

सचिन सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

मिठागर रोड, मुलुंड (पूर्व), मुंबई - ४०००८१

(Regd. No. BOM/HSG.1629 OF 1968)

दि. १९.०९.२०२४

दि. २६ सप्टेंबर २०२४ रोजी आयोजित केलेल्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेसाठी जी विषय सूची सर्व सन्माननीय सभासदांना वितरित केली आहे. त्यातील प्रत्येक विषयासंबंधी संक्षिप्त टिप्पणी.

विषय क्र. १ :- सन २०१९-२०२० व सन २०२०-२०२१ या दोन वर्षांचे लेखा परिक्षण तत्कालिन व्यवस्थापन समितीने केले नाही त्याबाबत सर्वसाधारण सभेला अवगत करणे.

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६१ व त्याखालील केलेले उपविधी व नियमांतर्गत ज्या काही गोष्टी / बाबी व्यवस्थापन समितीने करावयाच्या असतात त्यामुळे संस्थेच्या वार्षिक लेख्यांचे लेखापरिक्षण सक्षम प्राधिकृत लेखापरिक्षकाकडून करून घेऊन त्यास वार्षिक सर्वसाधारण सभेची मान्यता प्राप्त करून घेणे व सहकार विभागाच्या संबंधित अधिकाऱ्यांना त्याबाबत अवगत करणे.

सन २०१९ - २० व सन २०२० - २१ या कालावधीत श्री. सदानंद मानेकर सचिव असलेली व्यवस्थापन समिती कार्यरत होती. या व्यवस्थापन समितीने व विशेषतः मा. सचिवांनी उपरोक्त. कालावधीत अनेक अनियमितता केल्या त्यापैकी वार्षिक लेख्यांचे लेखापरिक्षण करून न घेणे व ते वार्षिक सर्वसाधारण सभेला सादर न करणे ही एक आहे.

मुख्य गोष्ट म्हणजे तत्कालिन सचिव संपूर्ण व्यवस्थापन समितीची बैठक फार क्वचित बोलावित असत. ते त्यांचे काही निवडक सहकारी व सभासदांना बोलावून त्या बैठकीत निर्णय घेत असत. तसेच अशाच काही सभासदांची एक उपसमिती नियुक्त करून तिच्या मार्फत संस्थेसाठी काही वस्तू खरेदी करत असत. दर महिन्यात झालेला खर्च दुसऱ्या महिन्यात संपूर्ण व्य. स कडून मान्यही करून घेत नसत.

संस्थेचे वार्षिक लेख्यांचे लेखापरिक्षण करून घेऊन ते वार्षिक सर्वसाधारण सभेला विहित वेळेत सादर करून सदर सभेची मान्यता प्राप्त करून घेणेही व्य. स. ची वैधानिक जबाबदारी होती. ती त्या समितीने विशेषतः तत्कालिन सचिवांनी पार पाडलेली नाही. संस्थेचा सचिव हा मुख्य अधिकारी (कर्तव्ये पार पाडण्यासाठी) असतो हे लक्षात घेता याबाबत त्यांचीच ही जबाबदारी होती व आहे. प्रसंगत विद्यमान समितीने सहकार विभागाने दिलेल्या आदेशानुसार तत्कालिन सचिव व खजिनदार यांना वरील लेख्यांचे लेखापरिक्षण करून घेऊन विद्यमान समितीकडे पाठविण्याच्या सूचना दिल्या आहेत.

विषय क्र. २ :- सन २०२१-२२ व सन २०२२ - २०२३ चे लेखापरिक्षण त्यावेळचे प्रशासक श्री. सुरेश सरुडकर व श्री. विशाल निंबाळकर यांनी करणे आवश्यक होते त्याबाबत सर्वसाधारण सभेला अवगत करणे.

सर्व साधारणपणे एखाद्या संस्थेचा कारभार महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व त्याअंतर्गत केलेले उपविधी व नियम यांच्या तरतुदीनुसार चालत नसतो त्यावेळी सहकार विभागाकडून सदर

संस्थेवर प्रशासक नियुक्त केला जातो. नियुक्त केलेल्या प्रशासकाचे मुख्य कर्तव्य असे असते की त्याने संस्थेचा कारभार संबंधित नियमानुसार सुरु करावयाचा व लवकरात लवकर त्या संस्थेची निवडणूक लावून निवडून आलेल्या व्यवस्थापन समितीकडे संस्थेचा कारभार सुपुर्द करावयाचा हे नियमानुसार होणे आवश्यक असते परंतु कितीतरी प्रकरणात असे होत नाही हा सर्वांचा अनुभव आहे. आपल्या संस्थेच्या प्रकरणात संस्थेवर नियुक्त केलेल्या दोन्ही प्रशासकांनी संस्थेच्या लेख्याचे लेखापरिक्षण करून घेण्याची त्यांची वैधानिक जबाबदारी पार पाडलेली नाही. एवढेच नव्हे तर त्यांचे मागे लागूनही अद्याप दि. १२.०९.२०२४ पर्यंत त्यांनी उपरोक्त कालावधीच्या लेख्यांचे लेखापरिक्षण संस्थेला सदर केलेला नाही. याबाबत सहकार विभागास वेळोवेळी अवगत केले असतानाही त्या विभागाने परिणामकारक कार्यवाही केल्याचे दिसत नाही. अशा परिस्थितीत दि. २६.०९.२०२४ पर्यंत सदर लेखे संस्थेला प्राप्त न झाल्यास सर्वसाधारण सभेने सहकार विभागाला ही परिस्थिती कळवून संबंधित प्रशासकांविरुद्ध योग्य ती कठोर कारवाई करण्याची शिफारस करण्याचा विचार करावा.

विषय क्र. ३ :- सन २०२३-२०२४ च्या लेखापरिक्षणाबाबत सर्वसाधारण सभेला माहिती देणे.

या टिप्पणावरून हे स्पष्ट झाले आहे की, संस्थेच्या सन २०१९-२० ते सन २०२२-२३ पर्यंतच्या कालावधीतले लेख्यांचे लेखापरिक्षण झालेले नसल्याने विद्यमान व्य. स. ला. सन २०२३-२०२४ चे लेखे

तयार करण्यास अडचणी आल्या आहेत. दरम्यान वरील कालावधीतील लेख्यांचे लेखापरिक्षण करून ते संस्थेला प्राप्त होण्याच्या दृष्टीने संबंधितांशी पाठपुरावा / संपर्क करणे व सहकार विभागाला वेळोवेळी याबाबत अवगत करणे यामध्येच बराच कालावधी खर्च झाला. एका स्टेजला व्य. स. ला. असा सल्ला देण्यात आला की, तुम्ही वार्षिक सर्वसाधारण सभेसमोर लेख्यांच्या लेखापरिक्षणाची परिस्थिती सादर करावी. तथापि व्य. स. ने आपले प्रस्ताव चालूच ठेवले व आता पूर्वीच्या व्य. स. च्या पदाधिकार्यांना व प्रशासकांना सहकार विभागाच्या निर्देशित्याप्रमाणे, लेखापरिक्षण केलेले लेखे व्य. स. कडे सादर करण्याच्या सूचना दिल्या आहेत. जर व्य. स. लेखे प्राप्त झाले तर आम्ही काहीही करून उपरोक्त सर्व कालावधीचे लेखापरिक्षण केलेले लेखे व सन २०२३-२४ चे लेखे वार्षिक सर्वसाधारण सभेला सादर करू. आम्ही त्या दृष्टीने प्रयत्नशील आहोत.

विषय क्र. ४ :- बृहन्मुंबई पहानगरपालिकेच्या मालमत्ता कराबाबत सर्वसाधारण सभेला अवगत करणे.

सर्व साधारण सभेला माहित आहे की, सन २०१९ ते सन २०२२-२३ पर्यंतच्या कालावधीचा मालमत्ताकर तत्कालिन व्य. स. ने व त्यानंतर नियुक्त केलेल्या प्रशासकांनी न भरल्याने मालमत्ता कराची थकबाकी रु. अंदाजे ४१,००,०००/- झाली होती. त्यावर प्रचंड व्याज भरावे लागेल. (म्हणजे अंदाजे दरमहा रु. १,००,०००/-) असा विचार करून विद्यमान समितीने वार्षिक सर्वसाधारण सभा दि. ०७.०५.२०२३ रोजी बोलावून ही रक्कम संस्थेच्या सभासदांकडून ३ टप्प्यात घेण्याचा

प्रस्ताव ठेवला व तो सर्वसाधारण सभेने मान्यही दिला. समाधानाची गोष्ट म्हणजे संस्थेच्या बहुतांश सभासदांनी सहकार्य करून त्यांना सांगितल्याप्रमाणे कराची रक्कम संस्थेकडे जमा केली व संस्थेने मालमत्ता कराची रक्कम बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडे भरली आहे. प्रसंगत: मालमत्ता कर त्याबरोबर संस्थेचे पाणी बील व वीज बिल ही दोन्ही बीले थकीत होती. सदर बिलाची रक्कम ही व्य. स. ने महानगरपालिकेकडे भरली आहे.

विषय क्र. ५ :- इमारत क्र. १ मधील संस्थेची वाणिज्य जागा बँक ऑफ महाराष्ट्र यांना भाड्याने दिली होती. त्याबाबत सर्वसाधारण सभेला अवगत करणे.

सर्वसाधारण सभेला संस्थेच्या सर्व सभासदांना ज्ञात असेलच की संस्थेची वाणिज्य जागा संस्थेने बँक ऑफ महाराष्ट्र, मुलुंड शाखा यांना भाड्याने दिली होती व सदर बँक आपल्या जागेत कार्यरत होती. संस्थेच्या सर्व व्यवस्थापन समित्यांची वेळोवेळी बँकेशी वाटाघाटी करून जागेचे भाडे सतत वाढवून घेतले. सदर बँक संस्थेला रु. ४,००,०००/- इतके भाडे दरमहा देत होती. यापैकी संस्थेचा मासिक खर्च भागविण्यासाठी संस्थेला २ लक्ष रुपये लागत असत व उर्वरित रक्कम संस्थेकडे राहत असे. त्यामुळे संस्थेच्या विविध कारणास्तव जेव्हा निधीची जरूरी भासे तेव्हा व्य. स. ला त्यानिधीचा उपयोग व्हावयाचा परिणामी संस्थेच्या सभासदांकडे निधीसाठी कधीही मागणी करावी लागली नाही ही परिस्थिती माहित असताना तत्कालिन सचिव यांनी सदर बँकेला एक पत्र पाठवून की ज्याला व्य. स. ची नाहीच पण सर्वसाधारण सभेची मान्यता प्राप्त न करता बँकेला दुप्पट म्हणजे दरमहा

रु. ९ लक्ष इतके भाडे देण्याची मागणी केली. तत्कालिन व्य. स. च्या काही सभासदांनी ज्यांना सचिव आमंत्रित करत नसत. श्री. मानेकर यांना व्यक्तीशः भेटून असे पत्र पाठविणे चुकीचे आहे हे सांगितले असता तुम्हाला काय करावयाचे आहे ते करा असे उत्तर दिले पत्र पाठविल्यावर त्यांनी बँकेशी कोणत्याही प्रकारची बोलणी / चर्चा केली नाही. परिणामी सदर बँकेने संस्थेची जागा सोडली. तत्कालिन सचिवांचे एवढ्यावर समाधान झाले नाही तर बँकेने जागा सोडताना इमारत क्र. १ चे नुकसान केल्याचे नमूद करून त्यांची व्य. समिती अथवा सर्वसाधारण सभेची मान्यता प्राप्त न करता बँके विरुद्ध न्यायालयात दावा दाखल केला. एका बाजूला बँक संस्थे मधून बाहेर पडल्याने संस्थेचे आर्थिक नुकसान होण्याचे सुरु झाले ते आजतागायत सुरुच आहे. संस्थेचे आतापर्यंत अंदाजे रु. २.५ कोटींचे नुकसान झाले आहे त्यात श्री. मानेकर मुख्यतः जबाबदार आहेत व दुसऱ्या बाजूला बँकेशी लढावयाचे म्हणजे निधी लागणार, तो कोठे होता! तो तर बँक गेल्याने बंद झाला.

येथे एक मुद्दा लक्षात घेणे आवश्यक आहे की, हातात नवीन येणाऱ्या बँकेची अथवा कंपनीची अथवा व्यक्तींची लेखी ऑफर नसताना व संस्थेला येणाऱ्या भाड्यापैकी रु. २ लक्ष इतकी रक्कम दरमहा लागत असताना बँकेला रु. ९ लक्ष इतके भाडे मागण्याची घोडचूक तत्कालिन सचिवांनी केली हे सर्व सभासदांना अवगतच आहे.

एका बाजूला बँकेविरुद्ध दाखल केलेला दावा व त्याबाबत होणारा वायफळ खर्च व वाया जाणारा वेळ, दुसऱ्या बाजूला बँकेच्या जागेचा ताबा न मिळाल्याने दुसरे कोणी आणल्यास निर्माण होणारी अडचण व

तिसऱ्याबाजूला ताबा मिळविण्यासाठी बँकेला द्यावयाची सुरक्षा अनामत रक्कम भरण्यास अनेक अडचणी या सर्व गोष्टींचा विचार करुन व्य. स. ने सभेच्या मान्यतेने संस्थेच्या सभासदांस निधी उभा करण्याचे आवाहन केले त्यास सर्व सभासदांनी चांगला प्रतिसाद देऊन आवश्यक निधी संस्थेच्या बँकेत खात्यांत जमा केला. व्य. समितीने आता बँकेची अनामत रक्कम परत करण्याची कार्यवाही केली आहे.

बँकेच्या जागेचा ताबा अधिकृतपणे संस्थेकडे आलेला आहे. त्याजागेत दुसरे कोणी आणण्याची कार्यवाही अधिकजोमाने करता येईल.

विषय क्र. ६ :- पुनर्विकासाबाबत झालेल्या प्रगतीचा आढावा घेणे.

संस्थेच्या सभासदांनी दि. १०.१२.२०२३ रोजी पुनर्विकास करण्याचा निर्णय घेतल्यावर व्य. स. ने प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार नियुक्त करण्याची कार्यवाही सुरु केली व आलेल्या नावांमधून अल्पसूची तयार करण्यात आली व ३ नावे निवडण्यात आली. विशेष सर्वसाधारण सभेने प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार मेसर्स नरेन कुवाडेकर प्रोजेक्ट कन्सलटन्ट यांना प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार म्हणून निवडले. प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागाराचे श्री. केदार पाठारे यांच्याशी व्यवस्थापन समितीच्या पदाधिकाऱ्यांनी चर्चा केली व प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागाराने टेंडर तयार करण्यास सुरुवात केली.

टेंडरचा ड्राफ्ट संस्थेच्या कार्यालयात ११.०८.२०२४ पर्यंत सभासदांना पाहण्यासाठी अभ्यासासाठी ठेवण्यात आला होता. त्यानंतर ड्राफ्ट टेंडरचे वाचनही सभासदांसाठी व त्यांच्या कुटुंबियांसाठी संस्थेच्या श्री गणेश मंदिरात ०३.०८.२०२४ रोजी केले होते. त्यानंतर

आपण दि. १५.०८.२०२४ रोजी विशेष सर्वसाधारण सभा आयोजित केली. त्यास प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार श्री. केदार पाठारे व संस्थेच्या कायदेशीर सल्लागार श्रीमती. दिक्षिता गुप्ते उपस्थित होत्या. सभेत श्री. पाठारे, व्य. स. यांनी सर्व मुद्यांवर सविस्तर खुलासा केल्यावर उपस्थित सभासदांनी एकमताने टेंडरला मान्यता दिली.

या सभेमध्ये ज्या सूचना / सुधारणा सुचविल्या गेल्या त्याचा टेंडर डॉक्युमेंटमध्ये अंतर्भाव करुन सदर सुधारित मसुदा अंतिम करण्यात आला. त्यासंबंधीची जाहिरात दि. २६.०६.२०२४ च्या ५ वृत्तपत्रांत देण्यात आली. संभाव्य **विकासकांना टेंडरचे कागदपत्र घेऊन जाण्यासाठी एक महिन्याची मुदत दिली असून ती दि. २७.०९.२०२४ अशी आहे.**

विषय क्र. ७ :- संस्थेकडे बृहनमुंबई महानगरपालिकेची एकत्रित मालमत्ता कराची देयके येतात ही मालमत्ता कराची देयके सभासदांच्या व्यक्तीगत नावे करुन घेण्यासाठी त्याबाबत चर्चा करुन निर्णय घेणे.

संस्थेचा कारभार सुरु झाल्यापासून बृहनमुंबई महानगरपालिकेची एकत्रित मालमत्ता कराची देयके येतात. दुसऱ्या शब्दांत सांगावयाचे झाले तर संस्थेच्या सभासदांना त्यांच्या सदनिकेसाठी जो मालमत्ता कर महानगरपालिकेकडे जमा करावयाच्या असतो त्याची एकत्रित देयके संस्थेकडे येतात. संस्था सभासदांकडून हा मालमत्ता कर घेऊन एकत्रित मालमत्ता कर महानगरपालिकेकडे जमा करते. आतापर्यंत हे व्यवस्थित चालले होते.

हा मालमत्ता कर न भरल्यामुळे त्याची थकबाकी रु. ५१ लक्ष इतकी झाली विद्यमान व्य. स. ने विशेष सर्वसाधारण सभेपुढे हा प्रश्न ठेवून व सभेची मान्यता घेऊन संस्थेच्या सर्व सभासदांना निधी उभा करण्यास सांगितले. सर्व सभासदांनी सहकार्य करून आवश्यक तो निधी संस्थेकडे जमा केला व संस्थेने मालमत्ता कराची ही थकबाकी महानगरपालिकेकडे भरून टाकली. मालमत्ता कराची थकबाकी व्यवस्थापन समितीच्या निष्काळजीपणामुळे भविष्यात पुन्हा उदभवू नये यासाठी आपण मालमत्ता कराची देयके संबंधित सभासदांच्या नावे करून घ्यावे किंवा कसे या विषयी चर्चा करणे व त्यावर निर्णय घेणे जरूरीचे आहे. तसे केल्यास व्यक्तिगत सभासद मालमत्ता कर वेळेवर भरण्यास जबाबदार राहतील. आता या प्रश्नाबाबत साधकबाधक चर्चा होणे अपेक्षित आहे.

विषय क्र. ८ :- स्ट्रक्चरल ऑडिट संबंधी सभासदांना माहिती देणे संस्थेच्या इमारती पन्नास वर्षांच्या झाल्यामुळे उपरोक्त ऑडिट जरूरीचे होते. महानगरपालिकेच्या नियमांनुसार ही ते करणे आवश्यक असते. आपणाकडे आलेल्या अर्जामधून आपण एकाची निवड केली असून त्याचे मार्फत सध्या सदनिकांचे ऑडिट चालू आहे. त्यांचा अहवाल प्राप्त झाल्यावर सदनिकांच्या किंवा इमारतींच्या भागांची दुरुस्ती करण्याबाबत योग्य तो निर्णय नंतर घेण्यात येईल.

विषय क्र. ९ :- सन २०२४-२०२५ साठी वैधानिक लेखापरिक्षकाची नेमणूक करणे. सन २०२३-२४ साठी आपण मे. एस.एस.एन.एम. आणि असोसिएट्स यांची वैधानिक लेखापरिक्षक म्हणून सर्वसाधारण सभेच्या मान्यतेने

नेमणूक केली आहे ही नेमणूक नियमांनुसार ३ वर्षांपर्यंत करता येत असल्यामुळे सन २०२४-२५ साठीही आपण त्यांनाच वैधानिक लेखापरिक्षक म्हणून नियुक्त करावे अशी शिफारस करित आहोत.

विषय क्र. १० :- नवीन सभासदांबाबत सर्वसाधारण सभेला अवगत करणे.

सन २०२३-२४ या वर्षात ज्या सभासदांनी संस्थेमध्ये सर्व गोष्टींची पूर्तता करून सदनिका घेतल्या. त्यांचा तपशिल सभेपुढे दिला जाईल.



मिलिंद राऊळ

मानद सचिव