

## **Important Note for Members – To Be Read Prior to Attending the Special General Meeting (SGM)**

Dear Members,

This note is issued to ensure that all members have a **clear, common, and correct understanding** of the upcoming Special General Meeting (SGM) and the presentation of the redevelopment feasibility report by the Project Management Consultant (PMC).

### **Submission of Feasibility Report**

The PMC shall submit and present the feasibility report on **15th February 2026**. This report shall be referred to as the **First Feasibility Report**.

### **Nature of the First Feasibility Report**

Members are requested to clearly note that:

- This report is **not a final report**.
- It represents an **initial and preliminary stage** of the redevelopment process.
- The objective of this report is to help members **understand the overall redevelopment framework, scope, and possibilities**, and not to arrive at any immediate conclusions or decisions.

### **Presentation and Interaction**

- The PMC will make a detailed presentation explaining the report.
- After the presentation, the PMC shall address **general Frequently Asked Questions (FAQs)** raised by members.
- Members are requested to raise **only general redevelopment-related concerns** during the meeting, for the benefit of all.

### **Post-Presentation Transparency**

- After the SGM, the Managing Committee shall:
  - Display the presentation details on the **society website**, and
  - Put up the same on the **society notice boards**, so that all members get sufficient time to study and understand the report in detail.

### **Individual Queries Window**

- Members shall be given a **window of 15 days** after the presentation to submit:
  - Flat-specific or shop-specific questions or concerns
  - **Only in writing**, addressed to the society office
- The Managing Committee shall compile these queries and forward them to the PMC.
- The PMC's responses shall be presented and reiterated in the **next SGM**, which is expected to be held approximately within one month.

### **Guidance to Members**

Members are sincerely requested to:

- Not be **misguided by any individual or group**, regardless of intent.
- Avoid showing support or opposition to any view **without fully understanding the subject matter**.
- Remember that every decision should be **in one's own long-term interest**, and the office bearers are committed to assisting members in that direction.
- Kindly **not disturb the presentation** and allow the PMC to complete it fully before forming opinions or raising concerns.

### **Regarding Errors and Clarifications**

- While every effort is made to maintain accuracy, **human errors are possible.**
- Any such errors can be rectified through **proper discussion, clarification, and collective conclusion.**

### **Basis of the Feasibility Report**

Members are requested to note that the PMC has prepared the feasibility report based on the following three parameters:

- **Approved building plans of the year 1980**
- **Physical survey conducted by the PMC**
- **Society records available with the Managing Committee**

### **Commitment of the Managing Committee**

The Managing Committee, along with the PMC, shall **strive to identify the best possible redevelopment option**, with the objective of enabling members to **derive maximum lawful and practical benefits** from the redevelopment process.

We look forward to presenting a **transparent, structured, and member-centric redevelopment roadmap** before the members of **Veena Beena Co-operative Housing Society Ltd.**

Members cooperation, patience, and informed participation are sincerely requested.  
Warm regards.

**Shri S. M. Hakim**  
**Hon. Secretary**  
**Veena Beena CHS Ltd.**

## विशेष आम सभा (SGM) में उपस्थित होने से पूर्व सदस्यों के लिए महत्वपूर्ण सूचना

प्रिय सदस्यों,

यह सूचना आगामी विशेष आम सभा (SGM) तथा परियोजना प्रबंधन सलाहकार (PMC) द्वारा प्रस्तुत किए जाने वाले पुनर्विकास व्यवहार्यता (Feasibility) रिपोर्ट के संबंध में सभी सदस्यों को स्पष्ट, समान एवं सही जानकारी प्रदान करने के उद्देश्य से जारी की जा रही है।

### **व्यवहार्यता रिपोर्ट की प्रस्तुति**

PMC दिनांक 15 फरवरी 2026 को व्यवहार्यता रिपोर्ट प्रस्तुत करेगा।

इस रिपोर्ट को प्रथम व्यवहार्यता रिपोर्ट (First Feasibility Report) कहा जाएगा।

### **प्रथम व्यवहार्यता रिपोर्ट का स्वरूप**

सदस्यों से अनुरोध है कि वे निम्नलिखित बिंदुओं को स्पष्ट रूप से ध्यान में रखें:

- यह रिपोर्ट अंतिम रिपोर्ट नहीं है।
- यह पुनर्विकास प्रक्रिया के प्रारंभिक एवं प्राथमिक चरण को दर्शाती है।
- इस रिपोर्ट का उद्देश्य सदस्यों को पुनर्विकास की समग्र रूपरेखा, दायरे एवं संभावनाओं को समझाना है, न कि किसी तात्कालिक निष्कर्ष या निर्णय पर पहुँचना।

### **प्रस्तुति एवं संवाद**

- PMC रिपोर्ट की विस्तृत प्रस्तुति देगा।
- प्रस्तुति के उपरांत, PMC सदस्यों द्वारा पूछे गए सामान्य एवं प्रायः पूछे जाने वाले प्रश्नों (FAQs) के उत्तर देगा।
- सदस्यों से अनुरोध है कि बैठक के दौरान केवल सामान्य पुनर्विकास से संबंधित प्रश्न ही उठाएँ, जिससे सभी सदस्यों को लाभ हो।

### **प्रस्तुति के पश्चात पारदर्शिता**

SGM के पश्चात, प्रबंध समिति:

- प्रस्तुति का विवरण सोसायटी की वेबसाइट पर प्रदर्शित करेगी, तथा
- वही जानकारी सोसायटी के सूचना पट्ट (नोटिस बोर्ड) पर भी लगाएगी, ताकि सभी सदस्यों को रिपोर्ट का विस्तार से अध्ययन एवं समझने के लिए पर्याप्त समय मिल सके।

### **व्यक्तिगत प्रश्नों के लिए समयावधि**

- प्रस्तुति के पश्चात सदस्यों को 15 दिनों की समयावधि दी जाएगी, जिसमें वे:
  - फ्लैट-विशिष्ट या दुकान-विशिष्ट प्रश्न अथवा आपत्तियाँ
  - केवल लिखित रूप में, सोसायटी कार्यालय को संबोधित करते हुए प्रस्तुत कर सकेंगे।
- प्रबंध समिति इन सभी प्रश्नों को संकलित कर PMC को अग्रेषित करेगी।
- PMC द्वारा दिए गए उत्तर आगामी SGM में (जो लगभग एक माह के भीतर आयोजित होने की अपेक्षा है) प्रस्तुत एवं दोहराए जाएंगे।

## सदस्यों के लिए मार्गदर्शन

सदस्यों से विनम्र अनुरोध है कि वे:

- किसी भी व्यक्ति या समूह द्वारा, उनके उद्देश्य की परवाह किए बिना, भ्रमित न हों।
- विषय को पूरी तरह समझे बिना किसी भी विचार के पक्ष या विपक्ष में समर्थन न करें।
- यह ध्यान रखें कि प्रत्येक निर्णय स्वयं के दीर्घकालिक हित में होना चाहिए, तथा पदाधिकारी इस दिशा में सदैव सहयोग के लिए प्रतिबद्ध हैं।
- प्रस्तुति के दौरान किसी भी प्रकार का व्यवधान न डालें एवं PMC को प्रस्तुति पूर्ण करने दें, उसके पश्चात ही कोई राय बनाएँ या प्रश्न उठाएँ।

## त्रुटियों एवं स्पष्टीकरण के संबंध में

- यद्यपि पूर्ण सटीकता बनाए रखने का हर संभव प्रयास किया गया है, तथापि मानवीय त्रुटियों की संभावना से इनकार नहीं किया जा सकता।
- ऐसी किसी भी त्रुटि को उचित चर्चा, स्पष्टीकरण एवं सामूहिक निष्कर्ष के माध्यम से सुधारा जा सकता है।

## व्यवहार्यता रिपोर्ट का आधार

सदस्यों को सूचित किया जाता है कि PMC ने व्यवहार्यता रिपोर्ट निम्नलिखित तीन आधारों पर तैयार की है:

- वर्ष 1980 के स्वीकृत भवन नक्शे—
- PMC द्वारा किया गया भौतिक स्थल सर्वेक्षण—
- प्रबंध समिति के पास उपलब्ध सोसायटी अभिलेख—

## प्रबंध समिति की प्रतिबद्धता

प्रबंध समिति, PMC के साथ मिलकर, ऐसा सर्वोत्तम संभव पुनर्विकास विकल्प तलाशने के लिए प्रतिबद्ध है, जिससे सदस्यों को पुनर्विकास प्रक्रिया से अधिकतम वैध एवं व्यावहारिक लाभ प्राप्त हो सके।

वीणा बीणा सहकारी गृहनिर्माण संस्था लिमिटेड के सदस्यों के समक्ष एक पारदर्शी, सुव्यवस्थित एवं सदस्य-केंद्रित पुनर्विकास रोडमैप प्रस्तुत करने के लिए हम तत्पर हैं।

सदस्यों का सहयोग, धैर्य एवं सूचित सहभाग सादर अपेक्षित है।

सादर,

श्री एस. एम. हकीम

मानद सचिव

वीणा बीणा सहकारी गृहनिर्माण संस्था लिमिटेड

## विशेष सर्वसाधारण सभेस (SGM) उपस्थित राहण्यापूर्वी सदस्यांसाठी महत्त्वाची सूचना

प्रिय सभासदांनो,

येणाऱ्या विशेष सर्वसाधारण सभेबाबत (SGM) तसेच प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) यांच्यामार्फत सादर करण्यात येणाऱ्या पुनर्विकास व्यवहार्यता अहवालाबाबत सर्व सभासदांना स्पष्ट, समान आणि योग्य माहिती मिळावी, या उद्देशाने ही सूचना देण्यात येत आहे.

### **व्यवहार्यता अहवाल सादरीकरण**

PMC दिनांक 15 फेब्रुवारी 2026 रोजी व्यवहार्यता अहवाल सादर करणार आहे.

या अहवालास पहिला व्यवहार्यता अहवाल (First Feasibility Report) असे संबोधण्यात येईल.

### **पहिल्या व्यवहार्यता अहवालाचे स्वरूप**

सभासदांनी कृपया खालील बाबी स्पष्टपणे लक्षात घ्याव्यात:

- हा अहवाल अंतिम नाही.
- हा पुनर्विकास प्रक्रियेच्या प्रारंभिक आणि प्राथमिक टप्प्याचे प्रतिनिधित्व करतो.
- या अहवालाचा उद्देश सभासदांना पुनर्विकासाची एकूण रूपरेषा, व्याप्ती व शक्यता समजावून सांगणे हा असून, तात्काळ कोणताही निर्णय घेणे अपेक्षित नाही.

### **सादरीकरण व संवाद**

- PMC या अहवालाचे सविस्तर सादरीकरण करेल.
- सादरीकरणानंतर PMC सभासदांनी विचारलेल्या सर्वसाधारण व वारंवार विचारल्या जाणाऱ्या प्रश्नांना (FAQs) उत्तरे देईल.
- सभासदांनी सभेदरम्यान केवळ सर्वसाधारण पुनर्विकासाशी संबंधित प्रश्नच मांडावेत, जे सर्वांच्या हिताचे असतील.

### **सादरीकरणानंतरची पारदर्शकता**

SGM नंतर व्यवस्थापन समिती:

- सादरीकरणाची माहिती सोसायटीच्या संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देईल, तसेच
- तीच माहिती सोसायटीच्या सूचना फलकावर लावेल,  
जेणेकरून सर्व सभासदांना अहवालाचा सखोल अभ्यास करण्यासाठी पुरेसा वेळ मिळेल.

### **वैयक्तिक प्रश्नांसाठी कालावधी**

- सादरीकरणानंतर सभासदांना 15 दिवसांचा कालावधी दिला जाईल, ज्यामध्ये ते:
  - फ्लॅट-विशिष्ट किंवा दुकान-विशिष्ट प्रश्न / हरकती
  - केवळ लेखी स्वरूपात, सोसायटी कार्यालयाकडे सादर करू शकतील.
- व्यवस्थापन समिती हे सर्व प्रश्न संकलित करून PMC कडे पाठवेल.
- PMC कडून प्राप्त झालेली उत्तरे पुढील SGM मध्ये (सुमारे एका महिन्यात) सभासदांसमोर मांडली जातील.

## सभासदांसाठी मार्गदर्शन

सभासदांना नम्र विनंती आहे की:

- कोणत्याही व्यक्ती किंवा गटाच्या प्रभावाखाली (त्यांचा हेतू काहीही असो) येऊ नये.
- विषय पूर्णपणे समजून न घेता कोणत्याही मतास समर्थन किंवा विरोध करू नये.
- प्रत्येक निर्णय स्वतःच्या दीर्घकालीन हिताच्या दृष्टीने घ्यावा; पदाधिकारी त्यासाठी सदैव सहकार्य करतील.
- सादरीकरणादरम्यान कोणताही व्यत्यय आणू नये व PMC ला सादरीकरण पूर्ण करू द्यावे.

## त्रुटी व स्पष्टीकरण बाबत

- अचूकतेसाठी सर्वतोपरी प्रयत्न करण्यात आले असले तरी मानवी चुकांची शक्यता नाकारता येत नाही.
- अशा त्रुटी योग्य चर्चा, स्पष्टीकरण व सामूहिक निर्णयाद्वारे दुरुस्त करता येतील.

## व्यवहार्यता अहवालाचा आधार

PMC ने व्यवहार्यता अहवाल खालील तीन बाबींच्या आधारे तयार केला आहे, याची सभासदांनी नोंद घ्यावी:

सन 1980 मधील मंजूर इमारत आराखडे-

PMC कडून करण्यात आलेला प्रत्यक्ष स्थळ सर्वेक्षण-

व्यवस्थापन समितीकडे उपलब्ध असलेली सोसायटीची नोंद-

## व्यवस्थापन समितीची बांधिलकी

व्यवस्थापन समिती व PMC एकत्रितपणे असा पुनर्विकास पर्याय शोधण्यासाठी कटिबद्ध आहेत, ज्यामुळे सभासदांना कायदेशीर व व्यवहार्य पद्धतीने जास्तीत जास्त लाभ मिळू शकेल.

वीणा बीणा सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादितच्या सभासदांसमोर एक पारदर्शक, शिस्तबद्ध व सभासद-केंद्रित पुनर्विकास मार्गनकाशा सादर करण्यास आम्ही उत्सुक आहोत.

सभासदांचे सहकार्य, संयम व माहितीपूर्ण सहभाग अपेक्षित आहे.

आपला नम्र,

श्री. एस. एम. हकीम

मानद सचिव

वीणा बीणा सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

## વિશેષ સામાન્ય સભા (SGM)માં હાજર રહેતા પહેલાં સભ્યો માટે મહત્વપૂર્ણ નોંધ

પ્રિય સભ્યો,

આ નોંધ આગામી વિશેષ સામાન્ય સભા (SGM) તથા પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ કન્સલ્ટન્ટ (PMC) દ્વારા રજૂ થનારા પુનર્વિકાસ વ્યવહાર્યતા (Feasibility) અહેવાલ અંગે તમામ સભ્યોને સ્પષ્ટ, સમાન અને યોગ્ય સમજ મળે તે હેતુથી જારી કરવામાં આવે છે.

### વ્યવહાર્યતા અહેવાલની રજૂઆત

PMC તારીખ 15 ફેબ્રુઆરી 2026ના રોજ વ્યવહાર્યતા અહેવાલ રજૂ કરશે.

આ અહેવાલને પ્રથમ વ્યવહાર્યતા અહેવાલ (First Feasibility Report) તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

### પ્રથમ વ્યવહાર્યતા અહેવાલનું સ્વરૂપ

સભ્યોને વિનંતી છે કે તેઓ નીચેની બાબતો સ્પષ્ટ રીતે નોંધે:

- આ અહેવાલ અંતિમ નથી.
- આ પુનર્વિકાસ પ્રક્રિયાના પ્રારંભિક અને પ્રાથમિક તબક્કાનું પ્રતિનિધિત્વ કરે છે.
- આ અહેવાલનો હેતુ સભ્યોને પુનર્વિકાસની સમૂહ રૂપરેખા, વ્યાપ અને સંભાવનાઓ સમજાવવાનો છે, તાત્કાલિક કોઈ નિર્ણય કે નિષ્કર્ષ પર પહોંચવાનો નથી.

### રજૂઆત અને સંવાદ

- PMC અહેવાલ અંગે વિગતવાર રજૂઆત કરશે.
- રજૂઆત બાદ PMC સભ્યો દ્વારા પૂછવામાં આવેલા સામાન્ય અને વારંવાર પૂછાતા પ્રશ્નો (FAQs)ના જવાબ આપશે.
- સભ્યોને વિનંતી છે કે બેઠક દરમિયાન માત્ર સામાન્ય પુનર્વિકાસ સંબંધિત પ્રશ્નો જ રજૂ કરે, જેથી તમામ સભ્યોને લાભ થાય.

### રજૂઆત બાદ પારદર્શિતા

SGM બાદ મેનેજિંગ કમિટી:

- રજૂઆતની વિગતો સોસાયટીની વેબસાઇટ પર મૂકશે, તથા
  - તે જ વિગતો સોસાયટીના નોટિસ બોર્ડ પર પણ પ્રદર્શિત કરશે,
- જેથી તમામ સભ્યોને અહેવાલનો વિગતવાર અભ્યાસ અને સમજ માટે પૂરતો સમય મળી રહે.

### વ્યક્તિગત પ્રશ્નો માટે સમયગાળો

- રજૂઆત બાદ સભ્યોને 15 દિવસનો સમયગાળો આપવામાં આવશે, જેમાં તેઓ:
  - ફ્લેટ-વિશિષ્ટ અથવા દુકાન-વિશિષ્ટ પ્રશ્નો અથવા રજૂઆતો
  - માત્ર લેખિત સ્વરૂપે, સોસાયટી કાર્યાલયને સંબોધીને રજૂ કરી શકશે.

- મેનેજિંગ કમિટી તમામ પ્રશ્નો સંકલિત કરી PMCને મોકલશે.
- PMC તરફથી મળેલા જવાબો આગામી SGMમાં (જે અંદાજે એક મહિનામાં યોજાવાની અપેક્ષા છે) રજૂ અને પુનરાવર્તિત કરવામાં આવશે.

### સભ્યો માટે માર્ગદર્શન

સભ્યોને વિનમ્ર વિનંતી છે કે તેઓ:

- કોઈપણ વ્યક્તિ અથવા જૂથ દ્વારા, તેમનો હેતુ જેવો પણ હોય, ભ્રમિત ન થાય.
- વિષયને સંપૂર્ણ રીતે સમજી લીધા વિના કોઈપણ મતના પક્ષમાં કે વિરોધમાં સમર્થન ન આપે.
- દરેક નિર્ણય પોતાનાં દીર્ઘકાલીન હિતમાં લેવો જોઈએ અને પદાધિકારીઓ આ દિશામાં સહાય કરવા પ્રતિબદ્ધ છે તે યાદ રાખે.
- રજૂઆત દરમિયાન કોઈ વિઘ્ન ન પાડે અને PMCને રજૂઆત સંપૂર્ણ કરવા દે, ત્યારબાદ જ અભિપ્રાય બનાવે અથવા પ્રશ્નો ઉઠાવે.

### ભૂલો અને સ્પષ્ટીકરણ અંગે

- સંપૂર્ણ ચોકસાઈ જાળવવાનો પુરતો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો છે, તેમ છતાં માનવીય ભૂલોની શક્યતા રહેલી છે.
- આવી કોઈપણ ભૂલો યોગ્ય ચર્ચા, સ્પષ્ટીકરણ અને સામૂહિક નિષ્કર્ષ દ્વારા સુધારી શકાય છે.

### વ્યવહાર્યતા અહેવાલનો આધાર

સભ્યોને નોંધ લેવા વિનંતી છે કે PMCએ વ્યવહાર્યતા અહેવાલ નીચે દર્શાવેલ ત્રણ આધાર પર તૈયાર કર્યો છે:

- વર્ષ 1980ના મંજૂર બિલ્ડિંગ પ્લાન—
- PMC દ્વારા કરવામાં આવેલ ભૌતિક સ્થળ સર્વે—
- મેનેજિંગ કમિટી પાસે ઉપલબ્ધ સોસાયટીના રેકોર્ડ—

### મેનેજિંગ કમિટીની પ્રતિબદ્ધતા

મેનેજિંગ કમિટી PMC સાથે મળીને એવો શ્રેષ્ઠ સંભવિત પુનર્વિકાસ વિકલ્પ શોધવા માટે પ્રતિબદ્ધ છે, જેના દ્વારા સભ્યોને પુનર્વિકાસ પ્રક્રિયાથી મહત્તમ કાયદેસર અને વ્યવહારૂ લાભ મળી શકે.

વીણા બીણા કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડના સભ્યો સમક્ષ પારદર્શક, સંરચિત અને સભ્ય-કેન્દ્રિત પુનર્વિકાસ માર્ગનકશો રજૂ કરવાની અમે આતુરતા રાખીએ છીએ.

સભ્યોનો સહકાર, ધૈર્ય અને માહિતગાર ભાગીદારી વિનમ્રતાપૂર્વક વિનંતી છે.

આપનો વિશ્વાસુ,

શ્રી એસ. એમ. હકીમ

માનદ સચિવ

વીણા બીણા કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ