



Tel.: 022-27546711

ॐ KAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY

REGL. NO. BOM / CIDCO / HSG / OH / 481 / JTR 96-97

Plot No.9, Sector - 22, Koparkhairane, Navi Mumbai - 400709.

Date : 10/05/2025

विशेष सर्वसाधारण सभेचा इतिवृत्तान्त

आपल्या ओंकार गृहनिर्माण सहकारी संस्थेची विशेष सर्वसाधारण सभा रविवार दिनांक 20/04/2025 रोजी सायंकाळी साडेपाच वाजता महेश्वरी हॉल सेक्टर 23 येथे आयोजित केली होती. उपस्थिती अभावी सभा अर्धा तास तहकूब करून सायंकाळी ठीक सहा वाजता सभेस सुरुवात करण्यात आली. सदर सभेसाठी एकूण 38 सभासद उपस्थित होते.

सुरुवातीस सोसायटीचे अध्यक्ष श्री सरोदे यांनी सभासदांचे स्वागत केले व सभेची सूची वाचून दाखवली.

विषय सूची नंबर 1:- व्यवस्थापन सल्लागार पीएमसी यांचे कडून प्राथमिक स्वरूपात प्राप्त झालेला फिजीबिलिटी रिपोर्टचे सादरीकरण.

संस्थेचे सभासद श्रीयुत प्रभाकर तायडे यांनी PMC डायमन्शन आर्किटेक्ट चे प्रतिनिधी श्री अमित गाडे यांचे पुष्पगुच्छ देऊन स्वागत केले.

श्रीयुत वसुले यांनी फिजीबिलिटी रिपोर्ट आम्हाला मिळाला नाही असे सभागृहात सांगितले. सोसायटीने सर्वाना फिजीबिलिटी रिपोर्ट द्यायला हवा होता यावर चेअरमन यांनी सभागृहात सांगितले की as per 79A of the MCS act 1960 dated 4 जुलै 2019 याप्रमाणे पीएमसी कमिटीला रिपोर्ट देते आणि कमिटीची आणि पीएमसी यांची संयुक्त बैठक घेऊन अहवालाची प्रत संस्थेच्या सभासदांना संस्थेच्या कार्यालयात पाहण्यासाठी उपलब्ध करून देण्यात येते. याप्रमाणे नोटीस 12/03/25 रोजी सभासदांना देण्यात आली. नोटीशी प्रमाणे 45 ते 50 सभासद सोसायटीच्या कार्यालयात अहवाल बघून गेले व आपल्या लेखी सूचना त्यांनी कार्यालयास दिल्या. यानंतर गुरव यांनी सांगितले की ठराविक लोकांना बोलवून रिपोर्ट दाखवला परंतु वस्तुस्थिती वेगळी आहे आम्ही सर्वाना नोटीस दिली होती.

यानंतर सायंकाळी 7 वाजता कायदे सल्लागार श्रीयुत सईद यांचे आगमन झाले व सुरेश काळे यांनी त्यांचे पुष्पगुच्छ देऊन स्वागत केले. त्यानंतर गुरव यांनी प्रश्न केला. अजेंडा व्यतिरिक्त जे विषय सभागृहात चालू होते यावर श्रीयुत थळे यांनी सर्वाना संबोधित केले की PMC चा अहवाल पहिल्यांदाच सादर होऊ द्यावा त्यानंतर आपले प्रश्न विचारावेत यावर पीएमसी चे प्रतिनिधी यांनी अहवाल सांगण्यास सुरुवात केली.

आपल्या सोसायटी समोर पंधरा मीटरचा रोड असल्यामुळे आणि सिडको प्लॉट असल्यामुळे आपल्याला तीन एफएसआय फ्री मिळत आहे आपण ग्रीन बिल्डिंग अप्लाय करत असल्यामुळे त्याचे

तीन प्रकार असतात सिल्वर, गोल्ड आणि प्लॅटिनम त्याप्रमाणे ग्रेड व मार्क्स मिळतात. त्यानंतर त्यांनी सोलार पॅनेल, रेन वॉटर, प्लांटेशन, पोटॅशियम, हॅंडीकॅप, वेस्ट मॅनेजमेंट आणि गार्बेज कंपाउंड डस्टबिन याबद्दल सविस्तर माहिती दिली.

आपल्या सोसायटीचा प्लॉट हा 4000 स्क्वेअर मीटर पेक्षा जास्त असल्यामुळे पाच टक्के जागा ही सिडकोला द्यावी लागते त्यासाठी सिडकोला हॉल बनवून द्यावा लागतो. प्लॉट साइज 3000 स्क्वेअर मीटर असेल तर as per UDPCR 35 टक्के वाढीव जागा मिळते व चार हजाराच्या वर असेल तर अजून दहा टक्के जास्त जागा मिळते. त्यामुळे आपल्या सोसायटीला मिनिमम 45% वाढीव जागा प्रत्येकाला मिळायला हवी. यानंतर त्यांनी सांगितले प्लॉटच्या एरियानुसार काही फ्लॅट सिडको आणि NMMC यांना द्यावेच लागतात. श्रीयुत लोलगे यांनी विचारले की सिडकोला दिलेले फ्लॅट्स विकता येतात का ? यावर नाही असे उत्तर दिले. सिडकोचे फ्लॅट्स हे transit camp राखीव असतात इमर्जन्सी साठी सिडको हे फ्लॅट्स ठेवते.

श्रीयुत करदेकर यांनी विचारले की मॅटेनन्स कमी करण्यासाठी काही करता येईल का ? त्यावर त्यांनी सांगितले की आपला प्लॉट लहान आणि डिझाईन खूप कॉम्प्लिकेटेड आहे त्यामुळे एक्स्ट्रा काहीही करता येणार नाही. यानंतर गुरव यांनी विचारले की बिल्डिंगचे वय तीस वर्षांपेक्षा जास्त असल्यामुळे आपल्याला काही ऑडिशनल बेनिफिट मिळतात का ? त्यावर त्यांनी नाही म्हणून सांगितले यानंतर संभाव्य भाडे किती असेल याच्याबद्दल विचारले असता त्यांनी खालील उत्तर दिले...

1. वन बीएचके साठी रुपये तीस हजार फक्त
2. वन बीएचके विथ टेरेस साठी रुपये 35 हजार फक्त
3. टू बीएचके साठी रुपये 40 हजार फक्त
4. टू बीएचके विथ टेरेस यासाठी रुपये 45 हजार फक्त

प्रत्येक वर्षी भाड्यामध्ये दहा टक्के वाढ मिळेल आणि पुढील चार वर्षे ही वाढ चालू राहील.

याच्या व्यतिरिक्त सिक्युरिटी डिपॉझिट, ब्रोकरेज आणि शिफ्टिंग चार्जेस वेगवेगळे मिळतील अशी माहिती दिली. यावर सभागृहामध्ये गोंधळ झाला असता श्री शिवाजी पाटील यांनी श्रीयुत वसुले यांना सांगितले की सभागृहात व्यक्ती बोलत असताना त्यांना त्रास देऊ नका, एकाच वेळी एकच प्रश्न विचारा त्यांचे उत्तर ऐका व तदनंतर दुसरा प्रश्न विचारा. श्री बोरकर यांनी पुढील पद्धती बाबत विचारले असता सर्व परवानग्या आल्याशिवाय आम्ही घर खाली करणार नाही असे सांगितले. स्ट्रक्चरल ऑडिट बद्दल प्रश्न विचारला तेव्हा पीएमसी प्रतिनिधींनी सांगितले की स्ट्रक्चरल ऑडिटर सोसायटी निवड करते मात्र फी डेव्हलपर देतो. स्ट्रक्चरल ऑडिट करून घ्यावे असे Shri Thale यांनी सांगितले. यानंतर मिळणाऱ्या संभाव्य क्षेत्रफळाबद्दल सविस्तर चर्चा झाली.

1. 51.17 स्क्वेअर मीटर साठी 648 स्क्वेअर फिटरेराकार्पेट मिळेल
2. 57.48 स्क्वेअर मीटर आणि 17 स्क्वेअर मीटरटेरेस साठी संभाव्य 745 स्क्वेअर फिटरेराकार्पेट क्षेत्रफळ मिळेल
3. 72.64 स्क्वेअर मीटरसाठी 990 स्क्वेअर फिटरेराकार्पेट क्षेत्रफळ मिळेल
4. 70.59 आणि 46,350 स्क्वेअर मीटरच्याटेरेस साठी 1190 स्क्वेअर फिटरेराकार्पेट क्षेत्रफळ मिळेल.

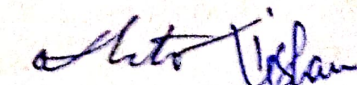
टेरेस धारकांचा कमी क्षेत्रफळ मिळत असल्यामुळे तो जास्त मिळण्यासाठी नियोजित डेव्हलपर्स बरोबर चर्चा करून जास्तीत जास्त क्षेत्रफळ मिळवून घ्यावे त्यानंतर लेआउटची सविस्तर माहिती दिली. दोन इंट्री आणि दोन एक्झिट आहेत. एक फ्लोअरवर चार फ्लॅट्स आणि चार लिफ्टप्रत्येक विंग मध्ये नियोजित करण्यात आलेली आहे. त्यानंतर श्रियुतवाटले यांनी सांगितले की 80% क्षेत्रफळ वाढवून मिळावे, परंतु PMC यांच्या म्हणण्यानुसार 65 टक्के पर्यंत एरिया मिळू शकतो. तरीही खात्री लायक 60% हा एरिया मिळेलच. यानंतर श्रियुतसम्यद वकील यांच्या हस्ते सोसायटीच्या वेबसाईटचे उद्घाटन करण्यात आले आणि नाव Omkarchs.com आहे असे सांगितले

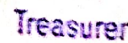
त्यानंतर श्री धुरी यांनी दू ब्रीचके मधील बेबीबेडरूमची कमीत कमी क्षेत्रफळ 100 स्क्वेअर फिट असावे असे सुचवले आणि दोन्ही बिल्डिंग एकमेकाला कनेक्ट होऊ शकतात काय असे विचारले. त्यानंतर रूमच्या उंची बदल अमित गाडे यांनी सांगितले की एअरपोर्टाच्या सुधारणेमुळे उंची दिली जाते. सोअग्रीहोत्री यांनी सर्विस चार्जेस सर्वांना परवडेल असा भविष्यात असावा असे सुचवले. त्यावर त्यांनी सांगितले की चार रुपये स्क्वेअर फिट चार्जेस राहतील आणि तो कमी होण्यासाठी कॉर्पस फंड वापरून त्याची एफडी करून तो कमी करता येईल. तदनंतर पीएमसीचे अहवाल सादरीकरण पूर्ण झाले. सगळ्यात शेवटी सचिव श्रियुत म्हात्रे यांनी डायमेन्शन्स प्रायव्हेट लिमिटेड चे पीएमसी डायरेक्टर अमित गाडे यांचे आभार व्यक्त केले. त्यानंतर अध्यक्षांनी वेळेअभावी सभा स्थगित करण्यात आली.



For OMKAR CO-OP. HSG. SOC. LTD.


President


Secretary


Treasurer