

गुरुराज नं २ सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित
(गंधर्वनगरी)

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

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

जावक क्रमांक : MC/2026/04/5thSGM/Proceedings/01

दिनांक : 05. 04. 2026

विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त

फक्त सभासदांसाठी

विषय : गुरुराज नंबर २ सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित (गंधर्व नगरी) 29. 03. 2026 रोजी झालेल्या पाचव्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त पत्रक.

आपल्या संस्थेच्या दिनांक २९. ०३. २०२६ रोजी संपन्न झालेल्या पाचव्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त मसुदा सोबत जोडत आहोत. या संदर्भात आपला अभिप्राय, हरकती, आक्षेप किंवा काही सूचना असतील तर, आपण लेखी स्वरूपात दिनांक २०. ०४. २०२६ पर्यंत सोसायटी ऑफिसच्या पत्र पेटीत टाकाव्यात किंवा ईमेल द्वारे कळवाव्यात ही विनंती. (gururajno2.gandharva@gmail.com)

M.V. Smeode

(मृणाल शेवडे)

सचिव

व्यवस्थापकीय समिती

V.H. Deshpande

(वैभव देशपांडे)

खजिनदार

व्यवस्थापकीय समिती

V. Desai

(विक्रमसिंह देसाई)

अध्यक्ष

व्यवस्थापकीय समिती



०५ वी विशेष सर्वसाधारण सभा

स्थळ : वृंदावन मल्टी-फॅसिलिटी बँकवेट हॉल, पौड रोड, जहांगीर हॉस्पिटलच्या समोर, संकल्प सोसायटी,
कोथरूड, पुणे, महाराष्ट्र ४११-०३८.

येथे रविवार दिनांक २९ मार्च २०२६ रोजी सकाळी १०.०० वाजता

सभे पुढील विषय:

1. सोसायटीच्या पुनर्विकास प्रकल्पाच्या सद्यस्थितीबाबत सभासदांना माहिती देणे.
2. विकसकाने प्राप्त केलेल्या खालील मंजूरींची नोंद घेणे:
 - Amalgamation Approval & Plot Layout Sanction
 - Commencement Certificate
3. 02 फेब्रुवारी 2026 रोजी प्रसिद्ध झालेल्या Pune Municipal Corporation च्या Demolition Policy संदर्भातील परिपत्रकामुळे इमारतीच्या प्लॅन मंजूरी प्रक्रियेवर झालेल्या परिणामाची माहिती व चर्चा.
4. ठराव क्र. 1
पुनर्विकास प्रक्रियेसाठी उपलब्ध पर्यायांचा विचार करून पुढील मार्ग निश्चित करणे.
5. ठराव क्र. 2
विकास करारातील तरतुदीनुसार विकसकाने द्यावयाच्या ₹30 कोटींच्या बँक हमीपत्र (Bank Guarantee) संदर्भातील विलंब मंजूर करणे व बँक हमीपत्र (Bank Guarantee) विकासकाकडून प्राप्त करून घेणे.
6. ठराव क्र. 3
विकास करारातील कलम 7.17 नुसार विकसकास प्रकल्पासाठी Project / Construction Finance घेण्यास मान्यता देणे व त्यासाठी IndusInd Bank Limited यांना सोसायटीकडून सोसायटी टायटल बाबत पत्र देण्याबाबत निर्णय घेणे.
7. वरील ठरावांची अंमलबजावणी करण्यासाठी व्यवस्थापन समितीस आवश्यक त्या कारवाईचे अधिकार देणे.
8. सभेच्या परवानगीने इतर विषय.
9. सर्व सभासदांचे आभार प्रदर्शन.



०५ व्या विशेष सर्वसाधारण सभा : इतिवृत्त

संस्थेची ५ वी विशेष सर्वसाधारण सभा दिनांक २९ मार्च २०२६ रोजी स्थळ : वृंदावन मल्टी-फॅसिलिटी बँक्वेट हॉल, पौड रोड, जहांगीर हॉस्पिटलच्या समोर, संकल्प सोसायटी, कोथरूड, पुणे, महाराष्ट्र ४११-०३८. येथे रविवार दिनांक २९ मार्च २०२६ रोजी सकाळी १०.०० वाजता सुरु होऊन, दुपारी १.१५ वाजता संपन्न झाली. या सभेस एकूण ८८ सदस्य प्रत्यक्ष व ९ सभासद झूम मीटिंग द्वारे उपस्थित होते. या ५ व्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे Live प्रसारण Zoom Meeting द्वारे करण्यात आले आहे.

अध्यक्षांनी, गुरुराज नंबर दोन सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित, पुणे गंधर्व नगरी येथील उपस्थित सर्व मान्यवर सभासदांचे स्वागत करून, पाचव्या विशेष सर्वसाधारण सभेसाठी (Meeting साठी) आवश्यक कोरमची पूर्तता झाल्याचे सुनिश्चित केल्यानंतर सभेची सुरुवात केली.

गायत्री मंत्राचे उच्चारण करून, मंगलमय आणि सकारात्मक वातावरणात सभेची सुरुवात करण्यात आली.

सर्वप्रथम अध्यक्षांनी सभेची रूपरेषा सर्व सभासदांसमोर मांडली. त्यामध्ये, काही सभासदांबरोबर झालेल्या चर्चेनंतर, सभेपुढील तीन ठरावांपैकी ठराव क्रमांक एक वर विविध मतप्रवाह असण्याची शक्यता असून त्यावर सखोल चर्चा करावी लागेल, असे नमूद केले. तसेच, ठराव क्रमांक दोन आणि ठराव क्रमांक तीन हे प्रथम सभेपुढे मांडून त्यांच्या सहया घेण्याचे काम सुरु असताना, ठराव क्रमांक एक वर सखोल चर्चा करता येईल, असे मत अध्यक्षांनी व्यक्त केले.

त्यानंतर अध्यक्षांनी तिन्ही ठरावांची पार्श्वभूमी सभासदांसमोर मांडली.

ठराव क्रमांक १ :

हा पुणे महानगरपालिका यांनी डिमोलिशन पॉलिसीसाठी दिनांक 2 फेब्रुवारी 2026 रोजी काढलेल्या परिपत्रकाचा दाखला देत, आपल्या समोर उपस्थित असलेले चार पर्याय ठराव क्रमांक 1 मध्ये नोटीस काढताना मांडले असल्याचे अध्यक्षांनी सांगितले. परंतु दिनांक 17 मार्च 2026 रोजी पाचव्या विशेष सर्वसाधारण सभेची नोटीस काढल्यानंतर, पुणे महानगरपालिका आयुक्तांकडून सुधारित परिपत्रक प्रकाशित झाल्याचे सर्वांच्या निदर्शनास आणून दिले.



त्यामुळे सभेसमोरील ठराव क्रमांक 1 मध्ये नोटीसमध्ये नमूद केलेल्या चार पर्यायांपैकी पर्याय क्रमांक 2 आणि 3 हे सध्या चर्चेसाठी ठेवावेत, कारण पर्याय क्रमांक 1 हा बाद झालेला असल्याचे स्पष्ट केले. तसेच, पर्याय क्रमांक 4 हा वाट पाहण्याबाबत असल्याने तो देखील निरस्त झाल्याचे सांगितले. त्यानंतर पर्याय क्रमांक 2 व 3 यांना अनुक्रमे A आणि B असे सुधारित ठराव सभेच्या आदल्या रात्री प्रकाशित केल्याचे सांगितले. तसेच, या पर्यायांवर चर्चा करत असताना पर्याय क्रमांक C, जो पर्याय क्रमांक 2 व 3 यांचा कॉम्बिनेशन असून, पर्याय क्रमांक 2 ला अधिक प्राधान्य देणे आणि तसे शक्य न झाल्यास पर्याय क्रमांक 3 प्रमाणे प्रक्रिया पुढे चालू ठेवणे, असा असल्याचे अध्यक्षानी नमूद केले.

ठराव क्रमांक 1 ची पार्श्वभूमी स्पष्ट करताना, अध्यक्षांनी काही सभासदांनी उपस्थित केलेला प्रश्न मांडला. तो म्हणजे दिनांक 17 मार्च 2026 रोजी आलेल्या सुधारित परिपत्रकात, दिनांक 2 फेब्रुवारी 2026 रोजीचे परिपत्रक स्थगित केले आहे, मागे घेतले आहे किंवा रोलबॅक केले आहे, असा कुठेही उल्लेख नसल्याचे त्यांनी सांगितले. परंतु, सुधारित परिपत्रकातील 'ड' मुद्द्यात MRTTP Act 1966 चा दाखला देत, नकाशांवर सध्याच्या इमारती "to be demolished" असे दाखवून प्लॅन सॅक्शन पुणे महानगरपालिका देईल, असा स्पष्ट उल्लेख असल्याचे अध्यक्षांनी सर्वासमोर नमूद केले. त्यामुळे या सुधारित परिपत्रकामुळे दिनांक 2 फेब्रुवारी 2026 रोजीच्या परिपत्रकातील जाचक अट, जी सोसायटीतील सभासदांवर परिणाम करणारी होती, ती शिथिल झाल्याचे त्यांनी स्पष्ट केले.

तसेच, श्री चारुदत्त जोशी, अॅडव्होकेट पागे मॅडम आणि मराठी बांधकाम व्यावसायिक संघटनेचे RERA तज्ञ श्री मिलिंद देशपांडे यांच्याबरोबर चर्चा झाल्याचे सांगितले. त्यामुळे मांडलेले पर्याय A, B आणि C यांची कायद्यातील तरतूद आणि वैधता लक्षात घेणे गरजेचे असल्याचे नमूद केले. या विषयावर सविस्तर चर्चा करून, विकसक आणि प्रोजेक्ट मॅनेजमेंट कन्सल्टंट यांचे मत समजून घेतल्यानंतर तसेच सभासदांचे मत जाणून घेतल्यानंतर निर्णयाला पोहोचू, असे मत अध्यक्षांनी मांडले.

त्या चर्चेनंतर दिलेल्या पर्यायांपैकी एकच पर्याय सभेसमोर मांडण्यात येईल, म्हणजे A किंवा B किंवा C यापैकी जो पर्याय मांडला जाईल, त्या पर्यायाला सभासदांची मान्यता आहे किंवा नाही, यावर मतदान प्रक्रियेद्वारे निर्णय घेतला जाईल, असे स्पष्टीकरण देण्यात आले.

त्यानंतर अध्यक्षांनी ठराव क्रमांक 2 ची पार्श्वभूमी मांडताना सांगितले की, हा ठराव बँक गॅरंटी संदर्भात असून, ती दिलेल्या वेळेत का घेण्यात आली नाही आणि हा अधिकार व्यवस्थापकीय समिती किंवा

पदाधिकार्यांना होता का, याबाबत सभासदांनी उपस्थित केलेल्या प्रश्नांशी संबंधित आहे. त्या मागील व्यवस्थापकीय समितीची भूमिका काय होती, हेही मांडण्यात येईल, असे त्यांनी स्पष्ट केले.

तसेच, तो निर्णय योग्य की अयोग्य यावर नक्कीच चर्चा करता येईल; परंतु हा अधिकार पदाधिकार्यांना सर्वसाधारण सभेने दिला असल्याने, त्या निर्णयाचे नियमितीकरण (regularization) करायचे असल्यास ते सर्वसाधारण सभेमाफतच होईल. त्यामुळे हा ठराव मांडण्यात येत असल्याचे त्यांनी सर्वांच्या निदर्शनास आणून दिले.

त्यानंतर ठराव क्रमांक 3 हा विकसकास Project Finance किंवा Construction Finance साठी Credit Line मिळण्यासंदर्भात असल्याचे सांगितले. विकसकाच्या बँकर, IndusInd Bank Limited यांनी सोसायटीकडून Title Confirmation Letter ची मागणी केलेली आहे. Development Agreement मध्ये त्यांना हा अधिकार देण्यात आलेला असून, स्वतंत्र NOC देण्याची आवश्यकता नाही.

मात्र, गेल्या काही दिवसांत सोसायटीच्या WhatsApp Group वर निर्माण झालेल्या परिस्थितीचा विचार करता, पदाधिकार्यांनी त्यांच्या अधिकारात कोणतेही पत्र दिल्यास आरोप-प्रत्यारोप वाढण्याची शक्यता आहे. त्यामुळे हा मुद्दा General Body समोर मांडून, सर्वांच्या संमतीने संबंधित पत्र देणे आणि त्यामध्ये Development Agreement मधील संबंधित मुद्द्याचा संदर्भ देणे, अशी भूमिका व्यवस्थापकीय समिती व पदाधिकार्यांनी घेतल्याचे अध्यक्षांनी सांगितले.

सोसायटीचे Title Confirmation पदाधिकार्यांनी दिल्यानंतर त्याचा इतर कोणत्याही कारणासाठी वापर झाल्यास, भविष्यात होणाऱ्या आरोप-प्रत्यारोपांपासून बचाव करण्यासाठी हा ठराव मांडण्यात येत असल्याचे अध्यक्षांनी अधोरेखित केले.

ही भूमिका मांडत असताना, आदल्या दिवशी विकसकाला कोणत्या प्रकारचे पत्र द्यावे याबाबत अभ्यास गटातील काही सदस्यांमध्ये चर्चा झाल्याचे अध्यक्षांनी सांगितले. त्यानंतर, सध्या NOC न देता, जेव्हा केव्हा कोणतीही बँक NOC मागेल, तेव्हा ती त्यांच्या विशिष्ट (particular) फॉर्ममध्ये मागणी करते. त्या वेळी आवश्यक अटी व शर्तीची पूर्तता झालेली आहे का याची पडताळणी करूनच पदाधिकार्यांनी NOC द्यावी, अशी भूमिका स्पष्ट करण्यात आली. तसेच, सध्या फक्त Title Confirmation Letter



देण्यात यावे, ज्याचा ड्राफ्ट सोसायटी सभासदांच्या माहितीसाठी ठरावाबरोबर जोडून WhatsApp Group वर प्रकाशित करण्यात आलेला आहे, असे अध्यक्षांनी सर्वांच्या निदर्शनास आणून दिले.

त्यानंतर अध्यक्षांनी विकसक श्री सरवरअली वाडीवाला यांना पुढील timeline देण्याची विनंती केली. यावेळी अध्यक्षांनी स्पष्ट केले की, अभ्यास गटातील काही सदस्यांनी timeline हा चौथा ठराव म्हणून मांडण्याबाबत सुचवले होते. परंतु, ठराव General Body करते आणि त्याची अंमलबजावणी (performance) करण्याची जबाबदारी व्यवस्थापकीय समिती किंवा पदाधिकाऱ्यांवर असते. मात्र, Free Development Project मधील timeline बाबत आपण जी मागणी करत आहोत, त्याची अंमलबजावणी करण्याची पूर्ण जबाबदारी विकसकाची असल्याने, यावर ठराव करणे योग्य ठरणार नाही. त्याऐवजी, विशेष सर्वसाधारण सभा झाल्यानंतर विकसकाकडे timeline मागवून, ती सर्व सभासदांच्या माहितीसाठी प्रकाशित करावी किंवा सभेत दिलेली timeline इतिवृत्तात नमूद करून त्याची दखल घ्यावी, अशी भूमिका अध्यक्षांनी मांडली.

त्यानंतर अध्यक्षांनी ठराव क्रमांक 2 चे वाचन करून तो सभेसमोर मांडला.

त्याच्या पार्श्वभूमीवर अधिक माहिती देताना अध्यक्षांनी सांगितले की, दिनांक 9 नोव्हेंबर 2024 रोजी Development Agreement execute करण्यात आले होते. त्यानंतर एक महिना, म्हणजे 9 डिसेंबर 2024 पर्यंत Bank Guarantee मिळणे अपेक्षित होते. परंतु त्या वेळी विकसकाच्या बँकरांनी process दरम्यान सोसायटीच्या जमिनीवर बोजा असल्याचे निदर्शनास आणून दिले.

यानंतर हा बोजा वैयक्तिक कर्जामुळे असावा असे समजून व्यवस्थापकीय समिती व पदाधिकाऱ्यांनी संबंधित तीन सभासदांना विचारणा केली. डिसेंबरच्या शेवटपर्यंत दोन सभासदांनी त्यांचे loan पूर्णपणे फेडले असल्याचे आणि त्याबाबतचे पत्रक सादर केल्याचे नमूद केले. मात्र, एका सभासदाचे कर्ज फेडल्यानंतर त्याबाबतचे confirmation एप्रिल 2025 मध्ये प्राप्त झाले.

त्यानंतरही सोसायटीवर बोजा असल्याचे लक्षात आल्याने अधिक तपास केला असता, महाराष्ट्र स्टेट को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग फायनान्स कॉर्पोरेशन लिमिटेड (MHFC) यांच्याकडे सोसायटीची संपूर्ण जमीन mortgage deed द्वारे hypothecate केलेली असल्याचे समजले. हा बोजा ना सातबारा उताऱ्यावर दिसत होता, ना प्रॉपर्टी कार्डवर, त्यामुळे त्याची अचूक माहिती मिळवणे कठीण होते.

जरी 1998 साली कर्जाची पूर्ण परतफेड झालेली असली, तरी त्या वेळी कोणतेही No Dues Certificate किंवा Release Deed करण्यात आलेले नसल्याचे स्पष्ट करण्यात आले. तसेच, या प्रक्रिये संदर्भात कोणतेही दस्तावेज किंवा पत्रव्यवहार सोसायटीच्या दफ्तरी उपलब्ध नसल्याचे अध्यक्षांनी सर्वांच्या निदर्शनास आणून दिले.



अध्यक्ष आणि व्यवस्थापकीय समिती सदस्य श्री मंदार गोठीवरेकर यांनी हवेली कार्यालयात तसेच MHFC च्या कार्यालयात पडताळणी करून संबंधित माहिती मिळवली आणि पुढील कार्यवाहीचा मार्ग निश्चित केला. त्यानंतर दिनांक 13 मे 2025 रोजी अध्यक्षानी application करून Release Deed करण्याची मागणी केली. ऑक्टोबर 2025 मध्ये Release Deed चे registration झाले असून, दिनांक 2 नोव्हेंबर 2025 रोजी संबंधित documents प्राप्त झाले आणि त्याची प्रत 4 नोव्हेंबर 2025 रोजी विकसकाला देण्यात आली, अशी माहिती अध्यक्षांनी सभेसमोर मांडली.

त्यानंतर, जेव्हा विकसकांनी Bank Guarantee संदर्भात पुढील प्रक्रिया सुरु केली, तेव्हा असे लक्षात आले की सोसायटीने केलेल्या Fixed Deposit ची maturity काही दिवसांनी होणार आहे. त्यामुळे शक्य असल्यास हा कालावधी थोडा stretch करावा, जेणेकरून सोसायटीला व्याजाचा लाभ मिळेल, असे सुचवण्यात आले. तसेच Bank Guarantee नेमकी कधी लागू होते याबाबत चर्चा झाल्यानंतर, सोसायटीने vacate possession दिल्यानंतर पुढील 36 महिने + 6 महिने या कालावधीसाठी Bank Guarantee activate होते, असे स्पष्ट झाले.

त्यामुळे plan sanction होईपर्यंत EMD ची amount व केलेली FD सोसायटीकडे ठेवली, तर त्यावर मिळणाऱ्या व्याजातून सोसायटीचा कारभार चालवता येईल आणि मागील Annual General Meeting मध्ये सांगितल्याप्रमाणे सर्व सभासदांना प्रति सदस्य ₹25,000 ते ₹30,000 पर्यंत व्याजाचा मोबदला देता येईल, असे अध्यक्षांनी नमूद केले. यामध्ये सोसायटी व सदस्यांचा निश्चितच फायदा झाल्याचे मत त्यांनी व्यक्त केले. तसेच, गेल्या पाच वर्षांत सोसायटी maintenance मध्ये कोणतीही वाढ न करता, विविध सेवांच्या किमती वाढलेल्या असतानाही वैभव सर यांनी योग्य पद्धतीने सोसायटीचा कारभार चालवला असल्याचे त्यांनी सभासदांसमोर सांगितले.

त्यावेळी अनवधानाने किंवा लक्षात न आल्यामुळे, Bank Guarantee उशिरा घेतल्यास contractual obligation मध्ये काही अडचणी येऊ शकतात, याकडे दुर्लक्ष झाले. त्या वेळी EMD वर मिळणाऱ्या व्याजामुळे सोसायटीच्या फायद्यावरच अधिक लक्ष होते. परंतु ही बाब श्री चारुदत्त जोशी यांनी अध्यक्षांच्या निदर्शनास आणून दिल्यानंतर, जर पदाधिकाऱ्यांना असा निर्णय घेण्याचा अधिकार नसेल, तर हा मुद्दा General Body समोर मांडून वस्तुस्थिती स्पष्ट करावी व त्या निर्णयाचे regularization करून घ्यावे, अशी भूमिका अध्यक्षांनी घेतली.

त्यानंतर अध्यक्षांनी ठराव क्रमांक 2 चे वाचन करून तो सभेसमोर मांडला.

यानंतर श्री चारुदत्त जोशी यांनी विकसकास विचारले की, ठरावात नमूद केल्याप्रमाणे 15 एप्रिलपर्यंत Bank Guarantee देणे विकसकास मान्य आहे का.

त्यावर विकसक श्री सरवर अली यांनी उत्तर देताना सांगितले की, ठराव ज्या पद्धतीने मांडला आहे त्यामध्ये काहीही अडचण नाही. मात्र, एप्रिल महिन्याच्या पहिल्या आठवड्यात Bank holidays असल्यामुळे आणि 31 मार्च नंतर काही दिवस बँकांचे कामकाज तुलनेने मंद असते, त्यामुळे ही मुदत 30 एप्रिलपर्यंत वाढवून दिल्यास त्या कालावधीत Bank Guarantee सादर करणे शक्य होईल.

यावर श्री चारुदत्त जोशी यांनी Bank Guarantee देण्याची मुदत 30 एप्रिलपर्यंत वाढवण्याचा प्रस्ताव मांडला. तसेच, श्री गिरीश फणसळकर यांनी ठरावात नमूद केलेली तारीख दोन्ही पक्षांना मान्य असणे आवश्यक असून, एकदा ती मान्य केल्यानंतर ती पाळली (honor) जावी, असे मत व्यक्त केले.

त्यानंतर अध्यक्षांनी ठरावात हस्तलिखित दुरुस्ती करून 15 एप्रिल ऐवजी 30 एप्रिल ही तारीख नमूद केली जाईल व तो ठराव सर्व सभासदांच्या सहीसाठी सादर करण्यात येत असल्याचे सांगितले. काही सभासदांच्या विनंतीनुसार ठरावाचे English मध्येही वाचन करण्यात आले.

त्यानंतर अध्यक्षांनी सभेत उपस्थित volunteers ना ठराव क्रमांक 2 सभासदांच्या सहीसाठी सादर करण्याचे निर्देश दिले.

यानंतर अध्यक्षांनी ठराव क्रमांक 3 ची पार्श्वभूमी यापूर्वी दिलेली असल्याचे सांगून तिसरा ठराव सभेसमोर मांडला. प्रथम मराठीत व त्यानंतर English मध्ये त्याचे वाचन करण्यात आले.

त्यानंतर श्री चारुदत्त जोशी यांनी विकसकास IndusInd Bank कडून आतापर्यंत झालेल्या प्रक्रियेबाबत माहिती विचारली.

त्यावर विकसक श्री सरवर यांनी नमूद केले की, Project Finance साठी त्यांनी IndusInd Bank ला approach केले असून, त्यासाठी आवश्यक documents ची पडताळणी करताना बँकेने विविध बाबींसाठी कागदपत्रांची मागणी केली होती. याबाबत वेळोवेळी समितीला माहिती देण्यात आली आहे. त्यापैकीच एक म्हणजे बँकेने सोसायटीकडून Title Confirmation Letter मिळाल्याची पुष्टी मागितली होती, त्यानुसार समितीकडे विनंती करण्यात आली.

बँकेने कोणतीही specific NOC मागितलेली नसून, फक्त Title Confirmation मागितले असल्याचे त्यांनी स्पष्ट केले. तसेच, finance च्या terms अशा आहेत की plan sanction झाल्यानंतर, vacate possession दिल्यानंतर आणि साइटवर प्रत्यक्ष काम सुरू झाल्यानंतरच कोणतेही disbursement होईल, जी प्रक्रिया इतर financial institutions किंवा बँका देखील पाळतात. तसेच, आवश्यकतेनुसारच finance घेतले जाईल आणि त्याआधी कोणताही finance घेण्याची गरज नसल्याचेही त्यांनी नमूद केले.



त्यावर श्री चारुदत्त जोशी यांनी IndusInd Bank ने कोणते Interest Letter, Comfort Letter किंवा Commitment Letter दिले आहे का, याची विचारणा केली. त्यावर श्री सरवर यांनी IndusInd Bank कडून ₹120 कोटींच्या finance ची commitment असल्याचे नमूद केले.

त्यावर श्री चारुदत्त जोशी यांनी पुढील विचारणा केली की, ज्या पद्धतीने बँकेने financial credibility तपासली आहे, त्याचप्रमाणे या project ची व्यवहार्यता (project feasibility) देखील तपासली आहे का, आणि त्यानंतर कोणते Comfort Letter दिले आहे का व ते सोसायटीला विकसकाने दिले आहे का.

या प्रश्नावर अध्यक्षांनी सांगितले की Bank Guarantee संदर्भातील मान्यता पत्रक सोसायटी दफ्तरी उपलब्ध आहे; परंतु संपूर्ण ₹120 कोटी finance संदर्भातील commitment letter किंवा comfort letter सोसायटीला प्राप्त झालेले नाही. त्यावर श्री सरवर यांनी पुढील प्रक्रियेत असे पत्र बँकेकडून मागवून सोसायटीला देऊ, असे सांगितले. त्यानंतर श्री चारुदत्त जोशी यांनी दिलेले उत्तर समाधानकारक असल्याचे सांगून, या ठरावाला मान्यता देण्यास हरकत नसल्याचे नमूद केले.

त्यानंतर अध्यक्षांनी ठराव क्रमांक 3 सभासदांच्या सहीसाठी पाठविला.

त्यानंतर अध्यक्षांनी सर्वात महत्वाचा ठराव क्रमांक 1 मांडण्याबाबत विचारणा केली आणि दिनांक 2 फेब्रुवारी 2026 व 17 मार्च 2026 च्या परिपत्रकांचा संदर्भ दिला. त्यानंतर श्री देवेंद्र ढेरे यांनी विकसकाला presentation सादर करण्याची विनंती करून, त्यानंतर पुढील चर्चा करावी असे सुचवले.

यानंतर अध्यक्षांनी विकसकास presentation करण्याची विनंती केली आणि तोपर्यंत ठराव क्रमांक 1 कशा प्रकारे मांडला गेला आहे याची पार्श्वभूमी स्पष्ट केली. त्यांनी नमूद केले की, original notice दिनांक 15 मार्च 2026 रोजी प्रकाशित करण्यात आली होती, ज्यामध्ये ठराव क्रमांक 1 अंतर्गत चार options दिले होते.

त्यानंतर दिनांक 17 मार्च 2026 रोजी सुधारित परिपत्रक आल्यानंतर, दिनांक 23 मार्च 2026 रोजी श्री चारुदत्त जोशी यांच्या कार्यालयात व्यवस्थापकीय समिती सदस्य व अभ्यास गट यांच्यात चर्चा झाली, असे अध्यक्षांनी सांगितले. या चर्चेतील एक महत्वाचा मुद्दा म्हणजे 17 मार्च 2026 च्या परिपत्रकातील 'ड' मुद्द्यामुळे आलेली शिथिलता. यावर चर्चा झाल्यानंतर, notice मध्ये नमूद केलेल्या चार options पैकी option क्रमांक 1 आणि 4 हे निरस्त झाल्याचे स्पष्ट करण्यात आले.

त्यानंतर अध्यक्षांनी सांगितले की सध्या option क्रमांक 2 आणि 3 यांचाच विचार करण्यात यावा. परंतु, आदल्या दिवशी अभ्यास गटाबरोबर झालेल्या चर्चेनंतर तसेच काही सभासदांकडून प्राप्त पत्रांनुसार, option 2 आणि option 3 यांना संयुक्तरीत्या विचारात घेण्याची तिसरी शक्यता देखील समोर आली.

त्यामुळे सुधारित ठराव क्रमांक 1, जो members च्या WhatsApp group वर प्रकाशित करण्यात आला होता, त्यामध्ये option A म्हणजे original notice मधील option 2, option B म्हणजे original



notice मधील option 3, आणि option C म्हणजे option 2 ला प्राधान्य देणे व ते शक्य न झाल्यास option 3 प्रमाणे पुढील प्रक्रिया करणे, असा असल्याचे अध्यक्षानी स्पष्ट केले.

त्यानंतर अध्यक्षानी सांगितले की option A हा subject to conditions असल्यामुळे, तसेच सभा सुरु होण्यापूर्वी श्री चारुदत्त जोशी, अॅडव्होकेट पागे मॅडम आणि श्री मिलिंद देशपांडे यांच्यासोबत झालेल्या conference call चा संदर्भ देत, सध्याच्या परिस्थितीत RERA registration मिळण्याची शक्यता नाही, त्यामुळे option A feasible नाही असे मत मांडले गेले होते.

मात्र, विकसकाशी झालेल्या चर्चेत option A ची शक्यता पूर्णपणे नाकारता येत नाही असेही मत पुढे आले. त्यामुळे सर्वप्रथम सर्व options समजून घेऊन, legal advisor व अभ्यास गट सदस्य यांच्या उपस्थितीत चर्चा करून, एकच option सभेसमोर मान्यतेसाठी ठेवण्यात येईल, असे अध्यक्षानी सांगितले. त्यानंतर अध्यक्षानी विकसकास presentation करण्यास विनंती केली.

यानंतर विकसक श्री सरवर यांनी presentation सुरु करण्यापूर्वी काही इतर मुद्द्यांवर बोलणे आवश्यक असल्याचे सांगितले. त्यामध्ये एक महत्वाचा मुद्दा म्हणजे श्री धनेश मेहता हे कंपनीत आहेत की नाहीत, तसेच ते project मध्ये involved आहेत की नाहीत, याबाबत WhatsApp group वर झालेल्या चर्चेमुळे काही प्रमाणात apprehensive वातावरण निर्माण झाल्याचे त्यांनी नमूद केले.

श्री धनेश मेहता त्यांच्या काही पूर्वनियोजित commitments मुळे प्रत्यक्ष सभेस उपस्थित राहू शकले नव्हते; मात्र ते Zoom meeting द्वारे सभेत सहभागी झाले होते. त्यामुळे त्यांनी प्रथम त्यांचे मत मांडावे आणि त्यानंतर presentation पुढे सुरु करतो, असे सांगून श्री धनेश मेहता यांना Zoom द्वारे बोलण्याची संधी देण्यात आली.

त्यानंतर श्री धनेश मेहता यांनी उपस्थित सभासदांचे आभार मानले आणि त्यांच्यावर व त्यांच्या कंपनीवर दाखवलेला विश्वास कायम ठेवावा, अशी विनंती केली. त्यांनी नमूद केले की WhatsApp सारख्या माध्यमांवर अनेकदा चुकीची किंवा अपूर्ण माहिती पसरते, ज्यामुळे नकारात्मक वातावरण निर्माण होते. त्यांच्या संदर्भातही ते project मध्ये आहेत की नाहीत किंवा त्यांनी कंपनी सोडली आहे का, अशा चर्चा झाल्या होत्या.

त्यावर त्यांनी स्पष्ट केले की त्यांनी Manasara Vaastu Private Limited मध्ये सहभाग घेतलेला असून, ते project मध्ये पूर्णपणे involved आणि committed आहेत. तसेच काही तांत्रिक अडचणी आणि महानगरपालिकेच्या परिपत्रकांमुळे प्रकल्पात विलंब झाला असला, तरी आता प्रकल्प योग्य मार्गावर आणलेला असल्याचे त्यांनी नमूद केले.



त्यानंतर श्री सरवर यांनी नमूद केले की, Kundan Spaces हा parent brand असून त्यामध्ये श्री आशिष जैन यांचा समावेश आहे आणि Kundan Spaces या कंपनीचा Mansara Vastu Private Limited मध्ये सहभाग आहे. त्याचप्रमाणे, पूर्वी श्री धनेश मेहता हे वैयक्तिक shareholder म्हणून काम करत होते; परंतु आता त्यांनी त्यांच्या कंपनीद्वारे, ज्यामध्ये त्यांच्या मुलाचाही समावेश आहे, Mkraft मार्फत Mansara Vastu मध्ये सहभाग घेतलेला आहे. तसेच श्री रक्षित ओसवाल आणि श्री सरवरअली वाडीवाला यांचा या कंपनीमध्ये Director म्हणून समावेश असल्याचे त्यांनी सांगितले.

हे स्पष्ट करताना श्री सरवर यांनी अधोरेखित केले की Mansara Vastu Private Limited च्या कार्यक्षेत्रात सध्या सहा projects सुरु असून redevelopment क्षेत्रात हे नाव अधिक मोठे करण्याचा त्यांचा उद्देश आहे. तसेच, या प्रकल्पामध्ये Kundan Spaces आणि Mkraft या दोन्ही कंपन्यांचा पूर्ण पाठिंबा असल्याचे त्यांनी नमूद केले.

पुढे बोलताना श्री सरवर यांनी सांगितले की WhatsApp group वर प्राप्त झालेले काही messages तसेच इतर forum मधून मिळालेल्या माहितीमध्ये Development Agreement cancel करण्याबाबतचे संदेश पाहून त्यांना देखील disheartening वाटले. Development Agreement cancel करण्यासारखी कोणतीही परिस्थिती निर्माण झालेली नसताना असे संदेश पाहून "आमची security काय?" असा प्रश्न निर्माण होतो, असे त्यांनी नमूद केले.

वैयक्तिक members च्या security बाबत त्यांनी जे काही आश्वासन दिले आहे, त्याबाबत ते पूर्णपणे वचनबद्ध असल्याचे त्यांनी स्पष्ट केले. मात्र, त्याच प्रकारची reciprocation दिसून येत नाही आणि काही प्रमाणात negativity पसरत असल्याची जाणीव होत असल्याने, त्यातून त्यांच्या मनातही शंका निर्माण होत असल्याचे त्यांनी नमूद केले.

त्यानंतर त्यांनी सांगितले की, श्री धनेश मेहता यांनी प्रकल्पाच्या सुरुवातीला स्पष्ट केले होते की ते त्यांच्या projects मध्ये नवीन technology आणि innovative ideas चा अवलंब करतात. त्याचाच एक भाग म्हणून, पुण्यामध्ये प्रथमच 3D printing च्या माध्यमातून site office उभारण्याचे काम गंधर्व नगरी येथे करण्यात आले आहे.

हा प्रकल्प त्यांच्यासाठी अत्यंत प्रतिष्ठेचा (prestigious) असल्याचे त्यांनी नमूद केले. जरी इतर ठिकाणी मोठे projects सुरु असले तरी Kothrud परिसरातील हा त्यांचा पहिला प्रकल्प असल्यामुळे, त्यामध्ये शक्य तितके innovation करून उत्कृष्ट प्रकल्प साकारण्याचा त्यांचा प्रयत्न आहे. यामधून त्यांची commitment दिसून येते, असे त्यांनी सांगितले.



त्यानंतर, मागील आठवड्यात झालेल्या drone shoot आणि 3D printing process सादरीकरणाच्या कार्यक्रमादरम्यान काही सभासदांच्या प्रतिक्रिया video स्वरूपात नोंदवण्यात आल्या होत्या, त्याचे सादरीकरण करण्यात आले.

त्यानंतर श्री सरवर यांनी उपस्थित असलेल्या त्यांच्या टीमची ओळख करून दिली. त्यामध्ये अॅडव्होकेट दिपाली, श्री सिद्धार्थ जैन (Project Director), श्री विशाल (CFO), श्री अक्षय (CA) आणि पल्लवी मॅडम यांची ओळख करून दिली.

त्यानंतर श्री धनेश मेहता यांनी पुन्हा एकदा बोलण्याची विनंती केल्यानंतर Zoom meeting द्वारे त्यांच्याशी संपर्क साधण्यात आला. त्यानंतर श्री धनेश मेहता यांनी काही सभासदांच्या प्रतिक्रिया आणि त्यांचा प्रवास ऐकल्यानंतर, उपस्थित सभासदांना पुन्हा विश्वास दिला की काही technical कारणांमुळे प्रकल्पास थोडा विलंब झाला असला तरी हा प्रकल्प उत्कृष्टरीत्या पूर्ण करण्यासाठी ते पूर्णपणे कटिबद्ध आहेत. तसेच, सभासदांनी त्यांच्यावर ठेवलेला विश्वास कायम आणि दृढ राहावा व कोणत्याही अफवा किंवा गैरसमजांवर विश्वास ठेवू नये, अशी विनंती त्यांनी केली.

त्यानंतर श्री सरवर यांनी प्रोजेक्टच्या landscaping आणि amenity space मधील प्रगतीचे presentation सादर केले. ते करताना त्यांनी अधोरेखित केले की सुरुवातीला एक commercial building आणि तीन residential towers असे planning करण्यात आले होते. मात्र, काही कारणांमुळे commercial building मध्ये अपेक्षित value addition होणार नसल्याचे लक्षात आल्याने, चौथा tower देखील residential करण्याचा निर्णय घेण्यात आला.

यामुळे प्रकल्पात एकूण value addition होईल आणि त्याचा फायदा सभासदांना देखील मिळेल, असे त्यांनी नमूद केले. तसेच, या निर्णयामुळे अल्पकालीन (short term) व्यावसायिक नुकसान होण्याची शक्यता असली तरी दीर्घकालीन (long term) दृष्टीने योग्य value addition होईल, याची खबरदारी घेतल्याचे त्यांनी स्पष्ट केले.

त्यानंतर विकसकाने ठराव क्रमांक 1 संदर्भात आपले मत मांडले. त्यांनी सांगितले की दिनांक 2 फेब्रुवारी 2026 पर्यंत प्रकल्पाची प्रक्रिया normal course प्रमाणे चालू होती. त्यामध्ये प्रथम basic plan sanction (1.1), त्यानंतर त्या plan चा RERA, त्यानंतर संबंधित सभासदांसोबत PAAA, त्यानंतर TDR loading, पुन्हा RERA आणि उर्वरित सभासदांसोबत PAAA अशी प्रक्रिया होती.

मात्र, दिनांक 2 फेब्रुवारी 2026 च्या महानगरपालिकेच्या परिपत्रकानंतर, सर्वप्रथम vacate करून, त्यानंतर demolition करून, आवश्यक NOC प्राप्त करून, नंतर plan sanction आणि त्यानंतर सभासदांसोबत PAAA अशी प्रक्रिया सुचवण्यात आली होती.

परंतु या प्रक्रियेमध्ये सभासदांचा confidence कसा वाढेल, यावर चर्चा करून तसेच काही तज्ञांचे opinion घेतल्यानंतर असा पर्याय समोर आला की प्रकल्पासाठी IOD, Plot Amalgamation, Layout Plan Sanction आणि Commencement Certificate (CC) आधीच प्राप्त झालेले असल्याने, त्याच्या आधारे RERA registration मिळू शकते.

RERA registration झाल्यानंतर सभासदांसोबत PAAA करता येईल. त्यानंतर सर्व सभासदांसोबत PAAA registration पूर्ण झाल्यानंतर आणि Bank Guarantee दिल्यानंतरच सभासदांना vacate करण्यास सांगता येईल, असा पर्याय पुढे आला.

त्याप्रमाणे RERA registration ची प्रक्रिया सुरु करण्यात आली असून सध्या application स्वीकारले गेले आहे आणि त्याची प्रक्रिया सुरु आहे, असे त्यांनी सांगितले. लवकरच RERA registration मंजूर होते की नाही हे स्पष्ट होईल आणि त्यानुसार सोसायटीला पुढील माहिती देण्यात येईल, असे त्यांनी नमूद केले.

त्यामध्ये दिनांक 17 मार्च रोजी प्राप्त झालेल्या सुधारित परिपत्रकात, व्हेकेट आधी करून घेण्याची अट शिथिल झाल्याचे स्पष्ट झाले आणि कॉर्पोरेशनकडून देखील प्लॅन सॅक्शन करून देण्याची भूमिका मांडण्यात आली. त्यानुसार, पुन्हा नियमित (regular) प्रक्रिया अवलंबल्यास एप्रिल महिन्यामध्ये 1.1 चा प्लॅन सॅक्शन मिळू शकतो. त्यानंतर RERA registration, पहिल्या टप्प्यातील सभासदांचे PAAA registration, त्यानंतर TDR loading साठी अंदाजे 60 ते 75 दिवसांचा कालावधी, त्यानंतर त्याचे RERA registration आणि शेवटी उर्वरित सभासदांचे PAAA अशी प्रक्रिया पूर्ण करण्यासाठी साधारणपणे 4 ते 6 महिन्यांचा कालावधी लागू शकतो, असे सांगण्यात आले.

तसेच, व्यवस्थापकीय समिती सदस्यांनी वेळोवेळी भाडे लवकरात लवकर सुरु कसे करता येईल याबाबत विचारणा केली होती. सचिवांनीही मागील बैठकीत अनेक सभासदांनी आपली घरे रिकामी करून भाड्याने राहण्यास सुरुवात केल्याचे नमूद केले होते. अनेक सभासद senior citizens असल्याने त्यांच्यावर आर्थिक ताण येत असल्याचेही सांगण्यात आले होते. त्यामुळे प्रक्रिया गतीने पूर्ण करून भाडे सुरु करण्याबाबत विकसकास विनंती करण्यात आली होती.

दिनांक 2 फेब्रुवारी 2026 रोजीच्या परिपत्रकाच्या पार्श्वभूमीवर आणि वरील विनंती लक्षात घेऊन, तसेच RERA registration प्रक्रिया सुरु असल्याने, जर RERA registration प्राप्त झाले आणि Register Office मार्फत PAAA नोंदणी पूर्ण झाली व Bank Guarantee दिल्यानंतर सभासदांनी व्हेकेट केले, तर त्या दिवसापासून भाडे, transport charges, security deposit व इतर देयके देण्यास सुरुवात होईल. त्याप्रमाणे देण्यास विकसक तयार असल्याची भूमिका मांडण्यात आली.

तसेच, दिनांक 17 मार्च 2026 च्या सुधारित परिपत्रकामुळे आपण पुन्हा मूळ प्रक्रियेच्या मार्गावर आलो असल्याचे नमूद करत, या विशेष सर्वसाधारण सभेची आवश्यकता प्रत्यक्षात कमी झाली आहे; मात्र option 2 उपलब्ध असल्याने, सभासदांची मंजूरी असल्यास त्याचा विचार करता येऊ शकतो, असे मत विकसकाने व्यक्त केले.

यानंतर अॅडव्होकेट पागे मॅडम यांनी स्पष्ट मत मांडले की "if's and but's" च्या आधारावर कोणताही resolution पास करता येत नाही. तसेच, प्लॅन सँक्शनपूर्वी RERA registration मिळण्याचा कोणताही precedent सध्या उपलब्ध नाही, असे त्यांनी अधोरेखित केले. विकसकांनी नमूद केल्याप्रमाणे RERA registration मिळाल्यास तो पहिला precedent ठरू शकतो; परंतु सध्याच्या स्थितीत तसे कोणतेही उदाहरण उपलब्ध नसल्याने, तसेच RERA कायद्यातही प्लॅन सँक्शनपूर्वी registration ची तरतूद स्पष्ट नाही, त्यामुळे कायद्याच्या चौकटीत न बसणारा कोणताही ठराव सध्या करू नये, असे त्यांनी सांगितले. तसेच, जर विकसकांच्या म्हणण्यानुसार RERA registration प्राप्त झाले, तर एक महिन्यानंतर पुन्हा General Body Meeting बोलावून त्यावर निर्णय घेता येईल, असे त्यांनी सुचवले.

त्यावर श्री सरवर यांनी मत व्यक्त केले की सध्या precedent नसला तरी आपण तो निर्माण करू शकतो किंवा नवीन पद्धतीची सुरुवात करू शकतो. आजपर्यंत कोणी या शक्यतेचा विचार केला नसेल; परंतु जर ती शक्यता अस्तित्वात असेल, तर प्रयत्न करण्यात हरकत नसल्याचे त्यांनी नमूद केले. यावर पागे मॅडम यांनी "we will take the decision once we cross the bridge" असे म्हणत, जेव्हा प्रत्यक्ष अशी परिस्थिती निर्माण होईल तेव्हा सात दिवसांची नोटीस देऊन General Body Meeting बोलावता येईल, असे सांगितले. एवढ्या मोठ्या प्रमाणावर न करता, आवश्यक असल्यास सोसायटीच्या परिसरात लहान स्वरूपातही बैठक घेता येईल. मात्र, सध्या कोणताही precedent नसताना असा ठराव करणे योग्य ठरणार नाही, असे त्यांनी स्पष्ट मत व्यक्त केले.

त्यानंतर श्री चारुदत्त जोशी यांनी पागे मॅडम यांच्या मताला समर्थन देत सांगितले की, बैठक सुरु होण्यापूर्वी मराठी बांधकाम व्यावसायिक संघटनेचे पदाधिकारी व RERA तज्ञ श्री मिलिंद देशपांडे यांच्यासोबत conference call वर चर्चा झाली होती, ज्यामध्ये विक्रम देसाई आणि पागे मॅडमही सहभागी होते.

त्यांनी पुढे स्पष्ट केले की, 17 मार्च 2026 च्या सुधारित परिपत्रकापूर्वी जी प्लॅन सँक्शन प्रक्रिया होती, त्यामध्ये वर्षानुवर्षे एकच पद्धत अवलंबली जात होती. त्यानुसार, ज्या इमारती demolition करायच्या आहेत त्यांना building plan वर highlight करून, त्यानुसार नकाशे मंजूर करून, Commencement Certificate (CC) घेऊन त्यानंतर demolition व बांधकाम केले जात होते.



हीच पद्धत 2 फेब्रुवारी 2026 च्या परिपत्रकात अनवधानाने बदलण्यात आली होती. त्यानंतर मराठी बांधकाम व्यावसायिक संघटनेच्या पदाधिकाऱ्यांनी ही बाब आयुक्तांच्या निदर्शनास आणून दिल्यानंतर, तत्काळ दुरुस्ती करून दिनांक 17 मार्च 2026 रोजी सुधारित परिपत्रक जारी करण्यात आले. त्यामुळे सध्याच्या परिस्थितीत कोणतीही ambiguity उरलेली नाही. परिणामी, ठराव क्रमांक 1 मधील सर्व चार options निरस्त झालेले असून, हा ठराव करण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही, असे मत त्यांनी व्यक्त केले.

त्यानंतर श्री चारुदत्त जोशी यांनी पुढे असेही नमूद केले की, यदा-कदाचित श्री सरवर यांच्या म्हणण्यानुसार RERA registration मिळाले, तरी पुढे जाण्यात हरकत नाही असे म्हणणे योग्य नाही; तर त्यास शंभर टक्के हरकत आहे. कारण हा विषय सभासदांच्या फ्लॉटच्या सुरक्षिततेशी संबंधित आहे. त्यांनी पुढे असे सांगितले की, गेल्या 16 ते 18 महिन्यांमध्ये Development Agreement मध्ये नमूद केलेल्या अनेक बाबींची पूर्तता झालेली नाही.

तसेच, सुमारे दोन वर्षांच्या कालावधीनंतर विकसक सभासदांसमोर आले असून, या कालावधीत नेमके काय सुरू होते याबाबत सभासदांना स्पष्ट माहिती मिळालेली नाही, असे त्यांनी नमूद केले. Bank Guarantee वेळेत का मिळाली नाही, plans 15 महिन्यांत sanction का झाले नाहीत, तसेच 2 फेब्रुवारीपूर्वीच plan sanction होऊ शकले असते का आणि ते का झाले नाहीत, याबाबत समाधानकारक स्पष्टीकरण मिळालेले नाही, असे त्यांनी सांगितले.

त्यांनी पुढे असेही नमूद केले की, पदाधिकारी वेळोवेळी पुढील तारखा देत आहेत; मात्र ज्यांच्याशी Development Agreement करण्यात आले आहे त्या विकसकांकडून थेट संवाद कमी झाला असल्याची भावना व्यक्त केली. यापूर्वी विकसकाला किती वेळा आणि कोण भेटले, असे प्रश्नही त्यांनी उपस्थित केले. त्यावर श्री सरवर यांनी उत्तर देताना सांगितले की, वेळोवेळी त्यांनी व्यवस्थापकीय समिती तसेच काही सभासदांची भेट घेतली आहे. तसेच दिनांक 27 सप्टेंबर 2025 रोजी झालेल्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत देखील ते त्यांच्या टीमसह उपस्थित होते, असे त्यांनी स्पष्ट केले.

यानंतर अध्यक्षांनी या चर्चेत हस्तक्षेप करून स्पष्ट केले की, कोणावरही आरोप-प्रत्यारोप किंवा दोषारोप करणे योग्य नाही. कारण अभ्यास गटातील काही सदस्यांनी वेळोवेळी विकसकाशी चर्चा केलेली आहे. तसेच, मागील महिन्यात झालेल्या व्यवस्थापन बैठकीनंतर ज्या सभासदांनी विकसकाला भेटण्याची इच्छा व्यक्त केली होती, त्या सर्वांची भेट आयोजित करण्यात आली होती.

या बैठकीत अभ्यास गटातील श्री आगटे, श्री वाडेकर यांचे सुपुत्र, तसेच श्री निरंजन वेमाई, श्री मूर्ती, श्री वैद्य, श्री साळुंखे आणि इतर काही सभासद सहभागी झाले होते. तसेच सप्टेंबर 2025 मधील वार्षिक

सर्वसाधारण सभेत देखील विकसक त्यांच्या टीमसह उपस्थित होते व त्यांनी सुधारित plans सादर करून सभासदांशी चर्चा केली होती. त्यामुळे "विकसक कधीच समोर आले नाहीत" असे आरोप करू नयेत, अशी विनंती अध्यक्षांनी केली.

त्यानंतर अध्यक्षांनी श्री सरवर यांनी presentation मध्ये मांडलेल्या मुद्द्यानुसार, commercial building चे residential building मध्ये रूपांतर का करण्यात आले याचे स्पष्टीकरण दिले. त्यांनी सांगितले की, विकसक हा प्रकल्प premium residential project म्हणून विकसित करू इच्छित होता. मात्र commercial building साठी अतिरिक्त parking ची आवश्यकता होती आणि सोसायटीच्या सभासदांनी residential परिसरात commercial interference होऊ नये, अशी अट घातली होती. या कारणामुळे commercial project आणि त्यासाठी आवश्यक parking व्यवस्था केल्यास प्रकल्पाच्या एकूण गुणवत्तेवर परिणाम होण्याची शक्यता होती. त्यामुळे प्रकल्पाचा premium दर्जा कायम ठेवण्यासाठी, अनेक revisions आणि चर्चानंतर commercial tower चे residential tower मध्ये रूपांतर करण्याचा निर्णय घेण्यात आला.

या निर्णयामुळे विकसकाला काही प्रमाणात commercial नुकसान सहन करावे लागले असले तरी, प्रकल्पाच्या एकूण गुणवत्ता व value addition साठी हा निर्णय घेण्यात आला असल्याचे अध्यक्षांनी स्पष्ट केले. तसेच, या सुधारित plan ला सप्टेंबर 2025 मधील वार्षिक सर्वसाधारण सभेत मंजुरी देण्यात आलेली आहे, असे त्यांनी नमूद केले.

तसेच, "plans 15 महिन्यांत sanction का झाले नाहीत" या संदर्भातील आरोपांबाबत अध्यक्षांनी स्पष्ट केले की, Development Agreement मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे सभासदांची मान्यता मिळाल्यानंतरच plan sanction प्रक्रिया सुरू करण्यात येणार होती, असे करारात स्पष्टपणे नमूद आहे.

तसेच, एक महिना पूर्वी झालेल्या विकसकाच्या बैठकीचा संदर्भ देत, ज्यामध्ये अभ्यास गटातील काही सदस्य देखील उपस्थित होते, अध्यक्षांनी त्या दिवशी झालेल्या चर्चेतील एक महत्त्वाचा मुद्दा—Bank Guarantee संदर्भातील—सर्वांच्या निदर्शनास आणून दिला.

त्या वेळी, "आपण Bank Guarantee 15 ते 16 महिने का दिली नाही?" या प्रश्नावर विकसकाने अध्यक्षांना विचारले होते की, "सोसायटीचे Title Confirmation आपण कधी दिले? ते नोव्हेंबर 2025 मध्ये दिलेले आहे. मग 16 महिन्यांचा विलंब झाल्याचा आरोप आपण कसा करू शकता?" हा मुद्दा अध्यक्षांनी सर्वासमोर मांडला.

यानंतर अध्यक्षांनी पुन्हा स्पष्ट केले की, आरोप-प्रत्यारोप करून या चर्चेतून काहीही निष्पन्न होणार नाही. कारण या विलंबासाठी दोन्ही बाजू काही प्रमाणात जबाबदार आहेत. त्यामुळे blame game

चर्चा पुढे चालू ठेवावी, अशी विनंती त्यांनी केली. तसेच, सोसायटीकडून झालेल्या विलंबासाठी केवळ विकसकाला दोषी ठरवणे योग्य नाही, "it's not fair" अशी ठाम भूमिका अध्यक्षांनी मांडली.

त्यानंतर अभ्यास गटातील श्री गिरीश फणसळकर यांनी त्यांची बाजू मांडण्यास सुरुवात केली. त्यांनी नमूद केले की, काही मतभेद असले तरी सर्वप्रथम हे स्पष्ट करणे आवश्यक आहे की सर्व सदस्य या प्रकल्पाच्या पाठीशी ठामपणे उभे आहेत. "Developers should not have doubt in his mind. We all are supporting this project." असे त्यांनी स्पष्टपणे सांगितले.

अभ्यास गट असो वा इतर सभासद, सर्वांचे एकच उद्दिष्ट आहे—हा प्रकल्प यशस्वी करणे आणि शक्य तितक्या लवकर पूर्ण करणे. त्यानंतर त्यांनी पुढे सांगितले की, "how do we minimise the risk for the members and how do we minimise the risk for the developer" हा अत्यंत महत्वाचा मुद्दा आहे. कारण दोन्ही बाजू एकमेकांशी निगडित आहेत—"If developer fails, we will also fail." त्यामुळे आपण सर्व एक टीम आहोत, हे लक्षात घेणे गरजेचे आहे.

प्रकल्पाला झालेला विलंब आणि काही बाबींमध्ये स्पष्ट माहिती नसल्यामुळे गैरसमज निर्माण होऊ शकतात, हे त्यांनी मान्य केले. तसेच विकसकांनी आपली भूमिका व commitment स्पष्ट केल्याबद्दल आभार मानत, पुढील काळात timelines पाळल्या गेल्यास सर्वांचा confidence वाढेल, असे त्यांनी नमूद केले.

ठराव क्रमांक 1 वर चर्चा करताना, श्री गिरीश यांनी सभासदांना प्रश्न विचारला की, आपल्या समोर असलेले पर्याय (options) सर्वांना स्पष्ट आहेत का? कारण त्यामध्ये वेळोवेळी झालेल्या बदलांमुळे (iterations) अनेक सभासदांना options स्पष्टपणे समजलेले नाहीत, असे त्यांनी नमूद केले. तसेच option A आणि option B बाबत सविस्तर माहिती देण्याची मागणी त्यांनी केली.

यानंतर अध्यक्षांनी पुन्हा एकदा option A स्पष्ट केला. त्यांनी सांगितले की, आतापर्यंत प्राप्त झालेले IOD, amalgamation, layout plan sanction आणि Commencement Certificate (CC) यांच्या आधारावर RERA registration मिळाल्यानंतर, त्यानंतर PAAA registration पूर्ण होईल आणि Bank Guarantee प्राप्त झाल्यानंतर—ज्यामध्ये सर्व सभासदांची सुरक्षा सुनिश्चित होते—त्या टप्प्यावर vacate possession विकसकाला दिले जाईल. त्यानंतर विकसक भाडे व इतर देयके देण्यास सुरुवात करेल आणि प्रकल्पाची timeline सुरु होईल. ही प्रक्रिया अंदाजे मे महिन्याच्या मध्यापासून किंवा त्यानंतर सुरु होऊ शकते.

ही शक्यता प्रत्यक्षात असेल, तर ती explore करावी का, असा प्रश्न अध्यक्षांनी उपस्थित केला.

यानंतर त्यांनी option B स्पष्ट करताना सांगितले की, नियमित प्रक्रियेप्रमाणे पुढे गेल्यास सुमारे 4 ते 6 महिन्यांचा कालावधी लागू शकतो, असे विकसकाने नमूद केले आहे, आणि त्यानुसार option B पुन्हा एकदा सभेसमोर मांडला.

त्यानंतर श्री गिरीश यांनी option A मधील एक महत्वाचा फरक सभासदांच्या निदर्शनास आणून दिला. त्यांनी नमूद केले की option A निवडल्यास PMC कडून प्रत्येक सभासदाच्या फ्लॅटचे स्वतंत्र plan sanction (म्हणजेच फ्लॅट प्लॅन approval) उपलब्ध राहणार नाही, आणि ही एक मोठी risk आहे. यामध्ये दोन शक्यता त्यांनी स्पष्ट केल्या. पहिली म्हणजे delay होण्याची शक्यता, कारण ही प्रक्रिया मोठी आणि complex आहे. दुसरी म्हणजे, जर PMC sanction दरम्यान प्लॅनमध्ये काही बदल झाले, तर correction deed करावी लागू शकते, ज्याचा उल्लेख ठरावातही करण्यात आलेला आहे. त्यांनी पुढे अधोरेखित केले की, अशा परिस्थितीत आपला सध्याचा फ्लॅट demolition झाल्यानंतर नवीन फ्लॅटमध्ये बदल (modification) करावे लागण्याची शक्यता आहे. त्यामुळे यात risk आहे की नाही, याचा विचार सभासदांनी करावा. वैयक्तिकरित्या ही मोठी risk वाटत असल्याचे त्यांनी नमूद केले. तसेच, पागे मॅडम यांनी नमूद केल्याप्रमाणे legal दृष्टीकोनातूनही हा मुद्दा योग्य नाही, त्यामुळे या दोन्ही बाबींचा विचार करणे आवश्यक आहे, असे त्यांनी सांगितले.

त्यावर श्री सरवर यांनी स्पष्ट केले की, normal process सुरुच आहे. मात्र, सभासदांना भेडसावत असलेली अडचण-विशेषतः पुढील सहा महिन्यांचा विलंब-कमी करण्यासाठी पर्याय शोधण्याच्या प्रक्रियेत option A समोर आला आहे. त्यांनी नमूद केले की, पागे मॅडम यांचे मत योग्य आहे; परंतु precedent नाही म्हणून पर्यायाचा विचारच करू नये का, हा प्रश्न आहे.

त्यांनी पुढे असेही स्पष्ट केले की, जर RERA registration मिळाले, तर ते केवळ विकसकाचे मत नसून RERA authority कडून प्रकल्पाला मान्यता मिळाल्याचे द्योतक आहे. तसेच, Registration Authority PAAA नोंदणी करत असल्यास त्यामध्ये illegality कशी येते, असा प्रश्न त्यांनी उपस्थित केला.

तसेच, विकसक म्हणून त्यांनी स्पष्ट केले की, RERA registration न मिळाल्यास किंवा approval न झाल्यास हा पर्याय पुढे नेण्याचा त्यांचा आग्रह नाही. मात्र, जर RERA registration मिळाले, तर या option ने पुढे जाण्याचा विचार करता येईल का, अशी त्यांनी विचारणा केली.

तसेच त्यांनी स्पष्ट केले की, हा पर्याय स्वीकारण्याचा कोणताही आग्रह नाही; परंतु जर हा पर्याय व्यवहार्य ठरला, तर लवकर vacate possession मिळाल्यानंतर सभासदांना भाडे व इतर देयके लवकर सुरू करता येतील, हा त्यामागील उद्देश आहे.

यानंतर श्री गिरीश यांनी विचारले की, या पर्यायामुळे एकूण प्रकल्प किती प्रमाणाने accelerate होईल.



त्यावर श्री सरवर यांनी उत्तर दिले की, प्रकल्प लवकर पूर्ण करण्याचा प्रयत्न नक्कीच राहिल; मात्र सध्याच्या geopolitical परिस्थितीचा विचार करता, अचूक किती कालावधी वाचेल हे निश्चितपणे सांगणे कठीण आहे.

त्यानंतर श्री गिरीश यांनी पुन्हा एक महत्त्वाचा मुद्दा उपस्थित केला की, option A मध्ये possession देण्याची प्रक्रिया advance केली जात आहे; परंतु त्यामुळे फ्लॉट लवकर मिळतील याची कोणतीही हमी (guarantee) किंवा ठोस commitment मिळत नाही.

यानंतर श्री देवेंद्र ढेरे यांनी पागे मॅडम यांना त्यांचे मत मांडण्यास सांगितले.

त्यावर पागे मॅडम यांनी स्पष्ट केले की, PAAA registration ही एक eventuality आहे. ती Development Agreement चे supplementary agreement आहे, कारण stamp duty आधीच Development Agreement वर भरलेली आहे. त्यामुळे PAAA ला जास्त महत्त्व दिले जात आहे, असे त्यांनी नमूद केले.

त्यांनी पुढे स्पष्ट केले की, PAAA हे RERA registration नंतर execute होणारे दस्तऐवज आहे आणि त्यासाठी दोन महत्त्वाच्या prerequisites आहेत—पहिले plan sanction आणि दुसरे RERA registration.

जर plan sanction नसलेल्या फ्लॉट्ससाठी PAAA केले, तर ते legally valid राहिल का, हा प्रश्न उपस्थित होतो, असे त्यांनी सांगितले. त्यामुळे PAAA वर अधिक भर देण्यापेक्षा project च्या interest कडे लक्ष देणे आवश्यक आहे. विशेषतः जे सभासद आधीच आपली घरे रिकामी करून गेले आहेत, त्यांचा विचार करता risk minimization च्या दृष्टीने plan sanction हे सर्वात महत्त्वाचे आहे.

त्यांनी स्पष्टपणे नमूद केले की, "PAAA gives a false sense of security, whereas plan sanction is the real security."

त्यानंतर सचिव मृणाल शेवडे यांनी फ्लॉट व्हेकेशनसाठी PAAA ची आवश्यकता आहे का, असा प्रश्न उपस्थित केला.

त्यावर पागे मॅडम यांनी उत्तर देताना सांगितले की, PAAA हे तुमचे title document असून ते शेवटपर्यंत वैध राहणारे आहे. कोणत्याही registered document साठी prerequisite condition म्हणजे plan sanction आणि RERA registration असणे आवश्यक आहे.

त्या पुढे म्हणाल्या की, "project RERA मध्ये register झाल्यानंतर आपण PAAA execute करू शकतो" असे म्हणणे कायदेशीरदृष्ट्या योग्य नाही. त्यामुळे असे करू नये. RERA registration मिळाले

तरी, plan sanction झाल्यानंतरच PAAA केले तर ते कायदेशीरदृष्ट्या योग्य ठरेल, असे त्यांनी स्पष्ट केले.

पुढे त्यांनी असे मत मांडले की, व्हेकेशनसाठी PAAA execution ची वाट पाहण्याची गरज नाही. "In the interest of the project, you can relax the term." अशा प्रकारचा ठराव सभेत मांडता येऊ शकतो, असे त्यांनी सुचवले.

त्यानंतर समिती सदस्य श्री मंदार गोठीवरेकर यांनी मत मांडताना सांगितले की, सर्व compliance पूर्ण करूनच पुढे जाणे आवश्यक आहे. Development Agreement चा योग्य अर्थ समजून त्यानुसार पुढे जाणे गरजेचे आहे; सोयीनुसार त्याचा अर्थ काढणे योग्य नाही.

तसेच त्यांनी नमूद केले की, आपण PAAA वर जास्त emphasis देत आहोत. प्रत्यक्ष परिस्थितीचा विचार करता, काही सभासद बाहेर राहतात तर काही परदेशात आहेत, त्यामुळे सर्वांचे PAAA execution एकाच वेळी करणे शक्य नाही. काही सभासदांचे documents तयार होण्यात विलंब झाल्यास, इतर सर्वांची प्रक्रिया अडू शकते.

त्यामुळे PAAA execution वर अवलंबून न राहता, plan sanction आणि RERA registration झाल्यानंतर व्हेकेशन करण्यास हरकत नसावी, असे त्यांनी मत मांडले. तसेच सध्या सोसायटीमध्ये राहणाऱ्या सभासदांना होणारा त्रास-जसे leakage, ज्येष्ठ नागरिकांना जिने चढण्याचा त्रास, maintenance संबंधित अडचणी-यांचा विचार करता, लवकरात लवकर व्हेकेशन करून सर्व सभासदांचे भाडे सुरू करणे महत्वाचे असल्याचे त्यांनी सांगितले.

त्यांनी पुढे अधोरेखित केले की, PAAA execution ही individual members ची responsibility आहे. जर व्हेकेशनसाठी PAAA execution ची अट शिथिल केली आणि विकसकाकडून आवश्यक securities घेऊन सर्व सभासदांचा हितसंबंध सुरक्षित केला, तर ते सोसायटीच्या दृष्टीने हितावह ठरेल.

त्यानंतर ज्येष्ठ सदस्य श्रीमती बोकील काकू यांनी अभ्यास गटाला सहकार्य करण्याचे आवाहन केले आणि कोणतीही अडचण निर्माण न करता सहकार्याने पुढे जाणे योग्य ठरेल, असे मत व्यक्त केले.

त्यानंतर सदस्य श्रीमती मंजुषा लोंढे यांनी मत मांडले की, तज्ञ व्यक्तींनी option A आणि option B यांची तुलना (comparison) स्पष्टपणे सर्वांना सांगितली तर निर्णय घेणे सोपे होईल. दोन्ही पर्यायांचे advantages आणि disadvantages समजावून सांगितल्यास सर्वसाधारण सभासदांना योग्य निर्णय घेणे सुलभ होईल. तसेच, कोणत्याही सदस्याने निर्णयावर प्रभाव (influence) टाकण्याचा प्रयत्न करू नये, अशी विनंती त्यांनी केली.



त्यानंतर सदस्य श्री प्रशांत कुलकर्णी यांनी मत व्यक्त केले की, जोपर्यंत त्यांच्या फ्लॅटचा sanctioned plan मिळत नाही आणि तो त्यांच्या agreement मध्ये समाविष्ट होत नाही, तसेच त्यातील specifications स्पष्ट होत नाहीत, तोपर्यंत ते त्यांच्या फ्लॅटचा ताबा देणार नाहीत.

यानंतर श्री मंदार गोठीवरेकर यांनी स्पष्ट केले की, possession देणे हा एक स्वतंत्र विषय आहे आणि PAAA execution कधी करायचे हा वेगळा विषय आहे.

पुढे त्यांनी नमूद केले की, सोसायटीमध्ये राहणाऱ्या सभासदांना मोठ्या प्रमाणावर त्रास सहन करावा लागत आहे. व्यवस्थापकीय समिती म्हणून काम करताना काही सभासद "आमच्या मरणाची वाट बघत आहात का?" अशा स्वरूपाचे प्रश्न विचारतात, असे त्यांनी सांगितले.

तसेच, जे सदस्य possession देण्यास नकार देत आहेत, त्यापैकी अनेकजण प्रत्यक्षात सोसायटीमध्ये राहत नाहीत आणि आत राहणाऱ्या सभासदांना होणाऱ्या अडचणींची त्यांना जाणीव नाही, असे त्यांनी नमूद केले. त्यामुळे सोसायटीमध्ये राहणाऱ्या सदस्यांना न्याय कसा मिळणार, असा प्रश्न त्यांनी उपस्थित केला.

त्यांनी पुढे असेही नमूद केले की, security च्या नावाखाली अडथळे निर्माण करणारे अनेक सदस्य सोसायटीबाहेर राहतात. तसेच श्री प्रशांत कुलकर्णी यांना उद्देशून त्यांनी नमूद केले की, ज्यांच्या फ्लॅटबाबत इतकी चिंता व्यक्त केली जाते, त्यांचा maintenance देखील वेळेवर भरला जात नाही, आणि "मी possession देणार नाही" असे म्हणणे योग्य नाही.

तसेच, समितीतील काही सदस्य बैठकीत एक भूमिका मांडतात आणि बाहेर वेगळी भूमिका मांडून संभ्रम निर्माण करतात, अशी दुटप्पी भूमिका देखील त्यांनी सर्वांच्या निदर्शनास आणून दिली.

त्यानंतर पागे मॅडम यांनी असे मत मांडले की, व्हेकेशन बाबत आपण सध्या जी चर्चा करत आहोत ती बेसिक प्लॅन सॅक्शन झाल्यानंतर केली, तर अधिक योग्य ठरेल. त्यामुळे सध्याचा ठराव defer करावा, असे त्यांनी सुचवले.

त्यानंतर सचिव मृणाल शेवडे मॅडम यांनी IOD वर लोक घरे रिकामी कशी करतात, याबाबत विचारणा केली.

त्यावर पागे मॅडम आणि श्री ढेरे यांनी New Friends Society चा संदर्भ देत सांगितले की, त्यांनी IOD sanction मिळाल्यानंतर व्हेकेशन केले होते. मात्र, त्यानंतर काही दुकानदार व सदस्यांनी ताबा देण्यास विलंब केल्यामुळे विकसकाचे नुकसान झाले, असेही नमूद केले.

अशी परिस्थिती गंधर्व नगरीमध्ये उद्भवू नये, यासाठी आपण सर्व आवश्यक काळजी घेत आहोत, असे श्री ढेरे यांनी स्पष्ट केले. त्यांनी पुढे सुचवले की, आपण एक महिना थांबूया. तोपर्यंत RERA संदर्भात काय

प्रगती होते हे स्पष्ट होईल, तसेच अभ्यास गटही माहिती घेत आहे. त्यानंतर एक महिन्यांनंतर व्हेकेशन कधी करायचे याबाबत निर्णय घेता येईल. गंधर्व नगरीसाठी सुरक्षित (safe zone) पद्धतीनेच व्हेकेशन करणे योग्य राहिल, असे त्यांनी नमूद केले.

त्यानंतर पागे मॅडम यांनी पुन्हा अधोरेखित केले की, व्हेकेशन संदर्भातील ठराव सध्या pre-mature असल्यामुळे तो आता मांडणे योग्य ठरणार नाही. तसेच, सध्याच्या परिस्थितीत कोणत्याही सदस्यांना चुकीचा सल्ला देणे योग्य नाही, असे त्यांनी स्पष्ट केले.

त्यानंतर श्री ढेरे यांनी पागे मॅडम यांनी पूर्वी सुचविलेल्या पर्यायाचा विचार मांडला. त्यानुसार, बेसिक प्लॅन सॅक्शन, Bank Guarantee आणि विकसकाने TDR खरेदी केल्यानंतर आवश्यक security प्राप्त झाल्यावर व्हेकेशन करणे अधिक सुरक्षित ठरेल, असे त्यांनी सांगितले.

यानंतर, व्हेकेशन आणि PAAA execution हे दोन वेगळे विषय ठेवावेत, असे मत मांडण्यात आले. जर एखादा सभासद परदेशात असल्यामुळे वेळेत PAAA execution करू शकत नसेल, तर त्यामुळे इतर सभासदांची अडवणूक होऊ नये. दोन-तीन सदस्यांमुळे 100+ सभासदांना अडवून ठेवणे योग्य नाही, असे स्पष्ट करण्यात आले. त्यामुळे "सर्व 108 सभासदांचे PAAA झाल्यानंतरच व्हेकेशन" असा ठराव करणे योग्य ठरणार नाही, असे मत मांडले गेले.

त्यानंतर श्री चारुदत्त जोशी यांनी प्रश्न उपस्थित केला की, जर 106 सभासदांचे plan sanction, RERA registration आणि PAAA पूर्ण झाले आणि उर्वरित 2 सभासदांचे PAAA झाले नाही, तर त्या 106 सभासदांचे भाडे विकसक सुरू करणार का? कारण Development Agreement मध्ये 108 सभासदांनी peaceful vacation केल्यानंतरच भाडे सुरू होईल, अशी अट आहे.

त्यावर श्री सरवर यांनी उत्तर दिले की, उर्वरित सदस्यांनी ताबा का दिलेला नाही, हे समजून घेणे महत्त्वाचे आहे. जर ते सदस्य परदेशात असल्यामुळे PAAA execute करू शकत नसतील, पण त्यांनी ताबा देण्यास सहमती दर्शवली, तर सर्व सभासदांचे भाडे सुरू करण्यात हरकत नाही. त्यांनी 108 सभासदांचा ताबा मिळाल्यानंतर भाडे व इतर देयके सुरू करण्याची तयारी दर्शवली.

यावर अध्यक्षांनी पुढील महत्त्वाचा मुद्दा मांडला की, भाडे सुरू होणे हे ताबा (possession) देण्याशी संबंधित आहे आणि ते PAAA execution शी जोडणे योग्य नाही. त्यांनी पुढे स्पष्ट केले की, काही सभासदांनी अतिरिक्त क्षेत्रफळ घेतल्यास त्यांना टप्प्याटप्प्याने विकसकाला पैसे द्यावे लागतील, तसेच PAAA करताना GST आणि stamp duty देखील भरावी लागेल. अशा परिस्थितीत एखाद्या सभासदाला आर्थिक अडचण असल्यास तो PAAA execution काही काळ defer करू शकतो.

अशा कारणामुळे इतर सभासदांची अडवणूक होऊ नये. जर एखादा सदस्य ताबा देण्यास तयार असेल पण PAAA नंतर execute करू इच्छित असेल, तर त्याचा इतरांवर परिणाम होऊ नये आणि सर्वांचे भाडे

वेळेवर सुरु व्हावे, अशी भूमिका अध्यक्षांनी मांडली. त्यांनी स्पष्टपणे नमूद केले की, "PAAA execution should not be linked to society vacation."

त्यानंतर अध्यक्षांनी सर्वांचे लक्ष वेधून घेत सांगितले की, विकसकाने एप्रिल महिन्यात 1.1C बेसिक प्लॅन सॅक्शन आणि ancillary FSI develop करण्याबाबत सांगितले आहे. तसेच, पूर्वीच्या ठरावानुसार 30 एप्रिलपर्यंत Bank Guarantee देण्याचेही मान्य केले आहे. त्यामुळे श्री ढेरे यांनी नमूद केलेल्या अटी पूर्ण होण्याची शक्यता आहे.

त्यामुळे, एक महिन्यानंतर या विषयावर पुन्हा निर्णय घेता येईल. तसेच, मे महिन्यात सुमारे 60 ते 68 सभासदांचे PAAA होण्याची शक्यता आहे, आणि उर्वरित सुमारे 40 सभासदांचा प्रश्न उरतो. सर्वांनी सहकार्य केल्यास प्रकल्प पुढे नेणे सुलभ होईल. Option A मध्येही सुमारे 2 महिन्यांचा कालावधी लागणार असल्याने, त्या टप्प्यावर पोहोचल्यानंतर योग्य निर्णय घेता येईल, असे अध्यक्षांनी नमूद केले. त्यानंतर श्री असलेकर यांनी महत्वाचा मुद्दा उपस्थित केला. त्यांनी नमूद केले की, सध्या आपण best case scenario वर चर्चा करत आहोत आणि त्यातील risk चा विचार करत आहोत; परंतु worst case scenario बाबतही चर्चा होणे आवश्यक आहे.

त्यांनी उदाहरण देत विचारले की, जर बहुतेक सभासदांनी ताबा देण्याची तयारी दर्शवली, परंतु काही 5-6 सदस्यांनी जाणीवपूर्वक ताबा न देण्याचा निर्णय घेतला, तर काय होईल? कारण त्यांच्या सारख्या सदस्यांनी ताबा देण्याची तयारी दाखवली असली, तरी काही सदस्यांच्या अडथळ्यांमुळे प्रकल्पात विलंब होऊ शकतो.

ही परिस्थिती सहकार्य करणाऱ्या सभासदांसाठी मोठी risk ठरू शकते, असे त्यांनी नमूद करत, "This is the worst case scenario for members like me," असे स्पष्टपणे सांगितले.

अध्यक्षांनी या मुद्द्यावर उत्तर देताना सांगितले की, जोपर्यंत 108 सभासदांचा ताबा (possession) विकसकाला दिला जात नाही, तोपर्यंत विकसक त्यांचा performance देणार नाही. उपस्थित केलेला प्रश्न हा निश्चितच गंभीर risk आहे, हे त्यांनी मान्य केले.

मात्र, मार्च 2024 मधील विशेष सर्वसाधारण सभेत झालेल्या ठरावाचा संदर्भ देत त्यांनी स्पष्ट केले की, जर कोणत्याही सभासदाने ठरलेल्या वेळेत ताबा दिला नाही, तर त्याला दररोज ₹10,000 प्रमाणे penalty आकारली जाईल. तसेच, जाणीवपूर्वक अडथळा (hindrance) निर्माण केल्यास "forceful vacation" ची प्रक्रिया राबवली जाईल आणि हा अडथळा आहे की नाही याचा निर्णय Co-operative Court मध्ये घेतला जाईल.

अशा परिस्थितीत दरमहा सुमारे ₹10 लाख आणि दररोज ₹10,000 प्रमाणे penalty लागू शकते, असे त्यांनी स्पष्ट केले. ही प्रक्रिया पूर्ण होण्यासाठी 3 ते 6 महिन्यांचा कालावधी लागू शकतो. संबंधित रक्कम वसूल करण्यासाठी विकसकाकडून मिळणारा मोबदला किंवा वाढीव क्षेत्र (additional area) याचा वापर केला जाईल, असा ठराव आधीच करण्यात आलेला आहे.

यासाठी सोसायटी सदस्य आणि व्यवस्थापकीय समिती दोघांचीही मानसिक तयारी असल्याचे त्यांनी सांगितले. त्यामुळे जाणीवपूर्वक अडथळा निर्माण करणाऱ्या सदस्यांना मोठी आर्थिक दंडात्मक कारवाई सहन करावी लागेल, हे त्यांनी सर्वांच्या निदर्शनास आणून दिले.

त्यानंतर श्री गिरीश यांनी Ms. Leena Sidenur यांना option A आणि option B स्पष्ट नसल्याचे सांगत, ते पुन्हा एकदा स्पष्ट करण्याची विनंती केली.

त्यावर श्री मंदार गोठीवरेकर यांनी option C चा उल्लेख करत सांगितले की, हा option A आणि option B चा combination असून, त्याद्वारे अपेक्षित उद्दिष्ट साध्य होऊ शकते. यासाठी 25 सदस्यांच्या सहीचे पत्र देण्यात आले असल्याचाही त्यांनी संदर्भ दिला आणि तिन्ही options सभेसमोर मांडण्याची विनंती केली.

यानंतर अध्यक्षांनी option A, option B आणि option C पुन्हा एकदा सभेसमोर मांडले.

त्यानंतर श्री चिंचवले यांनी विकसकाला विचारले की plan sanction साठी अर्ज PMC कडे सादर केले आहेत का.

त्यावर श्री सरवर यांनी सांगितले की, 17 मार्च 2026 च्या सुधारित परिपत्रकानंतर त्यांनी त्यांच्या agency ला पुढील प्रक्रिया सुरू करण्यास सांगितले असून, आवश्यक प्रक्रिया त्यांच्या consultants मार्फत सुरू आहे.

तसेच त्यांनी स्पष्ट केले की, विकसक म्हणून ते कोणत्याही option साठी सभासदांवर influence करत नाहीत. सोसायटीकडून आलेल्या "लवकर भाडे सुरू करण्याच्या" विनंतीला कसे address करता येईल, तसेच 2 फेब्रुवारी ते 17 मार्च दरम्यान झालेल्या प्रक्रियेचा पुढील उपयोग करून सभासदांच्या हिताचा मार्ग काढता येतो का, याचा विचार त्यांनी केला आहे.

सर्व options विशेष सर्वसाधारण सभेसमोर मांडल्यानंतर, majority members जो निर्णय घेतील त्यानुसार पुढील प्रक्रिया करण्यास ते तयार असल्याचे त्यांनी सांगितले.

यानंतर श्री गिरीश यांनी स्पष्ट केले की, option A किंवा option B याबाबत विकसकाचा कोणताही preference नाही आणि हा निर्णय पूर्णपणे सभासदांनी घ्यायचा आहे.

त्यानंतर श्री विजय देशपांडे यांनी option B हा सर्वांसाठी अधिक योग्य असल्याचे मत व्यक्त केले.

यानंतर श्री केंकरे यांनी option B मध्ये RERA registration चा स्पष्ट उल्लेख नसल्याचे निदर्शनास आणून दिले.

त्यावर अध्यक्षांनी सांगितले की, जर तो मुद्दा राहिला असेल, तर तो resolution मध्ये समाविष्ट करता येईल. प्रत्येक sanction stage नंतर RERA registration किंवा update करण्याची प्रक्रिया करण्यात येईल.

“Respective stage RERA compliance will be done / taken.” हे वाक्य resolution मध्ये समाविष्ट करण्याचा प्रस्ताव अध्यक्षांनी मांडला.

त्यानंतर श्री चिंचवले यांनी पुन्हा plan sanction कधी मिळणार याबाबत विचारणा केली.

त्यावर श्री चारुदत्त जोशी यांनी चर्चेचा सारांश मांडत पुढील प्रक्रिया स्पष्ट केली. त्यांनी सांगितले की, विकसकांच्या म्हणण्यानुसार 1.1 basic sanction आणि ancillary FSI साठी plans PMC कडे सादर केले आहेत आणि त्यांचे approval एप्रिल महिन्यात मिळण्याची अपेक्षा आहे.

त्यानंतर RERA registration झाल्यावर पहिल्या टप्प्यातील सुमारे 60 सभासदांचे PAAA execution सुरु होईल. त्याचवेळी विकसकाने TDR identify केलेला असून, तो load करण्यासाठी सुमारे 2 महिन्यांचा कालावधी लागेल. त्यानंतर पुन्हा RERA registration करून उर्वरित सभासदांचे PAAA execution पूर्ण केले जाईल.

ही संपूर्ण प्रक्रिया व timeline स्पष्ट करण्यात आलेली असून, ती Development Agreement शी सुसंगत आहे. या प्रक्रियेला आपले सहकार्य राहिल आणि त्यानुसार पुढे जावे, असे मत त्यांनी व्यक्त केले.

त्यानंतर काही सभासदांनी तसेच अश्विनी दीक्षित मॅडम यांनी उपस्थित केलेल्या मुद्द्याच्या अनुषंगाने अध्यक्षांनी सर्वांना पुन्हा विचारणा केली की, पागे मॅडम यांनी सुचवल्याप्रमाणे हा ठराव एक महिना defer करून एप्रिलमध्ये पुन्हा Special General Body Meeting बोलावून निर्णय घ्यायचा आहे का, की आताच ठराव मांडायचा आहे.

हा पर्याय मूळ ठरावात नसला तरी पागे मॅडम यांनी मांडल्यामुळे त्यावर विचार करावा, असे काही सभासदांनी सुचवले.

त्यानंतर अश्विनी दीक्षित मॅडम यांनी मत व्यक्त केले की, पागे मॅडम यांच्या सूचनेनुसार एक महिना थांबून, कायदेशीर (legal) दृष्टीकोनातून निर्णय घेणे अधिक योग्य ठरेल.

त्यानंतर श्री शंतनुकट्टे आणि श्री संजय जोशी यांनीही एक महिना निर्णय defer करून त्यानंतरच पुढील निर्णय घ्यावा, असे मत मांडले.



त्यानंतर श्री गिरीश यांनी असे मत व्यक्त केले की, एक महिन्यांनंतर legal process काही प्रमाणात स्पष्ट होऊ शकते; मात्र risk कमी होणार नाही. कारण मुख्य प्रश्न असा आहे की, आपल्याला आपल्या फ्लॅटचा plan sanction मिळाल्यानंतरच पुढे जायचे आहे की त्याशिवाय पुढे जायचे आहे. हा मुद्दा एका महिन्यात सुटणारा नाही, त्यामुळे या विषयावर निर्णय घेणे आवश्यक आहे, असे त्यांनी नमूद केले. त्यानंतर सभासदांमध्ये चर्चा झाल्यानंतर अध्यक्षांनी पुन्हा एकदा स्पष्ट केले की आता सभेसमोर चार पर्याय उपलब्ध आहेत—Option A, Option B, Option C आणि पागे मॅडम यांनी सुचवलेला Option D (एक महिन्यांनंतर review करून निर्णय घेणे).

त्यानंतर अश्विनी दीक्षित मॅडम यांनी पुन्हा सर्वांना विनंती केली की, एका महिन्यात RERA registration मिळते का, तसेच plan sanction प्रत्यक्ष हातात येते का हे पाहून निर्णय घेतला तर अधिक योग्य ठरेल. सध्याच्या स्थितीत confusion असताना निर्णय घेऊ नये, असे त्यांनी सांगितले. त्यानंतर श्री ओमकार साठे यांनी विचारणा केली की, Option B जर default process असेल, तर एक महिन्यांनंतर त्यामध्ये नेमका कोणता बदल होणार आहे? त्यामुळे वेळ वाया घालवण्याऐवजी आताच ठराव मांडावा, अशी त्यांनी विनंती केली.

यानंतर अध्यक्षांनी बहुसंख्य सभासदांचा कल Option B कडे असल्याचे निश्चित करून, तो ठराव सभेसमोर सहीसाठी मांडला.

सभेमध्ये थोडा गदारोळ झाल्यानंतर, श्री मंदार गोठीवरेकर यांनी निदर्शनास आणून दिले की, श्री चारुदत्त जोशी यांनी “मान्यता नाही” या कॉलममध्ये रेघा मारलेल्या आहेत. त्यावर अध्यक्षांनी स्पष्ट केले की, ज्या सभासदांना ठराव मान्य आहे त्यांनी “मान्य आहे” या चौकटीत, आणि ज्यांना मान्य नाही त्यांनी “मान्य नाही” या चौकटीत सही करावी.

त्यानंतर श्री चारुदत्त जोशी यांनी सांगितले की, कन्फ्युजनमुळे त्यांनी तेथे रेघा मारल्या होत्या आणि त्याबद्दल त्यांनी दिलगिरी व्यक्त केली.

यानंतर श्री शशिकांत जोशी यांनी सभासदांना दोन कॉलमपैकी योग्य त्या कॉलममध्ये सही करण्याची विनंती केली.

त्यानंतर अध्यक्षांनी ठराव सहीसाठी पाठविल्यानंतर, सर्व सभासदांना एप्रिल महिन्यापासून maintenance तसेच वार्षिक corporation tax भरण्याची विनंती केली. Corporation tax भरणे अत्यंत महत्वाचे असून demolition साठी त्याची NOC आवश्यक असते, हे त्यांनी स्पष्ट केले.

त्यानंतर अध्यक्षांनी तिन्ही ठरावांवरील सहयांची मतमोजणी जाहीर केली.

ठराव क्रमांक 2 हा 88 विरुद्ध 0 मतांनी एकमताने मंजूर (passed) झाल्याचे जाहीर करण्यात आले. तसेच ठराव क्रमांक 3 हा 87 विरुद्ध 1 मतांनी बहुमताने मंजूर झाल्याचे जाहीर करण्यात आले.

आणि ठराव क्रमांक 1 हा 83 मतांनी मंजूर व 5 तटस्थ (neutral) मतांसह पारित झाल्याचे अध्यक्षानी जाहीर केले.

त्यानंतर अध्यक्षानी Kundan Spaces कडून प्राप्त झालेल्या पत्राचा संदर्भ देत सांगितले की, श्री आशिष जैन यांनी Mansara Vastu Private Limited मध्ये Kundan Spaces या कंपनीमार्फत shareholding असल्याचे लेखी पत्र सोसायटीला दिलेले आहे. तसेच ते या प्रकल्पासाठी पूर्णपणे committed असल्याचे अध्यक्षानी सर्वांच्या निदर्शनास आणून दिले.

त्यानंतर Mansara Vastu मध्ये Kundan Spaces आणि Mkraft या दोन कंपन्यांचा सहभाग असून, श्री सरवरअली वाडीवाला आणि श्री रक्षित ओसवाल हे देखील भागीदार असल्याचे स्पष्ट करण्यात आले. यानंतर तरी Mansara Vastu आणि Kundan Spaces यांच्यातील वाद किंवा संभ्रम निर्माण होऊ नये, अशी विनंती अध्यक्षानी सर्व सभासदांना केली.

त्यानंतर अध्यक्षानी सांगितले की, काही दिवसांपूर्वी श्री सरवरजी यांचा 50 वा वाढदिवस साजरा झाला असून, त्यानिमित्त एक छोटा cake cutting कार्यक्रम आयोजित करण्यात आलेला आहे. त्यासाठी सर्वांनी थांबावे, अशी विनंती त्यांनी केली.

पुन्हा उपस्थित सर्व सभासदांचे आभार मानून, पाचव्या विशेष सर्वसाधारण सभेची सांगता यशस्वी झाल्याचे अध्यक्षानी जाहीर केले.

M.V. Sheode

(मृणाल शेवडे)

सचिव

व्यवस्थापकीय समिती

V.H. Deshpande

(वैभव देशपांडे)

खजिनदार

व्यवस्थापकीय समिती

V. Desai

(विक्रमसिंह देसाई)

अध्यक्ष

व्यवस्थापकीय समिती

