

# सचिन सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

मिठागर रोड, मुलुंड (पूर्व), मुंबई - ४०००८१.  
(नोंदणी क्र. बी.ओ.एम्./एच्.एस्.जी./१६२९ सन १९६८)

## १ फेब्रुवारी २०२६ रोजी पार पडलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त

### सभा तहकूब व प्रारंभ

सकाळी ठीक १०.३० वाजता मा सचिवांनी विशेष सर्वसाधारण सभेची सूचना वाचली. गणसंख्येअभावी सभा अर्धा तासासाठी तहकूब करण्यात आली. सभा सकाळी ११.०० वाजता सुरु झाली. मा. श्री अजीतदादा पवार (उपमुख्यमंत्री) यांना श्रद्धांजली अर्पण करण्यात आली.

### विषय क्रमांक १ : भूखंड मालकीचा प्रश्न

सचिवांनी सांगितले की प्रॉपर्टी कार्डनुसार सोसायटीच्या मालमत्तेवर १० इमारती आहेत. त्यावर “सरकारी बोजा” नोंद आहे आणि सर्व्हे नंबर ९२२ बाबत Deemed Conveyance प्रक्रिया सुरु आहे. मात्र १० प्रॉपर्टी कार्ड्सचे संपूर्ण Conveyance दस्तऐवज उपलब्ध नसल्याने, वकिलांच्या सल्ल्यानुसार पोलिस तक्रार दाखल करणे व वर्तमानपत्रात जाहीर नोटीस देणे आवश्यक आहे. यासाठी सर्वसाधारण सभेची (GB) परवानगी आवश्यक आहे.

श्री साटम यांनी विचारले की हा सल्ला लेखी दिला आहे का? सचिवांनी सांगितले की एव्हिटा (वकील) यांनी तक्रार व जाहिरातीचा मसुदा दिला आहे. साटम यांनी पुढे विचारले की आधी कागदपत्रांचा शोध का घेतला गेला नाही आणि जर कागदपत्रे सापडली नाहीत तर पुढे काय होईल. सचिवांनी सांगितले की ही एक कायदेशीर प्रक्रिया आहे आणि तक्रार व जाहिरात देणे हा त्यातील एक टप्पा आहे.

श्री विनायक कुलकर्णी यांनी डुप्लिकेट प्रत मिळू शकते का असे विचारले. सचिव म्हणाले की आवश्यकतेनुसार सर्व प्रक्रिया करण्यात येतील. श्री शरद शिरसीकर यांनी लागणाऱ्या वेळेबाबत विचारणा केली असता सचिवांनी “लवकरात लवकर” असे उत्तर दिले. श्री सुनील दुलंगे यांनी वेळ महत्त्वाचा असून पुनर्विकास लवकर सुरु व्हावा असे सांगितले.

श्री मानेकर यांनी सांगितले की चुकीची जाहिरात दिल्यास मोठा आर्थिक दंड लागू शकतो. सचिवांनी स्पष्ट केले की उपलब्ध कागदपत्रे तपासूनच जाहिरात व तक्रार दिली जाणार असल्याने खोटी जाहिरात देण्याचा प्रश्नच येत नाही.

श्री मानेकर म्हणाले की त्यांनी दिलेल्या कागदपत्रांनुसार चेंबूरकर यांचा करार १२२ प्रॉपर्टी कार्डचा असून Deemed Conveyance साठी त्यांनी १२५ साठीही अर्ज केला होता, परंतु आदेश १२२ साठी दिला गेला आहे, जो चुकीचा आहे. इंडेक्स-२ आणि ताबा मिळाल्यावर Conveyance मिळते.

श्री मानेकर यांनी टिपणीशिवाय बैठक घेतल्याचा आरोप करून ही बैठक बेकायदेशीर असल्याचे सांगितले. श्री संजय गद्रे यांनी सांगितले की क्र. १२२ भूखंडासाठी Deemed Conveyance मिळाले आहे, परंतु भूखंड क्र. १२५ साठी आवश्यक कागदपत्रे नसल्याने तक्रार व जाहिरात देणे गरजेचे आहे.

सचिवांनी सांगितले की इमारती १९७२ मध्ये बांधण्यात आल्या असून २०२६ पर्यंत बराच कालावधी गेला आहे. काही कागदपत्रे उपलब्ध नाहीत. वृत्तपत्रातील जाहिराती कायदेशीर दृष्टीने मदत करतात व त्या देणे बंधनकारक आहे. मानेकर यांनी दिलेली कागदपत्रे वकिलांकडे तपासणीसाठी देण्यात येतील.

श्री मानेकर यांनी सांगितले की भूखंड खरेदीसाठी कर्ज घेतले होते. सचिवांनी स्पष्ट केले की कर्ज इमारती बांधण्यासाठी घेतले होते व सदस्यांच्या पगारातून कर्जाचा भरणा करण्यात आला होता. मानेकर म्हणाले की कर्ज वैयक्तिक नावावर असल्यास सोसायटी ईएमआय भरू शकली नसती. ज्येष्ठ सभासद श्री भाटवडेकर यांनी सांगितले की कर्ज वैयक्तिक सदस्यांना दिले गेले होते. त्यानंतर चर्चा बंद करण्यात आली.

श्री मानेकर यांनी RTI द्वारे कागदपत्रे मिळविण्याचा प्रयत्न केला का असे विचारले. सचिवांनी सांगितले की सर्व प्रक्रिया वकिलांमार्फत करण्यात आली आहे.

ह्या ठरावास श्री निंबाळकर, श्री साटम व श्री मानेकर यांनी विरोध केला.

**ठराव :** ठराव करण्यात येतो की, पुर्नविकासासाठी, संस्थेच्या जमिनींच्या दस्तऐवजांचा शोध घेतला असता असे आढळून आले की बरेचसे दस्तऐवज एकतर गहाळ झाले आहेत अथवा ते सापडत नाहीत. त्यामुळे या दस्तऐवजांची पोलिसाकडे दस्तऐवज हरवल्याची एक तक्रार करण्यात यावी त्याचप्रमाणे वर्तमानपनात एक Public Notice देणे सुद्धा आवश्यक आहे. त्यासाठी एक शपथपत्र देणे अनिवार्य आहे सबब वरील बाबींबाबत पोलिसांमध्ये तक्रार करणे व वर्तमान पत्रात जाहिरात देणे अथवा Public नोटिस देणे यांस

ही विशेष सर्वसाधारण सभा व्यवस्थापन समितीस प्राधिकृत करित आहे व येत आहे / मान्यता देते व देत आहे.

प्रस्तावक : श्री मंदार विद्मंस

अनुमोदक : श्री विनायक कुलकर्णी

ठराव बहुमताने मंजूर.

### **विषय क्रमांक २ : अतिरिक्त क्षेत्र खरेदी करू इच्छिणारे सदस्य**

श्री मानेकर म्हणाले की त्यांना कोणतेही पत्र किंवा कागद मिळाले नाहीत. श्री संतोष तेंडले म्हणाले की गणेशोत्सवापूर्वी परिपत्रक वाटण्यात आले असून ७८ सदस्यांकडून अर्ज प्राप्त झाले आहेत. जे सदस्यांना परिपत्रक मिळाले नसेल त्यांनी कार्यालयातून घ्यावे. अर्ज कार्यालयात भरता येतील किंवा घरी नेऊन भरता येतील. श्री पराग भंडारे म्हणाले अर्ज श्रीमती पल्लवी शेट, श्री पराग भंडारे व श्री मिलिंद प्रभू यांच्याकडे जमा करता येतील.

सचिवांनी सांगितले की या विषयावर एव्हिटा सोबत चर्चा झाली आहे. श्री विनायक कुलकर्णी यांनी ई-मेलद्वारे माहिती पाठवण्याची विनंती केली. सचिव म्हणाले की जे सदस्य येथे राहत नाहीत त्यांना ई-मेलने माहिती दिली जाईल. पराग भंडारे यांनी सांगितले की संस्थेच्या कमर्शियल जागेत बसून सदस्यांना अर्ज भरण्यास मदत केली जाईल.

श्री साटम म्हणाले की २१% अतिरिक्त क्षेत्र कमी आहे, किमान ३६% मिळायला हवे. जॉन यांनी अर्ज भरण्याबाबत सादरीकरण केले. साटम म्हणाले की अर्जातील क्षेत्र अधिकृतरीत्या प्रमाणित असावे व किमान ३५% क्षेत्र मोफत मिळावे. श्री राजीव जोशी (इमारत क्र. ३) यांनी इतर टॉवरमध्ये स्थलांतर शक्य आहे का विचारले; जॉन यांनी “होय” असे सांगितले.

श्री विवेक गावंकर यांनी अर्ज भरण्याची अंतिम तारीख ठरवण्याची मागणी केली. सचिवांनी सांगितले की विक्रीसाठी असलेल्या टॉवरमध्ये स्थलांतर केल्यास उशीर किंवा थकबाकीसाठी सोसायटी जबाबदार राहणार नाही. श्री सुनिल दुलांगे म्हणाले की टॉवर बदलल्यास काही जबाबदारी सोसायटीने घ्यावी. मानेकर म्हणाले की हा विषय RERA मध्ये नोंदवावा. सचिवांनी जाहीर केले की अर्ज भरण्याची अंतिम तारीख १५ फेब्रुवारी २०२६ आहे.

### विषय क्रमांक ३ : पूनर्विकासासाठी कमर्शियल जागेसंबंधी पर्यायः

1. जागेची पूर्णपणे विक्री
2. जागेचा सदनिका स्वरूपात पूनर्विकास करणे व त्यांची विक्री करणे.
3. कमर्शियल जागेचे क्षेत्रफळ सदस्यांना समान वितरित करणे. (नविन सदनिकेमध्ये)

श्री जॉन वर्गिस यांनी तीनही पर्यायांवर सादरीकरण केले. त्यात सदस्यांना मिळणाऱ्या लाभांचे ठोकताळे मांडले.

पर्याय १ : प्रति सदस्य ₹3,46,346

पर्याय २ : प्रति सदस्य ₹3,03,053

पर्याय ३ : प्रति सदस्य ₹4,29,000

श्री विनायक कुलकर्णी यांनी कमर्शियल क्षेत्र ठेवून उत्पन्न घेण्याची सूचना केली. सचिव म्हणाले की १९८३ मध्ये बँक संस्थेच्या जागेत असून त्याचा फायदा २२० सदस्यांना मिळायला हवा. श्री तेंडले म्हणाले की बँक स्वतंत्र रचना असल्याने वाटप शक्य नाही. सचिवांनी कायदेशीर सल्ला घेण्यात येईल असे सांगितले.

एविटा कन्स्ट्रक्शन्स बेसमेंट क्षेत्राचा पूनर्विकासासाठी लाभ देत नसल्याचे सचिवांनी सांगितले, परंतु ५.४ FSI वापरत असल्याने त्याचा लाभ सभासदांना मिळाला पाहिजे. श्री तेंडले म्हणाले की बेसमेंट क्षेत्र नियमांनुसार मोजणीत धरले जात नाही. श्री पराग भंडारे यांनी BMC नियमांनुसार बेसमेंटवर FSI मिळत नसल्याचे स्पष्ट केले.

सचिवांनी सांगितले की डेव्हलपरला जे फायदे मिळतील ते सोसायटीला मिळालेच पाहिजेत. सखोल अभ्यास करून जास्तीत जास्त लाभ घेण्यात येईल. चर्चा समाप्त.

### विषय क्रमांक ४ : समर्थ डेव्हलपर्स – Right of Way कराराबाबत

संस्थेने राइट ऑफ वे साठी ₹११ लाख ठरले होते, मात्र समर्थ डेव्हलपर्स कडून ₹५.५ लाखच भरले गेले. संस्थेकडून करार रद्द करण्याची नोटीस देण्यात आली नव्हती. C.T.S. ९२५ चा भूखंड लँड लॉक प्रॉपर्टीसाठी राइट ऑफ वे देणे आवश्यक आहे.

श्री मानेकर म्हणाले की ९२५ आपली असल्यास राइट ऑफ वे लागू होत नाही. श्री दुलंगे म्हणाले की करार करताना ही जमीन सोसायटीची नसल्याची जाणीव संस्थापक सदस्यांना

होती. श्री मंदार विद्वंस म्हणाले की १२५ ला IOD मिळाल्याचा अर्थ जमीन म्हात्रेची आहे. मानेकर म्हणाले की जमीनप्रश्न न्यायालयात असल्याने GB मध्ये निर्णय घेऊ नये.

सचिवांनी सांगितले की १२२ व १२५ बाबत गोंधळ आहे. राइट ऑफ वे दिल्यामुळे जमीन आपली नसल्याचे सूचित होते. वकिलांच्या सल्ल्याने Right of way करार केवळ न्यायालयातच रद्द होऊ शकतो.

श्री बर्वे म्हणाले की ८५% मतांनी एविटाची निवड झाली आहे. श्री लोके म्हणाले की एविटाने तोंडी (verbally) उपाय सुचवला असून, १२५ भूखंड खरेदी करून तो सोसायटीच्या नावावर करून विलीन केला जाईल.

श्री मानेकर म्हणाले की प्लॉट नं १२५ संस्थेचा असून ते न्यायालयात जाणार आहेत. श्री तेंडले म्हणाले की १२५ आपला नाही. सचिवांनी सांगितले की जर एव्हिटा भूखंड खरेदी करणार असेल तर संस्थेला अतिरिक्त लाभ मिळायला हवा.

चर्चेनंतर GB ने एविटाचा प्रस्ताव स्वीकारण्याबाबत सहमती दर्शवली. पुढील रविवारी विशेष सर्वसाधारण सभा घेण्यात येईल. सभेची नोटीस देण्यात येईल व त्यानंतर पुढील दोन/तीन दिवसांत टिपणी येईल अशी माहिती सचिवांनी दिली.

सभेच्या समारोपादरम्यान GB चे आभार मानण्यात आले.

आपला विश्वासू,



मा. सचिव

(मिलिंद राऊळ)