



NYATI SHUBHAM NIRMAN DEVELOPERS LLP

LLP Identification Number : ACD-5993

Register Office : Nyati Unitree, Survey No. 103/129, Plot B+C of CTS No. 1995 and CTS No. 1996B, Yerwada, Pune-Nagar Road, 411006, India

Ref: PN/33/25
21st Jan 2025

To,
The Secretary,
Pune Patrakar Co-op Housing Society Ltd.,
Patrikar Nagar,
Pune - 411016.

Sub : Difference in area

Dear Sir,

This is regarding the plot area at Patrikar Nagar. Initially, our offer was based on a plot area of 12,241.63 sq. m. as per the tender. However, as per the Class 1 order, the plot area is 12,100 sq. m., resulting in a shortfall of 141.63 sq. m. Despite applying for area correction on behalf of the society, it was rejected, thereby restricting the FSI potential to basic plot area of 12,100 sq. m.. Accordingly the Tdr, Paid Fsi & Ancillary Fsi also stands reduced.

Consequently, after calculations the total area offered to the society will have to be proportionately reduced by **2,563 sq. ft.** We propose adjusting this shortfall by reducing the **Samaj Mandir area** as follows:

S.no	Area of Plot	Area of Flats	Area of Samaj Mandir	Total area
1	12241.63 sq.Mts	2,01,500 S.Ft	20,000 S.Ft	2,21,500 S.Ft
2	12100.00 Sq.Mts	2,01,500 S.Ft	17,437 S.Ft	2,18,937 S.Ft

Additionally while our offered area to the society is 2,01,500 S.Ft, due to an area correction in existing carpet area of 10 ground-floor flats from 821 sq. ft. to 855 sq. ft., there is an increase of **748 sq. ft.** We propose adjusting this as well in the Samaj Mandir area.

After accounting for both the plot area reduction and flat area increase, the total reduction in the **Samaj Mandir area** will be **3,311 sq. ft.**, leaving a final area of **16,689 sq. ft.** We will have to accordingly incorporate this area in the Development Agreement.

Thank you for your understanding.

Thanking You

For Nyati Shubham Nirman Developers LLP

Sandeep Maheshwari
(Partner)

+91-20-6686-3332

+91-20-6686-3333

www.nyatigroup.com

Received on 24-1-25

SHUBHAM
BUILDING FUTURE

NIRMAN
DEVELOPERS

दिनांक : १७/०२/२५

विषय : प्रॉपर्टी कार्ड प्रमाणे सोसायटी चा एरिया कमी झाल्याने ती समाज मंदिरा च्या जागे तून कमी करण्या

बाबत सभासदांना माहिती देण्या साठी भरविलेला मेळावा.

सोसायटी ला बिल्डर कडून दिनांक २१/०१/२५ चे एक पत्र सोसायटी ला २४/०१/२५ ला मिळाले. त्यात बिल्डर ने सोसायटी च्या जागेचा मालकी हक्क अ वर्गात करताना मा. कलेक्टर साहेबांनी १२,१०० व. मी. जागा Senction केल्या ने पहिले १२,२४१.६३ व. मी. प्लॉट एरिया गृहीत धरून (आपल्या फिजीबिलीटी रिपोर्ट प्रमाणे) दिलेल्या ऑफर पेक्षा १४१.६३ व. मी. ने प्लॉट एरिया कमी झाल्याचे तसेच हा कमी झालेला प्लॉट एरिया समाज मंदिराच्या १८५८ व. मी. (२०,००० व. फू.) एरिया मधून वजा करण्याची सूचना केली.

ह्याच प्रमाणे मानसी, शरावती, शरयू, झेलम आणि इंद्रायणी इमारतीत खालच्या मजल्याचे मागील १० फ्लॅट्स च्या बाल्कनी ची ६९.४९ व.मी. (७४८ व. फू.) जागा, जी ऑफर च्या स्टेज पर्यंत धरण्यात आली नव्हती, ती पण समाज मंदिराच्या जागेतून वजा करण्याचे प्रयोजन असल्याचे बिल्डर ने ह्या पत्रात नमूद केले.

ह्या पत्रा वर सखोल चर्चा पहिले पंच समितीत, दिनांक १०/२/२५ च्या मीटिंग मधे झाली ज्यात प्रॉपर्टी कार्ड मधे बदल झाल्या ने तितकी जागा समाज मंदिराच्या जागे तून कमी करण्याचे ठरविण्यात आले पण बाल्कनी ची जागा कमी करायला पंच समिती चा विरोध असल्याचे पत्र बिल्डर ला लगेच पाठवायचे ठरले.

बिल्डर ने पण पंच समिती च्या आग्रहा ला मान्यता देऊन त्या संबंधातले सुधारित पत्र सोसायटी ला दिले.

सोसायटी च्या सभासदांना ह्या घडामोडींची माहिती देण्याकरिता सभासद आणि त्यांचे कुटुंबीय यांचा एक मेळावा दिनांक १६/०२/२५ रोजी सोसायटी च्या सभागृहात भरविण्यात आला. ह्यात ४८ सभासद आणि त्यांचे कुटुंबीय, आणि पंच समिती सदस्य उपस्थित होते. सभे ची अध्यक्षता श्री विजय सावंत यांनी केली.

सुरवाती ला सचिव श्री विनायक पटवर्धन यांनी प्रास्ताविक करून विषय मांडला आणि बिल्डर जी जागा कमी करू इच्छितो ते लीगली कशी बरोबर आहे हे विषद केले. पंच समिती तर्फे ही स्पष्ट करण्यात आले की ह्या कारणा मुळे सभासदांना मिळत असलेल्या जागेत कुठली ही कमतरता होत नाही. असे ही स्पष्ट करण्यात आले की जर बाल्कनीची जागा पहिले धरण्यात आली नव्हती तर ती चूक सोसायटी ची नव्हती. सचिवाने बिल्डर कडून आलेली दोन्ही पत्रं समोर ठेवून बिल्डर ने पंच समिती चा आग्रह स्वीकारल्याचे सांगितले. चर्चेत बऱ्याच सभासदांनी त्यांचे विचार मांडले आणि पंच समिती ने केलेल्या कामा ची दखल घेऊन प्रकल्प लवकर सुरू करावा असा आग्रह केला.

अध्यक्ष श्री सावंत यांनी सर्वांचे आभार मानून मेळावा संपल्याचे जाहीर केले.

पंच समिती



NYATI SHUBHAM NIRMAN DEVELOPERS LLP

LLP Identification Number : ACD-5993

Register Office : Nyati Unitree, Survey No. 103/129, Plot B+C of CTS No. 1995 and CTS No. 1996B, Yerwada, Pune-Nagar Road, 411006, India

Ref: PN/34/25

11 Feb 2025

To,
The Secretary,
Pune Patrakar Co-op Housing Society Ltd.,
Patrikar Nagar ,
Pune – 411016.

Sub : Difference in plot area

Dear Sir,

This is regarding the plot area at Patrikar Nagar. Initially, our offer was based on a plot area of 12,241.63 sq. m. as per the tender. However, as per the Class 1 order, the plot area is 12,100 sq. m., resulting in a shortfall of 141.63 sq. m. Hence the total FSI potential is restricted to basic plot area of 12,100 sq. m.. Accordingly the TDR , Paid FSI & Ancillary FSI also stands reduced .

Consequently, after calculations the total area offered to the society will have to be proportionately reduced by **2,563 sq. ft.** We propose adjusting this shortfall by reducing the **Samaj Mandir area** as follows:

S.no	Area of Plot	Area of Flats	Area of Samaj Mandir	Total area
1	12241.63 sq.Mts	2,01,500 S.Ft	20,000 S.Ft	2,21,500 S.Ft
2	12100.00 Sq.Mts	2,01,500 S.Ft	17,437 S.Ft	2,18,937 S.Ft

We had already applied for area correction on behalf of the society to City Survey office who has directed us to take it up with the Supt Land Records which is still in process . We will continue our followup with the relevant authorities. However it is going to be a time consuming affair and will also entail converting the 141.63 sq.mtr area from class 2 to class 1 once property card is corrected. If and when this happens and we are able to use the FSI then we will share the profits derived from using FSI with the existing members .The clause regarding same can be incorporated in the Development Agreement.

Thank you for your understanding.

Thanking You

For Nyati Shubham Nirman Developers LLP

Sandeep Maheshwari
(Partner)

+91 - 20-6686-3332
+91 - 20-6686-3333
www.nyatigroup.com

