस्थेचा कोणीही समिती सदस्य किंवा पदाधिकारी विकासक यांचा नातेवाईक नसावा. महानगरपालिका/सक्षम प्राधिकरणाने मंजुर केलेल्या बांधकामाचे नकाशे परत सर्वसाधारण सभेपुढे माहितीसाठी सादर केले पाहिजेत व जर एखादया सभासदास मान्यताप्राप्त कागदपत्रांची प्रत हवी असल्यास त्यांनी संस्थेकडे, त्याबाबत लेखी अर्ज केल्यास त्यांना योग्य ते शुल्क आकारुन माहिती पुरविणे समितीवर बंधनकारक राहिल.
१६. उपरोक्त अटी व शर्ती हया दिनांक ०४/०७/२०१९ रोजीच्या शासन निर्णयातील असल्यामुळे त्याचे तंतोतंत पालन होणे आवश्यक आहे.

पुर्नविकासाबाबत वाद निर्माण झाल्यास त्यास त्या त्या वेळेस कार्यरत असलेली समिती व विकासक यांची जबाबदार राहिल, याची गांभीर्याने नोंद घ्यावी.

ठिकाण - मुंबई  
दिनांक - ०३/११/२०२३



*B. S. Mali*  
( बी.एस.माळी )  
उपनिबंधक,

सहकारी संस्था, जी/एन विभाग, मुंबई

प्रत माहितीसाठी -

१. "Raymond Realty (TenX Realty)".

२. मा. कार्यकारी अभियंता, जी/एन-विभाग, इमारत प्रस्ताव, मुंबई शहर.

*B. S. Mali*  
उपनिबंधक,

सहकारी संस्था, जी/एन विभाग, मुंबई