महाराष्ट्र शासन

सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग

शासन निर्णय क्रमांक : - समृयो २०१८/प्र.क्र. ८५/१४-स,

१४ वा मजला, नवीन प्रशासन भवन,
मादम कामा रोड, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.

दिनांक : - ०४ जून, २०१९ .

पहा :- शासन निर्णय, सहकार पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, क्रमांक समृयो-२००७/ प्र.क्र.५५४/१४-स, दि.३.१.२००९.

प्रस्तावना -

महाराष्ट्र राज्यामध्ये सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतींचा पुर्विकास योजना मोठया प्रमाणावर सुरू आहेत. पुर्विकास होणाऱ्या सहकारी संस्थांच्या व्यवस्थापनाबाबत गृहनिर्माण संस्था, गृहनिर्माण संघ व वैज्ञानिक समासदांच्या अनेक तक्रारी प्राप्त होतात. बहुतांशी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा पुर्विकास करताना प्राप्त होणाऱ्या तक्रारींचे स्वरूप खालीलप्रमाणे आहे :-

१) पुर्विकास प्रक्रियेत समासदांना विश्वासात न घेणे.
२) निविदा प्रक्रियेत्या पारदर्शकता नसणे.
३) मनमानीपणे ठेकेदारांच्या नियुक्त्या करणे.
४) सहकारी कायदा, नियम व उपविधीतील तरुंदींचे उल्लंघन करून कामकाज करणे.
५) वास्तविकास व प्रकल्प सहागार यांनी करावयाच्या कामात सुसूत्रता नसणे.
६) पुर्विकास प्रकल्प अहवालाचे नियोजन न करणे.
७) निविदा अंतिम करण्यासाठी योग्य त्या कार्यपंडतीचा अवलंब न करणे.
८) विकासकांशी करावयाच्या करारनायामात समातना नसणे.

२. शासनाने दिनांक ३ जानेवारी, २००९ व्या शासन निर्णयांच्ये महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० वे कलम ७९(अ) खाली निदेश देतल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतींचा पुर्विकास करण्याबाबत कार्यपंडती विहित केली आहे. वर विहित
शासन निर्णय क्रमांक: समूहो 2018/प्र.क्र. 85/94-स.
करण्यात आलेल्याचे स्वरूप विचारात घेऊन राज्यात पुनर्विकास प्रक्रियेला चालना देण्याकरिता दिनांक 3 जानेवारी 2009 च्या निर्देशानुसार बदल करणे आवश्यक आहे. सदर बाब विचारात घेताचे यासंदर्भ सुधार तर तात्त्विक रामत सुविधा मांडलेंना निर्मित करण्याची विजयी बाब शासनाच्या विचाराधीन होती. त्यास अनुसार संवंतीत दिन 3 जानेवारी, 2009 चा शासन निर्णयाच्यात अधिक्रियत करून महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम 1960 मधील कलम 75(अ) नुसार शासन खालीलप्रमाणे निदेश देत आहे: -

शासन निर्णय -
1) सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची इमारत सक्षम प्राधिकरणाकडून विविध अंशाचे किंवा पडायला आलेली किंवा राहणारे धोक्यास किंवा त्या शेजरुन जाण्यास किंवा शेजरुन कोणत्याही संचारसंदर्भ किंवा ठिकाणात धोक्यास कोणत्याही म्हणून जाहीर केलेला असेल आणि विकास नियंत्रण नियमानुसार संस्था इमारत पुनर्विकास करण्यासाठी पात्र ठरत असेल तर संस्था सर्वसाधारण समेत त्या इमारतीची पुनर्विकास करण्याबाबतचा निर्णय घेता येते.

2) सदर निदेशाच्या विकासकाळाकडून करारादायेचे धोणारा पुनर्विकास, स्वपुनर्विकास, संगीत संस्थेची होणारा समूह पुनर्विकास, संस्थाच्या गटमार्फूत होणारा पुनर्विकास इ. संस्थाकडून होणार्या सर्व प्रकारच्या पुनर्विकासाधीन लागू राहतील. विकासाच्या नियुक्तीकरण निर्धारित करण्यात आलेल्या सर्व कार्यपदती हया उपरोक्त नमूद सर्व प्रकारच्या पुनर्विकासाधीन, कंद्राठेंच्या नियुक्ती करण्याची किंवा करारादायेचे होणार्या विकासकाळाकडून होणारा लागू राहतील.

3) गृहनिर्माण संस्थाच्या इमारतीचा पुनर्विकास करण्याचा निर्णय हा त्या सोसायटीच्या नौदणीकृत उपकिरी अन्वेषण त्या संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण समेत त्या सदरच्या मांडलेंना सुधारतेच त्या संस्थेच्या उपनिधीयाचा संस्थानांतरी निर्धारित कार्यपदतीनुसार घेतला जाईल.

4) सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासाच्या निर्णय निर्देश रूढिकरणाने नियुक्त केलेल्या प्राधिकृत अधिकारी / प्रशासक यांना घेता येणार नाही.

5) संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासाच्या विशेष सर्वसाधारण समेत आयोजन करणे: -
ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थाच्या इमारतीचा पुनर्विकास करावयाचा आहे अशा संस्थाच्या 1/5 पेक्षा कमी नाही तत्काळ समसादापूर्वी संस्थेच्या उपकिरी निवडून आलेल्या व कायदानुसार गठिल्या झालेल्या संस्थेच्या व्यवसायिक समितीच्या सचिवांकडून इमारत पुनर्विकाससंबंधी त्यांच्या योजना व सुधारांसह संस्थेच्या इमारतीचा पुनर्विकास करण्याबाबतचे धोरण ठरविण्यासाठी विशेष सर्वसाधारण समेत आयोजन करण्याकरीता हे अर्थ सादर करणे आवश्यक राहील. अर्थ प्राप्त झाल्यावर 8 दिवसात व्यवसायिक समिती
संबंध त्याबाबत नोद घेंवून २ महिन्याच्या आत संस्थेचे संचिव संस्थेच्या सर्व समासदांची विशेष सर्वसाधारण समा बोलावतील. संस्थेची विषयपत्रिका संस्थेच्या प्रत्येक समासदास १४ दिवस अगोदर द्रावी व त्याची पोहोच संस्थेच्या दपतरी ठेवावी. सदर समा बोलावणीपूर्वी संस्थेचे व्यवस्थापन समती वास्तूविश्लेषण कायदा, १७७२ खालील वास्तूविश्लेषण परिषदेकडून नोंदणीकृत किंमत ३ वास्तूविश्लेषणदांची शासकीय / स्थानिक प्राधिकरणाकडून पंपलवरील प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (Project Management Consultant) यांचे कृतेवून इमारतीतील पुनर्विकास कामाचा प्रकल्प अहवाल (Project Report) तयार करण्यासाठी दरपरक (Quotation) प्राप्त करून घेतील व त्याच्या एका तज्ञ व्यक्तीची विशेष सर्वसाधारण संबंध निवड करण्यात येईल.

6) पारदर्शीकेविद्यासंदर्भी नवीनकरण प्रस्तावित असणाऱ्यासारख्या संस्था इंटरनेटवर संकेतस्थळ तयार करतील. त्या संकेतस्थळावर पुनर्विकासासारखा संबंधित सर्व प्रकारची माहिती, जसे सुचना, इतिवृत आणि प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागारांचा अहवाल इत्यादी बाबी ठेवण्यात येतील. सदरच्या माहिती संस्थेच्या समासदांकरिता उपलब्ध असेल. सदर प्रकल्पांबंधात सुचना व इतिवृत तसेच समासदांना ई-मेलवरून/समक्ष/नोंदणीकृत डाकेयाचे पाठविण्यात येतील. सदर प्रकल्पांबंधात सुचना व इतिवृत ई-मेलवरून पाठविण्याकरिता प्रत्येक समासदांना त्यांचा ई-मेल आयडी व संपर्क तपशिल सादर करणे आवश्यक राहील. निबंधकांना सदरच्या संकेतस्थळांबद्ध कल्पविण्यात येईल. तसेच उपरोक्त माहिती संस्थेच्या नोटीस बोर्डावर समासदांच्या माहितीकरीता प्रसिद्ध करतील.

9) पुनर्विकासासंबंधात व्यवस्थापन समती व विशेष सर्वसाधारण समा यांच्या सुचना व इतिवृत तसेच संप्रेषण (Communication) ई-मेलवरून व हार्डकॉपीवरून सदर बैठक झाल्याच्या १५ दिवसभरून आत संबंधित निबंधक कार्यालयास कल्पविणे आवश्यक राहील. सदर संस्थानी याबाबतच्या पोचपात्या जम्पून ठेववायल.

4) सदरच्या विशेष सर्वसाधारण संबंध विषयवार खालीलप्रमाणे कामकाज होईल :-

1. संस्थेच्या इमारतीतील पुनर्विकास कार्यावार वाचारात घेंवून प्राथमिक निर्णय घेणे.

2. इमारतीतील पुनर्विकास कामाची आंतरराष्ट्रीय साधने/ स्थानिक प्राधिकरणाकडून पंपलवरील तज्ञ व आतुभी वास्तूविश्लेषण / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांची निवड करणे व त्यांनी करावयाच्या कामाच्या बाबी व अर्टी / शर्ती निर्णित करणे.

3. इमारत पुनर्विकाससंबंधीच्या कार्यक्रमाची रुपरेषा सादर करणे.
1) इमारत पुनर्विकाससंबंधी चर्चा समाप्त देखील सूचना स्विकारणे: -

संस्थेच्या समासदांना संस्थेच्या इमारतीय चर्चा पुनर्विकाससंबंधी चर्चा वास्तववादारीय योजना, सूचना व शिफारशी याबाबत तयाचे त्याचे माहितीतील पंपेलवर्दील अनुभवी व तज्ज्ञ वास्तवविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सहाय्य याची नावे लेखी स्वरूपात समीतीकडे समेची तारखेपूर्वी 8 दिवस अगोदर सादर करता येईल. परंतु सदर पुनर्विकासाचे कामकाज कार्यावरोल वास्तवविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सहाय्य इच्छुक असल्यावर त्याचे पत्र संस्थेसाठी सादर केले पाहिजे.

20) विशेष सर्वसाधारण समेत घाव्याचे निर्णय: -

अ) सहकारी गृहनिर्माण संस्थानाच्या इमारतीय चर्चा पुनर्विकाससाठी आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण समेतच्या कोरम हा संस्थेच्या एकूण समासद संख्येच्या 2/3 इतका राहील. कोरमची पूर्तता न ज्ञात्य असा सदर संसाद तयाच्या तत्काळ कारण्यात येईल आणि 7 दिवसांनी सूचना देवून पट्टील 1 महिन्याच्या आत पुढे हायोजित कारण्यात येईल. सदर समेत पुनर्विकास कोरमची पूर्तता न ज्ञात्य समासदांना संस्थेच्या इमारतीय चर्चा पुनर्विकाससाठी रस नाही, असे संज्ञान तत्काळ कारण्यात येईल व सदरच्या विषय युक्त पुढे 3 महिन्यापर्यंत विशेष सर्वसाधारण समेतच्या कोरमुळे माध्यमदोषी आणता येणार नाही. विशेष सर्वसाधारण समेत संस्थेच्या पुनर्विकाससाठी चर्चा समासदांच्या सुची, शिकारी व हरकती या विचारात घेतल्या जातील व सर्व समासदांची याबाबत नमूद केलेली मत ही समेची इतिवृत्तात नवाच नमूद कारण्यात येईल. या सर्वसाधारण समेत संस्थेच्या पुनर्विकास कार्यावर याच्या किंवा कसर, याबाबतचा प्राथमिक निर्णय संस्थेच्या एकूण समासद संख्येच्या किंवा 51% पेक्षा कमी नाही इतक्या उपलब्ध तत्काळ समासदांचा बहुमताने मंजूर कारण्यात येईल. सदरच्या निर्णयाच्या साठी संस्थेच्या एकूण समासद संख्येच्या किंवा 51% समासदांची मान्यता आवश्यक राहील. याच्या सर्वसाधारण समेत कोणत्याही अनुपस्थित समासदांची लेखी/तोंडी अथवा इतर कोणत्याही प्रकारची मान्यता, मत, अभिप्रय विचारात घेण्यात येणार नाही.

अशाप्रकारे संस्थेच्या एकूण समासदांच्या 51% पेक्षा कमी नाही इतक्या उपलब्ध तत्काळ सर्वसाधारण समेत संस्थेच्या पुनर्विकास कारण्यात येईल. (उदाहरणार्थ, एखाद्या गृहनिर्माण संस्थेची एकूण समासद संख्या 100 असल्यास, त्या संस्थेच्या पुनर्विकाससाठी आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण समेतच्या कोरम 65.65 महणजेच 67 समासद इतका राहील आणि बहुमताकारीता त्यापैकी 51 किंवा अधिक समासदांची मान्यता आवश्यक राहील. महणजेच
जर त्यासे एक सामाजिक असतील तर बहुमतार्कीता उपस्थित ६५% समासदांपेकी ५१% किंवा अधिक समासदांची मान्यता आवश्यक असेल. तसेच ७५% समासद उपस्थित असतील तरीही बहुमतार्कीता उपस्थित ७५% समासदांपेकी ५१% किंवा अधिक समासदांची मान्यता आवश्यक असेल व या प्रमाणे पुढे.)

b) पुनर्विकासाच्या मान्यतेच्या निर्णयांतर वर नमूद केल्यानुसार विशेष सर्वसाधारण समेत्या मान्यतेने खाली नमूद केल्याप्रमाणे कामकाज केले जाईल.

१. इमारत पुनर्विकासाच्या कामासाठी शासनाचे / स्थानिक प्राधिकरणाकडील पॅनलवरील तत्त्व व अनुमोदी वास्तूविश्वास / प्रकल्प व्यवस्थापन सदस्यांचा यांची निवड करण्यासाठी त्यांनी करावायाच्या कामाच्या बाबी व अटी / शार्ट्ज निखिल तरीही

२. इमारत पुनर्विकासांच्या कार्यक्रमाची रुपरेषा सादर करणे.

११) समाधानात सर्व समासदांना देणे :-
संस्थेचे सचिव यांनी वरील विशेष सर्वसाधारण समेत्या इतिवृत्त तयार करन ७ दिवसांचे आत सर्व समासदांना त्याची प्रत देवून पोहोच दप्तरी ठेवून असेल तसेच एक प्रत निवंदक कार्यालयास सादर करणे.

१२) पुनर्विकासाच्या कार्यवाहीकरिता समासदांचे लेखी संमतीपत्र घेणे :-
वर नमूद केल्यानुसार, विशेष सर्वसाधारण समेत्याचे संस्थेचा पुनर्विकास करण्याबाबतचा निर्णय एकूण समासदांच्या ५१% पेक्षा कमी नाही इतक्या बहुमताने पारित झाल्यानंतर, व्यवस्थापन संस्थेच्या पुनर्विकासाबाबतची पुढील कार्यवाही करण्याकरिता पुनर्विकासाच्या ठरावाच्या बाजुने मत नौदवणारा समासदांचे लेखी संमतीपत्र म्या आवश्यक राहील.

१३) वास्तूविश्वास / प्रकल्प व्यवस्थापक सदस्यांना नियुक्तीपत्र देणे:-
संस्थेचे सचिव विशेष सर्वसाधारण समेत्या निवड झालेले वास्तूविश्वास / प्रकल्प व्यवस्थापक सदस्यांना संस्थेचा तारखेचं तयांनी ३० दिवसांच्या आत त्याच्या संस्थेच्या नियुक्तीबाबतचे पत्र देतील व सर्वसाधारण समेत्याचे मंजूर झालेल्या शार्ट्ज व अटीनुसार समती वास्तूविश्वास / प्रकल्प व्यवस्थापन सदस्यांची कार्यकरतील.

१४) रुपवांतरीच्या पद्धतीत वास्तूविश्वास / प्रकल्प व्यवस्थापक सदस्यांची कार्यवाही कार्यावाही कामे:-

a) संस्थेची इमारत व जमीन यांचे सर्वाच्या संवैधानिक करणे.

b) संस्थेच्या जमीनीचे अभिहत्तांतरणांसंबंधी माहिती घेणे.
क) शासनाचे प्रचलित दौरानुसार तसेच जमीनीच्या मालकीप्रमाणे म्हाढा / एस.आर.ए / महानगरपालिका यांची त्या-त्या वेळी लागू असणारी नियमावली विचारात घेतून संस्थेच्या इमारती व जमीनीसुसार उपलब्ध होणारा एफ.एस.आय. व टी.डी.आर. यांची माहिती प्राप्त करून घेणे. त्यानुसार संबंधित संस्थानी या संदर्भांतून कार्यवाही करणे आवश्यक राहील.

इ) संस्थेच्या समासदांच्या पुनर्विकासाबाबतच्या सुचवा, शिफारस विचारात घेतून, समासदांसाठी उपलब्ध करावयाचे निवासी क्षेत्र, व्यापारी क्षेत्र, मोकल्या जागा, बगीचा, पार्किंग, बांधकामाचे स्थेपतीके स. बाबी विचारात घेतून वास्तवादी प्रकल्प अहवाल तयार करणे.

इ) वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन समाधागार यांची त्यांचे नियुक्तीचे दिनांकापूर्व दोन महिन्यांचे आत प्रकल्प अहवाल तयार करून, तो संस्थेच्या व्यवस्थापन समितीचे सादर करावा.

१५) पुनर्विकास प्रकल्प अहवाल प्राप्त ज्ञात्यानंतरची कार्यवाही :-

अ) संस्थेचा सचिव वरीलप्रमाणे पुनर्विकास प्रकल्प अहवाळ प्राप्त ज्ञात्यावर व्यवस्थापन समितीची समा बोलावली. सदर समेत वास्तुतिलार / प्रकल्प व्यवस्थापन समाधागार यांना निमित्तित करून त्या समेत समासदांच्या सुचवा विचारात घेतून, प्रकल्प अहवाळास माणूस प्रत्यावर्त्ती वेळ. सदर समेची नोटीस, समेची वेळ व ठिकाण इत्यादिसह संस्थेच्या नोटीस बोर्डवर प्रसिद्ध करतील. सदर नोटीसमध्ये प्राप्त प्रकल्प अहवाळाची प्रत संस्थेच्या समासदांना संस्थेच्या कार्यालयात पाहण्यासाठी उपलब्ध असत्यावांबत व पुढील होणाऱ्या संभित समेतपूर्वी ५ दिवस अगोदर सुचवा सादर करण्यासाठी नोटीस प्रत्येक समासदास देवून त्याची पोहोच दत्तरी टेलिवण्यात वेळ.

ब) वरीलप्रमाणे व्यवस्थापन समिती समेतपूर्वी ५ दिवस अगोदर समासदांकडील प्राप्त सुचवा संस्थेचा सचिव वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन समाधागार यांचेकडे विचारार्थ पाठवली.

क) सदर व्यवस्थापन समिती समेत समासदांकडील सुचवा / शिफारस व वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन समाधागार यांची मते या सर्व बाबीवर सर्वकष चर्चा होऊन, आवश्यक ते बदल करून प्रकल्प अहवाळास बहुमतातील माणूस देवावर वेळ व निविदा मसूदा तयार करून त्यासंबंधी चर्चा / विचारार्थिनिमय करून, निविदा मसूदा अंतिम करण्याबाबतच्या पुढील व्यवस्थापन समेची तारीख, वेळ व ठिकाण निश्चित करणात
शासन निर्णय क्रमांक: समृयो २०१८/प्र.क्र. ७५/१४-स,

येईल. निविदा मसुदा तयार करताना वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सहागार नामांकित तज्ज व अनुभवी विकासकांकडून स्पर्शात्मक निविदा प्राप्त होण्यासाठी कार्यपर्यंत एपिया व कॉर्प्स फॅंड यापेकी एक बाबासाही (न बदलणारी) ठेवून व इतर तांत्रिक बाबी निक्षित करून निविदा मागविली. संस्थेच्या समाधानांतर त्यांचे माहितीतील नामांकित व अनुभवी विकासकांना याबाबत माहिती देता येईल. स्वपुनर्विकासाच्या प्रकरणी देखील प्रकल्प अहवाल निविदा तयार करताना आणि कंट्रांडांकडून निविदा मागविलीत, संस्था व वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सहागार यांनी वर नमूद केलेलीच कार्यपठदती अनुसरणी.

१६) प्राप्त निविदांची यादी जाहीर करणे:-
   
   अ) संस्थेचे सचिव निविदा भिंत्रणाच्या शेषेचा दिवसी किंती निविदा प्राप्त झाल्या, याची यादी तयार करून ती संस्थेच्या नोटीस बोर्डवर प्रसिद्ध करतील.

   ब) संस्थेचे सचिव, निविदा प्राप्त होण्याच्या शेषेचा तारखेच्या अनुसार १५ दिवसांचे आत संस्थेच्या व्यवस्थापन समितीची संभा बोलवावली. सदर समेत निविदाकार अथवा त्यांचे अधिकृत प्रतिनिधी व संस्थेचे इतर फॅंड समाधान यांना उपस्थित राहणार राहणार नाही. प्राप्त झालेल्या निविदा सभेस संस्थेचे उपस्थित असलेल्या सर्वसम्मत उघडण्यात येतील. वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सहागार सर्व निविदांची छाननी करून तुलनात्मक तक्ता, तयार करलेल्या त्यांचा कर्मीत कर्मी 3 निविदा प्राप्त होण्यासाठी जवळ जवळ असलेल्या, सदर निविदा विशेष सर्वसाधारण समेतऱ्या टेल्याण्यासाठी मंजूर करतील. निविदा स्पर्शात्मक होण्यासाठी कमीत कमी 3 निविदा प्राप्त होणे आवश्यक आहे. त्याप्रमाणे, ३ पेक्षा कमी निविदा प्राप्त झालास प्रथम किमान एका आठव्द्याची मुदतवाळ द्यावी. अशी मुदतवाळ दिल्यानंतरदेखील ३ पेक्षा कमी निविदा प्राप्त झालास दुसऱ्यांदा १ आठव्द्याची मुदतवाळ द्यावी. तरीदेखील ३ पेक्षा कमी निविदा प्राप्त झालास जेवण्याचा निविदा प्राप्त झालास आहेत तेवढळ निविदा विशेष सर्वसाधारण समेतऱ्या टेल्याण्यासाठी मंजूर करण्यात येतील.

१७) विकासकारी निवड करणे:-

   अ) सर्वसाधारण समेतऱ्या निवडकार आयुक्त कार्यालयांकडून प्राधिकृत अधिकारी नियुक्त करणे:-

   संस्थेच्या व्यवस्थापन समितीने वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सहागार यांचे मदतीने निवड केलेल्या निविदामध्यें एका विकासकारी त्याचा अनुभव, गुणवत्ता, आर्थिक क्षमता, तांत्रिक क्षमता व स्पर्शात्मक दर इ. विविध कसोट्यांवर निवड करण्यासाठी संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण सम्बन्ध बोलवाण्यात येईल. व्यवस्थापन समितीने सदरची विशेष
र्फतारपणे सावतून सोय महिला कार्यालयांच्या निपटावीचा उपस्थितीत होणारी शासकीय प्राधिकृत अधिकारी नियुक्त करण्याकरत नियन्त्रककडून सभासद यादीत ७ दिवसात अर्थ सादर करावा. त्यावर निष्पादन चेंबून नियन्त्रक प्राधिकृत अधिकारी यांची नेमणूक करतील. निवडक विकासक किंवा त्यांचे सहयोगी किंवा सहाय्यक यांचा महाराजांपेक्षा किंमत एक प्रकल्प नोंदणीकृत असणे आवश्यक राहिल.

ब) निविदा अंतिम करण्यासाठी विशेष सर्वसाधारण सम्मा बोलावणे :-

संस्थेचे सावित, विकासकाच्या नियुक्तीकरता, प्राधिकृत अधिकारी नियुक्तीनंतर एका महिलाच्या आता त्यांचे पूर्व परवर्ती वेळ व ठिकाण निश्चित करून विशेष सर्वसाधारण सम्मा बोलावणीत व या सम्मी विषयपत्रिका सर्व सभासदांना संभवचा ९४ दिवस अगोदर हस्तांकन करणे व डाक-देखील पोस्टातून पाठून तसेच भारतात राहणार्या सभासदांना ई-मेलवर पाठून त्यांची पोहोच तसेच संस्थेचा दप्तरी ठेवतील. सदर विषयपत्रिका पुनर्विकास कामाकरता त्याच्या करण्यात आलेल्या संस्थेचा संकेतस्थाप अपलोड करतील. समेव्हे या निविदा सादर करतेय आहेत त्यांचे अधिकृत प्रतिनिधी उपस्थित असल्यास नियुक्त करतील. तसेच विशेष सर्वसाधारण बेढीकेच्या संस्थेचा चिन्हांना हिंदीत चिन्हितकरण करण्याची व्यवस्था करतील. सदर सम्मत अधिकृत सभासदांबऱ्याच कार्यान्वयनात अधिकारी उपस्थित राहते येणार नाही. यासाठी सभासदांनी संस्थेचा ठिकाणी ओळखपत्र स्वतःजवऱ्यांनी आवश्यक राहिल. संबंधित प्राधिकारणांचे पुनर्विकास प्रस्ताव मंजूरसाठी त्यांचा संवेदना व इतर कार्यक्रमाचे वास्तूविश्वास / प्रकल्प व्यवस्थापन समतोत यांचे कार्यालयातील अधिकृत अधिकारी यांच्या उपस्थितीत होणे आवश्यक राहिल.

क) विशेष सर्वसाधारण समेतचा कोर्म नसल्यास:-

विशेष सर्वसाधारण समेतचा कोर्म हा संस्थेचा एकूण सभासदांच्या २/३ इतका राहिल. कोर्मची पूर्तता न झाल्यास सम्मा पुढील ७ दिवसांत तहकूत करण्यात येईल व सदर समेतचा पुनःश्रृऍण कोर्मची पूर्तता न झाल्यास सभासदांच्या संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी रस नाही, असे समजून समा रद्द करण्यात येईल व सदरचा विषय पुढे इतका महिलावर्तक विशेष सर्वसाधारण समेव्हे मात्रतेसाठी आणता येणार नाही.

ड) विकासक निवडीबाबत विशेष सर्वसाधारण समेतचा कामकाज:-

सदर समेतचा निवडधीकरण कार्यालयातील अधिकृत अधिकारी उपस्थित राहतेल व समेतचा कामकाजाचे निरीक्षण करतील. तसेच समेतचा ठिकाणी व बेळी आवश्यक प्रतिनिधी व प्राधिकृत अधिकारी उपस्थित झाल्यावर बोलावणे २/३ इतका कोर्म पूर्ण झाल्यावर समेतचे कामकाज खालीप्रमाणे होईल:-
9. सादरीकरणासाठी निवड केलेल्या निविदासंबंधी तुलनात्मक माहिती देणे.
   (पुनर्विकास कामासंबंधी)
2. निविदा क्रमाने सादर करणे (निविदाचे सादरीकरण).
3. इमारत पुनर्विकाससाठी एका विकासकारी / कंट्राटदाराची अटी व शर्तसह
   निवड करणे व निविदा अंतिम करणे.
4. निवड झालेल्या विकासकाकडून / कंट्राटदारकडून संपत्ती घेणे.
5. पुढील कामकाजाबाबत माहिती घेणे -

   विकासक / कंट्राटदार यांच्या नियुक्तीसंबंधी संस्थेच्या एकूण संभावन संख्येच्या किमान
   ५१% पेक्षा कमी नाही इतक्या उपस्थित संभावनाची लेखी मान्यता घेणे आवश्यक राहिल.
   याचा कारण सर्वसाधारण समेत कोणत्याही अनुपस्थित संभावनाची लेखी/तोडी अथवा इतर
   कोणत्याही प्रकारची मान्यता, मत , अभिप्राय विचारात घेण्यात येणार नाही. निवड झालेल्या
   जे विकासक / कंट्राटदार किंवा ल्यांचे प्रतिनिधी समेत सादर उपस्थित राहणार नाहीत त्यांची
   सदर प्रकल्पपासून संपत्ती आहे असे ग्राहक धरण पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.

२८) विकासकारी करावयाचा कारानामा:  

   संस्थेच्या व्यवस्थापन समतीने जंजूर केलेल्या अटी व शर्तसह अधिन राहून
   वास्तूविशेषार्द / प्रकल्प व्यवस्थापन संज्ञागार यांच्या मार्गदर्शनानुसार विकासक / 
   कंट्राटदार यांच्या सोबत ३ महिन्यांच्या आत कारानामा करावा.

   कारानाम्यात संस्थेचे नियुक्त वास्तूविशेषार्द / प्रकल्प व्यवस्थापन संज्ञागार यांची
   शुचिविल्याप्रमाणे इतर मुद्यांसोबतच खाळील मुद्यांच्या समावेश असेल :-

   १) पुनर्विकास प्रकल्पाचा आकारपूर्णानुसार पहेल्या / पाया उभारणी प्रमाणपत्राच्या 
      तारखेपासून संस्थेच्या पुनर्विकासाचा / बांधकामाचा प्रकल्प पूर्ण करावयाचा कालाधी 
      वर्षपेक्षा जास्त असणार नाही व अपवादात्मक परिस्थिती ३ वर्षपेक्षा जास्त असणार नाही.

   २) पुनर्विकास प्रकल्पाचा एकूण किमतीच्या २०% इतकी बँक गॅर्नटी विकासक 
      संस्थेसे देईल.

   ३) विकासक पुनर्विकास कालाधीत संभावनाचा शक्यतो त्याच केसरत्र प्रकल्प पूर्ण 
      होईपर्यंत निवासाची पर्यायी सोय उपलब्ध करून देईल किंवा संभावनाचा मान्य होईल असे 
      मासिक भाडे व डिपोजिट देण्याची व्यवस्था करून किंवा अशी संक्रमण शिवीरे उपलब्ध 
      करून देईल .

   ४) संस्थेसोबतचा विकास कारानामा आणि वैयक्तिक संभावनासोबतचा स्थायी
पर्यायी निवासी करार (Permanent Alternative Accommodation Agreement) हा रजिस्ट्रेशन ऑक्ट, १९०८ प्रमाणे नोदणीकृत करण्यात येईल.

५) संस्थेमध्ये नवीन समासद हे पुनर्विकास प्रकल्प पूर्ण ज्ञाल्यावर संस्थेच्या सर्वसाधारण समेच्या मान्यतेनेच घेण्यात येतील.

६) करारनाम्यात Real Estate (Regulation And Development) Act, २०१६ नुसार देव कारपेट परियाचा स्पष्ट उलेख असावा.

७) विकासकार दिलेले विकास हक्क हे अहसासांतरणीय असतील.

८) इमारत पुनर्विकासासाठी सर्व कायदेशीर मान्यता मिळाल्यानंतरच आणि वैधकिंक समासदांसोबतचा स्थायी पर्यायी निवासी करार (Permanent Alternative Accommodation Agreement) नोंदणी ज्ञाल्यानंतर गाठेधारक समासद गाळे रिकामे करतील.

९) ज्ञाल्या ताब्यात सदनिका आहेत त्यांचे हक्क अवधित राहतील.

१०) पुनर्विकास कामात कोणताही वाद निर्माण ज्ञाल्या तो अधिनियमातील कलम ९१ अन्वये सोडविण्याची तरतळ सदर वातुविशारद / कंट्रास्टर आणि संस्थेमधील करारपत्राच्या असणे आवश्यक आहे.

११) भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupation Certificate) मिळाल्यावर पुनर्विकसित इमारतील सदनिकांचे वाटप करताना शक्य तेथे सध्याचे स्थितीनुसार मजल्याच्या क्रमाने वाटप करण्यात यावे व सोडत पद्धतीत सदनिका वितरण करणे आवश्यक ज्ञाल्यास, इमारत पूर्ण ज्ञाल्यानंतर विकासकारे सदनिकांच्या सोडतीची व्यवस्था करावी व त्यावेळी निबंधकांच्या प्रतिनिधिच्या उपस्थितीत सोडतीत सदनिकांचे वितरण करावे व त्याचे विधीद्वारे चित्रीकरण करावे.

१२) संस्थेचा कोणीही समती सदस्य किंवा पदाधिकारी विकास किंवा त्याचा कोणीही नातेवाईक नसावा.

१३) महानगरपालिका / सक्षम प्राधिकरणापासून मंजूर केलेल्या बांधकामाचे नकाशे परत सर्वसाधारण समेत्युडे माहितीसाठी सादर केले पाहिजे व जर एखादा समासदास मान्यताप्राप्त कागदपत्रांची प्रत हवी असल्या त्यांची संस्थेतेच त्याबाबत लेखी अर्ज करावा. योग्यती फी आकारानुसार माहिती पुरविणे व्यवस्थापन समतीवर बंधनकारक राहिल.
19) जागेची मालकी हक्क प्राप्त सहकारी गृहनिर्माण संघा अंतर्गत असलेल्या संस्थांचा समूह पुनर्निर्माकास करणे :-

1) सहकारी गृहनिर्माण संघाच्या नावाने संलग्न संस्थांच्या इमारती व सामायीक क्षेत्रांच्या जागेची मालकी हक्क असणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संघामार्फत समूह पुनर्निर्माकास करता येईल.

2) सहकारी गृहनिर्माण संघाच्या संलग्न संस्थांच्या इमारतीच्या समूह पुनर्निर्माण साधारण आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण समेचा कोरम हा संघाच्या एकूण संलग्न समावेश संस्थांच्या 2/3 इतका राहिल.

3) संलग्न सहकारी संस्थांच्या इमारतीच्या पुनर्निर्माण साधारण प्राथमिक निर्णयासाठी आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण समेचा वरील प्रमाणे कोरम पूर्ण झाल्यानंतर एकूण संलग्न समावेश संस्थांच्या संख्येच्या किंमत 51% पेक्षा कमी नाही इतक्या उपस्थित समावेशांच्या बहुमताने मंजूर करण्यात येईल. संविधान निर्णयाकरण प्रमाणे एकूण संलग्न समावेश संस्थांच्या संख्येच्या किंमत 51% समावेशांची मान्यता आवश्यक राहिल. या करिता सर्वसाधारण समेचा कोषत्याही अनुपस्थित समावेशांची लेखी/तोंडी अथवा इतर कोषत्याही प्रकारची मान्यता, मत, अभिप्रय विचारात घेण्यात येणार नाही.

4) संलग्न संस्थांच्या इमारतीच्या पुनर्निर्माण साधारण कामकाजाची सुरुवात करण्यापूर्वी संलग्न संस्थांच्या खालीलप्रमाणे मंजूरी दिली पाहिजे.

संघाच्या संलग्न सर्व संस्थांच्या त्यांच्या इमारतीच्या पुनर्निर्माकास साधारणी प्रत्येक संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण समेचा त्या संस्थेच्या एकूण समावेशांच्या 2/3 इतक्या समावेशांचा कोरम पूर्ण करून त्या संस्थेच्या एकूण समावेश संख्येच्या किंमत 51% पेक्षा कमी नाही इतक्या उपस्थित समावेशांच्या बहुमताने ठराव मंजूर करण्यात येईल. याकरिता त्या संस्थेच्या एकूण समावेश संख्येच्या किंमत 51% समावेशांची मान्यता आवश्यक राहिल. तसेच सर्वसाधारण समेचा कोषत्याही अनुपस्थित समावेशांची लेखी/तोंडी अथवा इतर कोषत्याही प्रकारची मान्यता, मत, अभिप्रय विचारात घेण्यात येणार नाही. तसेच प्रत्येक संस्था ठरावाच्या बाजूने मतदान केलेल्या सर्व संसादांची लेखी संतती प्राप्त करून त्यांचे ठराव व लेखी संतती संगठन समितीस सादर करेल किंवा संगठन सर्व संस्थांच्या मिळून एकूण समावेशांच्या 60% पेक्षा कमी नाही इतक्या समावेशांची ठरावाच्या बाजूने मतदान करणे आवश्यक राहिल व प्रत्येक संस्था ठरावाच्या बाजूने मतदान केलेल्या सर्व संसादांची लेखी संतती प्राप्त करून त्यांचे ठराव व लेखी संतती
संघाच्या संमिलनतील वरिष्ठ सेवाकर्मी सादर करेल.

या शासिन्यात नमूद कार्यपदद्वारे अतःतब करताना कोणतीही परिणाम करीत असताना कोणत्याही अपूर्णांकाचे उच्चतर पूर्णांक पाहून करण्यात येईल.

सदर शासिन्य महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्तावेर उपलब्ध करण्यात आला असूि त्याचा संकेताक 201907041556201202 असा आहे. हा आदेश डिजिटल स्वाक्षरणे साधारण करू शकत येत असते.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्यावर आदेशानुसार नावाने Kamalakar Sitaram Badgujar (क.स.बडगुजर) कार्यस्थल अधिकारी, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

1) मात्रंत्री (सहकार), यांचे खाजगी सचिव
2) मात्रंत्री (सहकार), यांचे खाजगी सचिव,
3) प्रधान सचिव (सहकार), सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, मुंबई.
4) अपर मुख्य सचिव, महासूल व वान विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
5) अपर मुख्य सचिव, गृहिणांतर विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
6) प्रधान सचिव, गृहिणांतर विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
7) सहकार आयुक्त व निभंडक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे,
8) सर्व विभागीय सहनिभंडक सहकारी संस्था,
9) सर्व जिल्हा उपनिभंडक सहकारी संस्था,
10) निवडनस्ती, का.१४-स,