

सचिन सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

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

रविवार दिनांक २३ जून २०२४ रोजी झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त.

सचिन सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची विशेष सर्व साधारण सभा रविवार दि. २३/०६/२०२४ रोजी सकाळी ठीक ११.३० वाजता संस्थेच्या श्री गणेश मंदिरात आयोजित केली होती. सचिवांनी ११:३० वाजले असल्याचे सांगून सभेची सुरुवात करूया असे म्हटले आणि सभेची नोटिस उपस्थित सभासदांना वाचून दाखविली.

विषय क्र. १: सल्लागाराकडून संस्थेच्या deem Conveyance संबंधी वचन पत्र मिळवून देण्यासाठी आलेल्या ऑफर्सचा विचार करून त्यापैकी एका सल्लागाराच्या प्रस्तावाची ऑफर मान्य करून घेणे.

मा. सचिव : सि. टी. एस क्र.९२२ च्या Conveyance ची Process करणे आवश्यक आहे. इमारत क्र.५ च्या सभासदांचे म्हणणे आहे की, आपण या प्रकरणी लवकरात लवकर कार्यवाही करावी. त्यांनी या संबंधात काही सल्लागारांशी संपर्क साधला , त्यांची नावे अशी आहेत :-

- १) Adv. श्रीमती अरुंधती वालावलकर
- २) Adv. श्री . निलेश तिरोडकर
- ३) लॅपविन ग्रुप

इमारत क्र.५ व इतर सभासदांचे जेव्हा मागणी पत्र मिळाले तेव्हा व्यवस्थापक समिति व R D C यांची संयुक्त सभा झाली होती. तेव्हा मी त्यांना सांगितले की, मागणी पत्राबरोबर सल्लागारांचा प्रस्ताव दिलेला नाही, त्यानंतर श्री. नितीन साने यांनी प्रस्ताव आणून दिला.

सर्वश्री नितीन साने, वृषाली पाटील हे श्रीमती अरुंधती वालावलकर यांच्याकडे गेले होते.

श्री . सपकाळ म्हणाले की, मी हे काम करू शकतो. श्रीमती वालावलकर जुलै महिन्यात बाहेर गावी जाणार असल्याने त्यांचा आपल्याला विचार करता येणार नाही. श्री निलेश तिरोडकर हे श्री. विश्वेश चव्हाणांशी बोलले व त्यांनी adjudication साठी रु.

७,५००/- एका सभासदास असा खर्च येईल असे सांगितले. तिरोडकरांनी दिलेले कोटेशन सचिवांनी वाचून दाखविले. तो खर्च अंदाजे रु. ६,५०,०००/- येईल असे दिसते. या संदर्भामध्ये

मा. सचिव असे म्हणाले की आपले भूतपूर्व सचिव श्री. बक्षी यांनी बरीचशी रक्कम N.A. साठी शासनाकडे भरलेली आहे, ते पुढे म्हणाले की एका सल्लागाराने सांगितले की तुम्हाला N.A. ची सनद घ्यावीच लागेल व ही सनद संस्थेच्या सर्व प्रॉपर्टी कार्डांसाठी घ्यावी लागेल काही ठिकाणी रोख रक्कम ही द्यावी लागेल.

एका सभासदाने अशी विचारणा केली की, यासाठी किती वेळ लागेल ?

मा. सचिव : adjudication साठी जास्तीत जास्त तीन महीने लागतील, पण दोन महिन्यातही हे काम होवू शकते. इमारत क्र.५ मधील मूळ सभासदांची स्टॅप ड्यूटी कदाचित भरावी लागेल. त्यावेळच्या फ्लॅटच्या किमतीचा विचार करता त्यावर ६% दराने ड्यूटी भरावी लागेल व ४०० % पेनल्टीचा विचार जरी केला तरी ती प्रत्येक सभासदासाठी रु. १० हजाराच्या आतच भरावी लागेल.

त्यानंतर मा. सचिवांनी तिसऱ्या सल्लागाराची (लॅपविन ग्रुप) ऑफर वाचून दाखविली. प्रत्येक कामासाठी ते किती रक्कम घेणार आहेत ते नमूद केले. एकूण त्यांची ऑफर रु. १८,७५,००००/- पर्यन्त पोहोचत आहे.

सचिव पुढे म्हणाले की काही ठिकाणी रोख रक्कम द्यावी लागणार आहे. त्यामुळे आपण एखादा वकील नियुक्त करावा व त्याने हे काम करावे. व्यवस्थापन समितीच्या मते तिरोडकरांचे कोटेशन रिझनेबल आहे. इमारत क्र. ५ मध्ये मूळ सभासद २१ आहेत व ११ सभासद नविन आहेत. २१ मूळ सभासदांची फी संस्थेला भरावी लागेल, कारण जमिनीचा प्रश्न (C.T.S. ९२२) हा संस्थेचा आहे. जमीन संस्थेच्या मालकीची आहे. संस्थेकडे आता पुरेसे पैसे नाहीत परंतु आम्ही हे काम थांबू देणार नाही. तिरोडकरांची नेमणूक झाल्यावर इमारत क्र ५ च्या सभासदांची एक सभा घेतली जाईल. आपण आता श्री. निलेश तिरोडकर यांच्या प्रस्तावास मान्यता द्यावी.

श्री. सपकाळ : आपण हे काम अॅडव्होकेट गुप्ते यांना देऊ शकत नाही का?

मा. सचिव : इमारत क्र.५ च्या सभासदांनी तीन प्रस्ताव आणलेले आहेत. त्यामुळे हे काम गुप्ते यांना देऊ नये. आपल्या समोर जे प्रस्ताव आहेत त्यांचा विचार करूया.

एक सभासद : नविन सभासदांची स्टॅप ड्यूटी भरली आहे का?

मा. सचिव : त्यांनी ती भरली नसल्यास त्यांना ती भरावी लागेल.

सुनील दुलंगे : सनद हा पार्ट महत्वाचा आहे का?

मा. सचिव : सनद हा भाग शेवटी येणार आहे. आवश्यक असेल तर करू. श्री. बक्षी यांनी किती पैसे भरले होते ही बघावे लागेल.

दुलंगे : खर्चाला आपण मान्यता देऊया .

मा. सचिव : आपल्याला प्रथम प्रस्तावाला मान्यता द्यावी लागेल.

दुलंगे : C.T.S. क्र. ९२२ च्या बाबतीत नोंद आहे. पण संस्थेचे प्रॉपर्टी कार्डवर नाव नाही बाकी ठिकाणी संस्थेचे नाव आहे.

मा. अध्यक्ष : आपण अॅडज्यूडीकेशन च्या प्रश्नाकडे येऊ या. सर्व स्टेप्स मा. अध्यक्षांनी नमूद केल्या व सांगितले की पहिली स्टेप (Deem Conveyance) झाली आहे. आता आपण

दुसरी स्टेप करणार आहोत. तिसरी स्टेप conveyance प्राप्त करणे. चौथी स्टेप Registration of Conveyance Deed, पाचवी स्टेप Submission to Revenue Dept. & Incorporation name of society on P.R. Card,

सहावी स्टेप N. A. ची सनद. आता त्याची clarity नाहीये नंतर ती येईल.

मा. सचिव : आपली या विषयावर पुरेशी चर्चा झालेली आहे. आपण निलेश तिरोडकर यांची नेमणूक करूया. आम्ही त्यांच्याशी खर्चा बाबत Negotiate करू.

श्री. विध्वंस : साधारणपणे रु. ७,५०,०००/- इतका खर्च येईल.

मा. सचिव : फंड्स उभे करावे लागले तर आम्ही सभेपुढे येऊ.

नारवेकर : टाइम लिमिट ठेवा.

मा. सचिव : चार महिन्यामध्ये प्रक्रिया पूर्ण होईल.

त्यानंतर सचिवांनी ठराव वाचून दाखविला.

ठराव करण्यात येतो की, सी. टी. एस. क्र. ९२२ चे Conveyance करण्यासाठी त्याचप्रमाणे सी. टी. एस. क्र. ९२२ च्या प्रॉपर्टी कार्ड वर संस्थेचे नाव येण्यासाठी अॅडव्होकेट निलेश विजय तिरोडकर यांची या कामासाठी नेमणूक करावी व करण्यात येत आहे.

ठराव सर्वानुमते पारित झाला.

सूचक : श्री. उत्कर्ष काटे अनुमोदक : विनय पुजारी

मा. सचिव : आपण पुढील विषय घेऊया

Share the fund status (Balance available in Saving Bank and fixed Deposits) across all bank accounts of the society and based on same approve a financial proposal to repay back the deposit amount to M/s Bank of Maharashtra.

मा. सचिव : पुढे म्हणाले की, उपनिबंधकांना आम्ही सांगितले की आमच्याकडे मागील लेखे

आलेले नाहीत. विशेष लेखापरीक्षक श्रीम. मनीषा पाटील यांनी प्रस्ताव सादर करण्यास

सांगितले आहे की, जे जबाबदार आहेत मागच्या व्यवस्थापन समितिमधील पदाधिकारी व

दोन प्रशासक यांच्या विरुद्ध योग्य ती कारवाई करावी. मागील सभेमध्ये असे सांगितले होते

की, आपण ऑफिस मध्ये आलात तर आपल्याला संस्थेकडे उपलब्ध असलेले बँकेचे

दस्तावेज दाखविले जातील. मागच्या रविवारी मिटिंग (M.C. आणि R.D.C.) झाली.

त्यावेळी बँक स्टेटमेंट दाखविली आपल्याकडे तेवढी रक्कम उपलब्ध नाही. आपल्याला

प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागाराला रु. ३,५०,०००/- अडव्होकेट ल रु. १,५०,०००/-

इमारतीचा विमा रु. ७०,०००/- द्यावयाचे आहेत. तसेच structural Audit करावयाचे

आहे. त्याचा खर्च होईल. आम्ही मागच्या कमिटीला दफ्तर हस्तांतरित केले त्यावेळी

सिकिंग फंडामध्ये रु. ५१,००,०००/- होते. आता तेवढी रक्कम सिकिंग फंडात नाही. त्यामुळे बँकेची सुरक्षा अनामत रक्कम रु. २३,५०,६००/- देण्यासाठी सभासदांकडून ही रक्कम उभी करावी लागणार आहे. प्रत्येक सभासदास रु. ११,०००/- काढावे लागतील. पण १० ते १५ % सभासद पेमेंट करत नाहीत. त्यामुळे आपल्याला अधिक रक्कम सभासदांकडून घ्यावी लागेल.

श्री. लोके : आपल्या बँक ऑफ महाराष्ट्र बरोबर मिटिंग झाल्या आपल्याला ८ ते १० % Interest द्यावे लागेल म्हणून शक्यतो हा विषय आपण लवकरात लवकर संपवावा. व्यवस्थापन समितीने सहकार्य केलेले आहे त्याबद्दल अभिनंदन. सभासदांना प्रत्येकी रु. १२,०००/- द्यावे लागणार आहेत. आपल्याकडे जे पर्याय आहेत. म्हणजे १) बँकेच्या जागी दूसरा भाडेकरू आणणे, २) सिकिंग फंडातून रक्कम काढली जाऊ शकते. पण हा इश्यू लवकरात लवकर संपवावा.

मा. सचिव : लोके यांनी म्हटल्याप्रमाणे १) सभासदांकडून पैसे घेणे, २) बँकेच्या जागी दूसरा भाडेकरू आणून त्याच्याकडून पैसे घेणे.

आपल्या पुनर्विकासाच्या वेळी जो corpus मिळेल त्यावेळी ही रक्कम देण्यात येईल. श्री. लोके यांनी म्हटल्याप्रमाणे आपण आता काय करू शकतो याचा विचार करण्यात यावा. आपण पुढील २५ दिवसात टेंडर finalise करून जाहिरात देऊ व तीन आठवडयानंतर टेंडर open करू. PMC च्या मदतीने आपण short लिस्ट करूया. यासाठी पुढील २ ते ३ महिन्यात आपण बिल्डर sअपॉईंट करू. . Delay करण्याची इच्छा नाही . परंतु घाई करून चालणार नाही. Tender चे एक एक पान नीटपणे वाचावेच लागेल. पुढील तीन ते साडेतीन महिन्यात बिल्डर आला तर बँकेची जागा ताब्यात घेऊ शकतो. तुम्ही आता रु. १२,०००/- दिले, तर ज्यावेळी संस्थेकडे पुरेसा निधी उपलब्ध होईल ,त्यावेळी सभासदांना ते परत केले जातील. मॅटेनन्स च्या बिलमध्ये अॅडजस्ट करणार नाही. कारण त्यामुळे accounts मध्ये घोळ होतो. सगळ्यांनी contribute करणे आवश्यक आहे. रु. २४,००,०००/- इतकी रक्कम एकदम द्यावी लागणार आहे. थोडी थोडी नाही. त्यानंतर जागा officially ताब्यात येणार आहे.

विध्वंस : झोनल मॅनेजर ची बदली होऊ शकते म्हणून रु. १२,०००/- आपण लगेच काढणे आवश्यक आहे.

शिरसिकर : पैसे आले नाहीत तर काय?

मा. सचिव : पूर्ण पैसे येणे आवश्यक आहे. १०% सभासद पैसे देणार नाहीत. संस्था एक ते दीड लाख देऊ शकेल यापेक्षा जास्त नाही. रु. १२,०००/- एक हप्त्यात की दोन हप्त्यात ते ठरवावे लागेल. आपण ठराव करू व नंतर बँकेला approach होऊ.

दुलंगे : रु. १२,०००/- दिले की, इमारत क्र. ५ साठी दे पैसे द्यावयाचे आहेत ते पण सभासदांना द्यावे लागणार आहेत का?

मा. सचिव : ५ नंबर च्या मूळ सभासदांचे पैसे संस्था देणार आहे.

ठाकूर: ही सन २००० ची गोष्ट आहे डिपॉजिट प्रत करत असताना त्यावेळी जी damages झाली त्याचे पैसे कापून घ्यावेत.

मा. सचिव : बँकेने दुरुस्ती केलेली आहे. आम्हाला डॅमेजेस दाखवता आलेली नाहीत. तुम्ही ही प्रत्यक्ष बघू शकता. ही देवाण घेवाण आहे. आम्ही सांगितले की आम्ही damages claim करणार नाही तुम्ही इंट्रेस्ट charge करू नका. इलेक्शन लागले तेव्हा हा प्रश्न अनिर्णित राहिला. मागच्या गोष्टी उकरून काढू नका. Litigation मध्ये जाणे जमणार नाही व परवडणारही नाही . नंतर सचिवांनी ठराव वाचून दाखविला.

सचिव पुढे म्हणाले की संस्था एक -दोन लाख देईल. आपण जी रक्कम देणार आहात ती बँकेच्या ठराविक account मध्येच जमा करावी म्हणजे किती रक्कम जमा झाली ते आपल्याला कळेल. मॅटेनन्सचा व १२,०००/- च चेक वेगळा देण्यात यावा.

सुनील बर्वे : झोनल मॅनेजर कदाचित बदलून जाईल !

पराग गावकर : additional खर्च जो होईल तो मुद्दा ठरावात आणावा . ते इंट्रेस्ट wave करणार आहेत व आपण damages मागत नाही हे ठीक आहे. तसेच १२,०००/- मध्ये होत असेल तर ते योग्यच आहे. संस्थेचे दरमहा रु. ४,५०,०००/-चे (आता इतक्या वर्षांचे) नुकसान झाले आहे हे कोणीच बघत नाही. चांगल्या भविष्याचा विचार करून आपण हे करणे आवश्यक आहे.

श्रीधर गोखले : आपण बँकेचे लोन घेऊन हे पैसे उभे करावेत. या ऑप्शनचाही विचार करावा.

मा. सचिव : रु. २५ लाखाकरिता संस्थेची जागा आपण मॉर्गेज करावी का? आपण रु. १२,०००/- काढावेत.

तेंडले : ज्यांच्यामुळे हे झाले त्यांचे नाव कोणीही काढत नाही.

साटम : आपण प्रत्येकी रु. दोन लाख काढूया.

मा. सचिव : ज्या पत्रामुळे आजची सभा बोलाविली आहे त्या पत्रात कमिटीला जबाबदार धरले जाईल असे म्हटले आहे. पत्र ड्राफ्ट करणाऱ्याने पत्र काळजीपूर्वक ड्राफ्ट करावे. शब्द जपून वापरावेत. अधिनियमा प्रमाणे , पत्र आल्यावर ५ दिवसात व्यवस्थापन समितीची सभा घेतली जाते व त्यानंतर व्यवस्थापन समितीच्या सभेत ठरवून एक महिन्याच्या आत सदर सभा बोलवावी लागते. ज्या दिवशी पत्र आले त्या दिवशी व्यवस्थापन समितीची सभा होती. त्यामध्ये तातडीचा विषय घेऊन आम्ही आजच्या सभेची मान्यता घेतली व ही सभा बोलाविली.

आम्हाला ही सभा एक महिन्यानंतर बोलविता आली असती ! असो.....

विवेक गावकर : जे सभासद जास्त पैसे देणार असतील त्यांनी ते घ्यावेत.

शिरशीकर: प्रत्येकाने पैसे देणे आवश्यक आहे. जे defaulter असतील त्यांच्यावर action घ्यावी.

मा. सचिव : ठराव सुधारणा व सुचनेसहित वाचून दाखवितो. रु.१२,०००/- पुढील महिन्यात

भरावयाचे आहेत.

साटम : चेक कोणाच्या नावे काढायचा?

मा. सचिव : संस्थेच्या नावे चेक काढावा. आपण नोट काढू त्यामध्ये रक्कम कोणत्या account ला जमा करावयाचे ते नमूद करू.

ठराव करण्यात येतो की बँक ऑफ महाराष्ट्रची सुरक्षा अनामत रक्कम रु. २४,५७,६००/- ही बँकेला परत करून व न्यायालयीन प्रक्रिया पूर्ण करून इमारत क्र.१ मधील संस्थेची वाणिज्य (Commercial) जागा संस्थेच्या ताब्यात घेण्यासाठी लागणारा निधी संस्थेकडे उपलब्ध नसल्याने प्रत्येक सभासदाने प्रत्येकी रु. १२,०००/- इतका निधी संस्थेकडे जमा करावा. सदर रक्कम (रु. २४,५७,६००/-) पूर्णपणे संस्थेकडे जमा झाल्यानंतरच सदर रक्कम बँकेत जमा करण्यात येईल.

ठराव बहुमताने पारित झाला.

श्री. ठाकूर यांनी ठरावाला विरोध केला.

सूचक : धनंजय साटम

अनुमोदक : प्रभाकर लोके

आपल्याकडे निधी उपलब्ध झाल्यास ही रक्कम सभासदांना परत केली जाईल.

मा. सचिव : आपण आता मागणी पत्रा मधील तिसरा विषय घेऊया .

Share and discuss the legal Consultant approved draft of Agreement to be signed with PMC

मा. सचिव : आपण याविषयी चर्चा आधीच्या सभेत केली आहे व ठराव पास केला आहे.

आजचे सर्व विषय झाले आहेत. मा. अध्यक्षान्या संमतीने ही सभा समाप्त झाल्याचे जाहीर करतो.

Milind

मा. सचिव