उपनिबंधक सहकारी संस्था (सिडको)

यांचे कार्यालय

शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ,(महाराष्ट्र) मर्यादीत

सत्यमेव जयते
महाराष्ट्र शासन

बेलापुर रेल्वेस्टेशन कॉम्प्लेक्स, टॉवर नं.०८,पाचवा मजला, सी.बी.डी. बेलापूर, नवी मुंबई

ई-मेल : **dyregcidco@cidcoindia.com**

जा.क्र. उप.नि/ससं/सिडको/ २०५५ /२०२५ | दिनांक :-२५/०७/२०२५

प्रति,

अध्यक्ष/सचिव
"डी" हेरिटेज को.ऑप.हौ.सो. मर्या,
भूखंड क्र. ०४, सेक्टर- ०१,
वाशी, नवी मुंबई

विषय- संस्थेच्या इमारतीच्या पुर्नविकासास ना हरकत दाखला मिळणेबाबत.

संदर्भ- १) सहकार व वस्त्रोद्योग विभागाची दि. ०३/०१/२००९, १९/१०/२०११ व ०४/०७/२०१९ रोजीचे निर्देश क्र. सगृयो/२००७/प्रक्र/५५४/१४-स.
२) संस्थेकडील दि. ०५/०६/२०२५ रोजीचा प्रस्ताव
३) या कार्यालयाकडील दि. १२/०६/२०२५ रोजीचे पत्र
४) संस्थेचे दि. ०८/०७/२०२५ रोजीच्या पत्रान्वये दि. २९/०६/२०२५ रोजी आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त.
५) प्राधिकृत अधिकारी यांचा दिनांक २२/०७/२०२५ रोजीचा अहवाल

उपनिबंधक सहकारी संस्था सिडको
सत्यमेव जयते
नवी मुंबई

वरील विषयाबाबत संदर्भीय प्रस्तावाकडे कृपया आपले लक्ष वेधण्यात येते.

अध्यक्ष, "डी" हेरिटेज को.ऑप.हौ.सो. मर्या, भूखंड क्र. ०४, सेक्टर- ०१, वाशी, नवी मुंबई या संस्थेच्या दिनांक २८/०५/२०२५ रोजीच्या पत्रानुसार संस्थेच्या पुर्नविकासासाठी आवश्यकती कार्यवाही करण्याकरीता विशेष सर्वसाधारण सभेस प्रतिनिधी पाठविण्याची विनंती केली होती.

"डी" हेरिटेज को.ऑप.हौ.सो. मर्या, भूखंड क्र. ०४, सेक्टर- ०१, वाशी, नवी मुंबई या संस्थेने युडीसीपीआर मधील तरतुदीनुसार पुर्नविकास करण्यासाठी निर्णय घेतला असल्यामुळे त्यांचेकडील पत्र दिनांक ०५/०६/२०२५ अन्वये पुर्नविकासासाठी बोलाविण्यात येणाऱ्या विशेष सर्वसाधारण सभेसाठी उपनिबंधक या कार्यालयाकडील प्रतिनिधी प्राधिकृत करण्याबाबत विनंती केली होती. त्यानुसार उपनिबंधक कार्यालयाचे पत्र दिनांक १२/०६/२०२५ नुसार श्री. विजय म्हात्रे, कार्यालयीन सहाय्यक यांची सदर विशेष सर्वसाधारण सभेसाठी प्राधिकृत अधिकारी म्हणून नेमणूक करण्यात आली होती. संस्थेच्या पुर्नविकास करण्याकरीता विकासकाची निवड करण्यासाठी दिनांक २९/०६/२०२५ रोजी विशेष सर्वसाधारण सभेचे आयोजन करण्यात आले होते. **सदर सभेस प्राधिकृत अधिकारी श्री. विजय एल. म्हात्रे, हे उपस्थित राहून खालीलप्रमाणे त्यांनी अहवाल सादर केलेला आहे.**

संस्थेची विशेष सर्वसाधारण सभा दिनांक २९/०६/२०२५ रोजी सांयकाळी १०:०० वाजता, महात्मा ज्योतीबा फुले स्मृती भवन, भुखंड क्र.१२-१३, सेक्टर-०३, वाशी, नवी मुंबई येथे आयोजित केली होती. विशेष सर्वसाधारण सभेस मी प्राधिकृत अधिकारी म्हणून उपस्थित होतो.

येथे नमुद करण्यात येते की, संस्थेच्या इमारतीमध्ये एकुण २८८ सभासद आहेत. त्यापैकी ०५ सभासद मयत आहेत, उपरोक्त वस्तुस्थिती विचारात घेता संस्थेच्या सभासदांची संख्या २८३ इतकी होते व ती २८३ संख्या विचारात घेता विशेष सर्वसाधारण सभेचा कोरम पुर्ण होण्यासाठी १८९ सभासदांची उपस्थिती असणे आवश्यक होते. दि. २९/०६/२०२५ रोजीच्या संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण सभेकरीता २०८ सभासद उपस्थित होते. शासनाच्या सहकार,

पणन व वस्त्रोद्योग विभागाच्या दिनांक ०४/०७/२०१९ रोजीच्या शासन निर्णयाप्रमाणे गृहनिर्माण संस्थाच्या इमारतीचा पुर्नविकासाकरीता आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेसाठी आवश्यक असलेल्या कोरमच्या अटीची पुर्तता झाल्याने सभेच्या कामकाजाला सुरुवात करावी असे प्राधिकृत अधिकारी यांनी सूचना केल्या.

सभेचे अध्यक्ष म्हणून श्री महादेव डुंबरे यांची निवड करण्यात आली व त्यांच्या अध्यक्षतेखाली सभेचे कामकाज होईल अशा सुचना देण्यात आल्या.

अध्यक्ष यांच्या परवानगीने प्रकल्प सल्लागार M/s Sawant Liasoning and Consultant Pvt Ltd यांचे संचालक श्री निलेश सावंत यांनी "डी" हेरिटेज को.ऑप.हौ.सो. मर्या, भूखंड क्र. ०४, सेक्टर- ०१, वाशी, नवी मुंबई या संस्थेने आजपर्यंत राबविलेल्या इमारतीच्या पुर्नविकास प्रकल्पाबाबत माहिती त्यांनी सभागृहास अवगत केले व संस्थेकडे ०९ विकासकाच्या ऑफर १) M/s. Metro Lifescapes Imdia LLP, २) M/s. Mayuresh Land Developers Pvt Ltd, ३) M/s. Platinum Group (Upscale Ventures), ४) M/s. Lal Gebi Infra Pvt Ltd, ५) M/s. Maithili Builders Pvt. Ltd., ६) M/s. Avvad Spaces, ७) M/s. Shree Sai Developers, ८) M/s Paradise Infra Con Pvt Ltd, व ९) M/s. NDW Development Pvt Ltd प्राप्त झाल्या होत्या. त्यापैकी संस्थेने ०२ विकासकांच्या ऑफर १) M/s. Mayuresh Land Developers Pvt Ltd व २) M/s. NDW Development Pvt Ltd अंतिम करुन त्या ऑफर विशेष सर्वसाधारण सभेपुढे सभासदांच्या मान्यतेसाठी निश्चित केल्या होत्या व विकासकाची अंतिम निवड करण्यासाठी दि. २९/०६/२०२५ रोजी संस्थेने विशेष सर्वसाधारण सभेचे आयोजन केले हाते. प्रकल्प सल्लागार यांनी अंतिम केलेल्या वरील दोन विकासकांनी दिलेल्या ऑफरचे सादरिकरण उपस्थित सभासदांपुढे करण्यात आले.

उपनिबंधक कार्यालायाचे प्राधिकृत अधिकारी म्हणून श्री विजय म्हात्रे यांनी उपस्थित सभासदांना आवाहन केले कि, संस्थेच्या इमारतींचा पुर्नविकास करण्यासाठी वर नमुद केलेल्या ०२ विकासकापैकी १) M/s. Mayuresh Land Developers Pvt Ltd व २) M/s. NDW Development Pvt Ltd ज्या विकासकाची देकार (Offer) मान्य आहे अशा सभासदांनी इन कॅमेरा समोर हात उंच करुन त्यांची सहमती दर्शवावी. त्यावेळी उपस्थित २०८ सभासदांनी सर्वानुमते M/s Mayuresh Land Developers Pvt Ltd यांच्या बाजूने संमती दर्शवून त्यांना विकासक म्हणून मान्यता दिली. सदर विषेश सर्वसाधारण सभेमध्ये सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभागाच्या दिनांक ०४/०७/२०१९ रोजीच्या परिपत्रकामध्ये विहित केल्याप्रमाणे सदर बाबींची पुर्तता झालेली आहे.

संस्थेमध्ये एकूण सभासदांची संख्या २८३ आहे. शासन निर्णयाप्रमाणे पुर्नविकासासाठी विकासकाची नेमणुक करण्यासाठी २/३ इतक्या सभासदांची गणपुर्ती असणे आवश्यक आहे. (१८९ सभासद) सदर विशेष सर्वसाधारण सभेस २०८ उपस्थित होते. शासन निर्णयाप्रमाणे इमारतीचा पुर्नविकासासाठी विकासकाची निवड करण्याकरीता ५१ टक्के सभासदांची सहमती असणे आवश्यक आहे. (१४४ सभासद) सदर विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये आलेले २०८ सभासदांनी M/s Mayuresh Land Developers Pvt Ltd यांची संस्थेच्या इमारतीचा पुर्नविकास करण्यासाठी सहमती दर्शविली आहे. थोडक्यात शासनाने विहित केल्याप्रमाणे सदर बाबींची पुर्तता सभेमध्ये झालेली आहे.

उपरोक्त वस्तुस्थिती विचारात घेता संस्थेच्या इमारत पुर्नविकाससंबंधी "डी" हेरिटेज को.ऑप.हौ.सो. मर्या, भूखंड क्र. ०४, सेक्टर- ०१, वाशी, नवी मुंबई या संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण सभेने विकासक म्हणून M/s Mayuresh Land Developers Pvt Ltd यांना नियुक्त केलेले आहे. उपस्थित ७३ टक्के सभासदांनी मान्यता दिलेली असल्यामुळे त्यास मान्यता देण्यासाठी / नाहरकत दाखला देण्यासाठी शिफारस करण्यात येत आहे.

१) "डी" हेरिटेज को.ऑप.हौ.सो. मर्या, भूखंड क्र. ०४, सेक्टर- ०१, वाशी, नवी मुंबई या संस्थेची इमारत नवी मुंबई महानगरपालिकेने धोकादायक घोषित केल्याने VDCPR मधील तरतुदीनुसार पुर्नविकास करण्याचा निर्णय घेतला असल्याचे कळविलेले आहे.

२) संस्थेने M/s Sawant Liasoning and Consultant Pvt Ltd यांची पी.एम.सी. नेमणुक केल्याचे दिसते.

३) संस्थेने दिनांक २९/०६/२०२५ रोजी विशेष सर्वसाधारण सभा घेतली व त्या सभेमध्ये त्यांनी दिलेल्या प्रस्तावावर चर्चा होवून त्यांची निविदा संस्थेच्या इमारतीचा पुर्नविकास करण्यासाठी व्यावहारिक व सभासदांच्या फायदयाची असल्याने ती अंतिम करण्यात आली.

उपनिबंधक सहकारी संस्था (सिडको) नवी मुंबई
सत्यमेव जयते

४) संस्थेने दिनांक २९/०६/२०२५ रोजी विशेष सर्वसाधारण सभेचे आयोजन महात्मा ज्योतीबा फुले स्मृती भवन, भुखंड क्र.१२-१३, सेक्टर-०३, वाशी, नवी मुंबई येथे केले होते व त्या सभेमध्ये संस्थेने M/s Mayuresh Land Developers Pvt Ltd यांनी इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी दिलेला प्रस्ताव सर्वानुमते मंजूर करण्यात आला.

५) संस्थेने अंतीम केलेल्या ०२ विकासकामधून एका विकासकाची निवड करण्यासाठी दिनांक २९/०६/२०२५ रोजी विशेष सर्वसाधारण सभा आयोजित केल्याचे दिसून येते व सदर सभेस श्री. विजय एल. म्हात्रे, कार्यालयीन सहाय्यक हे प्रतिनिधी म्हणून उपस्थित होते.

६) श्री. विजय एल. म्हात्रे, कार्यालयीन सहाय्यक यांच्या उपरोक्त अहवालाप्रमाणे "डी" हेरिटेज को.ऑप.हौ.सो. मर्या, भूखंड क्र. ०४, सेक्टर- ०१, वाशी, नवी मुंबई या संस्थेच्या पुनर्विकसनांतर्गत इमारतीमध्ये २८३ गाळेधारक असल्याचे नमूद केलेले आहे. प्राधिकृत अधिकारी श्री. विजय एल. म्हात्रे, यांच्या अहवालाप्रमाणे संस्थेचे दिनांक २९/०६/२०२५ रोजीच्या विशेष सर्वसाधारण सभेस प्रत्यक्ष २०८ सभासद उपस्थित असल्याचे म्हटलेले आहे व उपस्थित असलेल्या सर्व सभासदांनी M/s Mayuresh Land Developers Pvt Ltd यांना विकासक म्हणून मान्यता दिलेली आहे. सदर बाबत शासनाने सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या पुर्नविकासासाठी दि. ०४/०७/२०१९ रोजी महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम ७९ (अ) अन्वये दिलेल्या निर्देशाप्रमाणे संस्थेच्या पुर्नविकासासाठी आयोजित केलेल्या सभेस संस्थेच्या एकुण सभासदांपैकी २/३ इतके सभासद उपस्थित असणे आवश्यक आहे व उपस्थित सभासदांच्या किमान ५१ टक्के इतक्या बहुमताने लेखी मान्यता घेणे आवश्यक राहील अशा सूचना दिलेल्या आहेत. सदर बाबीची पुर्तता सभेमध्ये झालेली आहे असे दिसून येते.

७) संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेने व संचालक मंडळाने प्रथमदर्शनी आवश्यक ती कायदेशीर प्रक्रिया पार पाडून व उपस्थित सभासदांच्या सर्व संमतीने M/s Mayuresh Land Developers Pvt Ltd यांना विकासक म्हणुन नेमलेले आहे हे स्पष्ट होते. या कार्यालयाचे प्रतिनिधी श्री. विजय एल. म्हात्रे, कार्यालयीन सहाय्यक यांनी सर्वसाधारण सभेने M/s Mayuresh Land Developers Pvt Ltd यांची विकासक म्हणून नियुक्ती केलेली आहे त्यास मान्यता देण्यासाठी /नाहरकत दाखला देण्यासाठी शिफारस करण्यात येत आहे असे म्हटलेले आहे.

वरील प्रमाणे प्राप्त प्रस्तावाचा एकत्रीत विचार करून संस्थेच्या पुर्नविकासासाठी M/s Mayuresh Land Developers Pvt Ltd यांची विकासक म्हणुन नियुक्ती करण्यास व पुनर्विकास योजना राबविण्यास खालील अटी शर्तीस अधीन राहून नाहरकत प्रमाणपत्र/परवानगी देण्यात येत आहे.

अटी - शर्ती -

१. सिडको महामंडळाकडील नाहरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक राहील.
२. संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेने मंजूर केलेल्या सर्व अटी व शर्तीस अधिन राहून वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार व कायदेशीर सल्लागार यांच्या मार्गदर्शनानुसार नोंदणीकृत दस्ताव्दारे विकासकाबरोबर विकसन करार करावा. या करारातील अटी - शर्ती बाबत संपूर्ण जबाबदारी संस्थेची असेल.
३. महाराष्ट्र शासन, सहकार व वस्त्रोद्योग विभाग यांचे क्रमांक सगृयो २००७/प्र.क्र. ५५४/१४-स दिनांक ३/०१/२००९, १९/१०/२०११ व ०४/०७/२०१९ मधील मुद्यांचा विकसन करारात समावेश करण्याची दक्षता घ्यावी.
४. पुर्नविकासासाठी विकासकाची निवड, विकसन करार व पुर्नविकासाचे काम याबाबत भविष्यात काही वाद वा न्यायालयीन प्रकरण उद्‌भवू नये यासाठी दक्षता घ्यावी. असा वाद वा न्यायालयीन प्रकरण उद्‌भवल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी वैयक्तिक व सामुदायिकरित्या संचालक मंडळाची राहील.
५. नवी मुंबई महानगरपालिका यांनी पुर्नविकासाचे नकाशे मंजूर केल्यानंतर त्याची एक प्रत या कार्यालयात सादर करावी.

६. पुनर्विकासाचे काम विहित कालावधीत व योग्य दर्जाचे होईल यासाठी आवश्यक ती दक्षता संस्थेच्या संचालक मंडळाने घ्यावी.

७. पुनर्विकासाच्या काळात सभासद विस्थापित होत असल्याने या कालावधीत संस्थेचे हिशोब व सभा इत्यादीबाबत संचालक मंडळाने दक्षता घ्यावी.

८. संस्थेच्या सभासदत्वामध्ये होणा-या वादाविषयी त्यांचे नाव व इतर तपशीलासह या कार्यालयास विधीवत पध्दतीने अवगत करावे.

९. नविन सदनिकाधारकांना सभासदत्व देणे संस्थेवर बंधनकारक राहील व ते देण्यासाठी आवश्यकतर भागभांडवल वाढीविषयी पोटनियम दुरूस्ती सादर करावी.

१०. महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम ७९ (१) (अ) व ७९ (१) (ब) अन्वये विहीत केलेली विवरणपत्रे विहीत मुदतीत दाखल करावीत.

११. आवश्यक त्या प्राधिकरणाकडून परवानगी घेण्यात याव्या.

सही/-
(प्रताप पाटील)
उपनिबंधक,
सहकारी संस्था, सिडको,नवी मुंबई

प्रत माहितीस्तव सविनय सादर:
मा. अतिरिक्त नगररचना अधिकारी, बांधकाम विभाग, नवी मुंबई महानगरपालिका, नवी मुंबई.

उपनिबंधक सहकारी संस्था सिडको
सत्यमेव जयते
नवी मुंबई

उपनिबंधक,
सहकारी संस्था, सिडको, नवी मुंबई