

गुरुराज नं २ सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित  
(गंधर्वनगरी)

३०/अ, ४अ, डहाण्कर कॉलनी, कोथस्टड, पुणे ४११०३८.

नोंदणी क्रमांक : एच एस जी (टी सी) / १०१ / १९९२-९३ दिनांक ४ जून १९९२.

जावक क्रमांक : MC/2023/01/2<sup>nd</sup>SGM/Proceedings/05

दिनांक : १५. ०१. २०२३

विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त

फक्त सभासदांसाठी

विषय : गुरुराज नंबर २ सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित (गंधर्व नगरी) ०८. ०१. २०२३ रोजी झालेल्या दुसऱ्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त पत्रक.

आपल्या संस्थेच्या दिनांक ०८. ०१. २०२३ रोजी संपन्न झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त मसुदा सोबत जोडत आहोत. या संदर्भात आपला अभिप्राय, हरकती, आक्षेप किंवा काही सूचना असतील तर, आपण लेखी स्वरूपात दिनांक २१. ०१. २०२३ पर्यंत (लेखी स्वरूपात) सोसायटी ऑफिसच्या पत्र पेटीत टाकाव्यात किंवा ईमेल द्वारे कळवावे ही विनंती. ([gururajno2.gandharva@gmail.com](mailto:gururajno2.gandharva@gmail.com))

V.H. Deshpande

(वैभव देशपांडे)

खजिनदार

व्यवस्थापकीय समिती

Desai

(विक्रमसिंह देसाई)

अध्यक्ष

व्यवस्थापकीय समिती

(समीर पुणेकर)

सचिव

व्यवस्थापकीय समिती



## दुसरी विशेष सर्वसाधारण सभा

स्थळ : किलोस्कर कमिन्स युनियन हॉल - पत्ता गल्ली क्रमांक ३ डहाणूकर कॉलनी, कोथरुड, पुणे,  
महाराष्ट्र ४११०३८ वर रविवार दिनांक ०८.०१. २०२३ रोजी सकाळी १०.३० वाजता.

### सभे पुढील विषय

१. सोसायटीच्या पुनर्विकासासाठी विशेष सर्वसाधारण सभेसमोर सोसायटीने नियुक्त केलेल्या प्रकल्प वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार मेटामॉर्फोसिस (Metamorphosis) - श्री देवेंद्र ढेरे तसेच कायदेशीर सल्लागार अॅडवोकेट श्री माधव सोमण, यांच्याकडून प्राप्त झालेला प्रकल्प व्यवहार्यता अहवाल / प्रोजेक्ट फिजिबिलिटी रिपोर्ट (project feasibility report) हा जनरल बॉडी समोर (सर्वसाधारण सभेमध्ये सर्व माननीय सभासदांसमोर) मांडणे. तसेच उपस्थित सभासदांच्या व लेखी स्वरूपात सोसायटी दफ्तरी प्राप्त झालेल्या शंकांचे निरसन करणे.
२. विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये प्रकल्प व्यवहार्यता अहवाल / प्रोजेक्ट फिजिबिलिटी रिपोर्टला (project feasibility report) मान्यता देऊन पुढील टेंडर बनवण्याच्या प्रक्रियेस मंजूरी देणे.
३. टेंडर स्पेसिफिकेशन्स / निविदा तपशील तसेच अमेनिटीज लिस्ट / सुविधा यादी, सभासदांच्या पुनर्विकास प्रकल्पाबद्दल असलेल्या अपेक्षा इत्यादी बाबींचा व आलेल्या सर्व सूचनांचा विचार करून, पुढील निविदा फॉर्म / टेंडर फॉर्म मध्ये योग्य आणि रास्त अशा सूचनांचा समावेश करून घेऊन, तसेच त्या विषयावर / सूचनांवर चर्चा करून, प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार मेटामॉर्फोसिस - श्री देवेंद्र ढेरे यांचे मार्गदर्शन घेऊन, टेंडर फॉर्म / निविदा पत्रक तयार करण्यास मान्यता देणे.
४. सर्व सभासदांचे आभार प्रदर्शन.

## दुसरी विशेष सर्वसाधारण सभा : इतिवृत्त

संस्थेची दुसरी विशेष सर्वसाधारण सभा दिनांक ०८ जानेवारी २०२३ रोजी किलोस्कर कमिन्स युनियन हॉल, गल्ली क्रमांक ३, डहाणूकर कॉलनी कोथरुड पुणे ४११०३८ येथे सकाळी दहा वाजून तीस मिनिटांनी सुरु होऊन, दुपारी दोन वाजता संपन्न झाली. या सभेस एकूण ८४ सदस्य उपस्थित होते. मात्र उपस्थिती पत्रकावर ८३ स्वाक्षऱ्या झाल्याचे निदर्शनास आले. त्यामुळे उपस्थिती पत्रकाची तपासणी केली असता, श्री चिंचवले (k - १२) यांची स्वाक्षरी नसल्याचे दिसून आले.



सभेच्या सुरुवातीस, संस्थेचे अध्यक्ष श्री विक्रमसिंह देसाई यांनी सभेची नोटीस वाचून तसेच सभेचे स्वरूप सर्वांना समजावून सांगून, एकूण १०८ सभासदांच्या दोन तृतीयांश म्हणजेच ७२ सभासदांचा कोरम आवश्यक असून, तो पूर्ण झाल्यानंतर सभेस सुरुवात केली.

माननीय सदस्य श्री लिमकर यांच्या विनंती ला मान देऊन, सभेची सुरुवात गायत्री मंत्राच्या उच्चारणाने झाली.

नंतर अध्यक्षांनी, सभेत आलेल्या मेटामार्फोसिस टीम मधून प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार तसेच वास्तुविशारद श्री देवेंद्र ढेरे व कायदेशीर सल्लागार अॅड. श्री माधव सोमण, यांना व्यासपीठावर येण्यास विनंती केली. तसेच माननीय सचिव व संस्थेचे खजिनदार यांना देखील व्यासपीठावर आमंत्रित केले.

अध्यक्षांनी, श्री देवेंद्र ढेरे यांना प्रकल्प व्यवहार्यता अहवाल म्हणजेच प्रोजेक्ट फिजिबिलिटी रिपोर्ट सभेतील सर्व सभासदांसमोर मांडण्यास विनंती केली.

सर्वप्रथम, अॅड. श्री माधव सोमण यांनी सभेस संबोधताना, आपण सुरु केलेल्या पुनर्विकास प्रक्रियेतील महत्वाचा टप्पा म्हणजे फिजिबिलिटी रिपोर्ट प्राप्त करून त्यास मान्यता देणे हा आहे असे नमूद केले. तसेच फिजिबिलिटी रिपोर्ट हा आपला अंतर्गत अभ्यास असून, भविष्यात विविध विकासकांकडून जेव्हा निविदा प्राप्त होतील तेव्हा आपल्याला ह्या पुनर्विकासातून, आपल्याला काय मिळण्यास, आपण पात्र आहोत हे समजण्याचा अभ्यास म्हणजे फिजिबिलिटी रिपोर्ट होय. असे नमूद केले.

पुढे सांगताना अॅड. श्री माधव सोमण यांनी रिपोर्टचे दोन भाग असून, हा रिपोर्ट कशाच्या आधारे तयार केला आहे याबाबत सर्व सभासदांसमोर वस्तुस्थिती ठेवत आणि त्यातील कायदेशीर बाबीं विचारात घेऊन स्पष्टीकरण दिले.

हे सांगताना अॅड. श्री माधव सोमण यांनी असे नमूद केले की आपल्या सोसायटीचे स्ट्रक्चर हे थोडे वेगळे आहे, तसेच आपल्या सोसायटीकडे एफएसआय (FSI) शिल्लक आहे. जी बाब सहसा बाजारामध्ये / इतर सोसाट्यांमध्ये बघायला मिळत नाही. त्यामुळे सोसायटीची कागदपत्र तसेच पूर्वी वेळोवेळी झालेल्या ठरावांचा अभ्यास करून आणि कायदेशीर बाबींची सांगड घालत, अॅड. श्री माधव सोमण यांनी नमूद केले की आपला कायदेशीर अभिप्राय हा त्यांच्या सहीने दिलेला आहे. ज्याच्या आधारावर पुढे श्री देवेंद्र ढेरे यांनी व्यवहार्यता अहवाल म्हणजेच फिजिबिलिटी रिपोर्ट हा तयार केलेला आहे.

त्यानंतर त्यांनी श्री देवेंद्र ढेरे यांना पुढील फिजिबिलिटी रिपोर्ट संस्थेच्या सदस्यांसमोर मांडण्यास विनंती केली.

माननीय सदस्य श्री चिंचवले यांनी, शंका उपस्थित करीत अॅड. श्री माधव सोमण यांनी दिलेला लीगल रिपोर्ट / कायदेशीर अभिप्राय दाखवण्याची तसेच त्यांना कोणते डॉक्युमेंट दाखवले किंवा दिले याची मागणी केली.

तसेच सोसायटी रेकॉर्डमध्ये कायदेशीर अभिप्राय / लीगल रिपोर्ट आला नसल्याचे नमूद केले.

यावर माननीय सचिवांनी असे भाष्य केले की, अॅड. श्री माधव सोमण यांना संस्थेने काहीही डॉक्युमेंट दिलेले नाहीत, तर एकटा विक्रम (संस्थेचे अध्यक्ष) यांनी जाऊन डॉक्युमेंट्स दिले व ते काय डॉक्युमेंट दिले याचा रेकॉर्ड सोसायटीकडे नाहीये व सचिव म्हणून माझ्याकडे देखील नाहीये असे नमूद केले. व श्री चिंचवले यांना सांगितले की तुम्ही सचिव म्हणून माझ्याकडे काही मागू नका जे माझ्याकडे नाहीये.

तसेच अॅड. श्री माधव सोमण यांनी दिलेला अॅडव्हाइस / अभिप्राय किंवा लीगल रिपोर्ट हा विक्रम यांनी मान्य केला आणि ढेरे साहेबांना दिला. यावर श्री चिंचवले यांनी लीगल रिपोर्ट ही सोसायटीची प्रॉपर्टी नाहीये का ? व हे बेकायदेशीर झाले आहे का ? असा प्रश्न उपस्थित केला.

सचिवांनी सांगितले की लीगल ओपिनियन माझ्याकडे नाहीये. किंवा सचिवांनी सांगितले की लीगल ओपिनियन सोसायटीच्या रेकॉर्डला नाही.

यावर विस्तृत खुलासा करताना अध्यक्ष यांनी आतापर्यंत झालेली प्रक्रिया नमूद केली.

अध्यक्षांनी सांगितले की, ५ डिसेंबर २०२२ रोजी ७२ तासांपेक्षा अधिक कालावधीची नोटीस काढून आणि त्यामध्ये माननीय ढेरे साहेब आणि माननीय सोमण साहेब यांना फिजिबिलिटी रिपोर्ट व्यवस्थापकीय समिती सदस्यांसमोर मांडण्याची विनंती करून, दिनांक ०८ डिसेंबर २०२२ रोजी व्यवस्थापकीय समितीची सभा पार पडली. या सभेमध्ये अॅड. श्री माधव सोमण यांनी लीगल रिपोर्ट तसेच श्री देवेंद्र ढेरे यांनी फिजिबिलिटी रिपोर्ट सभेसमोर मांडला. त्यावेळेस काही मान्यवर सदस्यांनी शंका उपस्थित केल्यानंतर त्यांच्या शंकांचे निरसन करून व फिजिबिलिटी रिपोर्ट मध्ये १००% रहिवासी असा ऑप्शन / विकल्प करून घ्यावा हे ठरले. त्यानंतर दिनांक १४ डिसेंबर २०२२ रोजी श्री ढेरे यांच्याकडून अंतिम प्रोजेक्ट फिजिबिलिटी रिपोर्ट संस्थेस प्राप्त झाला. जो दिनांक १८ डिसेंबर २०२२ रोजी व्यवस्थापकीय समिती सभेमध्ये मांडून, दुसऱ्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे आयोजन केले गेले. व नोटीस प्रकाशित केली, ज्यावर माननीय सचिव , माननीय खजिनदार व अध्यक्ष यांच्या स्वाक्षरीने प्रकाशित केली.

तसेच अॅड. श्री माधव सोमण यांच्याकडून प्राप्त झालेला लीगल रिपोर्ट / कायदेशीर अभिप्राय हा फिजिबिलिटी रिपोर्टचाच भाग असून तो संस्थेच्या दफ्तरी प्राप्त झाल्याचे अध्यक्षानी सांगितले.

कोणते डॉक्युमेंट्स दाखवले यावर खुलासा करताना, अध्यक्षांनी पहिल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचा संदर्भ देत, जेव्हा मेटामार्फोसिस ची नियुक्ती करण्यात आली होती, तेव्हाच प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांना योग्य ती कागदपत्रे द्यावीत किंवा दाखवावीत व लवकरात लवकर प्रकल्प व्यवहार्यता अहवाल / प्रोजेक्ट फिजिबिलिटी रिपोर्ट प्राप्त करून घ्यावा यास विशेष सर्वसाधारण सभेनेच मान्यता दिली असल्याचे अध्यक्षांनी नमूद केले.

तसेच मे २०२२ मध्ये झालेल्या व्यवस्थापकीय समिती सभेमध्ये देखील सोसायटी दफ्तरी असलेले दस्तावेज हे प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांच्या टीमला द्यावेत किंवा दाखवावेत यावर चर्चा होऊन व्यवस्थापकीय समितीची देखील मान्यता असल्याचे अध्यक्षांनी नमूद केले.

तसेच सोसायटी प्लॅन संदर्भात जेव्हा खुद्द श्री ढेरे साहेब त्यांच्या टीम बरोबर रेरा कार्पेट एरियाच्या मोजणीसाठी आले असताना, सोसायटी दफ्तरी असलेले जुने प्लॅन्स दाखवून त्याच्या फोटोकॉपी दिले असल्याचे सांगितले.

१९९८, २०१२, २०१५ व २०१७ साली झालेले विविध ठराव देखील अॅड. श्री माधव सोमण यांना दाखवले असल्याचे नमूद केले.

यावर अध्यक्ष यांनी स्पष्टपणे भूमिका मांडत, ठामपणे सांगितले की, मी सोसायटीचे रेकॉर्ड दाखवले आहे, कोणताही कागद स्वतः तयार करून दाखवलेला नाही. तरी यावर आक्षेप घेणे हे चुकीचे आहे. जर सोसायटीचे डॉक्युमेंट्स दाखवलेच नसते तर फिजिबिलिटी रिपोर्ट तयार करणे शक्य झाले नसते हे देखील अध्यक्षांनी नमूद केले. व मी दाखवलेल्या डॉक्युमेंट्स च्या विरोधात कोणते डॉक्युमेंट्स आहेत का ? असतील तर ते नक्की सादर करा. असे आवाहन देखील केले.

हे नमूद केल्यानंतर अध्यक्षांनी पुढे सांगितले की, याआधी देखील आपल्याकडे फिजिबिलिटी रिपोर्ट आले होते, परंतु त्यास कधीच आपण लीगल ओपिनियन म्हणजेच कायदेशीर अभिप्राय जोडलेला नव्हता. तरी व्यवस्थापकीय समितीच्या संमतीने यावेळी आपण प्रोजेक्ट फिजिबिलिटी रिपोर्ट ला लीगल ओपिनियन जोडणे गरजेचे असल्याचे सांगितले. जेणेकरून कोणीही जर पूर्वीच्या ठरावांवर आक्षेप घेतले तरी कायदेशीर सल्ला व योग्य मार्ग आपल्यासमोर राहिल.

आणि जर कोणीही रेकॉर्ड नाही असे जर म्हणत असेल तर ढेरे साहेबांकडून प्राप्त झालेला फिजिबिलिटी रिपोर्ट व कायदेशीर अभिप्राय हा सोसायटी दफ्तरी जमा आहे व तो सर्व सभासदांमध्ये

देखील वितरित केला गेलेला आहे. तसेच हा रिपोर्ट आपल्या सोसायटीच्या संकेतस्थळावर असल्याचे देखील नमूद केले. त्यामुळे सोसायटी रेकॉर्डला रिपोर्ट नाही हे म्हणणे चुकीचे असल्याचे सांगत ते अध्यक्षानी खोडून काढले. व सर्वाना आवाहन केले की लीगल रिपोर्ट वेगळा आणि फिजिबिलिटी रिपोर्ट वेगळा असं न बघता, तो संपूर्णपणे बघून त्यात नमूद केलेले मुद्दे व तरतुदी यांच्यासकट संपूर्णपणे प्रोजेक्ट फिजिबिलिटी रिपोर्ट ला मान्यता घेण्यासाठी ही विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावली आहे. जर आज रिपोर्टला मान्यता मिळाली तर ती रिपोर्टमध्ये नमूद केलेल्या सगळ्या कन्सिडरेशन्सना म्हणजेच तत्त्वतः सगळ्या मुद्द्यांसकट मान्यतेसाठी सादर करत आहोत हे सांगितले.

आणि सभेची पार्श्वभूमी बाबत सांगणे पूर्ण करताना अध्यक्षांनी नमूद केले की अॅड. श्री माधव सोमण यांनी सांगितल्याप्रमाणे या फिजिबिलिटी रिपोर्टचा पाया हा कायदेशीर अभिप्राय व नवीन डीसी नियमावली ( D C rules ) ही आहेत.

अशाप्रकारे अध्यक्षांनी सोसायटीची बाजू मांडून पुढील विषयांकडे वळण्याची विनंती केली.

यावर सोसायटीच्या काही महिला सदस्यांनी पुढे जाण्याची मागणी केली असता, श्री चिंचवले यांनी मला लीगल रिपोर्ट व फिजिबिलिटी रिपोर्ट मिळाला नाही व तो समजून घेण्याचा माझा अधिकार / हक्क आहे की नाही ? असा प्रश्न उपस्थित केला. व अॅड. श्री माधव सोमण यांनी मला लीगल रिपोर्ट समजून सांगण्याची मागणी केली. व हे काम विक्रमच्या घरचे नसून सोसायटीचे आहे व ते पारदर्शकपणे झाले पाहिजे असे मत व्यक्त केले.

त्यावर माननीय सचिव यांनी नमूद केले की, जे काही विक्रम बोलला, त्यावर त्यांनी पुढचे सगळे सांगितले, मुळात ते डॉक्युमेंट कधी शेअर केले गेले ? का शेअर केले गेले ? याबाबतचा खुलासा करताना सचिवांनी सांगितले की ढेरे साहेबांनी दोन महिन्यांपूर्वी एक ई-मेल पाठवला होता व त्यामध्ये सोसायटीकडून कोणते डॉक्युमेंट्स हवे आहेत व वैयक्तिक सभासदांकडून कोणते डॉक्युमेंट्स हवे आहेत याची यादी होती. तो ईमेल विक्रम कडून राहून गेला. व जेव्हा आम्ही श्री ढेरे त्यांच्या ऑफिसमध्ये गेलेलो असताना आम्हाला कळाले की कोणते डॉक्युमेंट आहेत ते. व त्यानंतर एकच मीटिंग झाली ज्यामध्ये कोणते डॉक्युमेंट शेअर करायचे हे ठरले. आणि हे सभासदांचे डॉक्युमेंट आपण प्रोड्यूस करायचे ठरले. या संदर्भात एकच मीटिंग झाली त्यानंतर काहीही झाले नाही असे मत सचिवांनी व्यक्त केले. आणि अचानक पणे फिजिबिलिटी रिपोर्ट आला. आणि जेव्हा विचारले गेले की हा फिजिबिलिटी रिपोर्ट आला कसा ? तेव्हा समजले की ऑलरेडी डॉक्युमेंट शेअर केले गेले होते. काय शेअर केले गेले ते आम्हाला माहिती नाही.

जेव्हा सचिवांनी अॅड. श्री माधव सोमण यांना विचारले की तुम्ही कसे काय हे डॉक्युमेंट दिले. तर त्यावर अॅड. श्री माधव सोमण, सचिवांना म्हणाले की विक्रम माझ्याकडे एकटा आला व तो डॉक्युमेंट घेऊन आला. आणि विक्रमने जे मला शेअर केले त्याच्या बेसिसवर मी माझा अहवाल तयार केला. आणि त्या बेसिस वरच श्री ढेरे यांनी पुढील फिजिबिलिटी रिपोर्ट तयार केला. म्हणजेच मुळात विक्रमने जे शेअर केलंय त्याच्या बेसिसवरच फिजिबिलिटी रिपोर्ट बनला आहे. सचिव म्हणून मला त्याची काही माहिती नाही. असे मत सचिवांनी नमूद केले. व आता जुने सगळे जाऊ देत व अॅड. श्री माधव सोमण यांनी नक्की काय केलं याची विचारणा केली.

यावर श्री चिंचवले यांनी पुढील मत व्यक्त केले. याचा अर्थ विक्रम सोमण साहेबांकडे गेला व त्यांनी जे डॉक्युमेंट्स दाखवले त्याच्या आधारे श्री सोमण यांनी नी त्यांचा अहवाल तयार केला. व ढेरे यांनी त्यांचा फिजिबिलिटी रिपोर्ट श्री सोमण यांच्या अहवालावर तयार केला. यातील आपल्याकडे काही लेखी नाही. असे दिसत असल्याचे नमूद केले. व श्री सोमण यांना संस्थेच्या संचालक मंडळासमोर हा रिपोर्ट ठेवला का व त्याच्यावर चर्चा झाली का? अशी विचारणा केली.

यावर सचिव श्री पुणेकर यांनी, विक्रम याने ३ डिसेंबर २०२२ रोजी श्री सोमण यांच्याकडे जाऊन लीगल रिपोर्ट घेतला व ४ डिसेंबर २०२२ रोजी श्री देवेंद्र ढेरे यांनी तो प्रकाशित केला. यामध्ये चर्चा करायला वेळच कुठे होता ? असा प्रश्न उपस्थित केला.

ह्या मुद्द्यावर समिती सदस्य सौ अश्विनी दीक्षित म्हणाल्या की श्री पुणेकर व श्री चिंचवले यांचा नक्की प्रॉब्लेम काय आहे ? की विक्रमने एकट्याने जाऊन डॉक्युमेंट्स दाखवले / दिले ? पण ती डॉक्युमेंट्स संस्थेचीच दिली ना ? उपस्थित सदस्यांनपैकी जर कोणी जाऊन दिले असते तर त्याची अक्षरे बदलली असती का ? व श्री ढेरे व श्री सोमण आलेले असताना ती फाईल समिती सदस्यांसमोर काढली गेली ते जेव्हा ती डॉक्युमेंट्स वाचली गेली, ते फाईल मधीलच वाचून दाखवले. यात विक्रमने स्वतःच्या मनाचे काही लिहून दिले नसल्याचे सांगून. त्याने जर काही स्वतःचे डॉक्युमेंट्स दिले असते तर तो फ्रॉड झाला असता. पण असे काहीच झालेले नाही.

प्रॉब्लेम फक्त एवढाच झाला की विक्रम एकटा गेला, सचिव श्री पुणेकर यांना न घेता गेला. पण शेवटी श्री सोमण व श्री ढेरे यांना डॉक्युमेंट्स देणे भागच असल्याचे सौ दिक्षित यांनी नमूद केले.

यावर अध्यक्षांनी, स्वतःवर आरोप केले गेले असल्याने, खुलासा करण्यासाठी संस्थेच्या सदस्यांची परवानगी मागितली.



आपले मत मांडताना अध्यक्षानी पुन्हा नमूद केले की, ५ जून २०२२ रोजी आयोजित केलेल्या चर्चासत्र / कार्यशाळा च्या आधी डॉक्युमेंट्स व्यवस्थापकीय समिती च्या व सर्वसाधारण सभेच्या परवानगीने शेअर केले होते. तसेच अध्यक्षानी सोसायटी रेकॉर्डच दाखवले असल्याचे पुन्हा नमूद केले.

आणि माननीय सचिवांचे म्हणणे आहे की विक्रमने ३ डिसेंबर २०२२ रोजी सही केली व रिपोर्ट स्वीकारला, यावर स्पष्टीकरण देताना अध्यक्षानी सांगितले की ४ डिसेंबर २०२२ रोजी प्राप्त झालेला फिजिबिलिटी रिपोर्ट हा ड्राफ्ट रिपोर्ट होता. जो पुढे ८ डिसेंबर २०२२ रोजी व्यवस्थापकीय समिती समोर माननीय श्री ढेरे व माननीय श्री सोमण यांच्या उपस्थितीत मांडला गेला व त्यावर चर्चा होऊन १४ डिसेंबर २०२२ रोजी अंतिम फिजिबिलिटी रिपोर्ट प्राप्त झाला.

४ डिसेंबर २०२२ रोजीचा ड्राफ्ट रिपोर्ट हा आठ डिसेंबर रोजी व्यवस्थापकीय समिती समोर मांडल्यानंतर, व्यवस्थापकीय समितीच्या संमती नंतर तो प्रकाशित करायचा होता. परंतु माननीय सचिव साहेबांच्या हातून चुकून किंवा गडबडीमध्ये ४ तारखेचा ड्राफ्ट रिपोर्टच त्यांनी पब्लिश / प्रकाशित केला. तरी देखील व्यवस्थापकीय समितीच्या कोणत्याही सदस्याने सचिवांना विरोध केला नाही व कोणीही त्यांना बोलले नाही की हा व्यवस्थापकीय समितीसमोर मांडला नसताना प्रकाशित का केला म्हणून ? त्यानंतर आठ तारखेला हा रिपोर्ट मांडला गेला व त्याचं अंतिम स्वरूप प्राप्त झालं असल्याचे अध्यक्षानी आवर्जून नमूद केले. जर कोण हा रिपोर्ट मांडला गेला नाही असे जर म्हणत असेल, तर हा रिपोर्ट सर्व सभासदांना ईमेल द्वारे, सभासदांच्या व्हाट्सअप ग्रुप वर मेसेज द्वारे व सोसायटीच्या संकेतस्थळावर प्रकाशित केलेला आहे. व्यवस्थापकीय समिती सदस्यांसाठीच नाही तर सर्व सभासदांसाठी. व सोसायटी दफ्तरी दाखल झालेल्या रिपोर्ट नंतरच अध्यक्ष, सचिव व खजिनदार या तिघांच्या सहीने नोटीस काढून, विशेष सर्वसाधारण सभेचे आयोजन केले गेलेले आहे. आणि सोसायटी रेकॉर्डमध्ये लीगल ओपिनियन आणि फिजिबिलिटी रिपोर्ट असे कम्बाईन डॉक्युमेंट प्राप्त झालेले आहे ऑन ऑफिस रेकॉर्ड. अशी ठाम भूमिका मांडत केलेले आरोप खोडून काढले.

यावर माननीय सदस्य श्री चित्राव यांनी मत व्यक्त करताना सांगितले की, सोसायटी बायलॉज प्रमाणे सचिव हे सगळ्या डॉक्युमेंट्सचे लीगल कस्टोडियन असतात. हे डॉक्युमेंट सोसायटीच्या बाहेर गेले नाही पाहिजेत. दुसरी गोष्ट फिजिबिलिटी रिपोर्ट मध्ये चार, पाच, सहा पानांवर लीगल ओपिनियन चा कंटेंट आहे. तर सोमण साहेबांनी जे काही डॉक्युमेंट ढेरे साहेबांना दिले ज्या बेसिसवर ढेरे साहेबांनी फिजिबिलिटी रिपोर्ट तयार केला त्या डॉक्युमेंट कॉपीची श्री चित्राव यांनी मागणी केली.

यावर माननीय अॅड. श्री माधव सोमण यांनी भाष्य करताना सांगितले की चेअरमन साहेबांनी ओरिजनल प्रोसिडिंग बुक्स दाखवल्यानंतर, तसेच सोसायटीच्या कागदपत्रांचा अभ्यास केल्यानंतर,



कायद्याच्या आधारे व उपस्थित दस्तावेज यांच्या आधारे मी माझा अहवाल श्री ढेरे यांना दिला होता. व माझ्या कॉपी वर अध्यक्षांची रिसीव्ह म्हणून अकॅलेजमेंट कॉपी माझ्या ऑफिस मध्ये ठेवलेली आहे. तसेच तुमच्या अध्यक्षांच्या म्हणण्यानुसार त्यांनी पूर्णपणे रिपोर्ट सभासदांमध्ये शेअर केलेला आहे व वेबसाईटवर टाकलेला आहे. असे ते म्हणत आहेत, तरी जर कोणाला ती मिळाली नाही म्हणून कॉपी हवी असेल तर त्यांना मी नक्की मदत करेन. असे सांगून त्यांनी लीगल ओपिनियन म्हणजेच कायदेशीर अभिप्राय हा फिजिबिलिटी रिपोर्टचा पहिला भाग असल्याने, माननीय ढेरे साहेब यांना सोसायटी सदस्यांसमोर फिजिबिलिटी रिपोर्ट मांडण्याची विनंती केली.

त्यानंतर माननीय ढेरे साहेबांनी, फिजिबिलिटी रिपोर्ट च्या प्रत्येक पानावरील प्रत्येक मुद्द्याचे विस्तृत विश्लेषण करून, विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये उपस्थित सर्व सदस्यांसमोर मांडला.

फिजिबिलिटी रिपोर्ट मधील मुद्दे, लीगल रिपोर्ट, सोसायटीची टेक्निकल माहिती, विविध नकाशे विशेषतः संक्शन डीपी प्लॅन व एअर फोर्स ऑथॉरिटीचा रेड झोन बाबतीतील प्लॅन, उपलब्ध असलेला एफएसआय FSI, तसेच विकासक विकत घेऊन मिळणारा पोटेन्शियल एफएसआय FSI, संपूर्ण रहिवासी प्रकल्प केल्यास मिळणारी फिजिबिलिटी, तसेच १०% व्यावसायिक व १०% रहिवासी केल्यानंतर मिळणारी फिजिबिलिटी, तसेच ८५% रहिवासी व १५% व्यावसायिक मिळणारी फिजिबिलिटी, सोसायटीचे केलेले इन्स्पेक्शन व सद्यस्थितीत असलेले रेरा कार्पेट, शिल्लक एफएसआय सभासदांमध्ये वाटल्यानंतर विकासाला येणारा खर्च, तसेच विकासाकाला येणारे विविध खर्च या सर्वांचा तपशील दिल्यानंतर, शिल्लक एफएसआय (FSI) वाटल्यानंतर येणाऱ्या अडोपटेड एफएसआय (Adopted FSI) संकल्पनेनुसार मांडणी करून सर्व सभासदांना साधारण किती एरियाची अपेक्षा करता येईल या सर्व विषयांवर विस्तृत माहिती देऊन फिजिबिलिटी रिपोर्ट सभेसमोर मांडला.

त्यानंतर एक संकल्पना मांडून भविष्यात सोसायटी कशी होऊ शकते याचा एक देखावा (Virtual Walkthrough) देखील मांडला.

फिजिबिलिटी रिपोर्ट मांडल्यानंतर जर कोणत्या सभासदांना शंका असतील याची विचारणा केली असता, श्री चित्राव यांनी सभेसमोर ढेरे साहेबांना एक प्रश्न उपस्थित केला.

"२०० sq.ft. दरडोई वाटायचा नाही किंबहुना टोटल जो एरिया एडिशनल मिळेल तो सर्वांमध्ये परसेंटेज मध्ये वाटायचा, असे तुम्ही मीटिंगमध्ये सांगितले होते. ऑगस्टमध्ये झाली होती. मग असे काय झाले की तुम्हाला तुमचे मत बदलावसे वाटले ?"

यावर श्री ढेरे यांनी उत्तर देताना सांगितले की, खूप आधी आमची नेमणूक झाल्यानंतर एक टीम आमच्याकडे आली होती व त्यांनी विचारणा केली होती की एफएसआयचे वाटप कसे करणार? त्यावेळेला आम्हाला असे वाटले की एकला एक (१:१) एफएसआय असतो, तो आपल्या सोसायटीत देखील पूर्ण वापर केलेला असेल, पण आपले consumption / वापर हे साधारण ९०००० चा प्लॉटवर साधारण ६०००० आहे. त्यामुळे साधारण ३०००० हा शिल्लक आहे. या शिल्लक एफएसआय चं करायचं काय हे सोसायटी सदस्य ठरवणार आहेत. आता तो वाटून घ्यायचा की साठ हजारार बिल्डरच्या ऑफर घ्यायच्या हे तुम्ही ठरवायचं आहे. इंद्र नगरीचा दाखला देत, ढेरे साहेब म्हणाले की, इंद्रनगरीमध्ये १:१ एफएसआय (FSI) वापरलेला आहे. तिथे कोणताही शिल्लक एफएसआय नव्हता. तसेच तुमची सोसायटी ही बिल्डरने बांधलेली नाही तर जमिनीची मालक ही गुरुराज सोसायटीच होती. त्यामुळे तुमचा प्लॉट हा सोसायटीच्या मालकीचा आहे. त्यामुळे शिल्लक एफएसआयचं काय करायचं आहे हे तुम्ही सर्व सदस्य ठरवून आम्हाला सांगायचे आहे.

हे नमूद करताना, श्री ढेरे यांनी असेही सांगितले की २०० पेक्षा अधिक सोसायट्यांमध्ये काम करत असताना कोणत्याच सोसायटीत एफएसआय शिल्लक नाही, व जमीन वाटपाचे स्वरूप हे आपल्या सोसायटी सारखे नाही. आता आपल्या सोसायटीकडे एफएसआय शिल्लक आहे व सोसायटी मालक आहे. त्यावर काय करायचे ही सोसायटीनेच आम्हाला सांगितले पाहिजे की ९०००० वर ६०००० च बांधकाम ग्राह्य धरून विकासाची ऑफर मागवायची का उर्वरित एफएसआयचे वाटप करून मग विकासाची ऑफर मागवायची. त्यावर साठ हजारच ग्राह्य धरून देखील फिजिबिलिटी रिपोर्ट माझा तयार असून त्याची फिजिबिलिटी ही १५०% टक्के येत असल्याचे ढेरे यांनी नमूद केले.

हया विषयावर श्री चित्राव यांनी असे मत मांडले की जर तुम्ही १९९८ च्या ठरावावर २०० स्क्वेअर फुटाचे वाटप करत असाल तर तो ठराव हा पुनर्विकासाचा नाही तर एक खोली बांधण्याचा होता. व त्यासाठी ७००००/- रुपये जमा करण्याबाबत होता. आणि तो ठराव २८ व्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेमध्ये कॅन्सल झाला आहे.

यावर श्री ढेरे साहेब यांनी, श्री सोमण सरांना विनंती केली की या प्रश्नाचे उत्तर ते योग्य पद्धतीने देऊ शकतील कारण त्यांनी त्यावर अभ्यास केलेला आहे. व पूर्वी झालेल्या सभेचे प्रोसिडिंगचे वाचन केलेले आहे. तर हया मुद्द्यावर योग्य मार्गदर्शन हे श्री सोमण सर करू शकतील असे मत व्यक्त करून श्री ढेरे सरांनी श्री सोमण सरांना स्पष्टीकरण देण्याची विनंती केली.

यावर श्री सोमण साहेबांनी मत व्यक्त करताना सांगितले की, मागचाच जो विषय होता तोच पुन्हा आला आहे. शिल्लक एफएसआय मधील २०० sq.ft. सर्व सभासदांमध्ये समान वाटप केल्यानंतर,

त्याला बेस मानून पुढील ६०%, ७०% किंवा ८०% ही फिजिबिलिटी आलेली आहे. तर तुम्ही २०० sq.ft. सर्व सभासदांमध्ये समान वाटप का केले आहे असा प्रश्न चित्राव साहेबांचा होता, तर त्यावर मी पुन्हा सांगतो की १९९८ साली तुम्ही केलेल्या सर्वसाधारण सभेच्या ठरावाच्या आधारे शिल्लक एफएसआय सर्व सभासदांमध्ये समान वाटप करायचा असा होता.

आता श्री चित्राव यांनी सांगितल्याप्रमाणे जर हा ठराव २८ व्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेमध्ये रद्द केला असेल तर तो ठराव मला बघायला मिळालेला नाही. तसा जर रद्द झालेला असेल तर तुम्ही ते तसे सांगा, मांडा व त्यावर तुम्हाला सर्वसाधारण सभेमध्ये निर्णय घेता येईल. मी माझ्या कायदेशीर अहवालात / लीगल ओपिनियन मध्ये स्पष्ट नमूद केलेले आहे की, सोसायटी कडे जी काही प्रॉपर्टी आहे, तो सर्वांमध्ये कसा वाटायचा, हा जनरल बॉडीचा विचार व निर्णय आहे. तो ३०००० sqft सर्वांमध्ये समान वाटायचा, की मिळणारा सर्व एफएसआय सर्वांमध्ये समान वाटायचा, की मिळणारा सर्व एफएसआय पर्संटेज / प्रपोर्शन मध्ये वाटायचा, हा निर्णय तुम्ही म्हणजेच सर्वसाधारण सभेने घ्यायचा आहे.

कारण पुढे असाही प्रश्न विचारला जाईल की, ३०००० जर समान वाटायचा तर मग पुढचा प्रपोर्शन मध्ये का वाटायचा ? तर यासाठी २०१२ किंवा २०१४ नंतर तुमचाच एक ठराव होता की शिल्लक एफएसआय समान वाटल्यानंतर मिळणाऱ्या एफएसआय प्रपोर्शन मध्ये वाटायचा. त्यामुळे ते जे ओपिनियन दिले ते १९९८, २०१२, २०१४ च्या सर्वसाधारण सभेच्या ठरावांच्या आधारे माझे लीगल ओपिनियन दिलेले आहे. आता तुम्हाला हे ठरवायचं आहे की ते जे रिझोल्युशन्स / ठराव केलेले आहेत, ते पुढे न्यायचे आहेत का श्री चित्राव म्हणतात तसे १९९८ चा ठराव रद्द झाला असेल तर कदाचित गोष्ट वेगळी होईल. पण नाही तर काय करायचे हे तुम्ही जनरल बॉडी / सर्वसाधारण सभेने ठरवायचे आहे. आम्ही जे काय दिलेले आहे हे तुमच्या ठरावांच्या बेसिसवर दिलेले आहेत.

त्यावर चित्राव यांनी विचारले की १९९८ चा ठराव रद्द करणारा २८ व्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेचा ठराव जर तुमच्याकडे आला तर ढेरे साहेब हे फिजिबिलिटी रिपोर्ट मधील डिस्ट्रीब्युशन रिव्ह्यू करायला तयार आहेत का?

त्यावर श्री ढेरे यांनी असे सांगितले की जर लीगल ओपिनियन माझ्याकडे जसे येईल, मी तसे करणार.

त्यावर अध्यक्षानी सभे समोर / सर्वासमोर खुलासा करताना असे सांगितले की, जो रेफरन्स दिला जातो आहे त्यात काहीतरी गोंधळ असण्याची शक्यता वर्तवली. व पुढे सांगितले की, २८ व्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेला उपस्थित सभासदांपैकी ५०% पेक्षा जास्त सदस्यांनी लेखी अर्ज देऊन ही मागणी

केली होती की, २८ व्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत १९९८ चा ठराव रद्द करण्यास (२८ व्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेमध्ये कोणताही या संबंधित ठराव न मांडता व कोणतेही मतदान न घेता) श्री केंकरे यांनी अनुमोदन दिले आणि २८ व्या सभेत १९९८ चा ठराव रद्द करणारा ठराव संमत झाल्याचा जो उल्लेख २८ व्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेच्या इतिवृत्तात आला आहे तो चुकीचा असल्याने वगळावा. २९ व्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत २८ व्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त वाचून कायम करत असताना, २९ व्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत वरील चुकीचा भाग वगळून इतिवृत्तास मान्यता दिली. ३० व्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेमध्ये २९ व्या सभेचे इतिवृत्त वाचून कायम करण्यात आले. म्हणजेच यावरून हे स्पष्ट होते की १९९८ चा ठराव रद्द झाल्याचा चुकीचा ठराव, २८ व्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेच्या इतिवृत्तातून वगळण्यात आला आहे. म्हणजेच १९९८ चा ठराव अजूनही कायम (in force) आहे रद्द झालेला नाही.

त्यामुळे २८ व्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेमध्ये जुने ठराव रद्द झाले, असे जर कोणी म्हणत असेल तर ही चुकीची बाब असल्याचे अध्यक्ष यांनी सर्वांच्या निदर्शनास आणून दिले. तसेच सर्वसाधारण सभेचे सर्वाधिकार (General Body Supremacy) याबाबत सर्वांचे ध्यान आकर्षित करून १९९८ चा ठराव, २०१२ तसेच २०१५ साली हेच ठराव पुन्हा कन्फर्म झालेले असल्याचे सर्वांच्या निदर्शनास आणून देऊन, हे ठराव आता देखील लागू असल्याचे नमूद केले.

तसेच उपस्थित सर्व सभासद म्हणजेच ही जनरल बॉडी देखील याला मंजूरी देतील असे मत व्यक्त केले.

असे सांगून अध्यक्षांनी एक वैयक्तिक मत, एक सोसायटी सभासद म्हणून मत मांडण्याची परवानगी मागितली. व असे आवाहन केले की, जुने जे काही ठराव झाले ( अगोदर किंवा नंतर) किंवा जे काही आता लागू आहेत , ज्याच्या तत्वांच्या / मुद्द्यांच्या आधारे आताचा फिजिबिलिटी रिपोर्ट / प्रकल्प व्यवहार्यता अहवाल तयार केला गेला आहे, हा सभेच्या उपरोक्त मांडून त्याच्यावर मतदान घेऊन अहवालास मंजूरी मिळते का हे बघावे. म्हणजेच जुन्या झालेल्या सर्व ठरावांना दुजोरा मिळेल आणि जर हा फिजिबिलिटी रिपोर्ट, ह्या विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये नामंजूर झाला, तर मग कायदेशीर बाबींचा विचार करून ढेरे साहेब आणि सोमण साहेब हा रिपोर्ट रिव्ह्यू करतील.

शेवटी सोसायटी म्हणजे आपण १०८ सभासद, व ही विशेष सर्वसाधारण सभा असल्याने, नक्कीच आपल्याला ठराव मांडून यावर निर्णय करणे सोयीस्कर जाईल. असे मत मांडले. व सर्व सभासदांना ठरावावर मतदान करून उपस्थित समस्येवर सौल्युशन काढण्याबाबत सुचवले.

यावर माननीय सचिव श्री पुणेकर, यांनी असे मत मांडले की, मागील कित्येक वर्ष आपली रीडेव्हलपमेंट, म्हणजेच पुनर्विकासाची प्रक्रिया चालू आहे, आणि प्रत्येक वेळेस एकच गोष्ट पुन्हा पुन्हा आपण करत आहोत ती म्हणजे १९९८ चा ठराव. ह्या पर्टिक्युलर ठरावाचा आपण अनेकदा उल्लेख करतो पण हा ठराव किती बरोबर आहे किती चुकीचा आहे, तो झाला होता, की नाही झाला होता, याच्यावर चर्चा न करता आता आपल्याला याच्यावर निर्णय घ्यायचा आहे. आता निर्णय काय घ्यायचा आहे की मिळालेल्या फिजिबिलिटी प्रमाणे सगळ्यांना माहिती आहे की आपला एफएसआय किती आहे. आता याच्यापुढे पुनर्विकास म्हणजे रीडेव्हलपमेंट करायची तर ती कशी करायची टक्क्यांप्रमाणे करायची का श्री ढेरे यांनी सांगितल्याप्रमाणे २०० sq.ft. समान वाटून पुढे जायचे हाच एक प्रश्न आहे.

एक लक्षात घ्या ४०० sqft वाल्यांना १२०० sqft मिळत आहे. म्हणजे त्यांचा जवळजवळ तिप्पट होतोय. त्यामानाने बाकीच्यांना कमी मिळत आहे. मुळात असे कधी कुठे होत नाही. समान येथे अर्थ होतो टक्क्यांमध्ये. जो तुमच्याकडे आज एफएसआय आहे किंवा ज्याचा तुम्ही उपभोग घेत आहात, त्याच्यावर टक्क्यांनी द्यावं असं सगळ्यांचं मत होतं पूर्वी. आणि हाच एक वादाचा मुद्दा होता. पण जर तुम्हाला सगळ्यांना ते मान्य असेल त्याप्रमाणे आपण पुढे जाऊ. नाहीतर मग हा फिजिबिलिटी रिपोर्ट कायम करू. पण हे लक्षात घ्या D E F बिल्डिंग सोडल्यास बाकी सगळ्या बिल्डिंगचं नुकसान आहे त्याच्यामध्ये.

यावर श्री बैकन यांनी असे काही नुकसान नसल्याचे नमूद केले.

त्यावर सचिवांनी सांगितले की हे मला वाटत नसून बऱ्याच लोकांना वाटत आहे.

त्यावर श्री बैकन यांनी पुन्हा स्पष्टपणे नमूद केले की सोसायटीचा जो शिल्लक एफएसआय आहे तो सर्व सभासदांमध्ये समान वाटप करायचा आहे. आणि पूर्वीचा ठराव देखील तोच आहे. ठराव मांडावा व ज्यांचा विरोध आहे त्यांनी विरोधात मतदान करावे व ज्यांना मान्य आहे त्यांनी पॉझिटिव्ह मतदान करावे असे श्री बैकन यांनी नमूद केले.

यावर अध्यक्षानी पुन्हा सर्व सभासदांना सांगितले की आपण उपरोक्त ठराव सभेसमोर मांडूयात. जनरल बॉडी म्हणजेच संस्थेचे सदस्य इथे हजर असल्याने अध्यक्षांनी पुन्हा सभेला आवाहन केले की, आपण फिजिबिलिटी रिपोर्ट च्या मान्यतेचा ठराव मांडत आहोत, आणि मतदानासाठी पुढे नेत आहोत. मतदानानंतर आपण ठरवूया जर फिजिबिलिटी रिपोर्ट मान्य झाला तर फिजिबिलिटी रिपोर्ट प्रमाणे आपण पुढे जाऊयात. याचाच अर्थ १९९८ मध्ये झालेला ठराव का २०१५ मध्ये कायम झालेला ठराव

या कोणत्याही गोष्टीचा विषयच येणार नाही. तर आज पासून सादर केलेल्या फिजिबिलिटी रिपोर्टच्या आधारे आपण पुढील रिव्हलपमेंटची प्रक्रिया नेणार आहोत असे नमूद केले.

यावर श्री चिंचवले यांनी जो एरिया उरला आहे, एफएसआय शिल्लक आहे, तो एरिया काढला आहे तो कसा काढला आहे ? त्याचे कॅल्क्युलेशन काय आहे ? हे मला जाणून घ्यायचे आहे. किंवा ते ढेरे साहेबांनी मला सांगावे.

यावर श्री ढेरे यांनी मी सभेसमोर सर्व गोष्टी स्पष्टपणे मांडलेल्या आहेत व सभेतील सर्व सभासदांना त्या समजल्या आहेत त्यामुळे ठराव मांडण्याबाबत सुचवले. यावर सभेतील अनेक सदस्यांनी ठराव सभेसमोर मांडण्याची जोरदार आवाजात अध्यक्षकांडे मागणी केली.

त्यानंतर अध्यक्षांनी सभेमध्ये सर्वांना खालील ठराव सविस्तरपणे वाचून दाखवला.

### **ठराव:-**

संस्थेने नियुक्त केलेले प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार मेटामार्फोसिस - वास्तूविशारद श्री. देवेंद्र ढेरे व कायदेशीर सल्लागार अॅडव्होकेट श्री. माधव सोमण यांच्याकडून प्राप्त झालेला प्रकल्प व्यवहार्यता अहवाल {Project Feasibility Report} हा या विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये उपस्थित सर्व सभासदांसमोर मांडला व त्यानंतर उपस्थित सभासदांच्या शंकांचे निरसन केल्यानंतर हि दुसरी - विशेष सर्वसाधारण सभा - या प्रकल्प व्यवहार्यता अहवालाला {Project Feasibility Reportला} मान्यता देत आहे. तसेच पुढील निविदा फॉर्म {Tender Form} बनवण्याच्या प्रक्रियेस मंजुरी देत आहे.

सूचक:- श्री विक्रमसिंह देसाई

अनुमोदक:- सौ. अश्विनी दीक्षित

अध्यक्षांनी ठरावाचे संपूर्ण वाचन केल्यानंतर ठरावावरील सहयांचे कागद दोन विभागात वाटून वेळ वाचवता येईल असे देखील मत मांडले. तसेच ज्यांना ठराव व फिजिबिलिटी रिपोर्ट मान्य आहे आणि त्या आधारे पुढील निविदा फॉर्म म्हणजे टेंडर फॉर्म तयार करण्यास परवानगी देत आहेत, त्यांनी मान्य आहे या रकान्यामध्ये सही करण्यास सुचवले तर ज्यांना मान्य नाही त्यांनी मान्य नाही या रकान्यामध्ये सही करण्यास सुचवले.

त्यानंतर सौ अश्विनी दीक्षित व श्री श्रीष पोंक्षे या दोन व्यवस्थापकीय समिती सदस्य, यांनी ठराव व मतदानाचे कागद सभासदांमध्ये फिरवून मतदान प्रक्रिया पार पाडली.

ही मतदान प्रक्रिया चालू असताना अध्यक्षांनी श्री ढेरे यांना असे आवाहन केले की पूर्ण रहिवासी (100% Residential), तसेच १०% व्यावसायिक आणि १५% व्यावसायिक या तिन्ही पर्यायी विकल्पांबाबत सभासदांना माहिती द्यावी व तुमचे मत मांडावे.

त्याप्रमाणे श्री ढेरे यांनी १५% व्यावसायिक आणि १०% व्यावसायिक विकल्पांबाबत चर्चा करताना सांगितले की यामध्ये खूप जास्त फरक पडत नाहीये. तरी १०% व्यावसायिक आणि ९०% रहिवासी हा योग्य पर्याय ठरू शकतो. तसेच १०% पेक्षा जास्त व्यावसायिक इमारत करू नये. जर व्यावसायिक इमारत करायची असेल तर १०% व्यावसायिक करावे म्हणजे ज्याचा फायदा सोसायटीच्या सध्याच्या सदस्यांना मिळू शकेल असे वैयक्तिक मत मांडले.

तसेच काही सभासदांच्या प्रश्नाला उत्तर देताना व्यावसायिक आणि रहिवासी गाळे करण्यामागील तोटे सांगताना ढेरे साहेबांनी सांगितले की व्यावसायिक आणि रहिवासी सदस्यांमध्ये वाद निर्माण होण्याची शक्यता जास्त असते कारण रहिवासी लोकांप्रमाणे कमर्शियल वाले मॅटेनन्स देणार नाहीत अशा मताची असू शकतात, मग अशा परिस्थितीत रहिवासी वेगळी आणि व्यावसायिक वेगळी अशा दोन सोसायटी करण्याचा पर्याय देखील आपल्यासमोर उपलब्ध असतो.

विविध विकल्पांवर चर्चा करताना श्री चिंचवले यांनी मत मांडले की दुकानांना व हॉटेलला परवानगी देऊ नये. यावर अध्यक्षांनी सभेतील इतर सदस्यांना नमूद केले की, श्री चिंचवले साहेबांनी मांडलेला मुद्दा अतिशय योग्य असून ह्या मुद्द्यावर व्यवस्थापकीय समितीमध्ये देखील चर्चा झाली होती. तसेच आपण काही सूचना देखील मागवल्या होत्या, आतापर्यंत प्राप्त झालेल्या सूचना आपण ढेरे साहेबांना कळविलेल्या आहेत. तसेच टेंडर फॉर्म हा नक्की किंवा कायम करण्याअगोदर व्यवस्थापकीय समितीच्या देखील चर्चा होतील व पुढील विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये देखील टेंडर फॉर्म मांडला जाऊन त्याची मान्यता घेण्यात येणार आहे. या काळात जर आपल्याला काही सूचना येत असतील की शॉप आणि हॉटेल यांना व्यावसायिक गाळे देऊ नयेत कारण त्याच्या रहदारीचा तसेच लोकांचा, सोसायटीच्या सदस्यांना त्रास उद्भवू शकतो, तर अशा सूचनांचा नक्की विचार करून टेंडर फॉर्म बनवताना काळजी घेवी जाईल. हे अध्यक्षांनी नमूद केले.

यावर माननीय सचिव यांनी देखील नमूद केले की आपण १०% व्यावसायिक आणि ९०% रहिवासी याला देखील विशेष सर्वसाधारण सभा मान्यता देत आहे. आणि दुकान आणि हॉटेलस पेक्षा मोठ मोठ्या ऑफिसेसना गाळे द्यावेत जेणेकरून दिवसा दहा ते पाच या वेळेत त्यांचे काम होईल व सभासदांना त्रास होणार नाही. असे मत व्यक्त केले.

अध्यक्षांनी सर्व सभासदांना आवाहन केले की कमर्शियल बाबत काही सूचना असतील तर त्या लेखी स्वरूपात सोसायटी दफ्तरी द्याव्यात म्हणजे ढेरेसाहेबांना त्या सूचना पाठवल्या जातील व टेंडर फॉर्म बनवताना त्या सूचनांचा विचार केला जाईल.

अध्यक्षांनी सर्वांना आठवण करून दिली की ३१ डिसेंबर २०२२ पर्यंत टेंडर बाबतच्या देखील आपण सूचना मागवल्या होत्या, व मिळालेल्या सर्व सूचना स्कॅन करून ढेरे साहेबांपर्यंत पोहोचवलेल्या आहेत. सर्व व्यवस्थापकीय समिती सदस्यांना सीसी (CC) ठेवून ई-मेल देखील केला गेलेला आहे. तरी आज झालेल्या चर्चेनंतर कोणाला जर काही सूचना द्यायच्या असतील तर लेखी स्वरूपात किंवा ईमेल द्वारे सोसायटी दफ्तरी १५.०१.२०२३ पर्यंत सादर कराव्यात.

काही सदस्यांनी फ्लॅटची अलॉटमेंट कशी होते या प्रश्नाला उत्तर देताना श्री ढेरे यांनी असे नमूद केले की, टेंडर मध्ये आपण नमूद करणार की फ्लॅटच्या व पार्किंग अलॉटमेंट ची जबाबदारी ही सोसायटीकडे असेल. फ्लॅटची अलॉटमेंट कशी होते यावर भाष्य करताना ढेरे साहेबांनी सांगितले की, आपण तीन मजली पार्किंग घेतले आहे त्याप्रमाणे चौथ्या मजल्यापासून फ्लॅटची अलॉटमेंट ही सुरू होईल, म्हणजेच ज्यांचा ग्राउंड फ्लोअरला फ्लॅट आहे ते चौथ्या मजल्यावर जातील, ज्यांचा पहिल्या मजल्यावर आहे ते पाचव्या मजल्यावर जातील व ज्यांचा दुसऱ्या मजल्यावर आहे ते सहाव्या मजल्यावर जातील. अशाप्रकारे सोसायटी फ्लॅट अलॉटमेंट करून डेव्हलपरला देईल.

तसेच ज्यांचे आता विकत घेतलेले पार्किंग आहे त्यांच्याबाबत उत्तर देताना ढेरे साहेबांनी सांगितले की, ज्यांच्याकडे विकत घेतलेले पार्किंग आहे त्यांना विकत घेतलेल्यापेक्षा एक पार्किंग अधिक डेव्हलपर कडून मिळेल.

आहे तो फ्लॅट स्प्लिट करता येतो का ? यावर मार्गदर्शन करताना ढेरे साहेब यांनी सांगितले की, आता तुमची मॅबरशिप १०८ जणांची आहे. तर तो लगेच स्प्लिट / विभागून होत नाही. त्याला एक वेगळी मॅबरशिप अॅडऑन करावी लागेल. त्या मॅबरशिप चा खर्च त्या वैयक्तिक मॅबरला करावा लागेल. तसेच डेव्हलपर कडून आपण एक फ्लॅट स्प्लिट किंवा विभागणी करतोय, तेव्हा त्या फ्लॅट ला एक वेगळा एंटरन्स डोअर होणार आहे, त्याला वेगळी व्हिडिओ सिक्युरिटी मिळणार आहे, त्याच्यासाठी चा वेगळा खर्च त्याला करावा लागणार आहे. तर लागणारा हा खर्च, त्या त्या वैयक्तिक मॅबरला करावा लागेल. साधारणपणे हा खर्च दोन ते तीन लाख रुपयापर्यंत येतो. मग तुम्ही फ्लॅट स्प्लिट करू शकता.

तर काही सभासदांना एवढा एरिया नको असेल, तो सरेंडर करायचा आहे, तर आपण टेंडरमध्ये एक कंडिशन टाकू शकतो की मला एवढा एरिया नको आहे, तर सरेंडर केल्यास तो काय रेट देणार ?



तसेच काही सभासदांना वाढीव एरिया घ्यायचा असेल तर डिस्काउंट रेट काय देणार? हे सर्व Clause आपण टेंडर मध्ये टाकणार आहोत असे श्री ढेरे यांनी नमूद केले.

पुढील टेंडर प्रक्रियेवर काही सभासदांनी विचारणा केली असता, अध्यक्षांनी नमूद केले की, श्री ढेरे साहेबांकडून टेंडरचा पहिला ड्राफ्ट आल्यावर तो व्यवस्थापकीय समितीमध्ये मांडला जाईल त्यावर चर्चा करून आलेल्या सूचनांचा विचार केला जाऊन, त्याप्रमाणे फीडबॅक हा ढेरे साहेबांना कळविण्यात येईल आणि नंतर फायनल टेंडर फॉर्म झाल्यानंतर, पुन्हा टेंडर फॉर्म ला मान्यता व तो पब्लिश / प्रकाशित करण्याचा ठराव हा पुन्हा विशेष सर्वसाधारण सभा आयोजित करून सभासदांसमोर मांडला जाईल. आणि आजच्याच प्रमाणे मतदान घेऊन पुढील कार्यवाही केली जाईल.

यानंतर माननीय ज्येष्ठ सदस्य श्री गावस्कर, यांनी सभेतील सदस्यांना आवाहन केले की, आलेल्या मान्यवरांनी ( प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांची टीम) सर्व काही, सर्व सभासदांना सांगितलेले आहे. तसेच सर्वांनी आपली मने साफ केली आहेत. तसेच सर्वांना कळले आहे की रीडेव्हलपमेंट म्हणजे काय आहे ते . त्यासाठी आपल्याला एकही पैसा खर्च होणार नाहीये, तरी आपण त्याला मान्यता द्यावी असे आवाहन केले. व ह्यातून सगळ्यांच चांगलं होणार आहे असे मत देखील व्यक्त केले.

यानंतर माननीय ज्येष्ठ सदस्य श्री एस बी जोशी, यांनी आपले मत व्यक्त केले. व्यावसायिक गाळे करू नयेत कारण त्याचे भविष्यात खूप तोटे आहेत. हे सांगताना, व्यावसायिक गाळे केल्यानंतर वाहनांची वर्दळ वाढते, लोकांची वर्दळ वाढते आणि चोऱ्या होण्याची शक्यता देखील वाढते, असे नमूद केले. तसेच आता मिळणारा एफएसआय हा मुबलक प्रमाणात असल्याने आणखीन एफएसआय ची अपेक्षा न बाळगता, भविष्यातील त्रास न वाढवता, संपूर्ण रहिवासी प्रकल्प करावा असे मत व्यक्त केले. भविष्यात होणारे त्रास लक्षात घेता, सर्वांनी विचार करून आपले मत द्यावे असे आवाहन केले.

उपस्थित मान्यवर सभासदांची मते ऐकल्यानंतर अध्यक्षांनी, १०% टक्के व्यावसायिक आणि ९०% रहिवासी ह्या विकल्प बाबत आवाजी मतदान घेऊन निर्णय घ्यावा असे आवाहन केले.

त्यानंतर व्यावसायिक गाळे नकोत च्या बाजूने १३ मते व उर्वरित बहुमत हे १०% व्यावसायिक गाळे आणि ९०% रहिवासी इमारत या पक्षात पडल्यानंतर, अध्यक्षांनी १०% व्यावसायिक आणि ९०% रहिवासी या विकल्पाची निवड झाली असल्याचे घोषित केले व पुढील टेंडर फॉर्म बनवण्याची प्रक्रिया या विकल्पाच्या आधारावरच होईल असे नमूद केले.

ठरावावर मतदान स्वाक्षऱ्या झाल्यानंतर, अध्यक्षांनी नमूद केले की सौ. पावसकर (श्रीमती कोदे B-२३) व श्री शंतनु कट्टे (C-३४) यांना सध्या मतदानाचा हक्क नसल्याने त्यांची मते जरी आपण घेतलेली

असली तरी ती आपण राखीव म्हणून नोंद करून घेणार आहोत. तसेच सौ साधना देशपांडे (H-32) व श्री स्वप्निल शहा (B-32) यांचे ईमेल द्वारे ठरावाच्या बाजूने मत आल्याचे जाहीर केले.

त्यानंतर उपरोक्त ठराव ७९ विरुद्ध ५ मतांनी मंजूर झाल्याचे घोषित केले.

तसेच अगोदर ठरल्याप्रमाणे ९०% रहिवासी आणि १०% व्यावसायिक या विकल्पाप्रमाणे टेंडर डॉक्युमेंट बनवण्याच्या प्रक्रियेस ढेरे साहेबांना सुरुवात करण्याची विनंती अध्यक्षांनी केली.

अध्यक्षांनी सर्व सभासदांना पुन्हा आश्वस्त केले की रिडेव्हलपमेंट म्हणजेच पुनर्विकास प्रक्रिया ही लवकरात लवकर पार पाडताना, कायद्याच्या चौकटीत राहून, प्रत्येक प्रोसेस पार करून, पारदर्शकपणे आपण सर्वजण पुढे जाऊ आणि पुनर्विकास घडवून आणू.

त्यानंतर अध्यक्षांनी व्यवस्थापकीय समिती सदस्यांचे तसेच उपस्थित मान्यवर श्री देवेंद्र ढेरे व श्री माधव सोमण यांचे आभार मानले. व सर्व सदस्यांना जेवणासाठी आमंत्रित करून, सभा संपन्न झाल्याचे घोषित केले.

V. H. Deshpande

(वैभव देशपांडे)

खजिनदार

व्यवस्थापकीय समिती

Desai

(विक्रमसिंह देसाई)

अध्यक्ष

व्यवस्थापकीय समिती

(समीर पुणेकर)

सचिव

व्यवस्थापकीय समिती

