

दिनांक :- १५ - १ - २३

विषय :- संस्थे च्या पुनर्निर्माण प्रकल्पा संबंधी सभासद आणि कुटुंबीयांचा मेळावा.

पत्रकार नगर सोसायटी च्या पुनर्निर्माण प्रकल्पा ची आत्ता पर्यंत झालेल्या वाटचाली चा आढावा घेण्यासाठी संस्थे चे सभासद आणि त्यांचे कुटुंबीय यांचा एक मेळावा, संस्थे च्या मधुकर जोशी सभागृहात दिनांक १४ - १ - २३ रोजी संस्थे च्या पंच समिती तर्फे आयोजित करण्यात आला. ह्या मेळाव्याला एकूण ८१ सभासद आणि कुटुंबीय उपस्थित होते. अध्यक्ष स्थानी श्री विजय सावंत हे होते.

मेळाव्याची सुरुवात श्री सावंत यांनी उपस्थितांचे स्वागत करून तसेच ह्या मेळाव्याचे उद्दीष्ट विषद करून केली.

ह्या नंतर श्री प्रदीप नेवाळकर यांनी सर्व प्रथम पत्रकार नगर सोसायटीतल्या ज्या तीन मुलांनी विशेष अशी अभिमानास्पद कामगिरी केली आहे त्या बद्दल ची माहिती सभे ला दिली.

*ह्यात आपले सभासद श्री मोरेश्वर जोशी यांचा मुलगा योगेश जोशी, जो आई आई टी कानपूर इथे प्राध्यापक आहे, त्याला नुकतेच 'इंडियन अँकॅडमी ऑफ सायन्सेस' चे मानद सभासद पद मिळाले आहे तसेच त्याची एका जागतिक संस्था "'वर्ल्ड रेहोलॉजी कमिटी' च्या सचिव पदी नियुक्ती झाली आहे ह्या अभिमानास्पद achievements करिता योगेश चे विशेष अभिनंदन करण्यात आले.

*आपले दुसरे सभासद श्री रघुनाथ बारवे यांचा मुलगा महेश हा सी ए झाला म्हणून त्याचे ही अभिनंदन ह्या मेळाव्यात केले गेले.

*आपल्या संस्थे चे अध्यक्ष श्री विजय सावंत यांचा मुलगा देवेन हा भारतीय नौसेनेत वरिष्ठ अधिकारी आहे, त्याची नुकतीच एका विशेष कामगिरी साठी टीम लीडर म्हणून नियुक्ती झाली आहे. हे फार मोठ्या जिम्मेदारी चे काम आहे आणि ते आपला देवेन करतोय म्हणून त्याचे अभिनंदन करून विशिष्ट कामगिरी साठी देवेन ला शुभकामना देण्यात आल्या.

सर्व उपस्थितांनी टाळ्यांच्या गजरात ह्या तिघांचे कौतुक केले.

ह्यानंतर श्री नेवाळकर यांनी १२ - १२ - २१ ला, ज्या दिवशी विशेष सर्वसाधारण सभेत, संस्थे ने पुनर्निर्माण करण्याचा प्रस्ताव प्रचंड बहुमताने पास केला, तेव्हा पासून ते आत्ता पर्यंत ची ह्या प्रकल्पा ची वाटचाल तारखांसह सांगितली. ह्यात महत्वाचं म्हणजे SGB मधे प्रकल्प सल्लागारांनी ची नियुक्ती तसेच 'संस्थे ची पंच समितीच पुनर्निर्माण समिती म्हणून काम करेल' असे झालेल्या ठरावांचा उल्लेख होता. Expression of Interest Documents फायनल करणे, ते करताना सल्लागार आणि पंचसमिती ला तज्ञ म्हणून मदत करणारे आपले सभासद सर्व श्री विनीत देशपांडे, अनिरुद्ध अनगळ, अरविंद करंदीकर, चंद्रशेखर कारखानीस, श्रीवर्धन गाडगीळ, रघुनाथ बारवे, मलय दातार, विनायक गुळवणी, विवेक शिंदे, शशांक गोखले आणि एड. किशोर जकाते ह्याचा ही त्यांनी आदराने उल्लेख केला.

EOI document २५ बिल्डर्स ने नेणे, त्यातून १९ बिल्डर्स ने प्राथमिक निविदा देणे तसेच ह्या निविदा बिल्डर्स चे प्रतिनिधी, संस्थे चे बरेच सभासद, पंच समिती सदस्य आणि सल्लागारांन समक्ष उघडणे. पुढे आलेल्या निविदांचे विश्लेषण करून त्यातल्या १० निविदा शॉर्ट लिस्ट करणे. ह्या संबंधात सभासदांच्या २६ - ११ - २२ च्या मेळाव्यात आपल्या सल्लागारांनी बिल्डर निवडीचे निकष काय असतील हे समजावणे, निवडलेल्या १० बिल्डर्स चे ह्या प्रकल्पा संबंधी १२ ते १५ डिसेंबर २२ ह्या अवधीत त्यांच्या प्राथमिक ऑफर चे सादरीकरण सल्लागार, पंच समिती सदस्य आणि विशेष आमंत्रित सर्व श्री गणेश शिरोडे, c शशांक

गोखले, अरविंद करंदीकर, अनिरुद्ध अनगळ, ऍड किशोर जकाते, श्रीवर्धन गाडगीळ आणि विवेक शिंदे यांचा समोर करणे, त्याचा ही साभार उल्लेख त्यांनी केला.

ह्या १० विकासकांच्या सादरीकरणा नंतर वर उल्लेखलेल्या सर्वांनी एक मुखाने ७ विकसकांची निवड पुढील वाटचाली साठी केली.

आता आपल्या सल्लागारांन तर्फे ह्या विकसकांना पूर्ण techno commercial तसेच पूर्ण प्रकल्पा चे डिझाईन आणि लेआऊट माहिती सह पुढील सादरीकरण करण्यास सांगण्यात आले आहे जे फेब्रुवारी महिन्याच्या शेवटी अपेक्षित आहे. ह्याच काळात निवडलेल्या विकसकांच्या पूर्ण केलेल्या मोठ्या projects ची पाहणी पंच समिती सदस्य करणार आहेत.

ह्यानंतर श्री नेवाळकर यांनी संस्थे चे जे वर्गीकरण (बी प्रकारातून ए प्रकारात) करायचे आहे त्याची आवश्यकता आणि घाई ह्या बदल सांगितले. त्यांनी सभासदांना हे पण सांगितले की ह्या करिता आपल्याला कलेक्टर ऑफिस मधून हे वर्गीकरण बदलून मिळेल आणि त्या करिता सर्व सभासदांकडून यंदाच्या कॉर्पोरेशन टेक्स भरल्याच्या पावत्यांची कॉपी तसेच वीज बिला ची कॉपी लागेल. काही सभासदांनी कॉर्पोरेशन अगर MSEB मध्ये त्यांची नावं अप डेट केलेली नाहीत ये त्यांनी तातडीने करून घ्यावी म्हणजे वर्गीकरण बदलण्याचे काम तडीस नेता येईल.

श्री नेवाळकर यांनी, विकसकांना जी wish list आपण देत आहोत आणि ह्या प्रोजेक्ट साठी संस्थेने ज्या अटी नक्की केल्या आहेत त्या बदल विस्ताराने सांगितले. ह्या अनुशंगाने तसेच आता पर्यंत ज्या निविदा आपल्या कडे आल्या आहेत, त्यावरून प्रत्येक सभासद ला त्यांच्या आज रहात असलेल्या सदनिका पेक्षा जवळ पास १०० टक्के, म्हणजेच दुप्पट क्षेत्रफळा ची सदनिका मिळू शकेल असा विश्वास वाटतो असे विषद केले.

त्यांनी प्रत्येक वर्तमान सभासदा च्या नावाने सोसायटी ला कॉर्पस फंड अंतर्गत पाच लाख रुपये आणि नवीन येणाऱ्या सभासदाच्या नावाने सात लाख रुपये, in convenience Allowance च्या नावाने रू. वीस लाख प्रत्येकी, बांधकाम काळात नवीन घरा च्या घर भाड्या साठी रू. ४५/- प्रती sft. दरा ने फ्लॅट सोडण्या पासून नवीन फ्लॅट मध्ये शिफ्ट होण्या पावेतो घर भाडे, प्रत्येकी रू. ५००००/- सामान नेण्या आणि आणण्या साठी तसेच इतर बाबींची मागणी केली असल्याचे सांगितले.

शेवटी त्यांनी सभासदांना विनंती केली की पुनर्निर्माण प्रकल्पा साठी आपली जी वेब साईट आहे ती अद्यावत असते आणि सभासदांनी त्यावरू प्रकल्पा ची माहिती नियमित पणे घेत राहावी.

ह्या नंतर सभासदांच्या प्रश्नांना श्री अनंत शाळिग्राम, श्री विजय लेले आणि श्री नेवाळकर यांनी उत्तरं देऊन त्यांच्या शंकांचे निरसन केले.

श्री शाळिग्राम यांनी हा सगळा प्रोजेक्ट एका टाइम फ्रेम मध्ये पूर्ण करणे कसे महत्वाचे आणि सभासदांच्या फायद्याचे आहे ते पण सांगितले. श्री लेले यांनी वर्गीकरण करण्यासाठी नवीन काल मर्यादा काय आहे तसेच त्या पुढे असे कनसेशन मिळेल की नाही ह्या वर प्रकाश टाकला.

ह्या मेळाव्यात सभासदांनी विचारले ले प्रश्न आणि त्यांची उत्तरं खालील प्रमाणे होती.

* जर काही सभासदांना त्यांना नवीन प्रोजेक्ट मध्ये मिळत असलेल्या मोठ्या सदनिके ची गरज नसेल तर त्यांना छोट्या साइज ची सदनिका आणि कमी झालेल्या क्षेत्रफळा चे पैसे बाजार भावा ने मिळू शकतात कां?

** आपल्या सोसायटी मध्ये सध्या ५ प्रकारच्या सदनिका आहेत आणि नव्या प्रोजेक्ट मध्ये ही दुप्पट सायझ च्या ५ प्रकार च्या सदनिकांचे प्रयोजन आहे. तरी जर सभासदांच्या एका sizeable नंबर ने छोट्या फ्लॅट्स

ची लिखित मागणी केली तर त्या संबंधात निवडलेल्या बिल्डर शी बोलता येऊ शकते. जर डिजाइन मधे ते बसत असेल तर तसे करता येईल असे वाटते. मात्र सोडलेल्या जागे चा मोबदला प्रोजेक्ट पूर्ण झाल्यावर आणि फ्लॅट्स हस्तांतरित झाल्या वर च मिळेल. तसेच ह्याचा दर काय असेल ते बिल्डर शी बोलूनच ठरवता येईल. ह्याच प्रमाणे ज्यांना त्यांना मिळणाऱ्या फ्लॅट पेक्षा मोठ्या फ्लॅट ची गरज असेल त्यांना ही वाढीव जागे चे पैसे कुठल्या दरा ने द्यावे लागतील आणि कधी ते ही बिल्डर शी बोलल्यावर ठरेल. प्रत्येक सभासदा च्या इच्छे प्रमाणे वेगवेगळ्या आकाराचे फ्लॅट्स मिळू शकत नाही. बदल हवा असलेल्या सभासदाने जर लेखी स्वरूपात त्याची मागणी पंच समितीस दिलेल्या वेळेत केली तर ह्या चा विचार होऊ शकेल नाही तर सभासदाला नवीन इमारतीत ज्या आकाराचा फ्लॅट मिळणार आहे तो मान्य आहे असे गृहीत धरण्यात येईल.

* आपल्या सोसायटीमध्ये बरेच शे जेष्ठ सभासद अगर त्यांचे कुटुंबीय आहेत ह्या दृष्टी ने " अथश्री " प्रमाणे आपल्या नव्या वास्तूतही तश्या तरतुदी कराव्यात.

** अथश्री वास्तू प्रकल्प हा जेष्ठ नागरिकांनसाठी, ज्यांना बघणारे परिवार जन नाहीत किंवा पुण्या बाहेर आहेत, त्यांच्या गरजा ओळखून आखण्यात आलेला प्रकल्प आहे. तो नेहमीचा residential project नाही. तिथे २४ तास चालणारे कॅन्टीन, घरा घरात देण्यात येणारी सेवा, २४ तास डॉक्टर ची उपस्थिती, नर्स, एम्बुलेन्स अशी सर्व व्यवस्था असते. त्याचे सेवा शुल्क ही मोठे असते. आपला प्रोजेक्ट हा पूर्ण पणे रहिवासीय आहे. ह्या दोन वेगळ्या प्रकारची सळ मिसळ होऊ शकत नाही. GB आणि बिल्डर च्या मान्यतेने नवीन प्रोजेक्ट मधे मोठी सर्व्हिस लिफ्ट ची सोय होऊ शकते. हे डिझाईन स्टेज वर बिल्डर शी बोलून जमते काय हे बघावे लागेल. कॅन्टीन आणि ते दुसऱ्या कोणी चालवावे असला प्रकार प्रीमियम प्रकार च्या वास्तू प्रकल्पात शक्य होईल असे वाटत नाही.

* मोठ्या फ्लॅट च्या जागी दोन छोटे फ्लॅट्स ची तरतुत होऊ शकते कां?

** नियमानुसार एका सदस्याला एका सहकारी गृह रचना मधे एकच सदनिका मिळू शकते. एकाच्या जागी दोन फ्लॅट्स घेताना दुसरा फ्लॅट हा वेगळ्या नावाने घेता येईल पण तो विकसका कडून मिळेल आणि त्याचा दर , लोकेशन हे त्या वेळेनुसार ठरेल. वर सांगितल्या प्रमाणे पहिल्या फ्लॅट्स ची सरेंडर केलेली जागे चा मोबदला possession नंतर मिळेल तर नवा फ्लॅट घेताना तो बिल्डर च्या शर्ती नुसार मिळेल. दोन फ्लॅट्स झाल्यास ते दोन स्वतंत्र युनिट्स म्हणून धरण्यात येतील आणि दोन्ही फ्लॅट चे मॅटेनन्स चार्जेस आणि कॉर्पोरेशन टेक्स वेग वेगळे असतील.

* होणारा नवीन प्रकल्प हा ग्रीन प्रकल्प असेल का?

** हो हा ग्रीन प्रकल्प च असेल.

* प्रत्येकी रू. पाच लाखा चा कॉर्पस फंड हा सभासदा ला मिळणार कां?

** नाही. हा फंड सोसायटी च्या नावाने असेल. ह्यातून मिळणारे उत्पन्न पण सोसायटीच्या कामांसाठी वापरण्यात येईल ते सभासदांना देता येणार नाही. नवीन येणाऱ्या सभासदांसाठी आपण रू. सात लाख प्रत्येकी अशी मागणी करीत आहोत, ती रक्कम सुद्धा सोसायटीच्या नावानेच असेल.

मेलाव्या च्या शेवटी पंच समिती सदस्य श्रीमती अरुंधती भिडे यांनी सर्व उपस्थितांना तीळगूळ देऊन संक्रांत साजरी केली तर अध्यक्ष श्री सावंत यांनी झालेल्या चर्चे चे सम अप केले.

पंच समिति सदस्य श्रीमती ऋता बावडेकर यांनी आभार प्रदर्शन करून सर्वांना संक्रांती च्या शुभकामना दिल्या.

प्रदीप नेवाळकर
पंच समिती च्या वती ने