

गुरुराज नं २ सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित  
(गंधर्वनगरी)

३०/अ, ४अ, डहाणूकर कॉलनी, कोथरूड, पुणे ४११०३८.

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

जावक क्रमांक : MC/2025/09/AGM/Notice/34

दिनांक : १३/०९/२०२५.

३४ व्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेची सूचना (नोटीस)

फक्त सभासदांसाठी

आपल्या उपरोक्त संस्थेची ३४ व्या वार्षिक सर्वसाधारण सभा L इमारतीच्या पार्किंग मध्ये शनिवार दिनांक २७ सप्टेंबर २०२५ रोजी संध्याकाळी ४.३० वाजता होणार असून सभेमध्ये पुढील कामकाज होईल. तरी सर्व सभासद बंधुभगिनींनी कृपया या सभेस आवर्जून उपस्थित राहावे व कामकाजात सहभाग घ्यावा ही विनंती.

भाग - अ : सर्वसाधारण कामकाज

१. दिवंगत सभासदांना श्रद्धांजली वाहणे.
२. दिनांक २९ सप्टेंबर २०२४ रोजी झालेल्या ३३ व्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त वाचून त्यावर चर्चा करून कायम करणे.
३. आर्थिक वर्ष २०२४-२५ चे जमा-खर्च पत्रक व ताळेबंद याला मंजूरी देणे.
  - a. आर्थिक वर्ष २०२४-२५ चे मा. लेखापरीक्षक श्री. एस. जी. कुगांवकर यांचेकडून प्राप्त झालेल्या लेखा परिक्षण अहवालाची नोंद घेणे.
४. आर्थिक वर्ष २०२४-२५ लेखापरीक्षण दोष दुरुस्ती अहवालाची (O-Form) नोंद घेऊन तो संबंधीतास पाठवण्यास मंजूरी देणे.
५. आर्थिक वर्ष २०२५-२६ च्या लेखा परिक्षणासाठी लेखापरीक्षकाची नियुक्ती करणे.
६. ठराव क्र. १ : संस्थेच्या निधीचे वितरण (Fund Distribution)
७. दिनांक २९/०९/२०२४ ते २६/०९/२०२५ ह्या कालावधी मध्ये व्यवस्थापन समितीने मंजूर केलेल्या फ्लॉट हस्तांतरण प्रकरणास तसेच नवीन सभासदस्यत्व देणे यांस अंतिम मंजूरी देणे.



८. गुरुवार दिनांक २५ सप्टेंबर २०२५ पर्यंत सभासदांकडून आलेल्या लेखी सूचनांचा विचार करणे. सभासदांनी लेखी सूचना ऑफिस पेटीत टाकणे किंवा ई-मेल द्वारे पाठवणे ([gururajno2.gandharva@gmail.com](mailto:gururajno2.gandharva@gmail.com)) आवश्यक आहे.
९. H - ३१ श्री सुनील चौधरी यांच्या कथित थकबाकी संदर्भात चर्चा करून, पुढील कार्यवाही कारण्याबाबत माहिती देणे
१०. ऐनवेळी येणाऱ्या विषयांवर चर्चा करणे

### भाग - ब : संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकास प्रक्रियेसंबंधित कामकाज

११. पुनर्विकास कामाचा आढावा घेणे व पुढील कार्यवाहीची रूपरेषा ठरवणे.
१२. विकासकाचे प्लॅन सादरीकरण
१३. ठराव क्र. २: पुनर्विकास प्रक्रियेत PAAA नंतर सदनिकेचा ताबा हस्तांतरण करण्याबाबत
१४. ठराव क्र. ३ : विकसकाने सादर केलेल्या अंतिम आराखड्यांना (Plans) मान्यता
१५. सर्व सभासदांचे आभार प्रदर्शन.

### : विशेष सूचना :

१. सभा शनिवार दिनांक २७ सप्टेंबर २०२५ रोजी संध्याकाळी ठीक ४.३० वाजता सुरु होईल. आवश्यक गणसंख्या पूर्ण झाली नाही तर सभा स्थगित केली जाईल. या स्थगित सभेचे कामकाज त्याच दिवशी व त्याच ठिकाणी संध्याकाळी ५.०० वाजता पुन्हा सुरु होईल. त्यावेळी मात्र गणसंख्यापूर्तीची आवश्यकता नसेल. सभेत वरील विषयांवर चर्चा व विचार केला जाईल. तसेच या सभेत घेण्यात आलेले सर्व निर्णय सर्वच सभासदांवर बंधनकारक रहातील याची कृपया नोंद घ्यावी. सभेस सभासदांनी वेळेवर व आवर्जून उपस्थित राहावे हि विनंती.
२. सोसायटीच्या नियमाप्रमाणे सदरहू सभेला फक्त सभासदांनाच सभेच्या कामकाजात भाग घेता येईल. जे सभासद वार्षिक सर्वसाधारण सभेस उपस्थित राहू शकणार नाहीत व त्यांच्या वतीने घरातील इतर व्यक्ती सभेत उपस्थित राहावयाचे असल्यास त्यांच्याकडील संस्थेने दिलेले सहयोगी सभासदत्वाचे प्रमाणपत्र आधीच सोसायटी ऑफिसमध्ये किंवा ई-मेल द्वारे पाठवणे ([gururajno2.gandharva@gmail.com](mailto:gururajno2.gandharva@gmail.com)) आवश्यक आहे. सहयोगी सभासद सभेला उपस्थित राहू शकतील.
३. शासनाच्या अध्यादेशानुसार वार्षिक सर्वसाधारण सभेच्या कार्यक्रमात जर काही बदल करावे लागले तर त्याची पूर्वसूचना सभासदांना देण्यात येईल.

गुरुराज नं २ सहकारी गृहचरणा संस्था मर्यादित, पुणे (गंधर्व नगरी)

M. V. Sheode  
श्रीमती मृणाल शेवडे  
सचिव

V. H. Deshpande  
श्री वैभव देशपांडे  
खजिनदार



डा. विक्रमसिंह देसाई  
अध्यक्ष

# सर्वसाधारण सभेसमोरील सविस्तर ठराव

## ठराव क्र. १ : संस्थेच्या निधीचे वितरण (Fund Distribution)

रिझर्व्ह बँक ऑफ इंडिया (RBI) यांच्या कडून प्राप्त झालेल्या मार्गदर्शक सूचनांनुसार संस्थेला सहकारी बँकांकडून विद्यमान Savings Account बंद करून Current Account उघडण्याबाबत सूचना प्राप्त झालेल्या आहेत. त्यामुळे संस्थेचे सध्या चालू असलेले सर्व सेव्हिंग अकान्ट्स बंद करून करंट अकान्ट्स उघडणे अनिवार्य आहे. त्यामुळे आपल्या संस्थेला सर्व सेव्हिंग अकान्ट्स बंद करून व नवीन करंट अकान्ट्स उघडून त्यात ती रक्कम जमा करण्यात येईल.

तसेच मागील वार्षिक सर्वसाधारण सभेत संस्थेच्या निधीचे वितरण संदर्भात झालेल्या चर्चेनुसार, संस्थेच्या विद्यमान निधीचे (Available Fund) खालीलप्रमाणे वितरण करण्यास सर्वसाधारण सभा तत्त्वतः मान्यता देत आहे :

### 1. संस्थेच्या A इमारती वरील पाण्याची टाकी दुरुस्ती करण्यासाठीचा निधी (Water Tank Repair Fund):

संस्थेच्या A इमारती वरील पाण्याची टाकी दुरुस्ती करण्यासाठी संस्थेतील १०८ पैकी १०६ सदस्यांकडून रुपये ४,०००/- प्रति सदस्य या प्रमाणे निधी प्राप्त झाला होता. पुनर्विकासाची प्रक्रिया सुरू असल्यामुळे हा निधी वापरला गेलेला नाही. संबंधित रक्कम संस्थेने मुदत ठेवीत (Fixed Deposit) ठेवून त्यावर व्याज मिळवलेले आहे. ही मूळ रक्कम तसेच त्यावरील व्याज, हि रक्कम फक्त त्या १०६ सदस्यांनाच परत करण्यात येईल.

### 2. इमारत निधी (Building Fund):

संस्थेतील अकरा इमारती (A, B, C, D, E, F, G, H, J, K, L) यांचा इमारत देखभाल निधी (Building Fund) त्या-त्या इमारतीतील सदस्यांमध्ये समान प्रमाणात वितरित करण्यात येईल.

### 3. सामान्य निधी (General Fund) तसेच सिंगकिंग फंड व राखीव निधी (Sinking Fund & Reserve Fund):

- संस्थेच्या पुढील ३ ते ४ वर्षांच्या (इमारतींचे बांधकाम पूर्ण होऊन नवीन सदनिकांचा ताबा मिळेपर्यंत) व्यवस्थापनासाठी /संचालनासाठी अंदाजे

आवश्यक निधी (Required & Budgeted Fund) व प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागारांचे (Project Management Consultants) देय मानधन बाजूला ठेवण्यात येईल. हा अंदाजे आवश्यक निधीचे(Required & Budgeted Fund) वर्गीकरण करून नवीन करंट अकाउंटमध्ये ठेवला जाईल.

- वरील दोन्ही निधी तसेच पुढील ३ ते ४ वर्ष (इमारतींचे बांधकाम पूर्ण होऊन नवीन सदनिकांचा ताबा मिळेपर्यंत) सोसायटी व्यवस्थापनासाठी लागणाऱ्या खर्चाचे वर्गीकरण केल्यानंतर उर्वरित रक्कम वितरणासाठी (उर्वरित सामान्य निधी (General Fund), सिंगकिंग फंड (Sinking Fund) व राखीव निधी (Reserve Fund)) यांच्या वितरणासाठी संस्थेने सहकार उपनिबंधक पुणे शहर १, गुलटेकडी मार्केटयार्ड पुणे ३७ (District Deputy Registrar - Pune City 1) कार्यालयाकडे आवश्यक अर्ज व कागदपत्रे सादर करून त्यांची पूर्वपरवानगी / मंजूरी घेऊन संबंधित प्रक्रिया पूर्ण करण्यात येईल आणि त्यानंतर सर्व निधीचे वितरण सभासदांमध्ये केले जाईल.

#### **अंमलबजावणीची अट:**

वरील सर्व तिन्ही निधींचे (पाणी टाकी दुरुस्ती निधी, इमारत निधी, सामान्य निधी, सिंगकिंग फंड व राखीव निधी) वितरण हे सभासदांनी त्यांची सदनिका रिकामी करून / जागा रिकामी करून त्याचा ताबा (Possession) सोसायटी / संस्थेकडे दिल्यानंतर ९० दिवसांपर्यंत पूर्ण केले जाईल.

**टीप :-** जे सभासद थकबाकीदार (Defaulter Members) आहेत, त्यांना देण्यात येणारी रक्कम संस्थेकडे रोखून ठेवण्यात येईल. त्यांच्या प्रत्यक्ष थककीत रक्कम प्राप्त झाल्यावर / वसुलीनंतरच देय रक्कम देण्यात येईल.

हि सर्वसाधारण सभा ह्या ठरावाद्वारे संस्थेचा निधी वितरण वर नमूद केल्याप्रमाणे करण्यासंदर्भात तत्त्वतः मंजूरी (Principle Approval) देत आहे. तसेच यासाठीची आवश्यक कार्यवाही करण्यासाठी संस्थेच्या व्यवस्थापन समितीला अधिकार देण्यात येत आहेत.

प्रत्यक्ष निधीचे वितरण सभासदांनी त्यांची सदनिका रिकामी करून / जागा रिकामी करून त्याचा ताबा (Possession) सोसायटी / संस्थेकडे दिल्यानंतर ९० दिवसांपर्यंत आवश्यक तपासणी करून, व त्यावेळेला वितरणासाठी उपलब्ध असलेल्या निधीचे वितरण करण्याची अंमलबजावणी केली जाईल.

## ठराव क्र. २: पुनर्विकास प्रक्रियेत PAAA नंतर सदनिकेचा ताबा हस्तांतरण करण्याबाबत

“गुरुराज नं. २ सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित पुणे (गंधर्व नगरी)” या संस्थेच्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत पुढील ठराव:

संस्थेच्या पुनर्विकास प्रक्रियेत, दिनांक १३ मे २०२३ रोजी सर्वसाधारण सभेत विकासकाची निवड करण्यात आली. त्यानंतर दिनांक ३ मार्च २०२४ रोजी विशेष सर्वसाधारण सभेत (SGM) Development Agreement, Power of Attorney drafts व Principal Plans Approvals यांना मान्यता देण्यात आली. पुढे संस्था व विकासक यांच्यातील Development Agreement व Power of Attorney हे दिनांक २ नोव्हेंबर २०२४ रोजी नोंदणीकृत करण्यात आले. त्यानंतर विकासकाने पुनर्विकासासाठी आवश्यक असलेल्या विविध शासकीय व प्राधिकरणांच्या परवानग्या मिळविण्याची प्रक्रिया सुरु केली असून, यात Ministry of Defence (MoD) NOC, पाणी NOC, उद्यान (Garden) NOC, अग्निशमन (Fire) NOC, जलनिस्सारण (Drainage) NOC तसेच Full Potential - IOD (Intimation of Disapproval) approval इत्यादी परवानग्यांचा समावेश आहे.

पुढील प्रक्रियेनुसार, प्रथम अंतिम आराखडे (Plans) पुणे महानगरपालिकेकडून (PMC) मंजूर करून घेण्यात येतील. एकदा हे आराखडे अधिकृत रित्या मंजूर झाल्यानंतर, त्या मंजूर आराखड्यांच्या आधारे प्रत्येक सदस्यासोबत Permanent Alternate Accommodation Agreement (PAAA) नोंदणीकृत करण्यात येईल. हे करार नोंदवून झाल्यानंतरच पुढील प्रक्रिया सुरु होईल.

यानंतर विकासकाकडून प्रत्येक सदस्यास त्यांच्या सदनिकेसंबंधी रिकामी करण्याची अधिकृत नोटीस (Vacation Notice) देण्यात येईल. या नोटीसमध्ये स्पष्टपणे तारीख व कालमर्यादा नमूद केलेली असेल. अशी नोटीस मिळाल्यानंतर, प्रत्येक सदस्याने ३० (तीस) दिवसांच्या आत आपली सदनिका पूर्णपणे रिकामी करून कोणतेही अडथळे न आणता शांततेत (Peaceful Possession) ताबा सोसायटीकडे / संस्थेकडे सुपूर्द करणे बंधनकारक असेल. (संदर्भ : कलम 154B(10)(5), महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, 1960).

### **सभासदांनी सदनिकेचा ताबा दिल्यानंतरची कार्यवाही :**

सर्व सभासदांनी आपल्या सदनिकांचा ताबा दिल्यानंतर संस्था सोसाटीचा / संस्थेचा प्लॉट पुनर्विकासासाठी (विकसित करण्यासाठी) विकासकास देण्यात येईल, त्यानंतर संस्था विकासकास निर्देश देईल की आवश्यक कार्यवाही करून पुणे महानगरपालिकेकडून मालमता कर (Property Tax) थांबविण्याचे आदेश प्राप्त करणे, तसेच सामाईक व वैयक्तिक MSEB वीज कनेक्शन थांबविणे यासाठीची आवश्यक प्रक्रिया करण्यांत यावी.

तसेच प्राप्त नोटीस मध्ये दिलेल्या अंतिम तारखे नंतर (Vacation Notice), संस्थेकडून देण्यात येणाऱ्या सर्व सामाईक सेवा थांबविण्यात येतील. यात बाग / उद्यान / आवार देखभाल, कचरा व्यवस्थापन, इमारतीची सामान्य देखभाल, पाणीपुरवठा, सामाईक MSEB कनेक्शन, सुरक्षा सेवा तसेच संस्थेद्वारे दिल्या जाणाऱ्या इतर सर्व सेवांचा समावेश असेल.

### **सभासदाने सदनिकेचा ताबा न दिल्यास दंड व वसुली :**

जर कोणत्याही सदस्याने वरील नियोजित कालावधीत ताबा दिला नाही, तर अशा सदस्यावर प्रति महिना रु. १०,००,०००/- (दहा लाख रुपये) इतका दंड आकारण्यात येईल. (संदर्भ : डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट -हिंडेरन्स क्लोज व संस्थेच्या दिनांक ३ मार्च २०२४ रोजी झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेमधील ठराव)

### **कायदेशीर कारवाई व खर्च :**

जर सदस्याने जाणूनबुजून अडथळा आणला व संस्थेस कायदेशीर प्रक्रियेद्वारे ताबा घ्यावा लागला, तर त्या प्रक्रियेत होणारा सर्व कायदेशीर खर्च व इतर अतिरिक्त खर्च थेट संबंधित सदस्याकडूनच वसूल केला जाईल. (या संदर्भात संस्था महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम 1960 च्या कलम 79A, कलम 154B(10) व कलम 154B(29) अंतर्गत उपलब्ध असलेल्या कायदेशीर तरतुदींचा वापर करून वसुली करेल.)

### **सदनिकेचा ताबा घेण्याची कार्यवाही (Forceful Eviction) :**

जर शेवटी संस्थेला कायदेशीर मार्गाने ताबा घ्यावा लागला, तर त्या कार्यवाहीसाठी होणारा न्यायालयीन खर्च, सुरक्षा खर्च व सर्व प्रकारची नुकसानभरपाई संबंधित सदस्याकडूनच वसूल करण्यात येईल.

**ठरावाचा उद्देश :** या ठरावाचा उद्देश असा आहे की बहुसंख्य सदस्यांना वेळेत भाड्याचा लाभ मिळावा, पुनर्विकास प्रक्रिया कोणत्याही अडथळ्याविना पूर्ण व्हावी, सर्व सदस्यांच्या सामूहिक

हिताचे संरक्षण व्हावे आणि काही असहकार करणाऱ्या सदस्यांमुळे संपूर्ण प्रकल्पात विलंब किंवा अडथळा निर्माण होऊ नये.

या ठरावाद्वारे संस्थेच्या व्यवस्थापन समितीस याची प्रभावी अंमलबजावणी व कार्यवाही करण्यासाठीचे आवश्यक सर्व अधिकार हि सभा देत आहे. उपरोक्त ठराव सर्वसाधारण सभेत मंजूर किंवा नामंजूर करण्यात येत आहे.

### **ठराव क्र. ३ : विकसकाने सादर केलेल्या अंतिम आराखड्यांना (Plans) मान्यता**

संस्थेच्या सर्व इमारतींच्या पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेसाठी दि. १३/०५/२०२३ रोजी झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेत M/s. Manasara Vaastu Pvt. Ltd. या विकसकाची निवड करण्यात आली होती. दि. ०३/०३/२०२४ रोजी झालेल्या ४थ्या विशेष सर्वसाधारण सभेत विकसकाने सादर केलेल्या आराखड्यांना तत्त्वतः (Primary) मान्यता देण्यात आली होती. त्यानंतर विकसकाने सुधारित अंतिम आराखडे (Final Set of Plans) तयार केले आहेत.

सदर अंतिम आराखड्यांची प्रत सर्व सभासदांना दि. २७/०९/२०२५ रोजी होणाऱ्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेच्या (AGM) किमान ७ दिवस आधी वितरित करून . या सभेत विकसकाकडून आराखड्यांचे सादरीकरण (Presentation) केल्यानंतर व चर्चेनंतर सभासदांच्या एकमताने / बहुमताने सदर आराखड्यांना अंतिम मान्यता देण्यात येत आहे.

या ठरावाद्वारे संस्थेकडून विकसकास अंतिम मान्यता प्राप्त झालेल्या आराखड्यांचे पुणे महानगरपालिकेकडे (PMC) Plan Sanctioning Purpose साठी सादरीकरण (Submission) करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.