MEETING MINUTE BOOK

सभेचे मिनिट बुक

Meeting No. / सभा नं.

Date / तारीख

RESOLUTION NO. ठराव नं.	PRESENT MEMBERS AND RESOLUTIONS हजर सभासद व ठराव	REMARKS शेरा

ओशिवरा रिध्दी सिध्दी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

(Registered Under The Maharashtra Co-operative Society Act. 1960)

नोंदणी क्र. एम.यु.एम./टि.एन.ए./एमएचएडीबी/एचएसजी/(टिसी)/१३०६६ सन २०११-२०१२

भूखंड क्र. ९२१ ते १०१८

कार्यालय : ९७६, आदर्श नगर, म्हाडा योजना कोड क्रं. ०३४, न्यु लिंक रोड, ओशिवरा, जोगेश्वरी (प.), मुंबई ४००१०२.

दिनांक २८ जून २०२२

प्रति,
मा. सभासद,
ओशिवरा रिद्धी सिद्धी स.गृ.स.(म),
आदर्श नगर, सदनिका क्र. ९२१ ते १०१८,
न्यू लिंक रोड, ओशिवरा,
जोगेश्वरी (प), मुंबई - ४००१०२.

विषय : संस्थेची संस्थेच्या पुनर्विकासाबाबत विशेष सर्वसाधारण सभा घेणेबाबत.

उपरोक्त विषयासंदर्भात ओशिवरा रिद्धी सिद्धी स.गृ.स.(म). आदर्श नगरच्या सर्व सभासदांना कळविण्यात येत आहे कि, आपल्या संस्थेची सन २०२२ ते २०२७ या कालावधीसाठी दि. १२ जून २०२२ रोजी निवडणुकीद्वारे निवडून आलेल्या व्यवस्थापक समिती नंतरची पहिली विशेष सर्वसाधारण सभा संस्थेच्या पुनर्विकासाबाबत शनिवार दि. ०९/०७/२०२२ सायंकाळी पाच वाजता वागड विशा ओसवाल समाज सभागृह , तळ मजला, न्यू लिंक रोड, आदर्श नगर येथे घेण्यात येणार आहे.

सदर सभेमध्ये खालील विषयांवर चर्चा करून निर्णय घेण्यात येणार आहे.

कळावे.

(शिक्का: ओशिवरा रिध्दी सिध्दी स.गृ.स.(म) नोंदणी क्र. मु./म्हाडा/गृ/(टी.सी.)/१३०६६/२०११-१२ आदर्श नगर, मुं. ४००१०२)

आपले नम्र

ओशिवरा रिध्दी सिध्दी स.गृ.सं. (म)

अध्यक्ष सचिव

सभेपुढे चर्चेला येणारे विषय :

1. सभाध्यक्षांची निवड करणे.
2. संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीचा निवडणूक कार्यक्रम संपन्न होवुन समितीवर नव्याने निवडून आलेल्या सदस्यांच सभेला प्रत्यक्ष परिचय करून देवून सभासदांचे आभार मानणेबाबत.
3. संस्थेच्या पुनर्विकासाबाबत यापूर्वीच्या दि. २९/०२/२०२० रोजीच्या सभेमध्ये घेतलेल्या निर्णयाची अंमलबजावणी करण्यासाठी देशावर अचानकपणे आलेल्या कोविड महामारी व त्यानंतर म्हाडाच्या पुनर्विकासाच्या अयोग्य धोरणामुळे प्रलंबित राहिलेल्या कामकाजाला प्रारंभ करण्यासाठी त्या सभेच्या इतिवृत्ताचे वाचन करून त्यावर पुढील कार्यवाही करण्याकरिता संस्थांच्या पुनर्विकासाबाबत राज्य शासनाच्या

ANNUAL / SPECIAL GENERAL
वार्षिक / विशेष सर्वसाधारण

Meeting No. / सभा नं. Date / तारीख

RESOLUTION NO. ठराव नं.	PRESENT MEMBERS AND RESOLUTIONS हजर सभासद व ठराव	REMARKS शेरा

३ जानेवारी २००९ रोजीच्या परिपत्रकाला अनुसरून नियम ७९-ए प्रमाणे उर्वरित कार्यवाही करण्याबाबतचे पुढील वेळापत्रक ठरविणेबाबत.

4. संस्थेच्या सभासदांकडे प्रलंबित असलेल्या मासिक सेवा शुल्क वसुलीबाबत योग्य अशा मार्गाचा अवलंब करून संस्थेच्या पुनर्विकासासाठी आवश्यक असणाऱ्या प्राथमिक खर्चाची तजवीज करणेबाबत.
5. संस्थेच्या पुनर्विकासासंबंधित बाकी असलेली सर्व कामे करणे म्हणजेच संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण तसेच सर्वसाधारण सभेने घेतलेल्या निर्णयांची अंमलबजावणी करण्याकरिता ज्या ज्या शासकीय - निमशासकीय संस्था, न्यायालये वा विविध प्राधिकृत व्यक्ती, संस्थेचे प्रकल्प सल्लागार, कायदेविषयक सल्लागार, विकासक यांच्याशी पत्रव्यवहार करणे, त्यावर हस्ताक्षर करणे, आवश्यक ते मुद्रांक शुल्क भरून कागदपत्रांची नोंदणी करणे याबाबत यापूर्वी संस्थेच्या पुनर्विकासाचे काम सुरु करण्यापूर्वी घेतलेल्या निर्णयांच्या ठरावांना पुढील कालावधीसाठी मुदतवाढ देणेबाबतचा ठराव पारित करणेबाबत.
6. संस्थेच्या नावे मुंबई जिल्हा बँकेत असलेल्या बचत खात्यामध्ये संस्थेच्या निवडणुकीनंतर नव्याने निवडून आलेल्या पदाधिकाऱ्यांना योग्य ते बदल करण्याचा अधिकार देण्याबाबतचा ठराव संमत करणेबाबत.
7. विकासकांना विकण्यात यावयाच्या निविदा प्रस्तावाचे प्रकल्प सल्लागारांकडून संस्थेच्या दि. २९/०२/२०२० रोजीच्या सभेमध्ये ठरविलेल्या ठरावाप्रमाणे बनवून आलेल्या प्रस्तावाचे वाचन करून सभेची मान्यता घेणेबाबत.
8. संस्थेचे सभासद बनण्यासाठी बाकी असलेल्या सदनिकाधारकांना आवश्यक त्या कागदपत्रांची पूर्तता करून लवकरात लवकर संस्थेचे सभासद बनणेबाबत.

सोबत जोडपत्र :

दि. २९/०२/२०२० रोजी झालेल्या संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण सभेच्या इतिवृत्ताची प्रत.

प्रत माहितीसाठी :

1. संस्थेचे सर्व सभासद.
2. संस्थेचा सूचनाफलक.
3. उपनिबंधक सहकारी संस्था, म्हाडा.
4. संस्थेचे प्रकल्प सल्लागार.
5. संस्थेचे कायदेशीर सल्लागार.

(Stamp: ...रिध्दी सिध्दी स.गृ.स.(म) नोंदणी क्र. मुं/म्हाडा/गृ/(टी.सी.)/१३०६६/२०११-१२ आदर्श नगर, मुं-४०००१२)

संस्थेने संस्थेच्या २०२२-२७ या कालावधीतील दि. ०९/०७/२०२२ रोजी घेतलेल्या पहिल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त.

सदर सभेची वेळ सायंकाळी पाच वाजताची देण्यात आलेली होती. परंतु सभेला सभासदांची उपस्थिती नगण्य असल्यामुळे कोरम पूर्ण होण्यासाठी संस्थेच्या अध्यक्षांनी सदरची सभा कोरमअभावी १ तासासाठी पुढे ढकलत असल्याचे सांगून सभा बरोबर ६ वाजता चालू होईल असे सांगितले व त्यास कोरमची अट राहणार नाही व ती सभा त्याच ठिकाणी होईल असे सांगितले.

त्यानंतर वर सह्या करणारे सर्व सभासद उपस्थित झाल्यानंतर सचिवांनी बरोबर सहा वाजता सभेचे कामकाज चालू करण्यासाठी अध्यक्षांची परवानगी मागितली व त्यांचे परवानगीने सभा चालू केली व सर्वप्रथम गेल्या दीड-दोन वर्षामध्ये संस्थेचे मृत्यू पावलेले सभासद कै. दत्ताराम शंकर बाणे सदनिका क्र. १००२ व कै. दाजी कृष्णा झिंजुरटे सदनिका क्र. ९७२ यांना श्रद्धांजली वाहण्यासाठी दोन मिनिटे जागेवर उभे राहून मौन पाळण्याचे आवाहन केले व त्याप्रमाणे त्या दोघांनाही उपस्थित सर्व सभासदांनी मौन पाळून श्रद्धांजली वाहून मृतात्म्यास शांती लाभण्यासाठी ईश्वराकडे प्रार्थना केली व त्यानंतर पुढील कामकाजास सुरुवात करण्यात आली.

त्यानंतर अध्यक्षांच्या परवानगीने सचिवांनी आजची सभा हि संस्थेची संस्थेच्या पुनर्विकासाच्या कामासाठी कोरोनामुळे थांबलेली प्रक्रिया पुढे चालू करण्यासाठी विशेष सर्वसाधारण सभा असून सदर सभेस या एकाच विषयावर चर्चा होईल असे सांगून या सभेच्या अध्यक्षपदी श्री.पांडुरंग वामन ठाकूर यांचे नाव सुचवले. त्याप्रमाणे तसा ठराव घेण्यात आला.

ठराव क्र. १ - २०२२-२७ :

ठराव ***" आजच्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे अध्यक्षपद श्री. पांडुरंग वामन ठाकूर यांनी स्विकारावे".***

सूचक : श्री. कबीर अहमद अन्सारी.
अनुमोदक : श्री. तरुण जगजितसिंग छाब्रा.

ठराव सर्वानुमते मंजूर.

त्याप्रमाणे श्री. पांडुरंग वामन ठाकूर यांनी सर्वांचे आभार मानून अध्यक्षपद ग्रहण केले व सभेचे पुढील कामकाज सुरु करण्याची सूचना केली. त्याप्रमाणे विषय क्र. २ चे वाचन करण्यात आले.

विषय क्र. २ - संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीचा निवडणूक कार्यक्रम संपन्न होऊन समितीवर नव्याने निवडून आलेल्या सदस्यांचा सभेला प्रत्यक्ष परिचय करून देऊन सभासदांचे आभार मानणेबाबत.

त्यांच्या सूचनेप्रमाणे संस्थेचे अध्यक्ष श्री. मधुसूदन रुक्माजी भालेकर यांनी आजची सभा फक्त संस्थेचा पुनर्विकास या विषयावर असल्याचे सांगितले मात्र या सभेचे आयोजन करण्यामागे दोन उद्दिष्टे आहेत. पहिले उद्दिष्ट असे आहे कि, अगदी अलीकडेच आपल्या संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीचा पंचवार्षिक निवडणूक कार्यक्रम संपन्न झालेला आहे व या निवडणुकीमध्ये दोन गट निवडणुकीला उभे राहिले होते त्यापैकी एका गटाचे सर्व सदस्य निवडून आलेले आहेत व ते आज आपल्या समोर बसलेले आहेत. त्यांची सर्वांना एकमेकांशी ओळख करून देण्यात आली व सर्व विजयी उमेदवारांच्या वतीने संस्थेच्या सर्व सभासदांनी मतदानात भाग घेऊन आम्हा सर्वांना विजयी केल्याबद्दल सर्व सभासदांचे आभार मानण्यात आले. त्यानंतर नवनिर्वाचित अध्यक्षांनी असाही मुद्दा मांडला कि, जरी आम्ही बहुमताने निवडून आलेलो असलो तरी जे निवडून आलेले नाहीत ते सुद्धा आमचे सहकारीच आहेत. आम्ही सर्वच्या सर्व ९८ सदनिकाधारकांना बरोबर घेऊन आपल्या संस्थेच्या पुनर्विकासाचे काम करणार

सभासद यांचे उपस्थितीत अंतिम करण्यात आलेला आहे असे सांगितले. मात्र या प्रस्तावातील प्रमुख भाग हा सभासदांच्या घर/दुकान यांचे क्षेत्रफळ, कॉपर्स फ़ंड, मासिक भाडे इत्यादी तीन प्रमुख मागण्यांचे वाचन करण्यात आले असता संस्थेचे एक सभासद श्री. सूर्यकांत गणपत जाधव यांनी असा सल्ला दिला कि, आपल्या असलेल्या मागण्या ह्या कोविड पूर्वीच्या होत्या. आता त्यामध्ये जर आपण लवचिकता आणून विकासकांबरोबर सामंजस्याचे धोरण स्विकारलं तरच आपला पुनर्विकास होवू शकतो. अन्यथा म्हाडा काही दिवसांनी स्वतःचे लेआऊट स्वतःच विकसित करण्याचे धोरण अवलंबू शकते. त्यामुळे जास्त वेळ न दवडता पुढे जावे लागेल. परंतु संस्थेच्या मागण्या सर्वांसमोर वाचून दाखवण्यात आल्या असत्या त्यामधून संस्थेसाठी तळ मजल्याला १०० चौ. फूट व वरच्या मजल्यावर १२०० चौ. फुटाच्या वाणिज्यिय जागेची मागणी केलेली होती. ती आजच्या घडीला अवाजवी असल्याचे सर्वांचे मत झाल्यामुळे ती प्रस्तावामधून वगळण्यात यावी असे ठरले. त्यानंतर दुसरे मद्दे असे ---

अनुक्रमांक नं. १ - मिनिमम कॉपर्स फ़ंड हा त्यावेळी प्रस्तावामध्ये रुपये १० लाख प्रत्येक सदनिका धारकाला सदनिकेचा ताबा विकासकाला देताना एक रक्कमी द्यावयाचा आहे असे लिहिले आहे. मात्र सदरचा मुद्दा सध्याच्या म्हाडाच्या नियमाप्रमाणे जसा असेल तसा तो ठरवावा लागेल.

अनुक्रमांक नं. २ - प्रमाणे प्रत्येक सदनिकाधारकाला रुपये तीन लाख भरपाई म्हणून मागणी करण्याचे प्रस्तावामध्ये नमूद आहे. हि मागणी तशीच ठेवावी मात्र जर विकासक देत असेल तर ठीक आहे नाही दिले तरी ठीक आहे.

अनुक्रमांक नं. ३ - पुनर्विकासानंतर मिळणारे घराचे/गाळ्याचे क्षेत्रफळ ६५० चौ. फूट घर कमीत कमी मागणी करावी परंतु एखाधा विकासक कमी देत असेल मात्र इतर बाबतीत योग्य असेल तर त्याचाही प्रस्ताव विचारार्थ घेण्यात यावा असे ठरले.

अनुक्रमांक नं. ४ - मासिक घरभाडेबाबतची मागणी प्रस्तावामध्ये केलेली आहे त्याबाबत लवचिकता धोरण स्वीकारावे लागेल कारण सद्य परिस्थिती व ज्यावेळी प्रस्ताव बनवला गेला होता त्यावेळची परिस्थिती यामध्ये खूपच अंतर आहे. त्यामुळे ज्यावेळी प्रस्ताव विकासकांकडून भरून येतील त्यावेळी योग्य तो विचार करावा लागेल. इतर बाबी म्हणजे एकाचवेळी तीन वर्षाच्या भाड्याची एकत्रितपणे प्रस्तावामध्ये मागणी केलेली आहे त्यामध्ये सुद्धा संस्थेला कुठेतरी सौम्य धोरण स्वीकारावे लागेल.

अनुक्रमांक ५ व ६ - बाबत तसा विशेष फरक पडणार नाही. मात्र त्यापुढे जावुन डी. पी. रोड धारक व मुख्य रोड सदनिका धारक यांना पुनर्विकासानंतर प्रस्तावामध्ये जे तीन पर्याय दिलेले आहेत त्यांचे वाचन करण्यात आले असता असे सांगितले कि, संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांकडून गेल्या दोन वर्षांपासून ज्या ज्या विकासकांच्या आर्किटेक बरोबर बोलणी केली त्यावेळी त्यांचेकडून असे सांगितले गेले कि, मुख्य रोड व डी. पी. रोड वरील ज्या सदनिकाधारकांनी म्हाडा व महानगरपालिका यांचेकडून योग्य त्या परवानगीने आपापल्या सदनिकांचे रूपांतर दुकानांमध्ये केलेले आहे त्यांना त्यांची दुकाने प्राईम लोकेशन मध्ये देणे शक्य होईल व ती द्यावीच लागतील, अशा प्रकारे आतापर्यंत संस्थेकडे फक्त ४ दुकानांचेच कागदपत्र जमा झालेले आहेत ते म्हणजे सदनिका क्र. ९२९/३० व सदनिका क्र. ९७५/९७६ यांचे असून इतर काही सभासदांकडे फक्त म्हाडाचे ना हरकत पत्र असून त्यांची अट अशी आहे कि, जो पर्यंत महानगरपालिकेकडून नकाशा मंजूर करून घेत नाही तोपर्यंत सदनिकेचा वापर वाणिज्यिक तत्त्वावर करू शकत नाहीत. याबाबत संस्थेचे

ओशिवरा रिध्दी सिध्दी स.गृ.सं.(म)
नोंदणी क्र. मु./म्हाडा/गृ/(टी.सी.)/१३०६६/२०११-१२
आदर्श नगर, मुंबई-४०००१०२

कमी पाच प्रस्ताव किंवा जर पाचपेक्षा कमी प्रस्ताव आलेले असतील तर ते सर्वच्या सर्व प्रस्तावाची निवड करण्यात येईल व त्या सर्व विकासकांना संस्थेकडून प्रस्तावामध्ये सुधारणा करून ते संस्थेला अजून ब-यापैकी ऑफर्स देऊ शकत असतील तर त्यांना ७/८ दिवसांची वेळ देऊन त्यांचेकडून सुधारित प्रस्ताव मागविण्यात येतील व त्या प्रस्तावासोबत रुपये २५ लाख रुपयाची पेऑर्डर किंवा डिमांड ड्राफ्ट देण्यास सांगून त्यांना प्रस्तावासोबत घेतलेला धनादेश परत करण्यात येईल.

६. विकासकाकडून पेऑर्डर/ डिमांड ड्राफ्ट सहित आलेले सर्व सुधारित प्रस्ताव पुन्हा संस्थेची विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावून त्यामध्ये सर्व विकासकांना आमंत्रित करण्यात येईल व त्यांना त्यांचे कडून त्यांच्याबद्दलची माहिती त्यांचे प्रोजेक्टबद्दलची माहिती सभासदांना देतील. आवश्यकता वाटल्यास त्यांचे प्रकल्प प्रत्यक्षात बघण्याची संधी ते सभासदांना देतील. त्यानंतर प्रत्येक सभासदांचे आपले वैयक्तिक मत प्रत्येक विकासकाबाबत घेण्याएवढी माहिती सभासदाला मिळालेली असेल.

७. त्यानंतर काही दिवसानंतर संस्थेची विकासक निवडीसाठीची विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावण्यात येईल. या सभेला निरीक्षक म्हणून मा. उपनिबंधक कार्यालयाकडून प्रतिनिधीला उपस्थित राहण्यास पत्र दिले जाईल. त्या प्रतिनिधींच्या उपस्थितीत तसेच संस्थेचे प्रकल्प सल्लागार व संस्थेचे कायदेशीर सल्लागार यांचे उपस्थितीत विकासकाची निवड छुप्या मतदान प्रक्रियेद्वारे करण्यात येईल. त्याद्वारे ज्या विकासकाला जास्त मते पडतील त्याला संस्थेकडून विकासक म्हणून त्याच सभेमध्ये घोषित केले जाईल व उपस्थित सर्व सदस्यांकडून त्याच्या नावाचे सामायिक तसेच वैयक्तिक संमतीपत्रावर सह्या घेतल्या जातील.

त्यानंतर त्या सभेला उपस्थित असलेले व मा. उपनिबंधक कार्यालयाकडून नेमणूक केलेले निरीक्षक हे आपला अहवाल त्यांच्या कार्यालयाला सादर करतील. त्यानंतर त्या कार्यालयाकडून संस्थेला विकासकाची नेमणूक झालेबाबतचे पत्र दिले जाईल. त्यानंतर त्या विकासकाकडून विकासाच्या प्रस्तावासोबत जोडलेला पेऑर्डर/ डिमांड ड्राफ्ट बँकेत जमा करण्यात येईल व त्याचेकडून संस्थेचा विकास करण्यास राजी असलेबाबत पत्र घेण्यात येईल व सोबत उर्वरित अनामत रक्कमेमधून येणे बाकी असलेली रुपये पंचाहत्तर लाखाची पेऑर्डर/डीडी घेण्यात येईल. अशा प्रकारे संस्थेवर विकासक निवडण्याचा कार्यक्रम पूर्णत्वास जाईल असे सांगून सदरचा विषय संपवला.

विषय क्र. ४ - संस्थेच्या सभासदांकडे प्रलंबित असलेल्या मासिक सेवा शुल्क वसुली बाबत योग्य अशा मार्गाचा अवलंब करून संस्थेला पुनर्विकासासाठी आवश्यक असणाऱ्या प्राथमिक खर्चाची तजविज करणेबाबत.

उपरोक्त विषयासंदर्भात माहिती देताना श्री. भालेकर यांनी सर्वांना असे सांगितले कि, संस्थेतील बरेचशे सभासद संस्थेची मासिक सेवा शुल्काची रक्कम संस्थेकडे वेळेवर जमा करत नसल्यामुळे त्यांना संस्थेच्या उपविधीतील नियमांप्रमाणे मासिक २१ टक्के व्याज लावावे लागते. हे व्याज लावल्यामुळे काही सभासदांनी संस्थेकडे लिखित स्वरूपात अर्ज करून जे थकबाकीदार म्हणजे (श्री. अनिल चांदुरे, श्री. भरत कादे, श्रीमती शर्मा, श्रीमती लक्ष्मी चौहान, श्रीमती सरला चौहान, श्रीमती रिटा बेश, व इतर जणांनी) आहेत त्यांना व्याजामध्ये सवलत देवून वन टाइम सेटलमेंट अथवा अन्य कोणत्याही सवलतीच्या मार्गाचा अवलंब करून त्यांचेकडे असलेल्या पैशाच्या वसुलीचा मार्ग खुला करावा जेणे करून संस्थेला भविष्यामध्ये पुनर्विकासाच्या कामासाठी आवश्यक असलेल्या पैशांची अडचण दूर होईल.

त्यावर विचार-विनिमय करून निर्णय घेणे आवश्यक आहे. कारण हे सर्व करत असताना जे सदस्य वेळच्या-वेळी आपली देय रक्कम संस्थेकडे जमा करत असतात त्यांना त्यांचेवर अन्याय होत आहे अशी भावना तयार होवू नये यांची काळजी घेणे आवश्यक आहे. त्यावर काही सदस्यांनी असे मत मांडले कि, संस्थेचे सभासदांना मासिक शुल्कावर विलंब शुल्क आकारत आहे ती उपविधीतील नियमांप्रमाणे जास्तीत जास्त आहे त्यामध्ये कमी करण्याचा अधिकार संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेला आहे. मात्र ते सर्वांसाठी आवश्यक आहे. या ठिकाणी जे थकबाकीदार आहेत त्यांची संख्या एकूण सभासदांच्या ५०% इतकी आहे व त्यांचेकडे प्रलंबित असलेल्या रक्कमांचा विचार केला तर कोणाकडे सव्वा लाख तर कोणाकडे एक लाख पंचाहत्तर हजार पासून ते १० हजार

सिद्धी स.गृ.स.(म) नोंदणी क्र. मुं/म्हाडा/(टी.सी.)/ १३०९६/ २०११-१२ * आदर्श नगर, मुंबई-४०००१२

प्रकल्प सल्लागार यांचेसोबत त्यांचे कार्यालयात संस्थेचे कायदेशीर सल्लागार श्री. साखळकर साहेब व संस्थेमधील मुख्य रोड चे सदनिका धारक व काही डी. पी. रोड चे सदनिका धारक यांचे उपस्थितीत सभा घेण्यात आली व त्या ठिकाणी चर्चा करून निर्णय घेण्यात आला होता कि, "संस्थेमधील मुख्य रस्त्यालगतच्या सर्व सदनिकाधारकांना व्यापारी गाळे देता येण्यामध्ये कोणतीही अडचण येणार नाही फक्त कमर्शिअल करण्यासाठी जो काही प्रीमियम भरावा लागेल त्या बदल्यात त्यांना मिळणाऱ्या गाळ्याचे क्षेत्रफळ सदनिकांना मिळणाऱ्या क्षेत्रफळापेक्षा कमी असेल. इतर डी. पी. रोडला लागून असलेल्या सदनिकाधारकांपैकी ज्या सदनिका धारकाकडे म्हाडा व बी. एम.सी. यांचेकडील योग्य त्या परवानग्या असतील त्यांना मुख्य रोड अथवा डी. पी. रोडला जेथे विकासकाला शक्य होईल त्या ठिकाणी तो देईल व इतर सर्वांना डी. पी. रोड किंवा इमारतीच्या आतील बाजूस ज्या मजल्यावर देणे शक्य होईल तिथे त्यांना घ्यावे लागेल व त्यांना व्यापारी गाळे देता येणे शक्य न झाल्यास त्याबदली सदनिका घ्याव्या लागतील. गाळ्याच्या बदल्यात वाढीव क्षेत्रफळाच्या सदनिका अथवा फरक म्हणून पैशाच्या रूपाने मोबदला रक्कम दि. २९/०२/२०२० च्या सभेमध्ये ठरल्याप्रमाणे देता येणे शक्य होईल असे विकासकांच्या बोलण्यावरून वाटत नाही. परंतु प्रस्तावामध्ये ज्या प्रकारे वर्डिंग केलेले आहे ते तसेच राहू दे असा निर्णय सर्वानुमते घेण्यात आला. मात्र कोणत्याही परिस्थितीमध्ये संस्थेवर विकासक नेमून पुनर्विकासाचे काम लवकरात लवकर पूर्णत्वास न्यावे असे ठरले. मात्र हे करत असताना तो विकासक जरी मध्यम वर्गातील असेल तरी त्यांच्याकडे पुरेसे आर्थिक पाठबळ आहे कि नाही? त्याचा या क्षेत्रातील अनुभव काय आहे? व तो इमारतीचे बांधकाम ज्या ठेकेदार कंपनीकडून काढणार आहे ती कंपनी 'ए' क्लास मधील अनुभवी कंपनी आहे कि नाही या दोन-तीन बाबींवर लक्ष केंद्रित करूनच पुनर्विकासासाठी विकासकाची नेमणूक करण्यात यावी व याकडे संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांनी लक्ष द्यावे असा सल्ला देण्यात आला.

सदरच्या सभेनंतर संस्थेच्या पुनर्विकासाचे वेळापत्रक व पद्धत संस्था पुनर्विकासाबाबतच्या शासनाच्या ३ जानेवारी २००९ च्या परिपत्रकाप्रमाणे पुढीलप्रमाणे असेल --

१. दि. १०/०७/२०२२ पासून ते ६/७ दिवस विकासकांना विकण्यात यावयाचा पुनर्विकासाचा कोरा प्रस्ताव संस्थेच्या सभासदांना वाचण्यासाठी संस्थेच्या कार्यालयात उपलब्ध असेल.
२. त्यानंतर कोणत्याही तीन वृत्तपत्रांमध्ये (१ मराठी, १ हिंदी, १ इंग्लिश) संस्थेवर विकासक नेमण्यासाठी त्यांना प्रस्ताव संस्थेकडून विकत घेवुन ते भरून देण्यासाठी १४ दिवसांची वेळ देण्यात येईल.
३. विकासकाकडून भरून आलेले प्रस्ताव, विकासक किंवा त्यांचे प्रतिनिधी, संस्थेचे प्रकल्प सल्लागार, संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीचे सदस्य व त्यावेळी जे कोणी इतर सदस्य उपस्थित असतील त्यांचे समोर व कॅमेऱ्या समोर उघडण्यात येतील व त्यांचे वाचन करण्यात येईल.
४. हे सर्व प्रस्ताव संस्थेच्या पी. एम. सी. कडे त्यांचा एकत्रितपणे स्पर्धात्मक तक्ता बनवून संस्थेला देण्यासाठी देण्यात येतील. सर्वसाधारणपणे प्रकल्प सल्लागार तक्ता बनवून संस्थेकडे देतील. सदर तक्त्याद्वारे मिळालेली सर्व माहिती व विकासकाकडून त्या प्रस्तावासोबत जोडलेली कागदपत्रे यांची कायदेशीररित्या शहानिशा करण्यासाठी संस्थेच्या कायदेशीर सल्लागारांकडे पाठवण्यात येतील. त्या दोघांकडूनही त्यांच्या मते योग्य असलेले प्रस्ताव त्यांना योग्य त्या दर्जाप्रमाणे अनुक्रमांक देवून ते सर्व संस्थेकडे त्यांच्या अभिप्रायासहित परत येईल.
५. त्यांच्याकडून परत आलेल्या सर्व प्रस्तावांबाबत संस्थेच्या सर्व सदस्यांची विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावून त्या सभेमध्ये त्या प्रस्तावांचे वाचन करण्यात येईल व त्या प्रस्तावाबाबत संस्थेचे कायदेशीर सल्लागार व प्रकल्प सल्लागार यांचे अहवालाचे वाचन केले जाईल व त्या सर्व प्रस्तावांमधून कमीत

सिध्दी स.गृ.सं.(म) नोंदणी क्र. मु./म्हाडा/गृ/(टी.सी.)/१३०६६/२०११-१२ नगर, मुंबई-४०००१२

पर्यंतच्या रक्कम आहेत. त्यामुळे नेमके थकबाकीदार कोणाला ठरवावे याचा एक स्लॅब ठरवावा लागेल त्यानंतरच त्यांना व्याजामध्ये किती सवलत द्यावी ते निश्चित करावे लागेल.

त्यावर सदस्यांमधून श्री, संजीव जग्गी यांनी असे सांगितले कि, आपण या सदस्यांना सवलत का द्यावी? जर आपण याना सवलत दिली तर त्यांना तशी सवय लागेल व ती गोष्ट इतर सदस्त्यांवर अन्याय केल्यासारखे होईल त्यावर श्री. भालेकर यांनी असे सांगितले कि, जर याबाबत सर्व सभासदांसाठी प्रलंबित मासिक शुल्काद्वारे व्याजाचा दर कमी जास्त करावयाचा निर्णय घ्यावयाचा झाला तर त्याबाबत संस्थेच्या वार्षिक सभेमध्ये निर्णय घेवुन तसे मा. उपनिबंधक कार्यालयाला कळवून त्यांचेकडून परवानगी घेवुन संस्थेच्या उपविधीमध्ये त्याची नोंद घ्यावी लागेल त्यानंतरच असा अंतिम निर्णय घेण्याचा अधिकार संस्थेला आहे व सध्यस्थितीत संस्था पुनर्विकासास जात असल्यामुळे संस्थेला खर्चासाठी पैशांची नितांत गरज आहे. त्यामुळे आजची सभा एकमताने निर्णय घेवुन त्यांना त्यांच्या व्याजाच्या रक्कमेबाबत सवलत देत असल्याबाबत निर्णय घेतल्यास त्यांचेवर हि सवलतीची रक्कम देण्यासाठी ठराविक मुदत द्यावी लागेल असे सांगितले. त्याप्रमाणे याबाबत चर्चा करून असा निर्णय घेण्यात आला कि, ज्या सभासदांकडे ३१ मार्च २०२२ पर्यंत जी काही रक्कम येणे आहे त्यांना जर ती सर्व रक्कम आजपासून एक महिन्याच्या आत भरून संस्थेला सहकार्य करत असतील तर त्यांना व्याजामध्ये ५०% सवलत देण्यात यावी असे सर्वानुमते ठरले. यासाठी संस्थेच्या सर्व सभासदांची मासिक बिले आजपासून १ महिन्यानंतरच बनवावी कारण अजून बिले बनलेली नसल्यामुळे ज्या सभासदांना सवलतीच्या दारात मागील बाकी क्लिअर करायची असेल तर त्यांनी ती १ महिन्याच्या आत देण्यास राजी झाल्यास ती रक्कम देताना देयक बनवून देणे सोपे होईल जर त्यांनी या मुदतीचा फायदा घेतला नाही तर त्यांना आहे त्याच दराने बिल बनवून देणे संस्थेला सोपे होईल म्हणून जे सभासद ह्या सवलतीचा फायदा घेणार नाहीत व आपापली देय रक्कम संस्थेकडे जमा करणार नाहीत त्यामधून ३१ मार्च २०२२ पर्यंत रुपये पंचवीस हजार व त्यापेक्षा जास्त रक्कम येणे असेल त्यांचेवर संस्थेकडून रीतसर वसुलीबाबतची कायदेशीर कारवाई करण्यात येईल असा निर्णय घेण्यात आला व याबाबतचा ठराव संमत करून घेण्यात आला.

ठराव क्र. २ - २०२२-२७ :

ठराव *"आज दि. ०९/०७/२०२२ ची संस्थेची विशेष सर्वसाधारण सभा असा निर्णय घेत आहे कि, संस्थेच्या ज्या सभासदांकडे ३१ मार्च २०२२ पर्यंत त्यांना संस्थेला देय असलेली मासिक सेवा शुल्काची व्याजासहित जी काही एकूण रक्कम बाकी असेल त्यांना त्यांच्या रक्कम बाकी असणाऱ्या कालावधीपर्यंत संस्थेकडून उपविधीतील नियमाप्रमाणे २१% प्रति वर्षे याप्रमाणे थकीत रक्कमेवर व्याज जोडलेले आहे ते व्याजाच्या रक्कमेवर आजच्या सभेत एकमताने घेतलेल्या निर्णयानुसार व्याजामध्ये ५०% सवलत देवून जी रक्कम उरेल त्या रक्कमेचे सुधारित बिल बनवून रक्कम आजपासून एक महिन्याच्या आत म्हणजेच ०९ जुलै २०२२ ते १० ऑगस्ट २०२२ पर्यंत संस्थेकडे जमा करण्यात यावी या कालावधीनंतर बिलामध्ये सवलत दिली जाणार नाही व या कालावधीपर्यंत जे सभासद संस्थेची देय रक्कम संस्थेकडे जमा करणार नाहीत व हि रक्कम रुपये पंचवीस हजार व त्यापेक्षा जास्त अशा सर्व सभासदांना संस्थेचे डिफॉल्टर म्हणून घोषित करून त्यांचेवर सदरची रक्कम वसूल करण्यासाठी कायदेशीर मार्गाचा अवलंब करण्यात येईल असा ठराव आजची सभा सर्वानुमते संमत करीत आहे".*

सूचक : श्री भरत दगडू कादे.
अनुमोदक : श्री. संजिव जग्गी.

ठराव सर्वानुमते संमत.
सदर विषय संपल्याचे जाहीर करण्यात आले

विषय क्र. ५ - संस्थेच्या पुनर्विकासासंबंधित बाकी असलेली सर्व कामे करणे म्हणजेच संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण तसेच सर्वसाधारण सभेने घेतलेल्या निर्णयांची अंमलबजावणी करण्याकरिता ज्या ज्या शासकीय - निमशासकीय संस्था, न्यायालये वा विविध प्राधिकृत व्यक्ती, संस्थेचे प्रकल्प सल्लागार, कायदेविषयक सल्लागार, विकासक यांच्याशी पत्रव्यवहार करणे, त्यावर हस्ताक्षर करणे, आवश्यक ते मुद्रांक शुल्क भरून कागदपत्रांची नोंदणी करणे याबाबत यापूर्वी संस्थेच्या पुनर्विकासाचे काम सुरु करण्यापूर्वी घेतलेल्या निर्णयांच्या ठरावांना पुढील कालावधीसाठी मुदतवाढ देणेबाबतचा ठराव पारित करणेबाबत.

सदर विषयी बोलताना श्री. भालेकर यांनी सभासदांना असे सांगितले कि, आपली संस्था ज्यावेळी पुनर्विकासास जात होती त्यावेळी संस्थेकडून संस्थेच्या अध्यक्ष व सचिवांना ज्या प्रकारे संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण सभा व वार्षिक सर्वसाधारण सभा निर्णय घेवुन ते निर्णयाचे पालन करण्यासाठी संस्थेच्या वतीने सही शिक्का करण्याचे अधिकार दि. २९/०९/२०१८ रोजी ठराव क्र. ५५ पारित करून घेण्यात आलेले होते. परंतु संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीची निवडणूक होऊन नवी समिती अस्तित्वास आलेली असल्यामुळे नियमाप्रमाणे सदर प्रस्तावाचे नूतनीकरण करून त्याला संस्थेची मान्यता मिळवणे आवश्यक असल्यामुळे सदरचा प्रस्ताव परत मंजूर करून घ्यावा लागेल.

मात्र याविषयी बोलताना संस्थेचे सदस्य श्री. संजीव जग्गी यांनी अशी सूचना केली कि, आजची सभा पुनर्विकासाबाबतचे पत्र व्यवहार करण्याचे सर्व अधिकार संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांना देऊ मात्र विकासकाबरोबर करारनामा करत असताना त्याची नोंदणी करण्याचे व त्यासाठी मुखत्यार पत्र देण्याचे काम हे विकासक नेमणुकीच्या लगतच्या पूर्वीच्या सभेमध्ये देण्यात येतील. इतर सर्व अधिकार देवून तसा ठराव पारित करावा यास सर्वांची संमती आहे म्हणून सचिवांनी ठराव मांडला ---

ठराव क्र. ३ - २०२२-२७ :

"आज दि. ०९/०७/२०२२ रोजीच्या ओशिवरा रिद्धी सिद्धी स.गृ.सं.(म) च्या संस्थेच्या पुनर्विकासाबाबतच्या विशेष सर्व साधारण सभेमध्ये असा ठराव संमत करण्यात येत आहे कि, आजच्या सभेपासून यापुढील संस्थेच्या सर्व वार्षिक तसेच विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावणे व त्या सभांमध्ये पुनर्विकासासंदर्भात जे जे निर्णय घेवुन त्यासंबंधीचे ठराव मंजूर केले जातील त्या ठरावाप्रमाणे संस्थेच्या वतीने काही कागदपत्रांची निर्मिती करावी लागेल ती करणे, जे काही पत्र व्यवहार संबंधित आस्थापना खाजगी, सरकारी व निमसरकारी न्यायालये, वकील,आर्किटेक, संस्थेचे प्रकल्प सल्लागार, संस्थेचे कायदेशीर सल्लागार, विकासक यांचे नावे पत्र व्यवहार करणे, त्यावर सह्या करणे, संस्थेच्या भूखंडाचे अभिहस्तांतरण करणे, संस्थेच्या पुनर्विकासासाठी विकासक म्हाडा व महानगरपालिका यांचेबरोबर योग्य ते कायदेशीर पेपर बनविणे त्यावर मुद्रांक शुल्क भरणे, ते सरकार दरबारी त्याचे नोंदणीकरण करण्यासाठी उपस्थित राहून त्यावर सह्या ,शिक्का करण्याचे सर्व अधिकार संस्थेच्या वतिने संस्थेचे अध्यक्ष व सचिव यांना एकत्रितपणे देण्यात येत आहेत. मात्र संस्थेच्या वतिने विकासकाबरोबर करारनाम्याची नोंदणी करण्यासाठी मुखत्यारपत्राद्वारे करारनाम्यावर सह्या करण्याचे अधिकार योग्य वेळी सभेमध्ये देण्यात येतील असा ठराव आजची सभा करत आहे.

सूचक : श्री. सूर्यकांत गणपत जाधव.

अनुमोदक : श्री. भरत दगडू कादे.

ओशिवरा रिद्धी सिद्धी स.गृ.स.(म) * आदर्श नगर, मुंबई-४००१०२

विषय क्र. ६ - संस्थेच्या नावे मुंबई जिल्हा बँकेत असलेल्या बचत खात्यामध्ये संस्थेच्या निवडणुकीनंतर नव्याने निवडून आलेल्या पदाधिकाऱ्यांना योग्य ते बदल करण्याचा अधिकार देण्याबाबतचा ठराव संमत करणेबाबत.

सदर विषयी बोलताना संस्थेचे अध्यक्ष यांनी सदरचा विषय हा व्यवस्थापक समितीचा विषय असल्याचे सांगून संस्थेच्या सर्व सभासदांना संस्थेचे अध्यक्ष, सचिव व खजिनदार कोण कोण झालेले आहेत त्या व्यक्तीची ओळख करून देण्यासाठी हा विषय या ठिकाणी ठेवण्यात आलेला आहे. त्याप्रमाणे उपस्थित सर्वांना त्या तिघांचीही ओळख करून देण्यात आली. संस्थेचे अध्यक्ष म्हणून श्री. मधुसूदन रुक्माजी भालेकर, सचिव म्हणून श्री. कबिर अहमद अन्सारी व खजिनदार म्हणून श्री. रमेश गणपत सुर्वे यांची निवड करण्यात आलेली आहे. त्याप्रमाणे तिघांचीही सर्वांना ओळख करून देण्यात आली व सदरचा विषय संपवला.

विषय क्र. ७ - विकासकांना विकण्यात यावयाच्या निविदा प्रस्तावाचे प्रकल्प सल्लागारांकडून संस्थेच्या दि. २९/०२/२०२० रोजीच्या सभेमध्ये ठरविलेल्या ठरावाप्रमाणे बनवून आलेल्या प्रस्तावाचे वाचन करून सभेची मान्यता घेणेबाबत.

सदर विषयी भाष्य करताना श्री. भालेकर यांनी सर्वांना विकासकांना विकण्यासाठी निविदेच्या कोऱ्या प्रस्तावाची प्रत ज्यामध्ये एकूण ७२ पाने आहेत तो दाखवला. त्यामधून जो मुख्य मुद्दा होता तो म्हणजे विकासकाकडून सभासदांचा घराबद्दलच्या, दुकानांबद्दलच्या मागण्या, मासिक भाडे, कॉपर्स फंड इत्यादी सभासदाच्या मागण्यांबाबत विषय क्र. ३ मध्ये चर्चा करण्यात आलेली असून त्या अनुषंगाने सर्व निर्णय घेण्यात आलेले आहेत.

त्याचप्रमाणे ज्या विकासकांनी प्रस्ताव खरेदी केलेले आहेत त्या सर्वांना हे प्रस्ताव विनामूल्य देण्याचे या अगोदरच ठरले आहे त्याप्रमाणे तसेच करण्यात यावे.

त्याचप्रमाणे प्रस्तावामध्ये इतर ज्या काही अटी सामाविष्ट करण्यात आलेल्या आहेत त्या सध्यस्थितीत तशाच राहू द्याव्यात मात्र विकासक निश्चित करत असताना त्यांची आर्थिक परिस्थिती कशी आहे त्याचे एकूण भांडवली मूल्य किती आहे कंपनीच्या संचालक/पदाधिकाऱ्यांचा या क्षेत्रातला अनुभव किती आहे, त्यांनी प्रकल्प मार्गी लावून वेळेत पूर्ण करण्याची हमी दिली पाहिजे. जर विकासक मध्यम क्लास चा असेल तरी चालेल परंतु त्याने इमारतीच्या बांधकामाचे कॉन्ट्रॅक्ट एखाद्या एल & टी, शापूरजी पालमजी, गोदरेज, अफकोन सारख्या नामांकित कंपनीला दिले पाहिजे इत्यादी अटी शर्थी ठेवून निविदा फायनल केली तर प्रोजेक्ट व्यवस्थित व्हायला त्रास होणार नाही व सभासदांना उच्च दर्जाची घरे वेळेवर मिळतील अशा प्रकारची खबरदारी घेवुन व्यवस्थापक समितीने प्रकल्प मार्गी लावावा असे सांगितले. त्याप्रमाणे अध्यक्षांनी वरील सर्व मुद्द्यांचा समावेश प्रस्तावामध्ये करण्यात येईल असे सांगून सदरचा विषय संपवला.

विषय क्र. ८ - संस्थेचे सभासद बनण्यासाठी बाकी असलेल्या सदनिकाधारकांना आवश्यक त्या कागदपत्रांची पूर्तता करून लवकरात लवकर संस्थेचे सभासद बनणेबाबत.

याबाबत माहिती देताना श्री. भालेकर यांनी सर्वांना अशी माहिती दिली कि, आपल्या संस्थेमध्ये एकूण ९८ सदनिका धारक असून त्यापैकी आजच्या घडीला ८६ सभासद आहेत व इतर १२ सदनिकाधारक संस्थेचे सभासदाच नाहीत कारण एक तर त्यांनी आपापल्या सदनिका म्हाडाचे दप्तरी आपले नावे केलेल्या नाहीत किंवा संस्थेकडे संस्थेचे सदस्य बनलेले नाहीत. तसेच जे ८६ सदस्य आहेत त्यामधून सुद्धा तीन-चार सदनिका धारकांचे निधन झाल्यामुळे त्या सदनिका त्यांचे वारसांच्या नावे करण्याचे काम चालू आहे. इतर ३-४ जण म्हाडाचे दप्तरी नावे झालेली आहेत मात्र संस्थेचे सभासद बनलेले नाहीत या सर्वांना संस्थेच्या वतीने अशी विनंती करतो आहोत कि, आपापल्या सदनिका लवकरात लवकर नावे करण्याच्या कागदपत्रांची पूर्तता करून संस्थेचे सदस्य बनावे यासाठी संस्थेकडून जी काही मदत अपेक्षित असेल ती सर्व कायद्याच्या कक्षेत राहून करण्याची जबाबदारी आम्ही संस्थेचे

पदाधिकारी म्हणून पार पाडू. कारण संस्थेवर विकासक नेमण्यासाठी संस्थेचे फक्त सदस्य मतदानामध्ये भाग घेवू शकतात. तसेच विकासकाची नियुक्ती झाल्यानंतर संस्थेच्या भूखंडाचे अभिहस्तांतरण संस्थेच्या नावे होणे आवश्यक आहे. त्यावेळी सुद्धा संस्थेमधील सर्व सदनिकाधारकांच्या सदनिका त्यांचे नावे असणे आवश्यक आहे. त्यानंतर एकदा विकासकाची नियुक्ती झाली कि संयुक्तिक संमतीपत्र व वैयक्तिक संमतीपत्र करून देणे कायद्याने आवश्यक आहे. जर सदनिका नावे नसेल तर त्या सदनिकाधारकाला व संस्थेला अडचणीचे ठरू शकते. **एकदा का संस्थेचा भूखंड विकासकाला विकासासाठी ताब्यात दिला तर ती सदनिका ज्या व्यक्तीच्या नावे आहे त्याच व्यक्तीच्या नावे ती सदनिका इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होऊन नवीन घरांचा ताबा संस्थेकडे येत नाही तोपर्यंत त्या व्यक्तीचे नाव बदली होणार नाही.**

म्हणून संस्थेच्या वतीने जे सदनिकाधारक संस्थेचे सदस्य झालेले नाहीत त्यांनी त्यांच्या सदनिका लवकरात लवकर नावावर करण्यात याव्या असे आवाहन करीत आहोत. अशा प्रकारे सभेचे कामकाज आटोपते घेण्याअगोदर अध्यक्षांनी अजून कोणाला काही विचारावयाचे आहे का? किंवा अजून काही शंका-कुशंका असल्यास त्याबाबत विचारावे असे सांगितले.

परंतु कोणीही काहीही विचारले नाही म्हणून अध्यक्षांच्या परवानगीने सचिवांनी सभा संपल्याचे जाहीर केले.

सभाध्यक्ष

(पांडुरंग वामन ठाकूर)

ओशिवरा रिध्दी सिध्दी स.गृ.सं. (म)

अध्यक्ष सचिव