पुणे पत्रकार सहकारी गृहरचना संस्था (मर्यादीत)

सिंधु इमारत, पत्रकार नगर, पुणे ४११०१६

प्रति,

दिनांक १८.०६.२०२३

सर्व सभासद बंधू-भगिनींनो,

संस्थेच्या पुनर्निर्माणासाठी आयोजित करण्यात आलेली २८.०४.२०२३ रोजीची विशेष सर्वसाधारण सभा संपन्न झाल्यानंतर दि. १३.०६.२०२३ रोजी २५ सभासदांच्या सह्या असलेले एक पत्र, अध्यक्ष, सचिव व पंचसमिती सदस्यांचे नावे देण्यात आले. त्याची प्रत उपनिबंधक, सहकारी संस्था, पुणे शहर (१) यांनाही निर्देशित करण्यात आली. या सभासदांची आलेली पत्रे व त्याविषयी पंच समितीने पाठविलेले उत्तर आपल्या माहितीसाठी सोबत पाठवित आहे. त्यावरून पंचसमितीची भूमिका स्पष्ट होईल. निर्णय राखून (प्रलंबित) ठेवण्याची प्रथा न्याय क्षेत्रास नवी नाही हे आपण जाणताच.

विनायक पटवर्धन (चिटणीस)

पुणे पत्रकार सहकारी गृहरचना संस्था (मर्यादित)

प्रति,

विवेक शिंदे, मोरेश्वर जोशी, राजेश शाह व इतर

संदर्भ: आपले पत्र दि. १२.०६.२०२३

आपले पत्र व त्यातील मुद्दे यावर पंचसमितीचे उत्तर खालीलप्रमाणे:

१. दि. २८.०१.२००३ च्या पुनर्निर्माण संबंधी झालेल्या विशेष सर्वसाधारण समेमध्ये एकूण ७० सभासद उपस्थित होते. पैकी ३९ सभासदांनी विषयाच्या बाजूने मतदान केले, ५ सभासद तटस्थ तर ०५ सभासदांनी मतदानाच्या वेळी अनुपस्थित राहण्याचा निर्णय घेतला, तर विरुद्ध २९ अशी मते पडली. याचा विचार करता उपस्थित सभासदांनी (६८) किमान ५७% मते प्राप्तः झाली व ४२% सभासदांनी त्यावर असहमती दर्शविली. तटस्थ व अनुपस्थित राहण्याचा निर्‌णय काही (एकूण ०९) सभासदांनी घेतला. एकूण १०२ सभासदांपैकी केवळ ७७ सभासद उपस्थित होते. याचा विचार करता सर्व सभासदांनी एकत्र येऊन पूर्ण विचारांती निर्णय घेणे गरजेचे आहे असे पंचसमितीला ही वाटत आहे. त्यामुळे पुनर्विकासातून संस्थेला मिळणारा FSI ये वाटप कसे करावे याकरीता सर्व सभासदांनी एकत्र येऊन परत एकदा चर्चा करावी असा विचार 'प्रलंबित' या शब्दातून अभिप्रेत आहे. संस्थेचे सर्व सभासद हे पुनर्निर्माण करण्यास इच्छुक आहेत हे त्याच विशेष सर्वसाधारण सभेच्या इतर सर्व ठरावावरून लक्षात आले आहे. किंबहुना, इतर सर्व ठराव हे सर्वानुमते व बिनविरोध पारीत झाले आहेत. त्याला धरून आपण शक्य असल्यास सर्वानुमते किंवा Clear / स्पष्ट बहुमताने Fst Distribution चा मुद्दा / निर्णय करूयात.

२. दरम्यान रविवारी दि. २५.०६.२०२३ रोजी विकसक निवडण्यात यादा, ज्यामध्ये संस्थेस मिळणाऱ्या एकूण FSI ना नेमका आकडा संस्थेस (सर्व) सभासदांनाही कळेल) दि. २८.०५.२०२३ च्या विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये सर्व सभासदांनी सर्वानुमते मान्य केलेले मुद्दे हे पंचसमितीने संस्थेचे सल्लागार यांना पाठविले. दि. ०४.०७.२०१९ च्या

शासन निर्णयानुसार संस्थेने कॉर्पस फंड ची राम ही विकसकांना कळविली आहे व विकसकांनी इतर अटी / शर्तींचा विचार करून संस्थेला एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र किती असावे है। दि. १६.०६.२०२२ पर्यंत कळविणे आहे. याआधी संस्थेच्या पंचसमितीने सदर रक्कम ही प्रस्तावित म्हणून आधीच्या ०७ विकसनांना दिली होती. यामध्ये अनुज्ञेय FSI चे वाटप कसे व्हावे याची कुठलीही माहिती / प्रस्तावना आधीच्या सातही विकसकांना दिली नव्हती. दि. ०९.०६.२०२३ च्या मेलमध्ये संस्थेने सभासदांनी सर्वानुमते मान्य केलेले ठराव (केवळ) व संस्थेच्या हितावह अटी शर्तीची कल्पना दिली आहे. सदर अटी-शर्तीचा मसुदा संस्थेच्या कार्यालयात सभासदांकरीता उपलब्ध आहे. EoI च्या तारखेपासून आजवर 'सदर अनुज्ञेय FSI' चे वाटप कसे व्हावे यावर कोणतीही माहिती / अट दिली नसून केवळ संस्थेसाठी उपलब्ध / अनुज्ञेय FSI / चटई क्षेत्र किती असेल हेच ऑफरमध्ये नमूद करण्यास सांगितले आहे याची सर्व सभासदांनी नोंद घ्यावी.

२अ. विकसकांनी सदर FSI कशा पद्धतीने Planning/design साठी वापरला आहे. त्याचे वेगवेगळे सादरीकरण (Technical design Presentation) केले आहे. मात्र विकसकाने केवळ त्याची कल्पकता, संस्थेच्या जागेचा विचार व त्यानुसार संस्थेला दिलेली ऑफर दाखविणे (Vision & justification of financial offer with proposed carpet for society) अपेक्षित होते. सदर सादरीकरण करताना दाखविलेले Design / Plan (Member's tenements / saleable tonements) यामध्ये ते तसेच्या तसे स्वीकारणे अपेक्षित नाही सदर Planvdesign हे केवळ एकूण ऑफरला Justily करणारे असावे इतकेच अपेक्षित नाही. सभासदांच्या मागणीनुसार Plan/design हे बदलेल, त्याकरीता विकसक नेमणे अपेक्षित आहे.

४. पंचसमितीची प्रस्तावित रूपरेषा खालीलप्रमाणे आहे.

दि. १६.०६.२०२३

विकसकांकडून ऑफर स्वीकारणे

दि. १९.०६.२०२३
पंचसमितीला संस्थेच्या सल्लागारांकडून comparative chart (तुलनात्मक तक्ता) इ. चे मार्गदर्शन

दि. २०.०६.२०२३
सदर निवडक ०३ विकसकांमध्ये आजवरचे Offers/ इतर कागदपत्रे सभासदांसाठी ठेवणे.

दि. २४.०६.२०२३

दि. २१.०६.२०२३ (संध्याकाळी ६.०० संस्थेचे सभागृह)
सर्व सभासदांना शेवटचा तुलनात्मक तक्ता, आधीची ऑफर व नवीन अटी शर्तीनुसार झालेले काही ऑफरमधील बदल (जर झाले असतील तर) व सभासदांची त्यावरील प्रश्नांची उत्तरे ही संस्थेच्या सल्लागारांनी सादरीकरण करावे.

दि. २७.०६.२०२३
सकाळी ९.३० पासून दुपारी ३.३० पर्यंत सर्व सभासदांसमोर निवडक ०३ विकसकांनी सादरीकरण करावे,

दुपारी ३.३० ते ४.00 पर्यंत सर्व सभासदांची सल्लागारांसमवेत चर्चा / प्रश्नोत्तरे.

सायंकाळी ४.०० नंतर गुप्त मतदान,

वरील सर्व प्रक्रियेमध्ये केवळ प्रस्तावित अटी / शर्ती व कॉर्पस फंड (दि.२९.०५.२०२३ च्या विशेष सर्वसाधारण सभेतील ठरावानुसार) सदर ०३ निवडक विकसकांना नक्की केल्या आहेत. त्याची प्रत संस्थेच्या कार्यालयात उपलब्ध असून सभासदांनी त्याकरीता आपले मत दि. २१.०६ २०२३ च्या सल्लागारांच्या चर्चासत्रात जरूर मांडावे.