

दिनांक: ३० - १० - २३

विषय : MOU च्या फायनल ड्राफ्ट वर सभासदांचा मेळावा.

काल दिनांक २९/१०/२३ रोजी पत्रकार नगर पुनर्निर्माण प्रकल्पाच्या संदर्भात, आपल्या विकसका सोबत करण्यात येणाऱ्या Memorandum Of Understanding च्या फायनल ड्राफ्ट वर, संस्थेचे सभासद / सहयोगी सभासदांचा मेळावा, संस्थेच्या मधुकर जोशी सभागृहात घेण्यात आला. ह्याला ५८ सभासद / सहयोगी सभासद उपस्थित होते. अध्यक्ष स्थानी संस्थेचे अध्यक्ष श्री विजय सावंत होते.

आरंभी अध्यक्षांनी उपस्थित सभासदांचे स्वागत करून MOU ड्राफ्ट वर झालेल्या २९/१०/२३ च्या मेळाव्यात सभासदांनी, आपल्या विधी सल्लागार एड. किरण काबरा यांच्या विवेचनाच्या वेळी, उपस्थित केलेल्या प्रश्नांची आणि सूचनांची योग्य ती दखल घेऊन ह्या ड्राफ्ट मध्ये आवश्यक ते सुधार करण्यासाठी ४ पंच समिती सदस्यांची एक उप समिती नेमल्याची माहिती सभेला दिली. समिती सदस्य, श्री प्रदीप नेवाळकर, श्री विजय लेले, श्री अनंत बेदरकर आणि श्री राजाराम जोशी, यांनी आपले प्रकल्प सल्लागार श्री हर्षल कवडिकर आणि विधी सल्लागार एड. किरण काबरा यांच्या सोबत चर्चा करून MOU ड्राफ्ट मध्ये आवश्यक आणि योग्य असे सुधार करवून घेतले. ह्या करिता विकसकाचे प्रतिनिधी श्री संदीप माहेश्वरी ह्यांची ही सहमती मिळविली. हा सुधारित ड्राफ्ट पंच समिती समोर ठेवण्यात येऊन त्याला मान्यता देण्यात आली.

ह्या नंतर त्यांनी सभासदांच्या प्रश्नांची / सूचनांची कशी आणि किती दखल घेतली गेली हे सांगण्यासाठी सूत्रं श्री नेवाळकर आणि श्री लेले यांच्या हाती दिली.

श्री नेवाळकर यांनी एक एक करून २९/१०/२३ च्या मेळाव्यात उपस्थित केलेल्या महत्वाच्या खालील प्रश्नांची / सूचनांची दखल घेऊन फायनल ड्राफ्ट मध्ये केलेल्या सुधारा संबंधी माहिती सभेला दिली.

* पी लाईन एरिया: आपल्याला एकूण २०००० व.फु. चीच चार मजली स्वतंत्र अशी इमारत 'व्यावसायिक जागा' म्हणून मिळणार आहे. ह्यात प्रत्येक मजल्यावर पेसेज, जिना, लिफ्ट, पुरुष तसेच बायकांसाठी असणारे वॉश रूम सारख्या सोईंसाठी जवळ पास १००० वर्ग फूट जागा प्रत्येक मजल्यावर लागेल आणि नंतर प्रत्येक मजल्यावर ४००० वर्ग फुटाची व्यावसायिक उपयोगाची जागा आपल्याला उपलब्ध असेल. आपली मागणी ही अशीच होती आणि विकसकाच्या ऑफर मध्ये ही हे स्पष्ट पणे दिले होते जी आपण एक मता ने मंजूर केली आहे.

* अतिरिक्त चटई क्षेत्र: ह्या प्रकल्पाच्या आरंभा पासून शेवट पर्यंतच्या काळात जर कुठल्याही प्रकारचे अतिरिक्त चटई क्षेत्र उपलब्ध झाले तर त्यावर पूर्ण पणे सोसायटीचा अधिकार असेल. त्याचा उपयोग कसा, कधी आणि कशासाठी करायाचा हे ठरविण्याचे सर्व अधिकार सोसायटीचे असतील. ह्याच विकसकाला ह्या FSI चा उपयोग करण्याचे ठरविण्यात आले तर ते आवश्यक आणि सोसायटीला मंजूर अशा agreement नंतरच असेल.

* LBT आणि मेट्रो सेस यांचा समावेश स्टॅम्प ड्युटीत करण्यात आला आहे.

* नवीन होणाऱ्या फ्लॅट्स तसेच व्यावसायिक युनिट्स दोन्ही कडून संस्थेला सात लाख रुपये प्रत्येकी कॉर्पस फंड म्हणून देण्यात येतील.

* बँक गॅरंटी क्लॉज ह्यात कुठलाही बदल होणार नाही कारण संस्थेच्या मिळकतीचा वर्ग बदल,

सगळ्या प्रकार च्या FSI ची खरेदी आणि कॉर्पोरेशन ने प्रकल्प प्लॅन मंजूर करण्या पर्यंत विकसका ने जवळ पास १०० ते ११० कोटी रुपये सोसायटी च्या नावाने खर्च केलेले असतील त्यामुळे त्या नंतर २० कोटी ची बँक गेरंटी रिलीज करणे न्याय संगतच असेल. भाड्या पोटी दिली जाणारी १० कोटी रुपयांची रुपयांची बँक गेरंटी ही बरोबर असेल कारण ह्या व्यतिरिक्त रिफंडेबल डीपोजिट ची प्रत्येकी जवळपास दोन लाखा ची रक्कम सभासदांन कडे असेल.

* स्प्लिट युनिट बद्धल सगळी माहिती फ्लॅट्स चे प्लॅन्स डिझाईन करताना सभासदांना देण्यात येईलच तरी MOU मधे ह्या करिता पडणारा अधिकचा आर्थिक बोझ कसा व कश्या साठी असेल ह्या वर थोडक्यात सांगण्यात आले आहे.

* Concessional Rate मधे अधिक ची जागा घेणे / देणे त्याचे दर कार्पेट एरिया प्रमाणे देण्यात आले आहेत.

* Defect Liability: ह्या बाबत महा रेरा २०१६ मधे दिलेल्या provisions लागू असतील. ह्या संबंधात विकसकाने पडेशन दिल्या नंतर ५ वर्षांची गेरंटी ही असल्याचे MOU मधे नमूद केले आहे.

*श्री लेले यांनी रिफंडेबल डिपोजिट प्रत्येक सभासदाला २५०/- रुपये प्रति वर्ग फुट ह्याच दरा ने त्याच्या फ्लॅटच्या आकारा प्रमाणे मिळणार असल्याचे सांगितले तीन महिन्याच्या भाड्या च्या प्रमाणात नाही. MOU मधे तशी सुधारणा करण्यात आली आहे.

* बिल्डर च्या ज्या Saleable Units (Residencial or Commercial) ची विक्री प्रकल्प पूर्ण झाल्याच्या तारखे पासून एक वर्षाच्या आत झाली नाही तरी बिल्डर त्या युनिट्स वर लागू प्रत्येकी ७ लाख रुपयाचा कॉर्पस मनी सोसायटी ला देईल.

*प्रकल्पात Visitor's Parking हे नियमांन प्रमाणे असेल. तसे नसल्यास कॉर्पोरेशन प्लॅन पास करणार नाही.

ह्या नंतर काही सभासदांनी उपस्थित केलेल्या इतर प्रश्नांना ही श्री लेले यांनी समाधान कारक उत्तरं दिली.

शेवटी अध्यक्ष श्री सावंत यांनी सभासदांना आव्हान केले की ज्या ऑफर ला सर्वांनी एक मताने मान्यता दिली आहे त्याचा आपण आदर करायला हवा आणि एक दिला ने सर्वांनी मिळून हा प्रकल्प लवकरात लवकर कसा पूर्णत्वास नेता येईल ह्यात सहयोग करावा. सगळ्या योग्य, व्यवहार्य तसेच LOI आणि बिल्डरच्या Offer च्या चौकटीत बसणाऱ्या सूचना सुधारित MOU ड्राफ्ट मधे समाविष्ट केल्या असल्याचे आणि ह्याला मान्यता देत असल्याचे त्यांनी जाहीर केले.

ह्या मेळाव्यात उपस्थित राहण्या साठी सर्वांचे आभार मानून अध्यक्षांनी मेळावा संपल्याची घोषणा केली.

पंच समिती