

सचिन सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

मिठागर रोड, मुलुंड (पूर्व), मुंबई - ४०० ०८१.
(नोंदणी क्र. बी. ओ. एम/एस एस जी/ १६२९ सन १९६८)

दिनांक: ३० एप्रिल २०२६

दि. २६ एप्रिल २०२६ रोजी पार पडलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त:

सचिन सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची विशेष सर्वसाधारण सभा रविवार दि. २६-४-२०२६ रोजी ठीक सकाळी १०.३० वाजता संस्थेच्या वसाहतीतील गणेश मंदिरात आयोजित केली होती. गणसंख्ये अभावी सभा अर्धातास तहकुब करण्यात आली होती.

ठीक ११.०० वाजता बहुसंख्य सभासद उपस्थित होते त्यामुळे सभेचे कामकाज सुरु करण्यात आले.

मा. अध्यक्ष म्हणाले आता २/३ (१४७) संख्येइतके संस्थेचे सभासद उपस्थित झाले आहेत. आता गणसंख्येची पूर्तता झाली आहे आता सभा सुरु करूया. दिनांक १८ व १९ एप्रिल २०२६ रोजी आपण विकास करार (DEVELOPMENT AGREEMENT) संबंधी चर्चा केली. त्यावेळी ज्या सूचना करण्यात आल्या त्यापैकी सुमारे ९०% सूचना विकासकाने मान्य केल्या आहेत. आता प्रथम श्री प्रभाकर लोके हे सभेला संबोधित करतील व त्यानंतर श्री विवेक गावकर बोलतील.

श्री लोके : आपण विकास करारा संदर्भात (DA) १८ व १९ एप्रिल रोजी सविस्तर चर्चा केली. व त्यावेळी असे सांगितले होते की या चर्चेत ज्या सूचना येतील त्या संदर्भात विकासकाबरोबर चर्चा केली जाईल. त्याप्रमाणे विकासकाबरोबर सोमवार दि. २०-४-२०२६ रोजी विकासकाच्या कार्यालयात चर्चा झाली. व त्यांनी ९०% सूचना मान्य केल्या आहेत. मान्य केलेल्या सूचना थोडक्यात सांगतो :

मुद्दा क्र १ - महानगर गॅस व MSEDCL (ELECTRIC CONNECTION) पूर्ववत प्रमाणे नविन सदनिकांमध्ये स्वरचर्चाने देण्यास विकासकाने मान्य केले आहे.

मुद्दा क्र.२ - व्यावसायिक जागेचे वाटप (जिथे बँक ऑफ महाराष्ट्र होती) ती जागा आता २२० सभासदांमध्ये समान वाटप करण्याचा (IN SQFT) मागच्या विशेष सर्वसाधारण सभे मध्ये निर्णय घेतला आहे. प्रत्येक सभासदाला १०.७७ चौ. फुट इतकी अधिक जागा मिळणार आहे. त्याचबरोबर व्यावसायिक जागेबद्दल सभासदांना भाडे रु. १२० प्रती चौ. फुट व कॉर्पस ६००रु. प्रती चौ. फुट मिळणार आहे.

मुद्दा क्र. ३ - GST च्या सादरीकरणात दुरुस्ती करून सेंट्रल व स्टेट जी एस् टी (CENTRAL & STATE) GST) दोन्ही समाविष्ट केले.

मुद्दा क्र. ४ - FORCE MAJEURE मध्ये LABOUR UNREST हे नैसर्गिक आपत्तीमध्ये मोडणार नाही म्हणून ते FORCE MAJEURE मध्ये येणार नाही हे विकासकाने मान्य केले आहे व दुरुस्ती केली आहे

मुद्दा क्र. ५ - शेवटच्या सभासदाने आपली सदनिक रिकामी केल्यानंतरच सभासदांना भाडे देय होईल असे अगोदर नमुद करण्यात आले होते, विकासकाबरोबर चर्चा केल्यानंतर ९०% सभासदांनी त्यांच्या सदनिका रिकामी केल्यावर भाडे लागू होईल असे विकासकाने कबुल केले आहे.

मुद्दा क्र. ६ - सिलिंगची उंची ३मीटर ऐवजी ३.१ मीटर अशी ठेवण्यास विकासकाने मान्यता दिली आहे. तसेच जेथे पार्किंग (CAR PARKING) केले जाणार आहे तेथे प्रत्येक मजल्यावर चार्जिंग करिता ३ पॉईन्ट्स ठेवण्याचे विकासकाने मान्य केले आहे. या संबंधी विकास करारात (DA) उल्लेख करण्यात आला आहे.

मुद्दा क्र. ७ - सर्व नविन सदनिका ६० + ६ महिने या कालावधीचे आतच सर्व सभासदांना (२२०) मिळतील. व जे सभासद अतिरिक्त जागा मागतिल त्यांनाही याच कालावधीमध्ये सदनिका मिळतील याबद्दल विकासकाने सहमती दिली आहे व तसे विकास करारात (DA) मध्य दुरुस्ती केली आहे.

मुद्दा क्र. ८ - सुविधा द्यावयाच्या यादीत (COMMON AMENITIES) बहुउद्देशिय सभागृह (MULTIPURPOSE HALL) देण्याचे विकासकाने मान्य केले आहे. तसेच

MULTIUSABLE COURT ची मागणी केली होती व त्यावर विकासकाने दुरुस्ती करण्याचे कबुल केले आहे.

मुद्दा क्र. ९ - वाढीव क्षेत्रफळ संस्थेस देण्याबाबत असे ठरले आहे की विकासकाला वाढीव क्षेत्र (ADDITIONAL FSI) (DEPR-34 च्या स्कीम आंतर्गत) तर त्याबाबत संस्थेसोबत विकासक बोलणी करेल व त्यावेळी संस्थेला किती मोबदला द्यायचा यावर निर्णय होईल पण कोणत्याही परिस्थितीत संस्थेबरोबर बोलणी केल्याशिवाय विकासक वाढीव FSI वापरणार नाही व त्याचा फायदा घेणार नाही. विकासकाने हे मान्य केले आहे.

मुद्दा क्र. १० - ज्या सभासदांच्या सदनिकांचे क्षेत्रफळ ९२५ चौ.फु. पेक्षा अधिक असेल त्यांना विकासकांच्या SELL TOWER मध्ये सामावून घेतले जाईल असे विकासकाने नमूद केले आहे. तसेच अधिक कार पार्किंग हवे असल्यास विकासकाला पेमेंट द्यावे लागेल. लहान पार्किंग असल्यास १२ लाख व मोठी पार्किंग स्पेस हवी असल्यास १५ लाख रु. द्यावे लागतील.

आपण सर्वांनी या विकासकाला नियुक्त करण्याचा जो निर्णय घेतला होता तसा आता विकास करार (DA) मंजूर करावा.

मुद्दा क्र. ११ - ज्या सभासदांच्या सदनिकांचे क्षेत्रफळ ८२५ चौ.फु. पेक्षा अधिक असेल त्यांना विकासकांच्या SELL TOWER मध्ये सामावून घेतले जाईल असे विकासकाने नमूद केले आहे. तसेच अधिक कार पार्किंग हवे असल्यास विकासकाला पेमेंट द्यावे लागेल. लहान पार्किंग असल्यास १२ लाख व मोठी पार्किंग हवे असल्यास १५ लाख रु. द्यावे लागतील.

श्री लोके पुढे म्हणाले की DA गाळलेल्या जागा (fill in the blank) भरल्या आहेत. विकासक हीच एक गॅरंटी आहे तसेच कामाच्या दर्जाचीही आहे. आपण सर्वांनी या विकासकाला नियुक्त करण्याचा जो निर्णय घेतला आहे. आता विकास करार मंजूर करण्याचा निर्णय घ्यावा.

अध्यक्ष: विकासक मे. एव्हिटा कंस्ट्रक्शन्स आपल्याला सोसायटीचे टायटल, बोज इ. सर्व प्रश्न सोडविण्यासाठी मदत करणार आहेत. आपण सर्वांनी केलेल्या सहकार्यामुळे आज ह्या विकासक पूनर्विकास प्रक्रिये पर्यंत पोहोचलो आहोत. त्याबद्दल सर्वांचे आभार मानतो. आता विकास करार दस्तऐवज SELECTION PROCESS ला सुरुवात करूया. मी आता ठराव वाचून दाखवितो. मग तो मंजूर करावा.

त्यानंतर श्री. मंदार विद्दंस यांनी पडद्यावरील ठराव (PROJECTOR) वाचून दाखविला.

अध्यक्ष: ठराव वाचून दाखविला आहे. त्यात आवश्यक ठिकाणी तारखा बदललेल्या आहेत.

आता ठरावाला ज्या सभासदांचा पाठींबा आहे त्यांना अध्यक्षानी हात वर करण्यास सांगितले.

त्यानंतर १६३ उपस्थित सभासदांनी एकमताने या ठरावास मंजूरी दिली आहे असे अध्यक्षानी सांगितले. त्यानंतर सर्व सभासदांना अनुमती पत्र (CONSENT) फॉर्म भरून घेतले.

आपले,



मा. अध्यक्ष / मा. सचिव