

सचिन सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

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

८ फेब्रुवारी २०२६ रोजी पार पडलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त

विशेष सर्वसाधारण सभा सकाळी १०.३० वाजता सुरु होणे अपेक्षित होते; मात्र सदस्यांची उपस्थिती कमी असल्यामुळे सचिवांनी ही सभा ११.०० वाजेपर्यंत तहकूब केली.

ही सभा ११.०० वाजता सुरु झाली.

बैठकीच्या सुरुवातीला स्व. श्री. हेमंत कुलकर्णी (४/४) यांना श्रद्धांजली वाहण्यात आली.

श्री. बर्वे यांनी सांगितले की प्लॉट क्र. ९२५ संदर्भात मालकी हक्काचे कागदपत्रे सादर करण्याबाबतची नोटीस डिसेंबर २०२५ मध्ये देण्यात आली होती; मात्र अद्यापपर्यंत कोणीही कागदपत्रे सादर केलेली नाहीत. यावरून साचिन सोसायटीची भूखंड क्र. ९२५ वर मालकी नाही असे दिसते. तसेच श्री. देशपांडे (माजी सचिव) यांनी तयार केलेली नोट यासंदर्भात सचिवांनी प्रसारित करणे अपेक्षित होते; परंतु तीही प्रसारित करण्यात आलेली नाही. त्यांनी पुढे सांगितले की आपल्या इमारतींची अवस्था लक्षात घेऊन शक्य तितक्या लवकर पुनर्विकास सुरु करणे आवश्यक आहे. जून २०२५ मध्ये अंतिम ऑफर (२१% इ.) स्वीकारताना बिल्डरकडून अतिरिक्त फायद्याचा मुद्दा बंद करण्यात आला आहे. आता प्रकल्प वेळेत पूर्ण करण्यासाठी M/s Evita प्लॉट क्र. ९२५ एकत्र (Amalgamate) करण्याचा प्रस्ताव देत आहे.

श्री. मानेकर यांनी सांगितले की १ फेब्रुवारी २०२६ रोजी झालेल्या मागील बैठकीत त्यांनी सर्व आवश्यक कागदपत्रे सर्वासमक्ष सादर केली आहेत. जमिनीची मालकी स्पष्ट नसताना सोसायटी DA वर स्वाक्षरी कशी करणार? श्री. बर्वे यांनी ९२५ संदर्भातील कागदपत्रांचा अभ्यास केला आहे का? M/s Samarth Developers यांच्याशी असलेल्या ROW कराराची कागदपत्रे व्यवस्थापन समितीने का प्रसारित केली नाहीत? ५०% पेक्षा जास्त सदस्य नामनिर्देशित (Nomination) पद्धतीने सदस्य आहेत; अशा परिस्थितीत ते DA साठी वैध ठरणार नाहीत. प्लॉट क्र. ९२५ हा टेंडर कागदपत्रांचाही भाग नव्हता. यासंदर्भात सोसायटीच्या कायदेशीर सल्लागार (सौ. दीक्षित गुप्ते) यांचे मत काय आहे?

श्री. चेअरमन यांनी सांगितले की डिसेंबर २००४ पासून आजपर्यंत कोणत्याही व्यवस्थापन समितीने ९२५ विषय हाताळलेला नाही. जमिनीची मालकी स्पष्ट झाल्यानंतरच DA नोंदणीकृत

केला जाईल. त्यांनी श्री. लोके यांना M/s Evita यांनी दिलेल्या प्रस्तावाबाबत सभासदांना माहिती देण्याची विनंती केली.

श्री. लोके यांनी स्पष्ट केले की १२५ चा प्रश्न निकाली निघाल्याशिवाय M/s Evita DA वर स्वाक्षरी करू शकत नाही. जर सोसायटीने M/s Samarth Developers विरुद्ध न्यायालयात ROW रद्द करण्यासाठी दाद मागितली तर सुमारे ५ वर्षे लागतील. ROW रद्द झाला तरी इतर कोणी दावा करेल आणि प्रश्न कायम राहिल. त्यामुळे हा प्रश्न निकाली काढण्यासाठी Evita ने प्लॉट खरेदी करणे हा एकमेव पर्याय आहे. सोसायटीकडे तो प्लॉट खरेदी करण्याची क्षमता नाही, तसेच मागील बाजूने १२५ ला प्रवेश देण्याचाही पर्याय नाही. Evita कडून प्लॉट खरेदी झाल्यानंतर सोसायटीला कोणताही अतिरिक्त फायदा मिळणार नाही, कारण त्यांना जमीनमालक श्री. म्हात्रे व M/s Samarth Developers यांना रक्कम द्यावी लागेल; मात्र जमीन साचिन सोसायटीच्या नावावर होईल. १२५ बाबत बराच वेळ वाया गेला आहे; अंतिम मसुदा DA येण्यापूर्वी लवकर निर्णय घ्यावा.

श्री. मानेकर यांनी विचारले की M/s Evita कडून हा प्रस्ताव लेखी / ईमेलद्वारे प्राप्त झाला आहे का?

सचिवांनी सांगितले की १२५ संदर्भातील सर्व कागदपत्रे सोसायटीकडे उपलब्ध नाहीत. श्री. मानेकर यांनी काही कागदपत्रे दिली आहेत; परंतु ती मालकी सिद्ध करण्यास अपुरी आहेत. जर M/s Evita प्लॉट १२५ खरेदी करून अतिरिक्त टॉवर उभारत असतील तर सोसायटीला काही लाभ देण्याबाबत चर्चा सुरू आहे. M/s Evita यांनी दिलेल्या आराखड्यात मागील बाजूने (नानेपाडा रोडकडून) प्रवेश/निर्गमन दाखवलेले नाही. 925 खरेदी न करता ROW साठी दुसरा पर्याय आहे — इमारत क्र. १ ते ५ च्या मागील बाजूने स्वतंत्र प्रवेश देणे. नानेपाडा रोडकडून ROW देणे अतिक्रमणामुळे कठीण आहे. जर इमारत १ ते ५ च्या मागे १२५ साठी स्वतंत्र मार्ग देऊन सोसायटी व ROW मध्ये भिंत उभारली तर प्रश्न सुटेल.

सचिवांनी पुढे सांगितले की PMC कडून मिळालेल्या फिजिबिलिटी अहवालानुसार 33/7/B योजनेत Evita ला सुमारे ₹३३ कोटी नफा आणि 33/11 योजनेत सुमारे ₹६९ कोटी नफा होऊ शकतो. मग त्यांना सोसायटीसोबत नफ्यातील काही हिस्सा देण्यात काय अडचण आहे? त्यांनी ऑफर १७% वरून फक्त २१% पर्यंत वाढवली आहे, जी खूप कमी आहे. बँकेच्या बेसमेंट क्षेत्राबाबतही कोणताही लाभ दिलेला नाही. १२५ खरेदी करणे हा सोसायटीवर उपकार नाही. दोन्ही कायदेशीर सल्लागारांनी (सौ. दीक्षित गुप्ते व श्री. विश्वास कुलकर्णी) सांगितले आहे की केवळ नोटीस देऊन ROW रद्द होऊ शकत नाही; त्यामुळे सोसायटीला काही लाभ मिळायला हवा.

श्री. लोके यांनी सांगितले की सचिवांनी दिलेला नवीन पर्याय विचार करण्यासारखा आहे; मात्र इमारत १ ते ५ च्या मागे स्वतंत्र ROW दिल्यास काही जमीन वाया जाईल. तसेच Evita श्री. म्हात्रे व M/s Samarth Developers यांना नेमकी किती रक्कम देत आहे हे स्पष्ट नसताना शुद्ध

नफा कसा ठरवता येईल? काही जण ₹10 कोटी सांगतात तर काही ₹२० कोटी सांगतात. या सर्व समन्वयासाठी किती वेळ लागणार?

सचिवांनी स्पष्ट केले की इमारत १ ते ५ च्या मागील बाजूस ROW दिल्यास जमीन वाया जाणार नाही; तो अंतर्गत रस्ता राहिल आणि सोसायटीच्या नावावर असेल, विक्रीयोग्य नसेल. वेळ वाया जाणार नाही, हा केवळ वाटाघाटीचा प्रश्न आहे. संपूर्ण जमिनीची मालकी स्पष्ट झाल्याशिवाय DA वर स्वाक्षरी होणार नाही आणि IOD तीन महिन्यांत येणार नाही; मागील बैठकीत Evita यांनी सांगितल्याप्रमाणे सहा ते बारा महिने किंवा अधिक वेळ लागू शकतो.

श्री. भंडारे यांनी सांगितले की इमारत १ ते ५ च्या मागे ROW दिल्यास जमीन वाया जाणार नाही हा मुद्दा योग्य आहे; मात्र त्या रस्त्यावर प्लॉट ९२५ धारकांनाही समान प्रवेशाधिकार मिळेल आणि नानेपाडा रहिवाशांमुळे सध्या जो त्रास व गैरसोय होत आहे, तो कायम राहिल.

सचिवांनी सांगितले की श्री. भंडारे चुकीचे बोलत आहेत.

श्री. भंडारे यांनी विचारले — कसे?

सचिवांनी स्पष्ट केले की इमारत १ ते ५ च्या मागे दोन स्वतंत्र रस्ते असतील आणि सोसायटीचा रस्ता व ९२५ चा रस्ता यांच्या मध्ये भिंत असेल.

श्री. विध्वंस यांनी सांगितले की दोन रस्ते असल्यास जमीन वाया जाईल आणि ९२५ साठी तो स्वतंत्र DP रस्ता म्हणून दाखवला जाईल.

सचिवांनी स्पष्ट केले की ROW दिल्यास तो DP रस्ता मानला जाणार नाही; मागील वेळीही त्यांनी प्रयत्न केला होता.

श्री. विध्वंस यांनी नमूद केले की दोन रस्त्यांमध्ये भिंत बांधल्यास सोसायटीच्या जमिनीचे नुकसान होईल.

सचिवांनी सांगितले की दोन रस्त्यांमध्ये भिंत बांधता येऊ शकते; ती का बांधता येणार नाही हे श्री. भंडारे यांनी सिद्ध करावे.

श्री. भंडारे यांनी उत्तर दिले की भिंत कशी बांधता येईल हे सचिवांनी सिद्ध करावे.

श्री. मानेकर यांनी विचारले की ROW कोणत्या कलम/कायद्यांतर्गत दिला जातो? अशा निर्णयांमध्ये आपण सहकारी कायद्याचे पालन करत नाही.

श्री. बर्वे यांनी सांगितले की आपण पुन्हा पुन्हा वेळ का वाया घालत आहोत? कृपया DA वर स्वाक्षरी होऊन पावसाळा सुरू होण्यापूर्वी सदस्यांचे स्थलांतर (evacuation) होईल याची काळजी घ्या.

श्री. तेंडले यांनी नमूद केले की सचिवांनी ज्या फिजिबिलिटी अहवालाचा उल्लेख केला आहे तो अधिकृत नाही. २००७ पासून आपण पुनर्विकास प्रकल्प सुरू केला आहे; तरीही काही प्रगती झालेली नाही. M/s Evita यांना किती नफा होणार आहे याचा आपण विचार का करावा?

श्री. निलवर्ण यांनी माहिती दिली की काही वर्षांपूर्वी BMS अभियंत्यांनी साचिन सोसायटीच्या अंतर्गत रस्त्याबाबत चौकशी केली होती की तो DP चा भाग आहे का. त्या वेळी BMC अभियंत्यांचा तो रस्ता DP मध्ये समाविष्ट करण्याचा विचार होता; मात्र तो निर्णय त्या वेळेस रद्द करण्यात आला.

सचिवांना त्यांचे वैयक्तिक मत मांडण्याचा अधिकार आहे. तुम्हाला फिजिबिलिटी अहवाल पाहायचा नाही, कारण तुम्ही प्लॉट क्र. 925 कोणताही फायदा न घेता M/s Evita यांना देण्याच्या भूमिकेत आहात.

श्री. राहुल पाटील यांनी सांगितले की मतदानाला जाऊया. फिजिबिलिटी अहवाल GB पर्यंत पोहोचलेला नाही. आपण M/s Evita च्या नफ्यापेक्षा सोसायटीचा फायदा पाहायला हवा. ROW संदर्भातील प्रश्न सोसायटीला सोडवता आला नाही किंवा प्लॉट क्र. 925 खरेदी करता आला नाही म्हणूनच M/s Evita यांनी हा प्रस्ताव दिला आहे. या विषयावर बराच वेळ चर्चा झाली आहे; तरीही कोणताही तोडगा निघालेला नाही.

श्री. विवेक गावकर यांनी विचारले की सचिवांनी सुचवलेला पर्याय M/s Evita कडे त्यांच्या बाजूने उपलब्ध आहे का?

सचिवांनी सांगितले की इमारत क्र. १ ते ५ च्या मागील बाजूस ROW देणे हे इमारती पाडल्यानंतरच शक्य आहे.

श्री. गावकर यांनी नमूद केले की जर सोसायटीच्या मागील बाजूने (नानेपाडा रोडकडून) ROW देणे शक्य असेल तर तो विषय दोन्ही कायदेशीर सल्लागारांमध्ये तातडीने चर्चिला जावा. व्यवस्थापन समितीने प्रश्न सोडवण्यासाठी सर्वतोपरी प्रयत्न केले आहेत; मात्र समाधानकारक तोडगा मिळालेला नाही. अजून किती वेळ वाया घालवायचा? इमारत १ ते ५ च्या मागील बाजूस ROW देण्याचा पर्याय आधी का विचारात घेतला गेला नाही? IOD परवानगीस १२ महिने किंवा त्याहून अधिक वेळ लागणार नाही; ती लवकर मिळू शकते. M/s Evita यांनी जास्त कालावधी सांगितला आहे, तो त्यांच्या बाजूचा दंड टाळण्यासाठी असू शकतो. BOJA आणि प्लॉट क्र. ११२ च्या मालकीचा मुद्दा आपण जवळपास निकाली काढला आहे. MC/RDC च्या संयुक्तपणे सुमारे ५५ बैठका झाल्या आहेत; अजून किती वेळ वाया घालवायचा? फिजिबिलिटी अहवाल किंवा M/s Evita च्या नफ्यावर चर्चा न करता मुद्दा लवकरात लवकर निकाली काढावा.

श्री. जतिन सूर्यवंशी यांनी सांगितले की इमारत १ ते ५ च्या मागील बाजूस ROW देणे म्हणजे जमिनीची नासाडी व सोसायटीचे नुकसान आहे.

चेअरमन यांनी ठराव वाचून दाखविला.

विशेष सर्वसाधारण सभेने प्रस्तावित केल्याप्रमाणे असा ठराव करण्यात येतो की,

“विशेष सर्वसाधारण सभा असा प्रस्ताव मांडत आहे की सोसायटीने Samarth Developer यांना प्लॉट क्र. १२५ साठी दिलेला Right of Way चा प्रश्न सोडवण्यासाठी जर M/s Evita Constructions Pvt. Ltd. प्लॉट क्र. १२५ खरेदी करत असेल व भूखंड क्र. १२५ चे एकत्रिकरण (Amalgamation) साचिन सोसायटीच्या भूखंडात करत असेल, तरच M/s Evita Constructions Pvt. Ltd. ला प्लॉट क्र. १२५ च्या एकत्रिकरण (Amalgamation) करण्यास ही विशेष सर्वसाधारण सभा व्यवस्थापन समितीस प्राधिकृत करते व करत आहे.”

त्यानंतर मतदान घेण्यात आले.

श्री. सुनील दुलंगे यांनी विचारले की सर्व व्यवस्थापन समिती सदस्य या प्रस्तावास सहमत आहेत का?

सचिवांनी मते मोजून जाहीर केले की श्री. मानेकर, श्री. ठाकूर आणि श्री. निंबाळकर यांनी प्रस्तावाविरुद्ध मतदान केले आहे. सचिव प्रस्तावाबाबत तटस्थ राहिले.

सुचक – श्री. प्रभाकर लोके

अनुमोदक – श्री. सुनील बर्वे

श्री. राजीव जोशी यांनी विचारले की M/s Evita भूखंड सोसायटीच्या नावावर खरेदी करणार आहेत का, की अन्य कोणत्या प्रकारे?

सचिवांनी स्पष्ट केले की M/s Evita यांनी जमीन सोसायटीच्या नावावरच खरेदी करावी लागेल.

श्री. टेंबे यांनी सर्वाना कळवले की व्यवस्थापन समिती सदस्यांच्या विचारांमध्ये कोणतीही दरी नाही आणि सर्व एकाच भूमिकेत आहेत.

सचिवांनी चेअरमन यांना धन्यवाद देऊन बैठक समाप्त केली.

धन्यवाद,

आपला विश्वासू,



मा. सचिव

(मिलिंद राऊळ)