

विशेष आमसभा दिनांक ३० मार्च २०२६

सृष्टी संकुल को-ऑपरेटिव्ह हाउसींग सोसायटीची विशेष आमसभा संस्थेचे अध्यक्ष श्री शरद पाटील यांचे अध्यक्षतेखाली आज दिनांक ३० मार्च २०२६ रोजी सकाळी ९:३० वाजता होण्यात आली. खालील सभासदांच्या उपस्थितीत विषय पत्रिकेनुसारची कार्य निर्णय घेण्यात आले.

विशेष सभेचा विषय

संस्थेच्या पुनर्विकासाठी विकासकांकक प्राप्त पुस्तकावरची कार्ये व विकासक निश्चित करणे.

उपस्थित सभासदांचे नाव आणि सभ्या

अ.क्र	उपस्थित सभासदांचे नाव	गळे क्रमांक	सती
१	अरुण दाणी	A-3	
२	अनिल लेखमवार	C-03	
३	प्रमोद रामटेके	B-01	
४	मितींद रामटेके	B-02	
५	उषा साकुरे	C-2	
६	जयंत गांगारजेवार	C-01	
७	रविंद्र रानडे	FD-10	
८	उषा साकुरे	C-6	
९	विजयसिंह गुजर	D-8	
१०	Miss. Maya. H Banerjee	D-3	
११	शुक्लेश पंजल	B-12	
१२	गुणवति पंजल	B-9	

13 SHAMSHAR SIMON D-4 Sam

98 Neelima Anant Sahasrabudhe D-1 of Sahasrabudhe

99 R Khatri D-6 R Khatri

99 Abhay Khamborkar D-5 Abhay

96 Shakti Bhawan Mahane C-3 Mahane

97 Nitin Khamborkar C-7 NTIL

98 Suresh Patil D-2 Patil

20 R. D. Patil B-01 R.D.

29 Bhargde A/1 AR

22 29 Bhargde A/2 AR

23 22 Shroff B-01 R.V. Shroff

24 23 A S K Deshpande A-001 Roll

24 28 V V Chandan C-5 V.V. Chandan

29 24 Malti Singh B-2 Malti

20 28 Nishi Shah B-2 Nishi

26 26 Dr. P. S. M. D. D. C-1 Dr. P. S. M. D. D.

28 26 R. A. Navale C-8 R.A. Navale

30 29 R. K. Nigam R.K. Nigam

31 30 Dr. M. D. Gupta C-1 Dr. M. D. Gupta

32 31 Aruna Handa C-4 AR Handa

32) ³³ Rameshprasad M. Shukla	B 5	<u>SB</u>
32) ³⁴ V S Dhanpude	A 7	<u>W</u>
33) ³⁵ Adv. Navras Khan	C 002	<u>H</u>
34) ³⁶ — (— Masarat Khan C 002		<u>H</u>
35) ³⁷ Deepali Kulkarni	A-6	Mrs. S. Kulkarni
36) ³⁸ Prakash Rao Vaze/war	A-002	<u>W</u>

विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत

विशेष सभेचा विषय :-
 संस्थेच्या पुनर्विकासासाठी विकासकांकडून प्राप्त प्रस्तावावर चर्चा करणे व विकासक निश्चित करणे.

आज दिनांक २९/०३/२०२६ रोजी संस्थेची विशेष सर्वसाधारण सभा नियोजित वेळेत संस्थेच्या आवारात आयोजित करण्यात आली. सभेस उपस्थित सर्व सभासदांचे मा. अध्यक्षानी स्वागत केले. अध्यक्षांच्या संक्षिप्त प्रस्ताविकांनंतर उपस्थित सभासदांच्या संस्थेनुसार सभेच्या आवश्यक कोरम पूर्ण झाल्याचे घोषित करण्यात आले व मा. अध्यक्षांनी मा. सचिवांना सभेची कार्यवाही सुरू करण्याची विनंती केली.

विषयाची मांडणी

मा. सचिवांनी सभेस कळविले की, संस्थेच्या पुनर्विकासाबाबत दिनांक २१ मे २०२३ रोजी झालेल्या सर्वसाधारण सभेत पारित ठरावानुसार पुनर्विकास प्रक्रिया सुरू करण्यात आली आहे. संस्थेतील इमारतीच्या पुनर्विकासा संदर्भात शासनाच्या दिनांक ४ जुलै २०१९ शासन निर्णयात जाहीर केलेल्या मार्गदर्शक निर्देशानुसार संस्थेतील ९०% पेक्षा जास्त म्हणजेच ४१ पैकी ३६ सदनिका धारकांनी मान्यता पत्र (Consent letter) दिलेले आहे. त्याच प्रमाणे संस्थेच्या कार्यकारी मंडळाच्या दिनांक -

३१/०८/२०२४ रोजी झालेल्या सभेत पुनर्विकासासाठी नियम व कार्यपद्धती तयार करणे, निविदा इत्यापेवज वानविणे तसेच प्राप्त प्रस्तावांची छाननी करून किमान तीन पात्र प्रस्तावांची शिफारस कार्यकारी मंडळाला करणे या उद्देशाने एक विशेष "पुनर्विकास छाननी समिती" स्थापन करण्यात आली.

संस्थेने दिनांक १६ एप्रिल २०२४ रोजी 'दैनिक लोकसत्ता' व 'इंडियन एक्सप्रेस' या नामांकित राष्ट्रीय वृत्तपत्रांमध्ये निविदा मागणीची जाहिरात प्रसिद्ध केली. प्राप्त निविदा प्रस्ताव दिनांक २६ जानेवारी २०२५ रोजी झालेल्या विशेष पुनर्विकास समितीच्या सभेत उघड्यात आले. सर्वोच्च छाननी व नंतर 'मे. नानिक असोसिएट्स' व 'मे. कुकरेजा इन्फ्रास्ट्रक्चर' यांचे प्रस्ताव आर्थिक व तांत्रिक दृष्ट्या योग्य असल्याने पुढील कार्यवाहीसाठी कार्यकारी मंडळाला शिफारस करण्यात आली.

समासदांच्या सूचनांनुसार कोठे सुधारणा सुचून दोन्ही विकासकांकडून सुधारित प्रस्ताव मागविण्यात आले. त्यानुसार 'मे. नानिक असोसिएट्स' यांचा सुधारित प्रस्ताव दि. १३/०२/२०२५ रोजी प्राप्त झाला. तथापि, संस्थेच्या जमिनीच्या भोगवटा वर्गवारीसंबंधी तांत्रिक अडचण निर्माण झाल्यामुळे पुनर्विकास प्रक्रिया तात्पुरती स्थगित ठेवावी लागली व त्यासाठी जवळपास एक वर्षाचा कालावधी लागला.

डिसेंबर २०२५ मध्ये सदर तांत्रिक अडचणीचे निराकरण झाल्यानंतर दोन्ही विकासकांना पुन्हा प्रस्ताव सादर करण्यात विनंती करण्यात आली. या वेळी 'मे. नानिक असोसिएट्स' यांनी विजेत व इतर प्रकल्पांतील व्यस्ततेमुळे प्रस्ताव देण्यास असमर्थता दर्शविली, तर 'मे. कुकरेजा इन्फ्रास्ट्रक्चर' यांनी अनुकूलता दर्शवून दस्तावेज पडताळणीसाठी वेळ मागितला.

मा. अध्यक्ष व सचिव यांच्यासोबत 'मे. कुकरेजा इन्फ्रास्ट्रक्चर' यांच्या संचालक व तांत्रिक पथकासोबत दोन बैठका

झाल्या . अखेरीस दिनांक ०३/०३/२०२६ रोजी विकासकांनी पुनर्विकास प्रस्ताव सादर केला . सदर प्रस्तावावर दिनांक ०८/०३/२०२६ रोजी पुनर्विकास समितीच्या सभेत सविस्तर चर्चा होउन काही सुधारणा सुचविण्यात आल्या . त्यानुसार दिनांक १४/०३/२०२६ रोजी झालेल्या संयुक्त बैठकीत विकासकांनी काहुतेक सर्व सुधारणा मान्य करून त्याच दिवशी सुधारित प्रस्ताव सादर केला .

दिनांक १२/०३/२०२६ रोजी झालेल्या कार्यकारी मंडळाच्या सभेत प्रस्तावावर चर्चा करून सर्वानुमते ठराव घेण्यात आला की, सदर प्रस्ताव अंतिम निर्णयासाठी दिनांक - २९/०३/२०२६ रोजी विशेष सर्वसाधारण सभेसमोर मांडण्यात यावा

प्रस्तावाचे सादरीकरण व चर्चा

सा. सचिवांनी विकासकांनी सादर केलेला सुधारित पुनर्विकास प्रस्ताव, प्रोजेक्टरच्या माध्यमातून सभासदांच्या अवलोकनार्थ सादर केला . विकासकाने मान्य केलेल्या प्रस्तावातील प्रत्येक मुद्द्यावर सविस्तर चर्चा करण्यात आली . चर्चेतील प्रमुख मुद्दे पुढीलप्रमाणे :

1. प्रत्येक सदनिकेच्या विद्यमान 'पी' लाईन क्षेत्रफळावर २५% वाढ .
2. प्रत्येक सदनिकेसाठी १ कार व २ दुचाकी वाहनांसाठी मोफत कवर्ड प्र पार्किंग .
3. मासिक भाडे नुकसान भरपाई - २ डनर करीता रु. २०,०००/- आणि ३ डनर करीता रु. ३२,०००/-
4. घर भाडे नुकसान भरपाई चा काळावधी जागा रिकामी केल्यापासून नव्या सदनिकेचा ताळा मिकेपर्यंत .
5. भाडे ठेव (डिपॉझिट) - दोन महिन्यांच्या भाड्याइतकी रक्कम .
6. सहा महिन्यांचे भाडे जागाक देण्याची तरतूद .
7. मासिक भाड्यात १०% वार्षिक वाढ .
8. स्थलांतरासाठी एकरकमी रु. २००००/-
9. प्रत्येक सदनिकेसाठी रु. २,००,०००/- कॉर्पस फंड

- प्रकल्प पूर्ण झाल्यावर संस्थेच्या स्वात्मन जमा.
10. प्रकल्प कालावधीत संस्थेच्या कार्यालयासाठी पर्यायी व्यवस्था किंवा भाड्याचे प्रावधान (विचाराधीन).
 11. नाव्या इमान्तीत संस्थेसाठी सुसज्ज सोसायटी - कार्यालय.
 12. आधुनिक व उच्च दर्जाच्या सर्व सुविधा (आवश्यक).
 13. प्रिमियम दर्जाचे कॉन्सुम व फिक्सचर.
 14. निवासी व व्यावसायिक भागासाठी स्वतंत्र प्रवेश
 15. प्रकल्प कालावधी - 'कमाल ३ वर्षे'.
 16. पुनर्विकासा संदर्भात राज्य शासनाने जाहीर केलेले शासन निर्णय दिनांक ४ जुलै २०१९ मधील मार्गदर्शक निर्देशानुसार पुनर्विकास करार.
 17. प्रत्येक सदसिकाचारकाशी स्वतंत्र नोंदणीकृत करार (PASA).
 18. सर्व करारांचे मुदतक शुल्क व नोंदणी खर्च - विकसकाकडून -
 19. आवश्यक विमा संरक्षण.
 20. वीज बँकहाप प्रणाली.
 21. वॉटरप्रूफिंग व दोष जबाबदारी कालावधी - ०८ पासून २ वर्षे

विकासकाने मान्य केलेल्या वरील सर्व मुद्द्यांवर समेत सर्वांगीण चर्चा झाली. सभासदांनी उपस्थित केलेल्या सर्व शंकांचे समाधानकारक निरसन ना. अध्यक्ष व सचिव यांनी केले व सर्व सूचनांनी यथायोग्य नोंद घेण्यात आली, आणि खालील ठराव सर्वानुमते पारित करण्यात आला.

ठराव

संस्थेच्या पुनर्विकाशासाठी 'मे. कुकरेजा इन्फ्रास्ट्रक्चर' यांचा प्रस्ताव स्वीकारण्यात येत असून, त्यांच्या नियुक्तीसह पुनर्विकासा संदर्भातील पुढील सर्व कायदेशीर, तांत्रिक व प्रशासकीय कार्यवाही पूर्ण करण्यासाठी व्यवस्थापकीय समितीस अधिकृत येत आ

सभेची समाप्ती

सभेतील सर्व विलगांवर चर्चा पूर्ण झाल्यानंतर
मा. अध्यक्षानी उपस्थित सर्व सभासदांची आभार मानिले
व सभा समाप्त झाल्याची घोषणा केली

सभेची समाप्ती वेळ: दुपारी १.३० वाजता दिनांक २९/४/२०२६



President
Srushti Sanstha Co-operative
Housing Society Ltd. Nagpur



Secretary
Srushti Sanstha Co-operative
Housing Society Ltd. Nagpur