

Pune Patrakarnagar CHS

Committee Workshop 1

Pre-redevelopment stage

नेमके काय आहे - पुनर्विकास म्हणजे

आपली आताची इमारत - त्या वेळचा विकास

त्याच जागेवर ती जुनी इमारत पाडून तेथे उंच इमारत - 'पुनर्विकास'

का हवा पुनर्विकास ?

- ३५/४० वर्षांपूर्वीच्या इमारती जुन्या झाल्यामुळे सततच्या दुरुस्त्या
- पडायला आलेली किंवा राहण्यास धोकादायक अशी इमारत.
- उद्वाहनाची (लिफ्ट) कमतरता,
- इतर आवश्यक सुविधांचा अभाव,
- सभासदांच्या विस्तारित कुटुंबासाठी जागा अपुरी पडणे,
- आधुनिक सुखसोयींनीयुक्त नवीन गृहसंकुलात (बहुधा जास्त क्षेत्रफळाची) कोरी करकरीत सदनिका – परंतु त्यासाठी ची न परवडणारी किंमत

विकसकच्या दृष्टीने :

- विकासकांनाही या इमारतींची भर वस्तीतील जागा,
- नवीन जागा विकत घेण्याची गरज नाही.
- पुनर्विकासासाठी मिळणारा वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक (एफएसआय)
- आणि हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर)
- अपेक्षित मजबूत नफा

पुनर्विकास हा उभयपक्षी फायद्याचा आणि खुशीचा विषय

पुनर्विकास : सदस्यांच्या अडचणी ???

- सदस्यांच्या तक्रारी
- सल्लागार यांची नेमणूक आणि त्याचा खर्च
- इमारत पडली तर मग ?
- खर्च खूप जास्त होणार
- दुसरीकडे जाणे खूप गैरसोयीचे होईल
- जास्त जागा कशासाठी ?
- आज-काल विकसकावर विश्वास ठेवता येणार नाही.
- मॅटेनन्स वाढणार
- कमिटी किंवा इतर सदस्यांचा छुपा फायदा आहे का ?

पुनर्विकास – मिळतील अशी सुविधा

- जास्त सोयीचे सगळे मिळेल - पार्किंग आणि लिफ्ट मिळणार
- किमान २० ते २५ % टक्के जास्त जागा मिळेल
- सार काही विकसक बघणार – आम्हाला काय करायचं आहे ?
- ४ FSI आहे इकडे – मिळेल नक्की - मेट्रो मुळे जमिनी चे दर चौपट मिळणार.
- सल्लागार ह्यांची गरज नाही.
- क्लब हाउस , स्वीमींग पूल , खेळण्यासाठी बाकी सुविधा असतील.
- बाकीचे आर्थिक मोबदला मिळेल – महिन्याचे भाडे आणि इतर काही गोष्टी.

यातून उभे राहिलेले प्रश्न

- एका नामांकित विकासकाशी झालेला करार सभासदांनी वेळेवर आपल्या सदनिका मोकळ्या करून दिल्या.
- पर्यायी जागेच्या भाड्यापोटी पुढील तारखांचे (post dated) धनादेश सर्व सभासदांना दिले.
- एकाएकी विकासकाने बांधकाम थांबवले.
- प्रकल्प अर्ध्यावरच अडकून पडला.

- विकसकाने दाखवलेला नकाशा आणि झालेले बांधकाम वेगळे.
- डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट झाले, जागा सोडली आणि नकाशा चा पास नाही.
- इमारत जमीन दोस्त आणि विकासक फरार
- डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट झाले पण आता विकासकाच्या ऑफर पेक्षा जास्त चांगली ऑफर – सदस्यांना नवीन विकासक हवा.
- विकासकाचे मंदी मुळे काम थांबले.
- नवीन नियमानुसार तिथे तेवढे बांधकामच करता येत नाही.
- काही सदस्यांनी विरोध केला आणि STAY order आणली.

-
- जागेचे मालकी हक्क कुणाकडे ?
 - बांधकामाचे हक्क – जुन्या विकसकाकडे
 - इमारत च बेकायदा – आणि त्यामुळे पुनर्विकास साठी ना मिळणारी परवानगी.
 - ULC कायद्या अंतर्गत असलेले बांधकाम.

-
- तक्रारींची संख्या वाढणारी संख्या
 - बहुसंख्य तक्रारदार ज्येष्ठ नागरिक
 - आर्थिक नुकसानीचा व गैरसोयीचा
 - अनेक कुटुंबांच्या स्वप्नभंग
 - नवीन बांधलेली जागा विक्रीस न जाणे.

State and Central Laws

- Guidelines for Re-development, 2009
- Maharashtra Ownership Flats Act
- Consumer Protection Act
- RERA
- GR on Re-development by State Government of Maharashtra dtd 04.07.2019
- GR on ULC and related laws.
- GR on Self Re-development by State Government of Maharashtra dtd 13.09.2019.

GR ON RE-DEVELOPMENT OF
CO-OPERATIVE HOUSING
SOCIETY 04.07.2019

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा पुनर्विकास करताना प्राप्त होणाऱ्या तक्रारींचे स्वरूप

- 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 करून कामकाज करणे.
- ५) वास्तुविशारद व प्रकल्प सल्लागार यांनी करावयाच्या कामात सुसूत्रता नसणे.
- ६) पुनर्विकास प्रकल्प अहवालाचे नियोजन न करणे.
- ७) निविदा अंतिम करण्यासाठी योग्य त्या कार्यपद्धतीचा अवलंब न करणे.
- ८) विकासकांशी करावयाच्या करारनाम्यात समानता नसणे.

पारदर्शकतेच्यादृष्टीने:

- इंटरनेटवर संकेतस्थळ
- पुनर्विकासाशी संबंधित सर्व प्रकारची माहिती, जसे सुचना, इतिवृत्त आणि प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागारांचा अहवाल इत्यादी
- सुचना व इतिवृत्ते सभासदांना ई-मेलद्वारे/ सक्षम/ नोंदणीकृत डाकेने पाठविण्यात येतील
- सुचना व इतिवृत्ते ई-मेलद्वारे पाठविण्याकरिता प्रत्येक सभासदांना त्यांचा ई-मेल आयदि व संपर्क तपशिल सादर करणे आवश्यक
- माहिती संस्थेच्या नोटीस बोर्डावर सभासदांच्या माहितीकरिता प्रसिद्ध

विशेष सर्वसाधारण सभा

- सभेचा कोरम हा संस्थेच्या एकूण सभासद संख्येच्या २/३
- कोरमची पूर्तता न झाल्यास सदर सभा तहकुब करण्यात येईल
- आणि ७ दिवसांची सुचना देऊन पुढील १ महिन्याच्या आत पुन्हा आयोजित
- सर्व सभासदांच्या सुचना, शिफारशी व हरकती विचारात घेणे
- नमूद केलेली मते ही सभेच्या इतिवृत्तात नावासह नमूद
- प्राथमिक निर्णय संस्थेच्या एकूण सभासद संख्येच्या किमान ५१% पेक्षा कामी नाही इतक्या उपस्थित सभासदांच्या बहुमताने मंजूर
- किमान ५१% सभासदांची मान्यता आवश्यक
- अनपस्थित सभासदांची लेखी/ तोंडी अथवा इतर कोणत्याही प्रकारची मान्यता, मत, अभिप्राय विचारात घेण्यात येणार नाही

उदाहरणार्थ

- एकूण सभासद संख्या १००
- विशेष सर्वसाधारण सभेचा कोरम ६६.६६ म्हणजेच ६७ सभासद
- बहुमताकरीता त्यापैकी ५१ किंवा अधिक सभासदांची मान्यता आवश्यक राहिल
- तर बहुमताकरिता उपस्थित ६७ सभासदांपैकी ५१ किंवा अधिक सभासदांची मान्यता आवश्यक
- ७५ सभासद उपस्थित असतील तरीही बहुमताकरिता उपस्थित ७५ सभासदांपैकी ५१ किंवा अधिक सभासदांची संमती

महत्वाचे

- सभावृतांत सर्व सभासदांना देणे
- पुनर्विकासाच्या कार्यवाहीकरिता सभासदांचे लेखी संमतीपत्र
- सल्लागार यांना नियुक्तीपत्र देणे
- प्रकल्प अहवालास बहुमताने मान्यता देण्यात
- निविदा मसुदा तयार करून त्यासंबंधी चर्चा/ विचारविनिमय करून, निविदा मसुदा अंतिम करण्याबाबतच्या व्यवस्थापन सभेची तारीख, वेळ व ठिकाण निश्चित करणे
- नामांकित तज्ञ व अनुभवी विकासकांकडून स्पर्धात्मक निविदा
- कार्पेट एरिया व कॉर्पर्स फंड यापैकी एक बाब कायम (न बदलणारी) ठेवून
- इतर तांत्रिक बाबी निश्चित करून निविदा मागवतील

-
- संस्थेच्या सभासदांना त्यांचे माहितीतील नामांकित व अनुभवी विकासकांना याबाबत माहिती
 - प्राप्त निविदांची यादी जाहीर करणे
 - संस्थेचे सचिव, निविदा प्राप्त होण्याच्या शेवटच्या तारखेनंतर १५ दिवसांचे आत संस्थेच्या व्यवस्थापन समितीची सभा बोलावतील
 - सदर सभेस निविदाकार अथवा त्यांचे अधिकृत प्रतिनिधी व संस्थेतील इच्छुक सभासद यांना उपस्थित राहण्यास मज्जाव करता येणार नाही
 - सर्वासमक्ष निविदा उघडण्यात येतील
 - सर्व निविदांची छाननी करून तुलनात्मक तक्ता
 - निविदाधारकांची गुणवत्ता, प्रतिष्ठा, अनुभव व स्पर्धात्मक दर इत्यादी बाबी

निविदा अंतिम करण्यासाठी विशेष सर्वसाधारण सभा बोलाविणे

- सभेची विषयपत्रिका सर्व सभासदांना सभेच्या १४ दिवस अगोदर हस्तवितरण व डाक-देय पोस्टाने पाठवून तसेच भारताबाहेर राहणाऱ्या सभासदांना ई-मेलद्वारे पाठवून त्यांची पोहोच संस्थेच्या दफ्तरी ठेवतील
- विषयपत्रिका संस्थेच्या संकेतस्थळावर अपलोड करतील
- व्हिडीओ चित्रीकरण करण्याची व्यवस्था करतील
- अधिकृत सभासदांव्यतिरिक्त कोणासही उपस्थित राहता येणार नाही
- वरीलप्रमाणे २/३ इतका कोरम पूर्ण - आवश्यक.

सगळ्यात जास्त महत्वाचे :

- १) प्रक्रियेत सभासदांना विश्वासात घेणे.
- २) प्रक्रियेमध्ये पारदर्शकता नसणे.
- ३) सहकारी कायदा, नियम व उपविधीतील तरतुदींचे पालन करणे.
- ४) सल्लागार यांनी करावयाच्या कामात सुसूत्रता असावी.
- ५) योग्य त्या कार्यपद्धतीचा अवलंब करणे.

म्हणजे नेमक काय ???

THE OWNERS' PERCEPTION



पहिली पायरी – पुनर्विकास साठी.

- अपेक्षा ची डेटा बँक
- अनिवार्य अपेक्षा
- सापेक्ष अपेक्षा
- योग्य अपेक्षा काय असू शकतात त्यावर चर्चा
- विकसकाकडून संस्था आणि सभासद ह्यांची असणारी योग्य अपेक्षा मांडून त्यानुसार निविदा काढणे.

**IT DOESN'T MATTER HOW MANY
RESOURCES YOU HAVE.**

@successpictures



**IF YOU DON'T KNOW HOW TO USE
THEM, IT WILL NEVER BE ENOUGH.**

Role

- Role of Consultants and Committee Members – Pivotal.
- Legal Documents to be reviewed.
- Building Member's trust.
- Systematic approach.

Initiate the Redevelopment process

- Feasibility Report preparation – Preliminary.
- Member's connect
- Title and Search of Plot
- Title Search of Members – Preliminary
- Process to be followed.
- Tender to be published and evaluate
- Selection of Developer.
- Feasibility Report keep on updating in many ways during the process.

1st Stage – Pre-redevelopment stage

WHY NECESSARY ?



IG | MOTIVATIONMONKS

**YOUR PERCEPTION
IS YOUR REALITY.**

CONFIDENT SOCIETY

- Feasibility Report depends on Legal clarity.
- Documentation gives confidence to Committee Members to present themselves before:
 - Developer
 - Members – Internally.
- Trust of Members
- Member's support because of transparency and confidence

MEMBER'S CONNECT

- Regular Workshops
- Member's meetings
- Query resolve sessions
- Non active member to be active.
- Positive Active member
- Positive supportive member



IMPORTANT FEATURE – “USP”

MEMBER’S CONNECT

Workshops

- ✓ Interactive Session
- ✓ Informative Sessions
- ✓ Members are free to ask
- ✓ **MEMBERS ARE ENCOURAGED TO ASK**
- ✓ Workshop for Committee Members
- ✓ Workshops for Members.



IMPORTANT FEATURE – “USP”

PROCESS DRIVEN APPROACH

Before you start anything,
learn how to finish it.



Lets confirm the process done so
far !!!

1st SGM – Consent for Redevelopment

- Agenda Sent and received to all members – On whatsapp / written / Reg AD/ E-mail / Notice.
- Members attended SGM – Number is as per quorum required.
- Quorum of members : 102 members – 70 members present and 52 member's (out of present members) consent in writing.

-
- Resolutions were passed for
 1. Consent for Re-development
 2. Consultants appointed along with their scope and fees.
 3. Budget for redevelopment expenses approved by members.
 4. Existing MC has been authorized for carrying out the administrative work of redevelopment till tender process for appointment of Developer.

Or

New Committee has been appointed for Redevelopment purpose only.

-
- Member's objections and discussions have been duly noted.
 - Member's objections have been addressed to.
 - Member's comments/suggestions have been taken into consideration.
 - Detailed Minutes of SGM has been circulated and reached to all members
 - along with the objections raised,
 - how the objections/concerns have been addressed/discussed
 - Names of the members have been duly noted.
 - Attending member's have duly signed.
 - Resolutions passed has been duly approved.

Discuss issues if any – SGM - 01

Post appointment of Consultants

- Action points.

Feasibility Report

- Sample area check and cross check.
 - Compare with the Sanction Plan
 - FSI available with UDCPR, 2020.
 - Financial outflow and related info.
- Subject to clear legal title of members and Society.

LEGAL DOCUMENTS

- Check the Legal entity of the society
- Check the status of 7/12 extract, NA Taxes, ULC compliances etc.
- Check the disputes of the society land/ building etc.
- Investigation of Title report of the Society
- Investigation of Title report of each and every member of the society
- Legal Entity of the society and related issues.

Legal Health check up

- Primary title ownership verification based on document.
- Society preparing the file of individual Member of the society:
 - मूळ मालकाचे (जागेचे) कागदपत्रे
 - स्वःताच्या मालकी हक्काचे कागदपत्रे.
 - भागाचा दाखला
 - कॉर्पोरेशन ची टक्स पावती
 - इलेक्ट्रिसिटी बिल

पहिली पायरी – पुनर्विकास साठी.

- अपेक्षा ची डेटा बँक
- अनिवार्य अपेक्षा
- सापेक्ष अपेक्षा
- योग्य अपेक्षा काय असू शकतात त्यावर चर्चा
- विकसकाकडून संस्था आणि सभासद ह्यांची असणारी योग्य अपेक्षा मांडून त्यानुसार निविदा काढणे.

Committee Meetings

- Meeting with Members to understand their expectations and collect documents.
- Member's feedbacks are important and needs to be noted and validated.
- Legal documents to be collected and processed.
- Member's area confirmed with Members and submitted to Architect Consultant for final feasibility before Tender.
- Member's expectations are submitted to Architect Consultants for validation.

Committee Meeting - Internal

- To accept the feasibility report
- To accept legal audit report – preliminary.
- To finalize on the expectations of society based on the member's feedbacks.
- Making a mandatory list of expectation for record.
- Tender draft to be initiated
- Tender draft to be finalized.

Sample Minutes of Meeting !!!

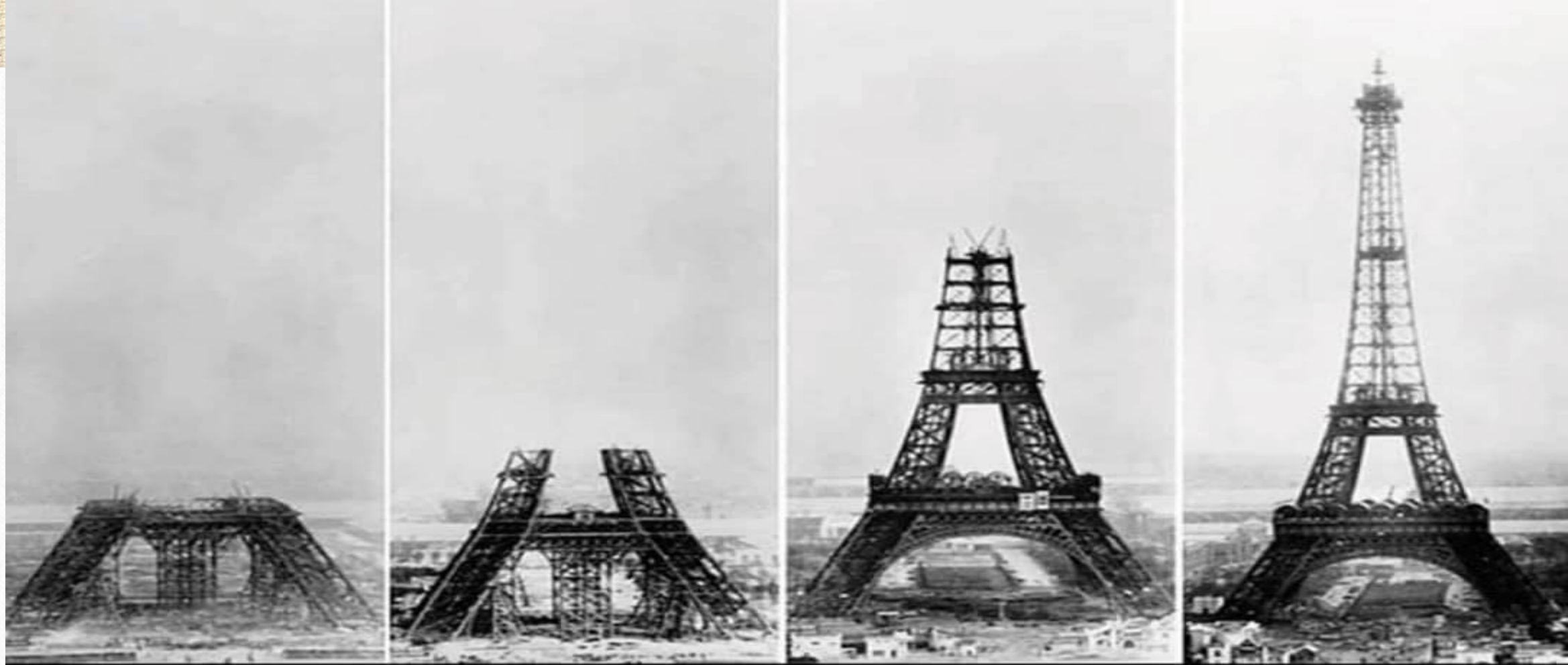
पुष्पलता ठराव1-२२०१२०२१.docx

पारदर्शक प्रक्रिया

- इंटरनेट वर संकेत स्थळ असावे
- सूचना
- नियमावली
- इतिवृत्त
- ठराव
- सल्लागार यांची नियुक्ती
- प्रकल्प अहवाल
- सूचना – इमेल, व्हाटसप, समक्ष, नोंदणीकृत डाक ने पाठवावे आणि सादर संकेत स्थळावर असावे.

Website

- Important tool of communications.
- Easy to keep a tab
- Easy to update
- All information to be uploaded periodically.
- Easy to e-mail
- Digital info.
- Only for members
- Confidentiality.



Be patient, and never give up.
GREAT THINGS TAKE TIME.

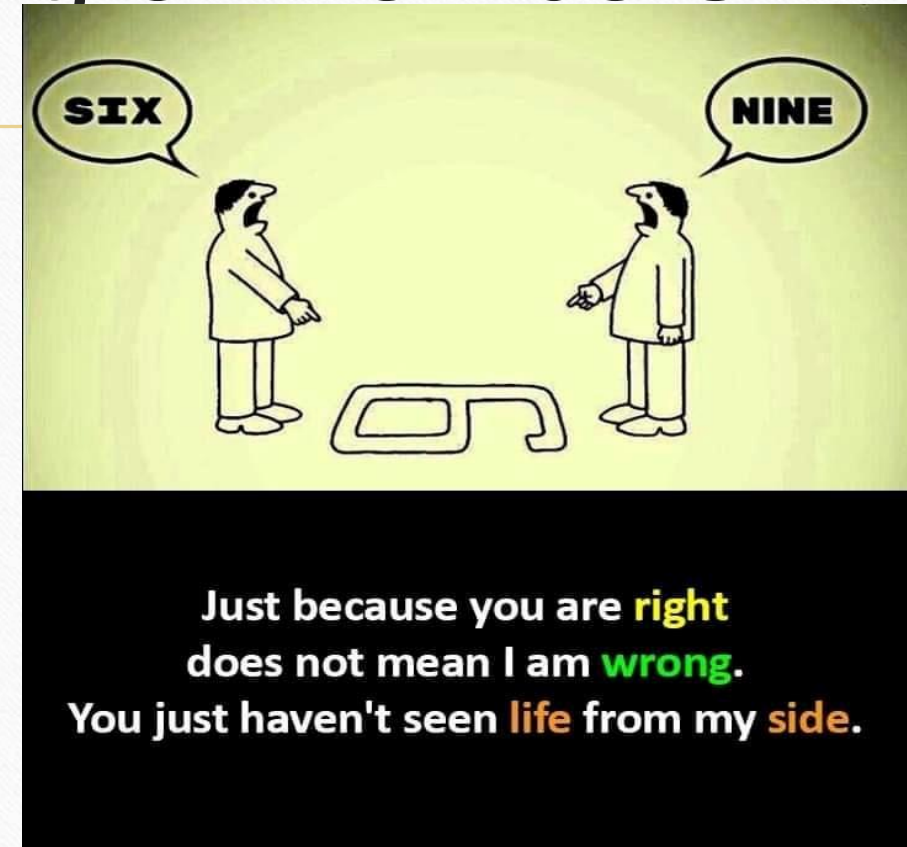
Discuss Issues if any !!!

Mode of communication with members

- **Workshops – Member Connect**
 - In person
 - On line
- Information Sharing Meetings
- Query Sessions
- Personal Meetings if necessary – by appointment
- Website
- Written Mails.
- Small PPTs.

Method of counselling of members

- **Workshops – Member Connect**
 - In person
 - On line
- **Information Sharing Meetings**
- **Query Sessions**
- **Personal Meetings if necessary**
 - by appointment



Experience – Like to Share

- Importance of Title and Search Report – Sahkar Nagar Society - Saleel
- Counselling of a member against Redevelopment – Dahanukar - Pushpalata
- Workshop and Member Connect plays Vital Role – New friends
- Committee Members and Consultants work together to bring success – New Friends
- Face the situation – Member's financial contribution saved the day !!!- Sahkar Nagar – Ushkaal
- Process not followed – No trust built up. – Market Yard .

Important Steps Towards successful Re-development

- Consent of the Members (सर्व सभासदांची मान्यता)
- Expectations of Members (सभासदांची अपेक्षा समजून घेणे.)
- Expectations – Mandatory (अनिवार्य अपेक्षा)
- Expectations – which are not mandatory (पण अनिवार्य नसलेल्या)
- Feasibility Report
- Legal Audit Report.

जबाबदारी संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांवर

- सभासदांच्या शंकाकुशंकांचे समाधान
- पुनर्विकास प्रकल्पाला त्यांची मान्यता मिळवणे
- सर्वांचे समाधान होईल असा प्रस्ताव देणाऱ्या आणि मुख्य म्हणजे विश्वासाह अशा विकासकाचा शोध घेणे,
- त्याला आवश्यक कागदपत्रे उपलब्ध करून देणे,
- बांधकामाच्या प्रगतीवर नजर ठेवणे

communication

influence

mentor

responsibility

motivation

support

Leadership

ethic

decision

contribution

vision

teamwork

management



Follow the process but....

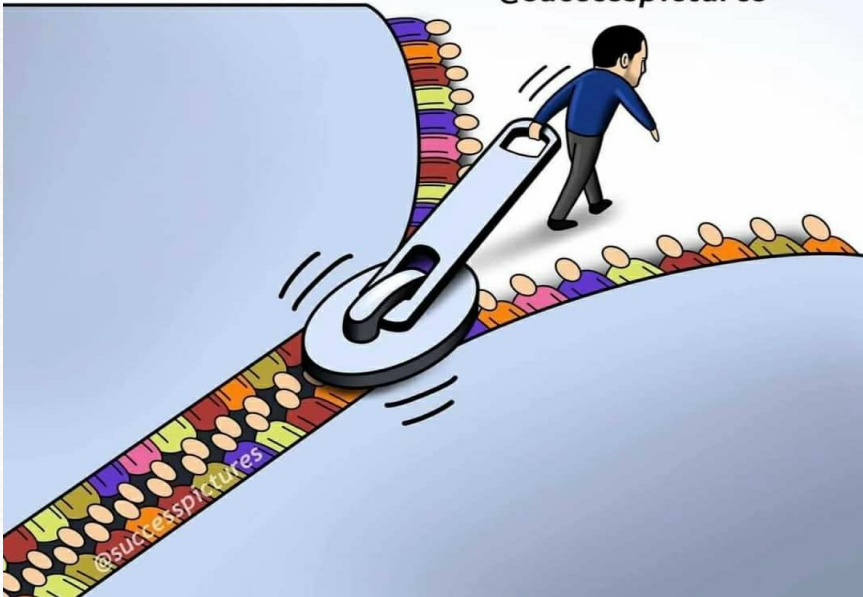
- Don't follow word to word
- Understand the objectivity
- Understand your members
- Communicate with Members
- Connect with Members
- Share the Vision



Rules are rules 😂

Build the Unity and Show a path !!!

**A TRUE LEADER DOESN'T CREATE
SEPARATION. A TRUE LEADER
BRINGS PEOPLE TOGETHER.**
@successpictures



© vidhi-mantrana



In The End

- Right start, Consistency and Honest **FOCUSED** efforts – always **WIN !!!**



THANK YOU !!!

