

स्वयं पुनर्विकास :

हम, 'स्वयं' पुनर्विकास सलाहकार, मुंबई में अग्रणी स्व-पुनर्विकास सलाहकार हैं।

मुंबई में सबसे महंगी चीज है 'रहने की जगह'। यह जगह का पुनर्विकास अपने आप से करना ही स्व-पुनर्विकास कहलाता है। गए कई सालों से आप जहां रहते हैं, उस(फ्लैट) में आपने अपनी मेहनत के पैसे को बहुत पहले निवेश किया है। अब पुनर्विकास करनेका समय आ गया है। आज डेवलपर्स के साथ सोसायटी का ट्रस्ट फैक्टर (भरोसा) दुर्भाग्य से काफी कम हो गया है। इस प्रकार हम आपको अपने खुद को डेवलपर होने की सलाह देते हैं, यानि स्वयंम पुनर्विकास करना।

आज मुंबई में अधिकांश सोसायटी पुनर्विकास से अधिकतम लाभ ले सकती हैं। स्व-पुनर्विकास से हम, योग्य समय पर काम पूरा करना, गैर-विश्वसनीय व्यक्ति / कंपनी को अपनी संपत्ति सोपने से बचना, काम की गुणवत्ता अच्छी गुणवत्ता को प्राप्त कर सकते हैं। इसलिए मुंबई में स्व-पुनर्विकास का सबसे अच्छा तरीका है।

सोसायटी के स्व-पुनर्विकास का मतलब सोसायटी का पुनर्विकास, सोसायटी द्वारा ने अपने मेंबररो के मदद से करना। चूंकि इस प्रकार के पुनर्विकास में सोसायटी और उसके सदस्यों की कुल भागीदारी और सहभाग है, इस प्रक्रिया में पूरी पारदर्शिता है।

आर्किटेक्ट्स और इंजीनियर्स की हमारी टीम जो 2 दशक से अधिक से बिल्डिंग निर्माण, पुनर्विकास परियोजनाएं, डिजाइन, लायेज़निंग, निर्माण के क्षेत्र में शामिल हैं। बिल्डिंग निर्माण के नियमों और एमसीजीएम के नियमों से अच्छी तरह परिचित हैं और उद्योग का पूर्ण ज्ञान है। उस ज्ञान का उपयोग करते हुए, हम सोसायटी की संपूर्ण स्व-पुनर्विकास प्रक्रिया के माध्यम से मार्गदर्शन करेंगे, ताकि अधिकतम संभावित लाभ प्लॉट से मिल सके। हमारी परियोजना प्रबंधन टीम (पीएमसी) निर्माण कार्यों की जांच करती है और ठेकेदारों और विक्रेताओं से परियोजना की सर्वोत्तम गुणवत्ता सुनिश्चित करती है और परियोजना को समय पर पूरा करती है।

हमारी कंपनी का उद्देश्य है, के जो कोई सोसायटी स्वयं पुनर्विकास करने के लिए तैयार हैं, उन्हें तकनीकी और निर्माण ज्ञान और सलाह, मार्गदर्शन सोसायटी को दे। हम 'स्वयं' (SRC), प्रारंभिक चरण से अपनी परियोजना का हिस्सा बनना चाहते हैं और परियोजना के अंत तक पुनाह्विकास की रीढ़ की हड्डी बनना चाहते हैं। 'स्वयंम' पुनर्विकास सलाहकार सोसायटी के साथ मिलकर काम करेंगे और सोसायटी अपनी परियोजनाओं के लिए वांछित विशिष्ट सेवाओं का चयन कर सकते हैं।

हमारा मिशन: आवासीय सोसायटी को सशक्त परामर्श प्रथाओं के माध्यम से उनके ड्रीम हाउस के पूर्ण पुनर्विकास में साथ रहकर उन्हें सशक्त बनाना है। ऐसा करते समय हम पुनर्विकास परियोजनाओं के भविष्य को बदलना चाहते हैं। ताकि यह वास्तव में सोसायटीओ में 'स्वयंम' पुनर्विकास बन जाए।

हमारी दृष्टि अगले समय में सशक्तीकरण, शिक्षित, सक्षम, और विकसित (5 ई) 500 सोसायटी (@ 20,000 परिवार) है, अर्थात 2022 तक, जब भारत आजादी के 75 वर्षों का जश्न मनाने जा रहा है।

स्वयं पुनर्विकास कंसलटेंट के बारे में :

'स्वयं' पुनर्विकास सलाहकार:, इंजिनियर निलेश कोलडिया और आर्किटेक्ट इन्द्रनील चंद्रात्रे द्वारा स्थापित किया गया है। हमारे पास 20 से अधिक वर्षों का अनुभव है और हमने 50 मिलियन वर्ग फुट आवासीय परिसर से भी ज्यादा परिसर का डिजाइन और क्रियान्वित किया है।

सहकारी आवास सोसायटी के लिए सिंगल पॉइंट ऑफ़ कांटेक्ट, प्रदान करने के लिए 'स्वयंम' की स्थापना की गई है। हमें एहसास हुआ कि पुनर्विकास प्रक्रिया को पारदर्शी बनाने के लिए और मजबूती देने की आवश्यकता थी और उसके मूल सदस्यों के लिए अधिकतम लाभ होना चाहिए। सोसाइटी की क्या आवश्यकता है, केवल एक अच्छा व्यावसायिक परामर्शदाता देने वाला, जो पुनर्विकास के कार्य को उनके साथ ले जाये।

स्वयंम, हम निम्नलिखित सेवाएं प्रदान करते हैं। सोसायटी उनकी आवश्यकता के अनुसार सभी या भाग चुन सकता है .:

- परियोजना प्रबंधन कंसल्टेंसी (PMC)
- वास्तुकला सेवाएं (आर्किटेक्चरल कंसल्टिंग)
- स्ट्रक्चरल डिजाइन सर्विसेज
- साइट इंजीनियर्स
- कानूनी सलाहकार,
- BMC आर्किटेक्ट्स,
- बैंक ऋण सलाहकार,
- लैंडस्केप सलाहकार,
- गुणवत्ता निरीक्षकों,
- क्वांटिटी सर्वेयर,
- एम्पैनल प्रॉपर्टी वैल्यूर्स, आदि।

हमारे पास एक शॉर्टलिस्ट किया हुआ पैनल ऑफ सिविल कॉन्ट्रैक्टर, प्लंबिंग ठेकेदार, इलेक्ट्रिकल कॉन्ट्रैक्टर, लिफ्ट मैनुफैक्चरर्स, डोर-विंडो फैब्रिकेटर, एचवीएसी, मॉड्यूलर फर्नीचर मैनुफैक्चरर्स आदि हैं। ये परियोजना की कामकाजी गुणवत्ता और समय पर समापन की अच्छी गुणवत्ता सुनिश्चित करते हैं।

हमारे पास मैन घंटे के आधार पर सभी कार्यों को ट्रैक करने की नीति है और इसलिए हम सुनिश्चित करते हैं कि गुणवत्ता और समय सीमाएं, बिलिंग चक्र का सख्ती से निरीक्षण किया जाता है। उस पर किसी भी तरह से अप्राप्त को स्वीकार नहीं किया जाता है। हम सुनिश्चित करते हैं की हर परिवार और बदले में सोसायटी पूरी तरह से संतुष्ट है।

क्या है स्व-पुनर्विकास का मतलब ?

पेशेवरों की सहायता से 'स्वयंम' पुनर्विकास सलाहकार और बैंक से निधि ले कर, मौजूदा सोसायटी के सदस्य आसानी से अपने परिसर को फिर से विकसित कर सकते हैं। इसका मतलब यह है कि डेवलपर की कोई भागीदारी नहीं होगी और डेवलपर द्वारा लीया जाने वाला लाभ अब सोसायटी को होगा। सोसायटी में सबसे बड़ा लाभ प्रक्रिया में पारदर्शिता होगा।

हम, आपके सोसायटी के स्व-पुनर्विकास करने के लिए सभी प्रकार के तकनीकी एवं निर्माण ज्ञान की सलाह प्रदान करेंगे।

निम्नलिखित आवश्यक दस्तावेज हैं और स्व-पुनर्विकास के लिए अनुसरण किए जाने वाले कदम हैं।

सोसायटी के कार्य:

- रजिस्ट्रार के साथ सोसायटी के पंजीकरण का प्रमाणपत्र
- सोसायटी द्वारा नवीनतम उप-नियमों का अनुकूलन और रजिस्ट्रार द्वारा अनुमोदित
- नवीनतम बाय लॉ के अनुसार नवीनतम प्रबंधन समिति (मैनेजमेंट कमिटी) का चयन
- रजिस्ट्रार द्वारा प्रबंधन समिति(मैनेजमेंट कमिटी) की प्राधिकरण।
- सोसायटी का कोन्वेयांस
- प्रॉपर्टी कार्ड
- 7/12 उतारा

- बीएमसी ने ओसी कॉपी और अनुमोदित ड्रॉइंग।
- पुनर्विकास के लिए रेदेवेलोपमेंट कंसलटेंट के लिए सोसायटी के सदस्यों से मांग (न्यूनतम 1/4 सदस्यों की मांग)
- सोसायटी एसजीएम में पुनर्विकास के लिए आगे बढ़ने के लिए अनुमोदन (न्यूनतम 15 दिन पूर्व नोटिस आवश्यक, न्यूनतम 85% उपस्थिति आवश्यक)
- बैठक की कार्यसूची नियमनुसार होगी
 - पुनर्विकास के लिए आगे बढ़ने का फैसला करना
 - पुनर्विकास के लिए पीएमसी / आर्किटेक्ट को नियुक्त करने की प्रक्रिया की पुष्टि करना।
- सभी सोसायटी सदस्यों से 10-15 दिनों में लिखित रूप में पीएमसी / आर्किटेक्ट्स की नियुक्ति के लिए सुझावों को कॉल करने के लिए।
- स्वयं' के लिए काम की गुंजाइश को चर्चा और अंतिम रूप दे।
- स्वयं री-डेवलपमेंट कंसलटेंट को नियुक्त करें।

स्वयं पुनर्विकास कंसलटेंट के काम:

- कानूनी सलाहकार (एडवोकेट) और बैंक से ऋण की प्रक्रिया चालू करना और सलाह देना।
- प्लॉट सर्वेक्षण करने में सहायता करना और सिटी सर्वेयर द्वारा इसे प्रमाणित करने के लिए सहायता करना।
- सोसायटी के हर एक मेंबर का फ्लैट सर्वेयर द्वारा सर्वे करना और व्यक्तिगत फ्लैट मेंबर द्वारा हस्ताक्षर करवाना।
- फिजिबिलिटी रिपोर्ट तैयार करना।
- एसजीएम सोसायटी में टीडीआर लागत और बैंक ऋण कार्य सहित व्यवहार्यता (फिजिबिलिटी) रिपोर्ट को मंजूरी दिलाना ।
- सोसायटी से अनुमोदन पर, आर्किटेक्ट प्रस्तावित भवन योजनाओं और लेआउट तैयार करवाना।
- सदस्यों द्वारा लिखित सहमति के साथ सोसायटी द्वारा दिए जाने वाले यूनिटों का मेंबरों को अलोटमेंट. ।
- सोसायटी को उसी पर चर्चा और स्वीकृति देना।

- उसी के लिए बैंक ऋण स्वीकृत करें और हस्ताक्षर करें।
- MCGM / नगरपालिका मंजूरी के लिए सभी मंजिल की योजना तैयार करने के लिए आर्किटेक्ट को निर्देश देना
- कानूनी सलाहकार की मदद से बैंक कर्मियों के साथ चर्चा में पुनर्विकास की ऋण गतिविधि की तैयारी करना।
- संपत्ति बंधक दस्तावेज तैयार करने के लिए।
- 'स्वयं' ने सिविल वर्क्स (आरसीसी, ब्लॉक वर्क्स, प्लास्टर पेंटिंग आदि) जैसे निविदा दस्तावेज तैयार करना. साथही विद्युत काम, प्लंबिंग, दरवाजा और खिड़कियां, आंतरिक काम आदि विषयों के टेंडर तैयार करना।
- आईओडी, सीसी, एफसीसी, ओसी आदि के लिए आवश्यक अनुमोदन प्राप्त करना।
- स्ट्रक्चरल कंसल्टेंट, प्लंबिंग / इलेक्ट्रिकल सलाहकार, बैंक आदि के साथ समन्वय करना।
- बैंक से काम और फंड वितरण के लिए सभी चलन बिलों की निगरानी और प्रमाणित करने के लिए।
- सोसायटी के सदस्यों को संपत्ति का सुगम स्थानांतरण और बैंक ऋण बंद करने में सहायता करने सहायता करना।

सोसायटी का स्व-पुनर्विकास क्यों?

सोसायटी के सदस्य 25 से अधिक वर्षों के लिए अपनी संपत्ति पर निवेश कर रहे थे, समय के चलते इन इमारतों की आयु समाप्त होती है और इसलिए इसे, या तो भवन मरम्मत और रखरखाव या पुनर्विकास की आवश्यकता होती है। स्व पुनर्विकास हर सोसायटी के सदस्यों को अधिकतम संभव लाभ की गारंटी देगा। आज मुंबई में अधिकांश सोसायटी स्वयं पुनर्विकास की मदद से अधिकतम लाभ ले सकती हैं। अधिकतम लाभ लेते वक्त, समय पर काम पूरा होना, गैर-विश्वसनीय व्यक्ति / कंपनी (डेवलपर) के हाथ अपनी सोसायटी न देना, काम की गुणवत्ता अच्छी हो, आदि की अत्यंत सावधानी बरतने की ज़रूरत है। इसलिए मुंबई में स्व-पुनर्विकास से यह सब हम मॉनिटर कर सकते हैं। हम जैसे कंसल्टेंट्स की आप मदद ले सकते हैं। मुंबई में विकासकर्ता पुनर्विकास विरुद्ध स्व-पुनर्विकास के लिए निम्नलिखित बिंदु हैं।

	DEVELOPER LED REDEVELOPMENT	SELF REDEVELOPMENT
ज्ञान और तकनीकी विशेषज्ञता	हां	हां, हमारे पास है
कानूनी दस्तावेज, एनओसी, आदि का ज्ञान	हां	हां, हमारे पास यह है
एमसीजीएम और अन्य प्राधिकारियों से निपटने का कौशल	हां	हां, हम इसमें विशेषज्ञ हैं।
सोसायटी के सदस्य की आवश्यकताओं और योजना के अनुसार डिजाइन	हां	हां, हम इसमें विशेषज्ञ हैं।
गुणवत्ता की समझ और संसाधनों की लागत और सुविधाएं	डेवलपर की इच्छा के अनुसार	सोसायटी को फैसला करना और हम मार्गदर्शन करेंगे
प्रत्येक सदस्य के लिए अतिरिक्त कारपेट विस्तार	कम विस्तार और वो भी डेवलपर के नाम पर	सोसायटी के निर्णय के अनुसार, अधिक विस्तार और सोसायटी के नाम पर
बिक्री / सोसायटी के लिए अतिरिक्त कारपेट विस्तार	डेवलपर के नाम पर	सोसायटी का नाम
कॉरपस फंड	बहुत कम	उच्च
पुनर्विकास- आरंभ और पूरा करना	डेवलपर की इच्छा के अनुसार	फास्ट एंड ऑन टाइम
सरकारी मानदंडों के अनुसार पुनर्विकास डिजाइन और निर्माण	निश्चित नहीं	सरकारी नियमों और स्वीकृतियों के पूर्ण पालन
निवेश क्षमता और फंड प्रबंधन	डेवलपर - डेवलपर पर निर्भर करता है	बैंक ऋण होने से कोई परेशानी नहीं है
किराया और जुटाव	केवल कुछ महीनों या मासिक चेक के लिए पीडीसी	सोसायटी के निर्णय के अनुसार
आईओडी, सीसी, टीडीआर / एफएसआई का नियमन	डेवलपर पर निर्भर करता है	हाँ। सोसायटी के नाम पर ही है

अतिरिक्त स्थान को बेचने की क्षमता	हां	हाँ। सोसायटी के नाम
रहने की लिए NOC	देरी या यहां तक कि हासिल नहीं किया जा सकता है	हाँ। सोसायटी के नाम
ऋण समापन		हाँ
कोन्वेयांस	देरी हो सकती है या यहां तक कि हासिल नहीं किया जा सकता है	सोसायटी के पास पहले से ही रहेगा

मुंबई में स्व-पुनर्विकास के लिए कौन जाना चाहिए?

सोसायटी के स्व-पुनर्विकास का मतलब समाज का पुनर्विकास, सोसायटी द्वारा और सोसायटी के लिए पुनर्विकास का मतलब है। चूंकि इस प्रकार के पुनर्विकास में सोसायटी और उसके सदस्यों की कुल भागीदारी और भागीदारी है, इस प्रक्रिया में पूरी पारदर्शिता है।

सोसायटी के सदस्य, निर्णय लेने के लिए निम्नलिखित के बारे में सोचने के लिए एक साथ आएंगे कि क्या वे स्व-पुनर्विकास प्रक्रिया के साथ आगे बढ़ना चाहते हैं।

- सहकारी आवास सोसायटी, जो स्व-पुनर्विकास का निर्णय सभी के साथ मिलकर लेगी (**सब का साथ सब का विकास**)।
- यदि आप ऊपर उल्लिखित श्रेणी में आते हैं, तो आपको स्वयं पुनर्विकास में विश्वास करना चाहिए।
- किसी भी सह-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी, जहां मौजूदा एफएसआई उपभोग 1.0 या अधिक है।
- सह-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी, जो स्वयं पुनर्विकास के लिए फंड की थोड़ी मात्रा के साथ से अधिकतम लाभ प्राप्त करना चाहते हैं (जैसे ज्यादा एरिया, ज्यादा कॉर्पस, ज्यादा कार पार्किंग, ज्यादा सुविधाएं और यहां बड़ी धनराशि बैंक ऋण से होगी)।
- छोटी सोसायटी (सीएचएसएल) (उदाहरण - 2500 वर्ग मीटर से कम का प्लॉट हो), जो अपने सोसायटी को गैर-प्रतिष्ठित डेवलपर या गैर-विश्वसनीय डेवलपर से पुनः विकसित नहीं करना चाहते हैं।

- सहकारी हाउसिंग सोसायटी लिमिटेड, जो सदस्यों की अपनी आवश्यकताओं के अनुसार पुनः विकसित करना चाहता है।
- आवास हाउसिंग सोसायटी (एचएसजी सोसायटी), जो अपनी इमारत के पुनर्विकास का समयबद्ध पूरा करना चाहते हैं।
- किसी को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी (सीएचएसएल), कौन पुनर्विकास प्रक्रिया को पूरा नियंत्रण रखना चाहता है।
- किसी सहकारी हाउसिंग सोसायटी, जो सोसायटी के साथ 100% कानूनी संपत्ति अधिकार चाहता है और डेवलपर के साथ नहीं।
- सहकारी आवास सोसायटी, जो पूर्ण पारदर्शिता चाहता है।

सोसायटी का स्व-पुनर्विकास कैसे करें ?

हमारी सहायता से, मौजूदा सोसायटी के सदस्यों, आसानी से अपने परिसर को फिर से विकसित कर सकते हैं। किसी भी डेवलपर के बिना, सोसायटी आसानी से अपने सोसायटी को पुनः विकसित कर सकता है।

'हाँ', साथ में हम यह कर सकते हैं 'सभी स्वयं पुनर्विकास का आदर्श वाक्य होगा, सोसायटी द्वारा निर्णय लेने के बाद हम स्व-पुनर्विकास के सभी तकनीकी और वित्तीय पहलुओं की देखभाल करेंगे।

हम, स्वयं (स्व) पुनर्विकास कंसल्टेंट, द्वारा स्थापित किया है। कंसल्टेंसी के डायरेक्टर्स निलेश कोलाडिया और इंद्रनील चंद्रात्रे जी के पास २० वर्ष का एक समेकित अनुभव है और हमने ५० मिलियन वर्ग फुट से ज्यादा जगह के डिज़ाइन और निष्पादित किया है। आवासीय परिसर का हम सोसायटी को संपर्क करने के लिए एकल बिंदु (सिंगल पॉइंट ऑफ़ कांटेक्ट) प्रदान करने के लिए स्थापित हैं। हमने एक आवश्यकता का एहसास किया है, पुनर्विकास प्रक्रिया पारदर्शी हो और साथ ही सोसायटी को अधिकतम लाभ प्रदान करे। मुख्य मामलों में आवास सोसायटी समिति और सदस्यों को स्वयं पुनर्विकास (जैसे एमसीजीएम विकास नियंत्रण विनियम, विकास योजना, आईओडी, सीसी कैसे प्राप्त करें, बैंक से ऋण कैसे प्राप्त करें और इसे चुकाने के लिए कैसे करें) की प्रक्रिया और मानदंडों के बारे में नहीं पता, आदि), लेकिन हम पूरी प्रक्रिया के लिए ज्ञान और मार्गदर्शन देकर उनकी सहायता करने के लिए यहां हैं। हमारे सभी ज्ञान और अनुभव के साथ, हम आपको ऐसे पहलुओं में पकड़ेंगे जैसे:

- सम्पत्ति संबंधी दस्तावेज जैसे कि कन्वेयंस, संपत्ति कार्ड आदि।
- डीपी टिप्पणी और मौजूदा स्वीकृत एमसीजीएम लेआउट और मौजूदा बिल्डिंग ओसी आदि।
- प्रस्तावित भवन की व्यवहार्यता रिपोर्ट और परियोजना रिपोर्ट
- ऋण राशि के प्रमुख स्वीकृति और बैंक से प्रतिबंध
- एमसीजीएम से सभी स्थापत्य लेआउट और स्वीकृति की तैयारी (महानगर नगर निगम) (आईओडी, सीसी आदि प्राप्त करना)।
- आर सी डिजाइन तैयार करना, विभिन्न ठेकेदारों की नियुक्ति (जैसे बांधकाम / आरसीसी, विद्युत ठेकेदार, प्लंबिंग ठेकेदार, एचवीएसी, आदि) और कार्य एवं गुणवत्ता नियंत्रण और समय पर समापन का पर्यवेक्षण।
- ओसी के साथ व्यक्तिगत बिक्री समझौते और अधिवास प्रमाणपत्र
- बिक्री योग्य इकाइयों की बिक्री और शेष कालीन क्षेत्र, और उसी के समझौतों।
- पुनर्विकास बैंक ऋण और कॉर्पस निधि का समापन

Self Swayam Redevelopment Consultant LLP