निवारा

निवारा को. ऑप. हौऊ. सोसायटी लि.

नोंदणी क्र. एन बी ओ एम/सिडको/एच एस जी (ओ एच)/ १६५/जे टी आर/ ९५-९६
दि. ११ ऑक्टो. १९९५

सी विंग, इमारत क्र. १ ते ३३, सेक्टर- ३, सानपाडा, नवी मुंबई- ४०० ७०५.

संदर्भ क्र.: CL/SE/062/AGM/23-24 **दिनांक :** 08/10/23

वार्षिक सर्वसाधारण सभा २०२२-२३ चे इतिवृत्तांत

निवारा सहकारी गृहनिर्माण सोसायटीची सन २०२२-२३ वर्षाची वार्षिक सर्वसाधारण सभा रविवार दिनांक २४.०९.२०२३ रोज़ी सकाळी ठीक १०.३० वाजता आयोजित करण्यात आली होती. गणसंख्या अभावी सभा अर्धा तास तहकूब करण्यात येउन नंतर ठीक ११.०० वाजता सभा सुरु करण्यात आली. सभेला एकूण ७९ सभासद हजर होते.

सर्वप्रथम सोसायटीचे सचीव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी वार्षिक सर्वसाधारण सभेला उपस्थित सर्व सभासदांचे स्वागत केले व सोसायटीचे अध्यक्ष श्री. आनंद गावडे यांनी सभेचे अध्यक्षपद स्वीकारावे अशी विनंती केली. त्यास खजिनदार श्री. नंदू भालेराव यांनी अनुमोदन दिले. त्यानंतर सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी सभेला सुरुवात करण्यापूर्वी सोसायटीतील काही सदस्य व त्यांचे नातेवाईक यांचे दु:खद निधन झाल्याने तसेच सीमेवरील शाहिद जवान आणि समाजातील ज्ञात, अद्ज्ञात निधन झालेल्या समाजसेवकांना उपस्थितानी दोन मिनटे उभे राहून श्रद्धांजली अर्पण करावी अशी विनंती केली. त्यावर उपस्तित सर्व सभासदांनी श्रद्धांजली अर्पण केली. त्यानंतर सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी अध्यक्ष श्री. आनंद गावडे यांच्या परवानगीने सभेला सुरुवात केली. त्यानंतर पुढील विषय, प्रस्ताव सभेपुढे मांडण्यात आले व त्यावर सविस्तर चर्चा व ठराव करण्यात आले.

विषय क्रमांक-१: मागील वार्षिक सर्वसाधारण सभेचा इतिवृत्तांत वाचून मंजूर करून कायम करणे

मागील सर्वसाधारण सभेमध्ये झालेल्या सूचना व निर्णय यांच्या कार्यपुर्तीचा आढावा घेणे.

त्यांनतर उपसचिव श्री. बजरंग हाडवळे यांनी मागील वार्षिक सर्वसाधारण सभेचा इतिवृत्तांत वाचून दाखवला व सभासदांना त्यावर प्रश्न विचारण्यास सांगितले.

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH)/165/JTR/95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400 705

सर्वप्रथम श्री. सुधाकर दिंडे यांनी नवीन Bye Laws प्रमाणे जर एखाद्या समिती सदस्याने AGM ला चुकीची माहिती दिली असेल किंवा कायद्याचे उल्लंघन केले असेल तर त्या सदस्यावर कायदेशीर कारवाई व्हायला हवी असे सूचित केले. तसेच शिफ्टिंग चार्जेस घेण्याच्या निर्णयास मा. सहनिबंधक यांची लेखी परवानगी घेणे आवश्यक आहे. त्यानंतर आकारणी करणे कायदयास धरून आहे. सोसायटीने या निर्णयाबाबत मा. सहनिबंधक यांची परवानगी घेतली आहे काय? त्यावर श्री. आनंद गावडे यांनी नमूद केले कि कायद्याचे उल्लंघन केल्यास कायदेशीर कारवाई होणे हा नियम समिती सहित सर्व सभासदांसाठी लागू होतो. तसेच शिफ्टिंग चार्जेस बाबत मागील सभेमध्ये विस्तृत चर्चा झालेली आहे. आता आपण फक्त मागील सभेचे इतिवृत्तांत मंजुरी साठी सदस्यांसमोर ठेवले आहे व सभेने सदर चार्जेसचे लेखाशिर्षकाच्या नावात बदल करून मंजुरी दिलेली होती असे सभेच्या निदर्शनास आणून दिले. त्यावर श्री. अनिल बागुल यांनी सदर विषय मागील सभेत लेखाशिर्षक बदलून त्याखाली घेणेस मान्य झालेला आहे व ते चार्जेस चालू राहतील असे सांगितले. त्यानंतर श्री. सुधाकर दिंडे यांनी सदर चार्जेस वर व्याज आकारू नये अशी विनंती केली. परंतु श्री. आनंद गावडे यांनी त्यांची विनंती अमान्य केली. तसेच इन्कम टॅक्स रिटर्न फाईल केले जाते का? रिझर्व्ह फंड शून्य होता असे सांगितले जाते, मग तो रुपये ३० लाख कसा झाला असे प्रश्न श्री. अनिल बागुल यांनी उपस्थित केले. त्यावर अध्यक्ष श्री. आनंद गावडे यांनी गतवर्षीच्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत सोसायटीकडून इन्कमटॅक्स रिटर्न फाईल केले जाईल असे ठरवले असताना अजूनही रिटर्न फाईल केले नसल्याचे सांगितले. यापुढे इन्कम टॅक्स रिटर्न फाईल केले जाईल असे आश्वासन दिले. तसेच रिझर्व्ह फंड शून्य होता हे चुकून नमूद झाल्याचे कबूल केले व आता नियमितपणे या फंडामध्ये रक्कम वळती करून नियमाप्रमाणे पूर्तता करण्यात येत आहे. श्री. अनिल बागुल यांनी खरंच रिझर्व्ह फंड रुपये 30 लाख झाला का? याबाबत मला सोसायटी ऑफिसमध्ये अभिलेख बघायचा आहे असे सांगितले. त्यावर श्री. अनिल गावडे यांनी आपणास सोसायटी कार्यालयात रिझर्व्ह फंडची माहिती बघता येईल असे स्पष्टीकरण केले. बँकांमध्ये ३० ते 36 लाखाच्या एफडी असल्याचे

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH) 165/TR-95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400 705

बॅलन्सशीट मध्ये दाखविण्यात आले आहे. पण मग रिझर्व्ह फंड व सिंकिंग फंडमध्ये यापूर्वीच फंड ट्रान्सफर करून नियमानुसार पूर्तता करणे गरजेचे होते ते आता करण्यात यावे असे श्री बागुल यांनी सुचविले.

त्यानंतर श्री. संजीवन कांबळे यांनी जर कायदयाचे कोणाकडून उल्लंघन झालेले असेल तर सह-निबंधकांकडे किंवा प्राधिकरणाकडे तक्रार करता येऊ शकते. त्यामुळे याबाबत तोंडी वाद / बोलणे टाळावे असे सभासदांना सांगितले.

सूचक : श्री. सुधाकर दिंडे अनुमोदक : श्री. रामचंद्र वाघमारे

प्रस्ताव सर्वानुमते मंजूर करण्यात आला.

विषय क्रमांक-२: सन २०२२-२३ च्या जमाखर्चाचे वाचन व त्यास मंजुरी.

सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी जमा खर्चाबाबत काही प्रश्न असल्यास उपस्थित करण्याची विनंती केली. त्यावर श्री. अनिल बागुल यांनी मुदत ठेव रुपये ३८ लाख असून रिपेअर मेन्टेनन्स साठी मागील चार वर्षापासून दरवर्षी अंदाजे तीन ते साडेतीन लाख रुपये खर्च होतात असे Income and Expenditure Statement मध्ये दिसते परंतु किरकोळ दुरुस्ती वगळता कोणतीही मोठी दुरुस्ती झाली नसल्याचे निदर्शनास आणून दिले. श्री. जोसेफ ब्रिटो यांनी गळती बाबत तक्रारीचा सूर लावला. श्री. विनायक बाडकर यांनी रिपेअर वर्क करण्याचे सुचविले. जिन्याची गळती दुरुस्त करण्याबाबत श्री. संजीवन कांबळे यांनी सुचवले. तसेच हा खर्च करताना खालच्या सभासदांचा पण विचार करण्यात यावा असे श्री. अतुल पटेल यांनी सुचविले. त्यावर श्री. विलास भोसले यांनी जर आपण लवकरच पुनर्विकास करणार आहोत तर रिपेअरसाठी मोठा खर्च करण्यात काहीच अर्थ नसल्याचे सांगितले. त्यावर श्री. मुकुंद पाटील यांनी पण दुजोरा दिला. तदनंतर श्री.

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO HSG (OH) 165/TR 95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400 705

अच्युत हगवणे यांनी सदर दुरुस्ती कामासाठी किती खर्च येणार आहे याचा अंदाज घेऊन विशेष सर्वसाधारण सभा बोलवावी असे सूचित केले.

त्यानंतर अध्यक्ष श्री. आनंद गावडे यांनी गळती बाबत कोणाची जर सर्व साधारण तक्रार असेल तर रुपये २ लाखापर्यंत खर्च करावयास काहीच अडचण नसल्याचे सांगितले. तसेच श्री. विश्वास पानसरे यांनी दुरुस्ती बाबत तक्रार केली. यावेळी श्री. जयवंत भोसले यांनी पूर्वी दिलेल्या तक्रारींचे निवारण अद्याप झाले नसल्याचे लक्षात आणून दिले. त्यावर अध्यक्ष श्री. आनंद गावडे यांनी संबंधीत सभासदास सदर तक्रारीची माहिती दिली असल्याचे सांगून संबंधीत सभासद जर सांगून ऐकत नसेल तर दुरुस्तीचा खर्च करून सोसायटी संबंधीत सभासदाच्या मेन्टेनन्स बिलामध्ये त्याची रक्कम समाविष्ट करण्यात येईल असे स्पष्ट केले.

त्यानंतर श्री. अच्यूत हगवणे यांनी सस्पेन्स रुपये ५,४६३/= बाबत प्रश्न विचारला. त्यावर खजिनदार श्री. नंदू भालेराव यांनी सदर रक्कम हि खर्च नसून कोणीतरी सभासदाकडून आलेली रक्कम आहे. परंतु त्याचे नाव व सदनिका क्रमांक पेमेंट करताना नमूद केले नसल्याने ते संस्थेचे पेमेंट आहे असे सांगितले.

श्री. अनिल बागुल यांनी Income & Expenditure Statement मध्ये Education and Training या शीर्षकाखाली रकाना रिक्त असल्याचे निर्दशनास आणून दिले यावर हजार असलेल्या Accountant ने सदरची रक्कम Provision मध्ये टाकल्याचे सांगितले परंतु रक्कम सभासदांकडून जमा झाली असल्याने तिचा उल्लेख होणे गरजेचे होते. त्याप्रमाणे अध्यक्ष श्री. आनंद गावंडे यांनी Account अपडेट करून घेण्याबाबत Accountant ला सुचविले. या संदर्भात सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी खुलासा केला कि सभासदांच्या सोसायटीच्या कामकाजासंबंधी प्रभोधनासाठी लवकरच एक शिबीर आयोजित करण्याची घोषणा केली.

सूचक : श्री. नागन्ना गट्टे   अनुमोदक : श्री. अच्युत हगवणे.

प्रस्ताव सर्वानुमते मंजूर करण्यात आला.

विषय क्रमांक-३: सन २०२२-२३ च्या प्रमाणित लेखा परीक्षकांच्या अहवालाचे वाचन व त्यास मंजुरी -

सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी लेखा परीक्षकाच्या अहवालाचे वाचन केले. त्यावर श्री. अनिल बागुल यांनी स्टॉक रजिस्टर व Asset रजिस्टर मेन्टेन करावे असे सुचविले. अहवाल सर्वानुमते मंजूर करण्यात आला.

सूचक - श्री. नागन्ना गट्टे   अनुमोदक - श्री. संजीवन कांबळे

प्रस्ताव सर्वानुमते मंजूर करण्यात आला .

विषय क्रमांक-४: प्रमाणित लेखा परीक्षक यांची सन २०२३-२४ या साला साठी नेमणूक करणे.

श्री. अनिल बागुल यांनी असे सुचवले की सध्याच्या लेखापरीक्षकाची मुदत दोन वर्ष झाली असल्याने नियमानुसार नवीन लेखापरीक्षाची निवड करावी. त्यावर सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी सांगितले की यासाठी निविदा मागविण्यात आल्या आहे. त्यातून एकाची निवड केली जाईल. लेखापरीक्षकाची निवड व त्याचे मानधन ठरविण्याचे अधिकार कमिटीला देण्यात आले.

सूचक : श्री. रामचंद्र वाघमारे   अनुमोदक : श्री. सुधाकर दिंडे

प्रस्ताव सर्वानुमते मंजूर करण्यात आला.

NIWARA CHS LTD.
Regn. No.
NBOM/CIDCO/HSG
(OH)/165/JTR-95-96
Sector-3, Sanpada
Navi Mumbai-400 705

विषय क्रमांक-५: मा. समिती सदस्य यांची अनुपस्थिती क्षमापित करणे:

यावर खुलासा करण्यात आला की श्री. रामचंद्र पाठक यांनी रीतसर पत्र देऊन गैरहजर राहण्याची माहिती दिली आहे. त्यामुळे श्री. रामचंद्र पाठक हे चांगले काम करणारे समिति सदस्य असल्यामुळे त्यांची अनुपस्थिती क्षमापित करण्याचा ठराव सर्वानुमते मंजूर करण्यात आला. त्यावर श्री. पी. के. रौत्रा यांनी सर्व सभासदांतर्फे मान्यता दिली.

सूचक : श्री. आनंद गावडे. अनुमोदक: श्री. पी. के. रौत्रा

प्रस्ताव सर्वानुमते मंजूर करण्यात आला.

विषय क्रमांक- ६: पुनर्विकास संदर्भात विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये झालेल्या चर्चे संदर्भात विस्तृत चर्चा करणे बाबत:

सर्व प्रथम श्री. अनिल बागुल यांनी मागील विशेष सर्वसाधारण सभेमधील इतिवृतांतामधील चर्चा हि विस्तृत असावी असे सूचित करून सदर इतिवृत्तांत हा सभागृहात झालेल्या सर्वकृष चर्चेनुसार परिपूर्ण नसल्याचे सांगितले. तसेच प्रत्येक सभासदास प्लॅन प्रमाणे किती एरिया मिळणार याबाबत पीएमसी बरोबर चर्चा करून त्याबाबत ची माहिती सभासदांना देण्यात यावी. तसेच सिडकोने टेरेससाठी ५०% चार्जेस घेतले आहे पण पुनर्विकास अहवालमध्ये टेरेसचा एरिया फक्त ३०% टक्के दाखविण्यात आला आहे. टेरेस एरिया मूळ एरियात समाविष्ट करून त्यासंपूर्ण एरियावर एफएसआय मिळणे आवश्यक आहे. तसेच पहिल्या मजल्यावरील सदनिकाधारकांच्या सदनिकांचे लोडिंग 30% पेक्षा जास्त तर काही ठिकाणी ४०% जास्त असून त्यांना त्यांच्या अपेक्षेप्रमाणे पुनर्विकासात वाढीव चटई क्षेत्र (Carpet Area) मिळत नसल्याचे सदनिका धारकांचे म्हणणे असून याबाबत निश्चित तोडगा पीएमसी बरोबर बैठक घेऊन काढणे आवश्यक आहे. जेणेकरून सर्व सदस्यांना समान न्याय मिळू शकेल.

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH)/165/JTR-95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400 705

श्री. अनिल बागुल यांनी पीएमसीने त्यांचा अहवालात Consultation Fee १०% दाखविली आहे परंतु ती त्यांच्या मूळ निविदे प्रमाणे बांधकाम खर्चाच्या ७.५% देण्याचे AGM मध्ये मान्य करण्यात आले आहे. यावर श्री. आनंद गावडे यांनी खुलासा केला कि सदर ची फी हि ७.५% असणार आहे. यानंतर पीएमसीकडून करण्यात येणाऱ्या कामाचे schedule व देण्यात येणाऱ्या फीची माहिती देण्यात यावी असे सुचविले. यावर पीएमसीचे श्री. सोपान प्रभू यांनी खुलासा केला की पुनर्विकासासाठी विकासकांची निविदा मागवून, निवड होईपर्यंत सोसायटीला फी द्यावी लागते व त्यानंतर पीएमसीची फी व इतर खर्च विकासकाकडून सोसायटी मार्फत पीएमसीला अदा केला जाईल. पण याबाबत अटी शर्ती लिखित स्वरुपात ठरविणे महत्त्वाचे असल्याने लवकरात लवकर MOU बनविण्यात यावा असे ठरविण्यात आले.

यानंतर सभागृहाच्या निर्देशनास आणून दिले कि प्रकल्प अहवालात रु १५ कोटी कॉर्पस फंड जुन्या व नवीन सदस्यांसाठी दाखविला आहे यावर श्री. आनंद गावडे यांनी सांगितले की हा फंड फक्त रिहॅब सदस्यांसाठीच असेल याबाबत पीएमसी बरोबर चर्चा करू.

त्यानंतर श्री. सुधाकर दिंडे यांनी सांगितले कि १०:१०:२ च्या मार्गदर्शक सुचनेनुसार एखाद्या सदस्याला कमीत कमी किती एरिया मिळावा हे सूचित केले आहे परंतु जास्तीत जास्त किती एरिया द्यावा यासाठी बंधन नसल्याचे सभासदांच्या लक्षात आणून दिले. तसेच रिहॅबिटेशन रिपोर्ट हा आगोदर घ्यावयास हवा होता व नंतर पीएमसीची नेमणूक करावयास हवी होती असे मत मांडले. तसेच रिहॅबिटेशन एरिया, सेल एरिया, प्रत्यक्ष वापरात येणारा एरिया, वापरात न येणारा एरिया या सर्वांनबाबत पीएमसीकडून माहिती मिळने अपेक्षित असल्याचे श्री. सुधाकर दिंडे यांनी नमूद केले.

त्यानंतर श्री. उमेश सांडभोर यांनी आपले मत मांडताना एरिया बाबतची निश्चित माहिती पीएमसीकडून मिळणे गरजेचे असून आतापर्यंत त्यांनी जो एरिया सांगितला आहे त्यामध्ये

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH)/165/JTR 95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400 705

अधिक एरिया मिळू शकतो का? अशी विचारणा केली. तसेच वाढीव प्लॉट एरिया मिळाल्यानंतर एकूण किती एफएसआय मिळणार आहे. त्यापैकी जुन्या सदस्यांना, नवीन सदस्यांना, पार्किंगसाठी, आरजीसाठी, पोडियमसाठी, सामाजिक आणि वाणिज्य वापराकरिता प्रत्येकी किती एफएसआय वापरला जाणार आहे याबाबतची संपूर्ण माहिती देणे आवश्यक आहे जेणेकरून सर्व सदस्यांना पारदर्शकपणे माहिती मिळू शकेल. त्यामुळे प्रत्येक सदस्यांच्या शंकेचे निरसन होईल.

तदनंतर अध्यक्ष श्री. आनंद गावडे यांनी सर्व सभासदांना आव्हान केले कि वरील मांडलेले सर्व मुद्दे तसेच अजून कोणाकडे काही मुद्दे असतील तर ते सर्व मुद्दे मिळून आपण पीएमसी श्री. सोपान प्रभू यांच्याबरोबर सखोल चर्चा करू. त्यानंतर श्री. भालेराव यांनी प्रकल्प अहवालावर 2nd ओपिनियन घेण्याचे सूचित केले त्यास श्री. अनिल बागुल,. श्री बिपीन व्यास, श्री. विनायक बाडकर यांनी दुजोरा दिला.

श्री. विनायक बाडकर यांनी असे हि सुचविले प्रकल्पा मध्ये बांधण्यात येणाऱ्या दोन इमारतीचे (Rehab & Sale) बांधकाम एकाच वेळेला करण्यात यावे जेणे करून सदस्यांमध्ये संभ्रम राहणार नाही आणि अशा प्रकारची अट / शर्त निविदे मध्ये टाकण्यात यावी असे सुचविले. त्यानंतर श्री. अनिल बागुल यांनी बिल्डरबरोबर करार करताना रिहॅबिटेशनसाठी कॉर्पोस फंड हा कमीत कमी रुपये १५ करोडची मागणी करण्यात यावी व पुढील ५ ते ७ वर्षे सभासदांवर बिल्डिंग मेन्टेनन्सचा खर्च येणार नाही याची पण दक्षता करारामध्ये घेण्यात यावी व पुनर्विकास मार्गदर्शक तरतुदीनुसार पीएमसीबरोबर लवकरात लवकर करार किंवा MOU करण्यात यावा असे सुचविले.

सूचक : श्री. अनिल बागुल   अनुमोदक: श्री. विनायक वाडकर

प्रस्ताव सर्वानुमते मंजूर करण्यात आला.

विषय क्रमांक-७: अध्यक्ष्यांच्या परवानगीने येणारे इतर विषय -

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH)/165/JTR 95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400 705

सचिव श्री. नागन्ना गट्टे यांनी सांगितले कि दुरुस्तीसाठी रुपये २ लाख ते ४ लाख पर्यंत खर्च अपेक्षित असून सदरच्या खर्चाची मंजुरी घेणे गरजेचे आहे. सभेमध्ये चर्चाकरून सदर विषय मंजूर करण्यात आला.

सूचक : श्री. नागन्ना गट्टे

अनुमोदक : श्री. रामचंद्र वाघमारे

तसेच सोसायटी गेटवर बूम बॅरिएरसाठी खर्च रुपये ५० ते ६० हजार असल्याचे सांगून प्रस्ताव मंजुरीसाठी ठेवण्यात आला. सभेमध्ये चर्चा करून सदर विषय सर्वानुमते नामंजूर करण्यात आला. राष्ट्रगीताने सभेची सांगता करण्यात आली व सभा ठीक ३:०० वाजता संपल्याचे जाहीर करण्यात आले.

FOR NIWARA CO-OP. HSG. SOC. LTD.

SECRETARY

cc. to

1) Notice Board.

2) Sub Registrar.

NIWARA CHS LTD.
Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH)/165/JTR-95-96
Sector-3, Sanpada
Navi Mumbai-400 705