



ॐ KAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY

Tel.: 022-27546711

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

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

Date : 22/05/2025

विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त

आपल्या ऑकार गृहनिर्माण सहकारी संस्थेची विशेष सर्वसाधारण सभा दिनांक 20.04.2025 रोजी सायंकाळी साडेपाच वाजता महेश्वरी हॉल सेक्टर 23 येथे आयोजित करण्यात आली होती. वेळेअभावी सभा स्थगित करण्यात आली आणि तीच स्थगित केलेली सभा दिनांक 01/05/2025 रोजी सायंकाळी सहा वाजता ओमकार गृहनिर्माण सोसायटीच्या E1/सी विंग येथे आयोजित करण्यात आली. (as per bye laws 101 अँड 102) अध्यक्ष श्री सरोदे यांनी ही सभास्थगीत केलेली पुढे चालू करण्यासाठी जमलेलो आहोत असे सभेला संबोधित केले आणि दिनांक 01/05/2025 रोजी असलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचा अजेंडा वाचून दाखवला.

श्रीयुत बोरकर यांनी सय्यद वकील यांच्या कार्याचा गौरव केला आणि डेव्हलपमेंट साठी त्यांची सोसायटी तर्फे नियुक्ती केली आहे असे सभागृहास संबोधित केले. पुढे बोरकर म्हणाले की या सोसायटी 74 मॅंबर, पीएमसी आणि सय्यद वकील अशी सर्वजण एका कुटुंबातील सभासद आहोत, या सर्वांना सय्यद वकील यांनी मार्गदर्शन करावे व कमिटीतर्फे चुकीच्या गोष्टी घडू नयेत याची काळजी किंवा खबरदारी घ्यावी. नंतर श्रीयुत गुरव यांनी सांगितले की आमचे कन्सेंट फॉर्म डावलेले आहेत. आम्ही मोठ्या आशीर्वादाने एकत्र आलेलो आहोत घर बांधताना या ठिकाणी पहिले लिजडिड करणे गरजेचे आहे असे ते म्हणाले.

श्रीयुत समीर यांनी पीएमसी ची निवड योग्य पद्धतीने झाली आहे का? असे विचारले पुढे त्यांनी दुसरा मुद्दा असा मांडला की पीएमसी ची निवड ही घाईत झालेली आहे याबद्दल आम्ही जॉईंट रजिस्टर कडे तक्रार केलेली आहे त्यांनी काही मुद्दे स्वतः लिहून घेतलेले आहेत. सय्यद वकिलांनी असे संबोधले की ज्या सोसायटीला तीस वर्षे पूर्ण झालेली आहेत अशी सोसायटी रिडेव्हलपमेंट साठी पुढे जाऊ शकते त्यासाठी सरकारने जीआर दिलेला आहे त्या जीआर प्रमाणे सर्व पद्धत करावी लागते आणि तुम्हाला

किती क्षेत्रफळ मिळेल हे पीएमसी त्यांच्या फिजीबिलिटी रिपोर्ट वरून सोसायटीच्या सर्व सदस्यांना सांगतो.

पुढे पीएमसी डेव्हलपरचे टेंडर मागवण्यासाठी कोणत्या बाबी विचारात घेतो ते सांगणे गरजेचे आहे स्वप्नांचे घर सर्वांना हवे आहे याबद्दल कोणाचेही दुमत नाही आणि कोणी कोणाच्या विरुद्ध नाही यावर चेअरमन सरोदे यांनी सांगितले की पीएमसी प्रमाणे ची निवड याची तक्रार जॉईंट रजिस्टर यांच्याकडे असल्याने आपण त्याच्यावर काही बोलू शकत नाही आणि त्यामुळे वेळ वाया घालवू नये म्हणून आपण अर्जेंडा प्रमाणे पुढे जाऊया. श्रीयुत समीर यांनी सांगितले की काही गोष्टी चुकीच्या होऊ नयेत त्याचप्रमाणे गुरव यांनी सांगितले की काही चुका झाल्या असतील तर त्या रेक्टिफाय करूया तसेच श्रीयुत तनेजा यांनी सांगितले की कमिटीची चूक असेल तर सांगा बोरकर यांनी याच्यावर एका सोसायटीचे उदाहरण दिले आणि म्हणून सर्वांनी किंवा कमिटीने चुका दुरुस्त करूया असे सांगितले जे चुकीचे असेल ते दुरुस्त करूया असे सय्यद वकील यांनी नमूद केले . पुढे म्हणाले की 79 ए चे सक्क्युलर गुप वर किंवा वेबसाईटला अपलोड करूया म्हणजे त्याची सर्वांना माहिती मिळेल. 79A प्रमाणे आपणाला डेव्हलपरचे टेंडर काढावे लागते डेव्हलपर आपले टेंडर बघून स्वतःचे रिपोर्ट ऑफिसमध्ये जमा करतात तर नंतर ते सभेपुढे मांडतात , ते सभेपुढे मांडतात या सभेला रजिस्टर यांचे प्रतिनिधी सक्तीने हजर असतात.

यावर श्रीयुत समीर यांनी सांगितले की पीएमसी ने जो रिपोर्ट दिलेला आहे त्यात 60 टक्के कार्पेट एरिया वाढवून मिळेल परंतु 65 टक्के पेक्षा जास्त एरिया मिळू शकतो काय? यावर उत्तर देताना श्रीयुत सय्यद यांनी सांगितले की डेव्हलपर सुद्धा आपला प्रॉफिट बघतो आणि तो आपल्या कर्पॅसिटी प्रमाणे तोडजोड करू शकतो परंतु आपल्या सोसायटीचे क्षेत्रफळ जास्त असल्यामुळे कमीत कमी 45% वाढीव एरिया UDCPR प्रमाणे मिळणारच परंतु जास्त क्षेत्रफळ मिळवण्यासाठी डेव्हलपर बरोबर चर्चा करावी लागते आणि हे अंतिम निर्णय डेव्हलपर घेत असतात. त्यामुळे सर्वांनी एकत्र बसून प्रश्न सोडवून घेऊ या. डेव्हलपर कडून वाढीव एरिया, मिळणारे भाडे, मिळणारे डिपॉझिट आणि एग्रीमेंट या गोष्टी तडजोडीने पूर्ण कराव्या लागतात. यानंतर श्रीयुत वसुले यांनी सांगितले की ज्या मॅबरला कन्सेंट फॉर्म च्या विरुद्ध जायचे आहे त्यांनी जरूर जावे.

श्रीयुत सय्यद यांनी सांगितले की प्रथम Lease deed शिडको कडे करावे लागेल तर नंतर डेव्हलपरचे टेंडर काढणे ही प्रोसिजर पुढे चालू होते परंतु जोपर्यंत सीसी (COMMENCEMENT CERTIFICATE) येत नाही तोपर्यंत कुणीही घरे रिकामी करायची नाहीत. सीसी ही सोसायटीच्या नावे येत असते यानंतर समीर यांनी सांगितले की दोन्ही इमारतीमध्ये पलॅट सारख्या असावेत नवीन शेणारे गॅबर आणि जुने गॅबर एकत्र असावेत एखाद्या सभासदाला जास्त एरिया मिळू शकतो काय? याला उत्तर देताना सय्यद वकिलानी सांगितले की त्या सभासदाला जास्त एरिया मिळू शकतो परंतु वाढीव एरियावर त्याची स्टॅम्प ड्युटी भरावी लागते. एखाद्या सभासदाला आपला वाढीव एरिया सरेंडर करायचा असेल तर तो करता येतो ते डेव्हलपर बरोबर चर्चा करून ठरविता येते.

श्रीयुत सय्यद यांनी पुढे माहिती दिली की दोन लाख स्वचेअर फिट पेक्षा जास्त क्षेत्रफळ असेल तर सेंट्रल गव्हर्मेंट कडून एनओसी आणावी लागते एकंदर दहा ते बारा एनओसी मिळवाव्या लागतात तसेच गॅबरला जो जास्त एरिया मिळतो त्याची स्टॅम्प ड्युटी डेव्हलपर भरत असतो. पुढे पीएमसी ही दर महिन्याला रिपोर्ट प्रत्येक सभासदाला पाठवत असतो तसेच लॉटरी पद्धतीने पलॅट्सची निवड होते. जर एखाद्याला दोन पलॅट हवे असातील तर नियमानुसार दोन्ही पलॅट शेजारी-शेजारी मिळतात किंवा एग्रीमेंट करण्याच्या आधी गॅबर्स आपल्या आपल्या मध्ये अदलाबदल करू शकतात. यानंतर श्रीयुत शिवाजीराव पाटील असो म्हणाले की सर्वांना विश्वासात घेऊन सर्व निर्णय योग्य पद्धतीने घ्यावेत आणि त्याबद्दल कुणाचेही दुमत असू नये. परंतु कन्सेंट फॉर्म बदल जे काही झाले त्याबद्दल मला वाईट वाटते कारण सर्व सभासद हे रागळे आपलेच आहेत. बोरकर यांनी आपले मत असो मांडले की ज्या काही तक्रारी झालेल्या आहेत त्या तक्रारीबाबत दोन्ही बाजूंच्या वकिलांनी एकत्र येऊन आपापसात चर्चा करून या सर्व तक्रारी मार्गी लावाव्यात. पुढे श्रीयुत धुरी यांनी विचारले की लेआउट सर्व गॅबरला देऊ शकत नाही काय?. यावर सय्यद यांनी सांगितले की सोसायटीच्या ऑफिसमध्ये हे डिस्प्ले करायचे असातात नंतर ते आता सोसायटीच्या वेबसाईटवर सुद्धा उपलब्ध आहेत शेवटी सर्व सभासदांचे श्रीयुत सय्यद वकील यांनी आभार व्यक्त केले.

अजेंडा नंबर दोन - लीज डेट बदल चर्चा आणि अंतिम निर्णय

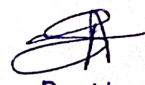
श्रीयुत चेअरमन सरोदे यांनी याबद्दल पुढील प्रमाणे माहिती दिली. Lease deed करण्यासाठी एका कन्सल्टंट ची नेमणूक करणे गरजेचे आहे त्यांच्याकडे सर्व 74 सभासदांच्या फायली तयार करून सिडको कडे जमा कराव्या लागतात. तद नंतर महानगरपालिका आणि सिडको हे आपापला सर्वेअरना पाठवतात ते सोसायटीच्या क्षेत्रफळाचा आणि बांधकामाचे निरीक्षण करतात. यासाठी प्रत्येक सभासदाला सर्वसाधारण समान फी देणे गरजेचे असते. आतापर्यंत एकंदर 62 सभासदांनी आपल्या कागदपत्रांची पूर्तता ऑफिस कडे केलेली आहे उर्वरित सभासदांनी लवकरात लवकर आपली कागदपत्रे सोसायटी कार्यालयात देऊन आपली फाईल कम्प्लीट करून घ्यावी असे सुचवले.

सध्या तीन कन्सल्टंट यांची निविदा आलेल्या आहेत परंतु दोन पूर्ण आहेत व एक अर्धवट असल्यामुळे त्याची माहिती देता येत नाही. यावर सभासदांनी असे सुचविले की, अजून एक ते दोन दर पत्रके मागवून घ्यावीत. तसेच सचिवांनी सुचवले की आपल्यापैकी कुणाच्या ओळखीचे असतील त्यांनी एका आठवड्यामध्ये दर पत्रके सोसायटी ऑफिसमध्ये आणून द्यावीत. त्यानंतर सर्व निविदांचा एकत्रित विचार करून ज्याचे दर पत्रक सगळ्यात कमी आणि ज्याचा अभिप्राय किंवा फीडबॅक चांगला असेल अशी निविदा सोसायटीच्या समितीने सर्वानुमते निवड करावी असे सर्वांनी ठरवले. त्यास सर्व सभासदांनी बहुमताने संमती दिली. Lease deed कागदपत्रांची पूर्तता करण्यासाठी आपणाला 7000 ते 8000 रुपये पर्यंत खर्च अपेक्षित आहे आणि तो सर्वांनी लवकरात लवकर द्यावेत. यावर सगळ्यांचे एकमत झाले आणि ही रक्कम जून जुलै ऑगस्ट मध्ये तीन हप्त्यांमध्ये बिलामध्ये द्यावेत असे ठरवण्यात आले.

शेवटी अध्यक्षांनी घेतलेल्या निर्णयाचे सर्व सभासदांनी स्वागत केले. शेवटी अध्यक्षांनी सगळ्यांचे मनःपूर्वक आभार मानले.



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


President


Secretary Treasurer