

विषय: पत्रकार नगर पुनर्निर्माण प्रकल्पा संबंधी काही खुलासे.

आपल्या संस्थेच्या काही सभासद / सह सभासद आणि कुटुंबीयांच्या एका ग्रुप ने, सध्या चाललेल्या सोसायटी च्या पुनर्निर्माण प्रक्रिये संबंधी काही पॉइंट्स वर माहिती जाणून घेण्याच्या दृष्टी ने, पंच समिती बरोबर एक चर्चा सत्र घेण्याची विनंती मागल्या आठवड्यात केली होती. त्या अनुषंगाने ह्या ग्रुप च्या खालील सदस्यांची आणि पंच समिती सदस्यांची एक मीटिंग दिनांक २ / ४ / २३ रोजी रात्री ८.३० ला आपल्या समाज मंदिरात घेण्यात आली.

१. श्री अनिल टाकळकर
२. श्री चंद्रशेखर कारखानीस
३. श्री अमोल जोग
४. श्री यशवंत केंजले
५. श्री अशोक बुधकर
६. श्री संजय नानकर
७. श्री किशोर जकाते
८. श्री राजेश शाह
९. श्री शिरीष शाह

सभेच्या अध्यक्ष स्थानी श्री विजय सावंत होते. वरील ग्रुप कडून श्री अमोल जोग यांनी त्या सर्वांना असलेले प्रश्न मांडले. त्यांनी सुरवातीलाच हे स्पष्ट केले की त्या कोणालाही पुनर्निर्माण प्रक्रिया थांबवायची नाहीये. त्यात जास्त सू - सूत्रता असावी आणि कुठल्याही सभासदा वर अन्याय होऊ नये हाच त्यांच्या उद्देश आहे.

त्यांचे प्रश्न आणि पंच समिती ने दिलेली उत्तरं खालील प्रमाणे होती.

१. प्रश्न : सोसायटी च्या जमिनीचा मालकी हक्क ब वर्गा तून अ वर्गात बदलून घेण्याची प्रोसेस चालू आहे, जर त्यात काही वेगळ्या अटी सरकार तर्फे टाकण्यात आल्या, ज्याने आत्ता चालू असलेली पुनर्निर्माण प्रक्रिया बाधित होऊ शकेल, तर मग बिल्डर ठरवायची घाई कशाला करायची. ही प्रक्रिया पूर्ण झाल्यावर जी परिस्थिती असेल त्या प्रमाणे बिल्डर ला त्याची ऑफर देणे जास्त सोईचे आणि योग्य असेल.

उत्तर: वर्ग बदलण्याची प्रक्रिया, आत्ता च्या दराने (रेडी रिकगनर दरा च्या १५ टक्के दरा ने) वाढीव मुदत, ८ - ३ - २४, पर्यंत पूर्ण केली नाही तर त्या नंतर ६० टक्के दरा ने नझरणा फी भरावी लागेल जी आत्ताच्या जवळपास ५ कोटी च्या जागी २० कोटी रुपये असेल. तसेच त्यानंतर जर रेडी रिकगनर रेट वाढला तर ही रक्कम अजून ही वाढेल आणि त्या मुळे सभासदांचेच नुकसान होईल. खरं तर बिल्डर निवडीची आणि वर्ग बदलण्याची प्रक्रिया समांतर अश्या करीत आहोत म्हणजे पुढे उशीर होणार नाही आणि असलेल्या सहूलती च्या दरा प्रमाणे आपले काम होऊ शकेल. त्याच प्रमाणे आपल्या सोसायटीच्या प्रकारात ह्यात कुठल्याही प्रकारच्या वेगळ्या अटी येणार नाहीत. तशी सगळी चौकशी पंच समिती ने स्वतंत्र पणे आणि सल्लगरांच्या माध्यमातून केली आहे. ह्याच वेळा हे ही जाणून घेणे महत्वाचे आहे कि सध्या आपण तीन विकसक फक्त शॉर्ट लिस्ट केले आहेत. फायनली एक बिल्डर ठरवणे आणि त्याच्या बरोबर करार करायला अजून बराच वेळ लागणार आहे त्या मुळे ह्या विषया ची भीती करू नये.

२. प्रश्न : आत्ता प्रोजेक्ट मध्ये जे टक्के वारी बेसिस FSI distribution अपेक्षित आहे त्यात छोट्या साईज च्या फ्लॅट धारकांचा तोटा आणि मोठ्या साईज च्या फ्लॅट धारकांना जास्त फायदा होता ना दिसतो तेंव्हा मिळणारा १०० टक्के जास्ती चा FSI सर्व १०२ सभासदांत बरोबरी ने वाटावा तसेच बिल्डर शी वाटाघाटी करून जास्ती चा FSI मिळवावा आणि हा जास्तीचा FSI मोठ्या साईज च्या फ्लॅट धारकात वाटावा म्हणजे त्यांचे ही नुकसान होणार नाही.

उत्तर: ठरलेला शेवटचा बिल्डर जितका जास्तीचा FSI देईल तो पुरता १०२ सभासदांमध्ये, त्यांच्या कडे सध्या असलेल्या जागे च्या टक्केवारीच्या अनुसार वाटण्यात येईल. ह्यात कुठल्याही सभासदांचा तोटा अगर फायदा असे काही नाही. जो सभासदांचा न्यायिक अधिकार आहे तितकाच प्रत्येकाला मिळेल ह्यात पंच समिती वेगळे असे काही ही करू शकत नाही. आपल्या सोसायटीच्या स्थापने च्या वेळेस प्रत्येक सभासदाने त्याच्या फ्लेट् च्या आकार माना प्रमाणे जमीन आणि तिच्या development चे पैसे भरले आहेत तेंव्हा आज जर जास्ती ची जागा मिळणार असेल तर त्यावर फ्लॅट च्या आकार माना प्रमाणेच सभासदांचा अधिकार असेल. ही न्यायिक बाजू आहे आणि पंच समिती त्याच प्रमाणे वागेल. ह्यावर श्री जोग म्हणाले की त्यांचा ग्रुप मोठ्या आकाराच्या फ्लॅट धारकांशी बोलेल आणि त्यांना ह्या करिता तयार करेल. उत्तरा दाखल पंच समिती कडून असे सांगण्यात आले की की जर सभासद हे मानण्यास तयार झाले आणि तसे जर ह्या

करिता विधिवत बोलावण्यात आलेल्या विशेष सर्व साधारण सभेत तसा प्रस्ताव पास झाला तर पंच समिती ला त्यावर आक्षेप घेण्याचे कारणच नाही. इतके नक्की की व्यक्तिगत रुपात कोणाला ही जर हे पटले नाही तर तो ह्या वर कोर्टात जाऊ शकतो.

ह्या वर वरील ग्रुप ने त्यांना ह्या कामा साठी ३० एप्रिल, २३ पर्यंत ची वेळ मागितली ज्याला पंच समिती ने सहमती दिली.

३. प्रश्न: आपण विधी सल्लागार म्हणून एड. श्री नितीन सरदेसाई यांनी नेमणूक केली आहे मग विधी सल्लागार म्हणून आपले सगळे काम एड. किरण काबरा कां म्हणून पाहतात?

उत्तर: आपण आपले प्रकल्प आणि विधी सल्लागार म्हणून अनिरुद्ध वैद्य आणि असोसिएट ह्या कंपनी ची नेमणूक केली आहे. श्री सरदेसाई आणि सौ. काबरा हे दोघे ही आपले काम बघत आहेत. सध्या आपल्या कामा चे जे स्वरूप आहे तो भाग एड. काबरा बघत आहेत म्हणून आपला संबंध त्यांच्याशी जास्त येतो इतकेच.

शेवटी श्री सावंत यांनी सर्व चर्चे चा आढावा घेऊन ग्रुप ला आश्वस्त केलं कि कुठल्या ही परिस्थितीत सर्व सभासदांचे कायदा संमत हित बघितले जाईल आणि प्रकल्प पूर्ण करण्यात येईल. त्यांनी सगळ्यांचे आभार मानून सभा संपल्याचे जाहीर केले.

प्रदीप नेवाळकर
पंच समिती च्या वती ने