|| श्री गजानन प्रसन्न ||

रघुकुल सहकारी गृहनिर्माण संस्था म.

नोंदणी क्र.: टी. एन. ए./(टी. एन. ए.)/एच. एस. जी/(टी. सी.)/६६९७/९४-९५

नंबर 2237 गट नं. ५३(पै), सी.टी.एस. नं. ३२, पारसिक नगर, कळवा, ठाणे.

E-mail : raghukulsociety@gmail.com

कार्यालय : बी ३ च्या मागे, रघुकुल स.गृ.सं.म., पारसिक नगर, कळवा, ठाणे-४०० ६०५.

संदर्भ क्र. RGS/209/2237/2026 दिनांक 12/11/2026.

विषय - विशेष सर्वसाधारण सभेचा इतिवृतांत

उपरोक्त संस्थेची विशेष सर्वसाधारण सभा दिनांक ०६/०९/२०२६ रोजी केशव हाईट च्या बाजूला व किशोर पार्कच्या मागे ठाणेमहानगर पालिकेचा खुला रंगमंच येथे आयोजित करण्यात आली होती सदर सभेचे इतिवृत्तांत सोबत जोडत आहोत.

सदर वृतांताचे वाचन करून कोणत्याही सूचना किंवा दुरुस्ती असल्यास सभासदांनी १५ दिवसांच्या आत संस्थेच्या कार्यालयात लेखी स्वरूपात द्यावेत, हि विनंती.

Raghukulco-op. Housing Society Reg. No. TNA (TNA)/HSG/(TC) 6697/94/95 Parsik Thane

सचिव
SECRETARY
रघुकुल सहकारी गृहनिर्माण संस्था
For Raghukul Co-op. Hsg. Socy.

आपल्या संस्थेची विशेष सर्वसाधारण सभा दिनांक ०६ सप्टेंबर २०२६ रोजी सकाळी १०.३० वाजता आयोजित करण्यात आली होती. गणपूर्ती न झाल्यामुळे सभा ठीक ११.०० वाजता सुरू झाली. सभेच्या सुरुवातीला सचिव श्री पांडुरंग पाटील यांनी उपस्थित सभासदांचे स्वागत करून सभेला सुरुवात केली . सदर सभा ही विकास करारनाम्या बद्दल चर्चा विनिमय करणे यासाठी बोलविण्यात आलेली आहे .श्री सचिव श्री पांडुरंग पाटील यांनी या सभेच्या अध्यक्ष स्थानी श्री चंद्रशेखर येरावर यांनी अध्यक्ष म्हणून काम पहावे असे सुचविण्यात आले व त्याप्रमाणे ठराव करण्यात आला .

ठराव क्र .१ ठराव करण्यात येतो की आजच्या सभेचे अध्यक्ष श्री. चंद्रशेखर येरावर राहतील.

सुचक- श्री सचिव श्री पांडुरंग पाटील अनुमोदक- श्री .किसन पवार

ठराव सर्वानुमते मंजूर.

वरील विनंतीस मान देऊन श्री चंद्रशेखर येरावर यांनी अध्यक्षस्थान स्वीकारले व त्यानंतर सभेला सुरुवात केली. सभेच्या सुरुवातीस संस्थेमध्ये दिवंगत झालेल्या सभासद व तयांचे नातेवाईक यांस श्रद्धांजली वाहण्यासाठी सर्वांना दोन मिनिट स्तब्ध राहण्याची विनंती केली व श्रद्धांजली वाहल्यानंतर सभेला सुरुवात केली.

अध्यक्ष - विकास करारनामा संदर्भात पहिली सभा १२ जुलै २०२६,रोजी व दुसरी सभा २३ ऑगस्टला झाली आणि आज येथे ही तिसरी सभा आहे वकील साहेबांनी या विकास करारनाम्यामध्ये आपल्या सभासदांनी ज्या सूचना दिलेल्या आहेत त्या त्या बदल करून आज दिलेला आहे आणि त्याची प्रत सर्वांना दिलेली आहे मी सचिव साहेबांना विनंती करतो की त्यांनी ते वाचून दाखवावे. यानंतर सचिव श्री.पांडुरंग पाटील यांनी विकास करारनाम्यामध्ये जे वकिलांनी बदल करून दिलेले आहेत ते वाचून दाखवले. त्यानंतर अध्यक्षांनी सांगितले की सध्या तरी सभासदांनी दिलेले मुद्दे यामध्ये समाविष्ट करण्यात आले आहेत. तरीही काही अजून मुद्दे असल्यास व त्यावर चर्चा झाली असली तरी काही मुद्दे हे आपले वकील व विकासक यांच्यासोबत चर्चा करून यामध्ये समाविष्ट करण्यात येतील. त्यामुळे सध्या तरी यामध्ये बदल काय होईल हे सांगू शकत

नाही.पण पुढे यामध्ये आपण ज्या काही सूचना देणार आहेत त्या सुधारणा करून आपणास सांगण्यात येईल.श्री मनोज डाकवे यांनी तीन पत्र दिलेले आहेत पण त्या पत्रांमध्ये कुठे काही बदल करण्यासाठी मुद्दा क्रमांक दिले नाही तरी त्यातील एक पत्र वाचून दाखवत आहे असे सांगण्यात आले. त्यानंतर सभेत पत्राचे वाचन श्री पांडुरंग पाटील यांनी केले.सदर पत्र वाचून झाल्यानंतर अध्यक्षांनी त्या पत्रांमध्ये जो आशय आहे तो समजून सांगितला. तसेच त्या पत्रांमध्ये जो मुद्दा उपस्थीत केला होता त्याचे स्पष्टीकरण दिले ,यामध्ये १२३० स्क्वेअर मीटर जागेचे कन्व्हेन्स झालेले आहे व रेश्मा साळवी यांचे नाव काढले असून त्या जागेवर आपल्या सोसायटी चे नाव आलेले आहे हे सांगितले. तसेच आपण कॅव्हेट दाखल केलेले आहेत त्यामुळे डीए होईपर्यंत या संदर्भात कोणताही अर्ज आला तर पहिले आपल्याला माहीत होईल. त्यामुळे या पत्राचा तसा तिथे काहीही हवा तसा अर्थ लागत नाही असे सांगितले. यानंतर अध्यक्षांनी सांगितले की DA च्या पहिल्या सभेमध्ये आपण सर्वांना DA ची कॉपी दिली होती तसेच दुसऱ्या सभेमध्ये आपण ऑनलाइन डीए कॉपी दिली होती तसेच आताच्या सभेमध्ये सर्व सभासदांना कॉपी दिलेली आहे. आत्तापर्यंत फक्त दोनच सभासदाने मुद्देसूर बदल किंवा त्यांचे म्हणणे यासंदर्भात पत्र दिलेली आहेत ते पत्र आम्ही वकील साहेबांना देवून यावर चर्चा करून DA मध्ये अंतर्भूत करू पण आता माझी सभासदांना विनंती आहे की आपण आता या विकास करारनाम्याला मंजुरी द्यावी.मी प्रत्येक सभासदाला विचारतो की आपल्याला मंजुरी आहे किंवा नाही .प्रत्येक सभासदांनी त्यावर मंजुरी आहे किंवा नाही हे सांगायचं आहे. एखाद्या सभासदाला यावर काय बोलायचे असल्यास त्याने तेथे बोलावे ही प्रत्येकाला संधी देण्यात येईल. त्यानंतर श्री पांडुरंग पाटील यांनी आपण टेंडर प्रक्रिया नोटीस पासून विकासक निवडी पर्यंत कसा प्रवास केला ते सांगितले. यानंतर अध्यक्ष येरावर यांनी परत सर्व सभासदांना उद्देशून विकास करारनामा मंजूर आहे की नाही असे प्रत्येक सभासदाला विचारात आहे असे बोलल्यानंतर सभेमध्ये गदारोळ झाला व सभेतील सभासदांनी हे आम्हाला मंजूर नाही असे सांगितले, तसेच पहिले आम्हाला बोलून द्या नंतर यावर चर्चा करून मंजुरी आहे की नाही हे आपण ठरवू असे सांगण्यात आले.

राजेश जंगम:- आपल्याला सर्व सभासदांना मत मांडण्याचा अधिकार आहे . आत्तापर्यंत आपण सर्व सभेमध्ये खूप शांततेने चर्चा केली.आपल्याला आता पुढे जायचं आहे, पण पुढे जात असताना कुठे ही खाच खळगे न ठेवता पुढे जायचं आहे.पुढे जाऊन आपण यामध्ये अडकणार नाही ही काळजी घेतले जाईल, आपल्या मताचा आदर केला जाईल कायद्याच्या

Raghukul co-op. Housing Society
Reg. No. TNA (TNA)/HSG/(TC) 6697/94/95
Parsik Thane

चौकटीत बसेल या सर्व गोष्टी यामध्ये समाविष्ट केल्या जातील. मी सर्वप्रथम एक सभासद आहे आणि मला हे सांगावसं वाटतं की या डीए मध्ये खूप बदल करणे आवश्यक आहे. सन्माननीय सचिवांनी आत्ताच डीए मध्ये जे बदल झालेले आहेत हे वाचून दाखविले त्यावर कोणत्याही सभासदाने काही ही विचारलं नाही, म्हणजे मी असं समजू का की ते बदल योग्य आहेत ?यावर सर्व सभासदांनी नाही असे ओरडून सांगण्यात आले. यानंतर श्री राजेश जंगम यांनी सांगितले की आपल्याला मीटिंग वेळेत आणि जे विषय आहेत त्या विषयाप्रमाणे संपवायचे आहे. त्याप्रमाणे मी विषयाचे मांडणी करत आहे माझे काही मुद्दे आहेत ते सांगत आहे..

अध्यक्ष -आपण सर्व सभासदांना बोलावयास संधी देणार आहोत पण प्रत्येक सभेमध्ये ६-७ सभासद सारखे बोलत असतात त्यामुळे इतर सभासदांना बोलण्याची संधी मिळत नाही आणि मी प्रत्येक सभासदाला बोलते करण्यासाठी प्रत्येकाला संधी देणार आहे.

राजेश जंगम:- पान क्र.३४-प्रोजेक्ट पूर्ण करण्याचा कालावधी कालावधी मागील डीए मध्ये ३६ महिने व यानंतर अतिरिक्त कालावधी १२ महिने असा लिहिलेला होता पण आता या डीए मध्ये ४२ महिने व त्यानंतर ६ महिने अतिरिक्त कालावधी असे आहे, हे मागे सभेमध्ये आपल्याला पीएमसी ने सुद्धा सांगितले आहे तर हे हेच ठेवायचं की काय? यावर चर्चा करून एक एक मुद्दा सोडवून आपल्याला पुढे जायचं आहे.

शशिकांत शिंदे:- पान क्रमांक 58 वरील मुद्दा ६ मधील डी आपण पहा तिकडे असे लिहिले आहे की आपल्या 281 सभासदांसाठी केवळ 42 आणि ६ महिने असा वगैरे कालावधी दिलेला आहे तर तो बाकी प्रोजेक्ट पूर्ण कधी करणार हे कुठेच लिहिलेलं नाही आहे..आणि याची जबाबदारी कोण घेणार आहे? आणि समजा एखादा नवीन व्यक्ती घर घेणार आहे त्यांचे घर वेळेत नाही मिळाले तर त्याची जबाबदारी आपल्यावर येईल कारण आपण co-promotor आहोत.श्री राजेश जंगम यांना उद्देशून PMC , विकासक, वकील,CA यांसोबत चर्चा किंवा वाटाघाटी कोण करत आहे पूर्ण कमिटीचे लोक करत आहेत का? की मोजकीच लोकं करत आहेत त्यांची नाव समजली तर बरं होईल कारण उद्या काही झालं तर यासाठी पूर्ण कमिटी जबाबदार असणार आहे की २-४ लोकं जे ह्या वाटाघाटी करतात ते जबाबदार असणार आहेत.

राजेश जंगम:- आतापर्यंत तरी संस्थेचे सचिव आणि अध्यक्ष हे वाटाघाटी करत असतात आणि काय असेल तर आमच्यापर्यंत पोहोचवत असतात. परवाच त्यांनी शॉर्ट नोटीस वर

Raghukul Co-op. Housing Society
Reg. No. TNA (TNA)/HSG/(TC) 6697/94/95
Parsik Thane

सांगितला की आज आपल्याला विकासकाला भेटायचा आहे.कारण ते माझा आग्रह होता,१० वाजता मेसेज टाकला आणि आठ वाजता भेटायचं असं ठरलं वेळ नव्हता तर आम्ही त्यासाठी वेळ दिला आणि आपल्यातील काही इतर सभासद सुद्धा आलेले होते.त्यामुळे आत्तापर्यंत हेच वाटाघाटी करीत आहेत.

शशिकांत शिंदे:-हे कोणत्या सभेमध्ये ठरलंय का की या दोघांनीच वाटाघाटी करायच्या?

राजेश जंगम:- नाही असं आपला सभेमध्ये ठरलेले नाही आहे.

शशिकांत शिंदे:म्हणजे २ लोकं निर्णय घेतात आता ही २ लोकं कसे चुकीचे निर्णय घेतात यासाठी ५८ नंबर च्या पानावरील ३ नंबर चा मुद्दा स्पष्ट करून सांगा..

अरुण बुदगे :- माझी समितीला विनंती आहे की आम्हाला काही समजत नसेल आणि याबाबत आमचा काही अभ्यास नसेल तर आमच्या वतीने ते चार-पाच लोक बोलतात त्यांना तुम्ही बोलून द्या त्याचे तुम्ही म्हणणे ऐका त्या लोकांना बोलण्यासाठी आमच्या सर्वाचा पाठिंबा असेल आणि आपण प्रत्येकाला विचारणार असाल ,आणि त्याबद्दल त्यांना माहितच नसेल आणि ते हो बोलले आणि नंतर आपण बोलणार झाले ८०% टक्के, असं आम्हाला अजिबात मान्य नाही आहे. आपण इथे कोणीही वकील किंवा PMC नाही तर आपल्या सभासदांनी जे जे मुद्दे दिलेले आहेत ते त्या त्या तज्ञ व्यक्तींना विचारू लगेचच उद्या २० मुद्देपूर्ण होणार नाहीत पण कासवाच्या गतीने होईना दोन मुद्दे जरी पूर्ण झाले तरी एक दिवस आपला DA सर्वांच्या संमतीने परिपूर्ण बनवून पूर्ण होईल. त्यामुळे आपण एका एकाला DA मंजूर आहे का असं विचारू नका ही विनंती.

राजेश जंगम: मागील सभेमध्ये काही मुद्दे दिलेले होते यामधील काही मुद्दे आपण जे सुचविले होते त्यापैकी complition period, ३%variation, permission claus ९० दिवसांचे चे ६० दिवस केले यावर अध्यक्षांनी व सचिवांनी यावर बोलावं अशी विनंती केली.

अध्यक्षनी किती सभासदांना बोलायचा आहे त्यांनी हात उंचकरून सांगावे अशी विनंती केली.त्यानंतर त्यांनी एका एकाला बोलायची संधी दिली...

भावेश परळीकर:- सी -५- विकासक व सोसायटी यामध्ये ज्या काही वाटाघाटी होतील त्या चर्चा DA मध्ये घ्यावी.कारण विकासकाने दिलेले proposal आपण व्यवस्थित वाचल नाही त्यामुळे आपलं (२८१) नुकसान होत आहे. त्या वाटाघाटी चा उल्लेख DA मध्ये आल्याशिवाय DA sign करू नये..

Raghukulco-op. Housing Society
Reg. No. TNA (TNA)/HSG/(TC) 6697/94/95
Parsik Thane

अध्यक्ष:- आपण ओपन टेंडर नुसार पुढे गेलो आहेत invited टेंडर नाही घेतलं यामध्ये आपण ज्या काही सूचना किंवा मागणी ठेवली होती त्यानुसार विकासकांनी तो आपल्याला काय देणार हे लिहून दिले आपण आता ते मान्य करायचं की नाही करायचा,नाहीतर आपण एकच करू शकतो की आपण त्याला रद्द करू शकतो.,त्यामुळे आपण त्यांना विनंती करून आपल्याला काय हवंय हे मागू शकतो.

मनोज डाकवे:- सचिवांनी जे DA मधील मुद्दे वाचले ते मराठी मधून समजावून सांगावेत. प्रोजेक्ट पूर्ण होण्याचा कालावधी हा विकास करारनाम्यावर सही करून झाल्यानंतर त्या तारखेपासून सुरू झाला पाहिजे.तिन्ही ही विकास करारनामा ड्राफ्ट मध्ये वेगळी वेगळी वक्तव्य आहेत..वकील आणि PMC हे सभासदांच्या हितासाठी काम करताना दिसत नाहीत. करण हे विकासाचे हिताचे मुद्दे टाकत आहेत. PMC यांनी जो feasibility रिपोर्ट बनवला आहे आणि वकिलाने जे डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट बनवलेला आहे बनवलेले आहे याची त्रयस्त्र कमिटी बसवून त्याचे ऑडिट करून घ्यावे आणि त्यावर त्यात त्रयस्त्र कमिटीचे रिमार्क घ्यावे आणि त्यानंतर सभासदांसमोर ठेवा आणि त्यानंतर सभासद ते कायम करतील.PMC शून्य पैशांमध्ये काम करत आहे हे कसं शक्य आहे जर शून्य पैशात काम करीत असेल तर ते आपल्यासाठी कस काम करेल? विकासकासोबत वाटाघाटी करण्यात समिती सभासदांना विश्वासात घेत नाहीत. विकासाकाला पत्र दिलेले आहे ते त्यांनी वाचून दाखवावे.

शशिकांत शिंदे:- आपल्या सोसायटीला पुनर्विकास करण्याची खूप गरज आहे. त्यामुळे पुनर्विकास करत असताना विकासात हा विकास केलेल्या कामाचा अनुभव असणारा आणि त्याच्याकडे मुबलक पैसा असावा पण आपल्याकडे जो विकासक निवडलेला आहे त्याला पुनर्विकासाचा अनुभव नाही आणि दुसरा मुद्दा त्याच्याकडे मुबलक पैसा असावा पण आता त्याच्याकडे पैसाही नाही असं दिसत आहे. आणि ५०० कोटीचा प्रोजेक्ट प्रमाणे २०% बँक गॅरंटी १०० कोटी असायला हवे पण विकास करारनाम्यामध्ये आपल्या कन्स्ट्रक्शन कोर्सच्या २०% म्हणजे साधारण १५ कोटी एवढे दिलेले आहे या १५ कोटी मध्ये काम होईल का? त्यामुळे विकास कडे पैसा नाही हे स्पष्ट होत आहे.

ज्या वकिलांना तीस वर्षाचा अनुभव आहे ते तीन DA मध्ये ३ वेगळ्या वेगळा जागेचा आकडा लिहितात त्यामुळे त्यांनी बनविलेला DA हा पूर्ण चुकीचा आहे त्यामुळे माझं एक

Raghukulco-op. Housing Society
Reg. No. TNA (TNA)/HSG/(TC) 6697/94/95
Parsik Thane

सल्ला आहे की प्रत्येक इमारतीमधून प्रत्येकी दोन सभासद घ्या या लोकांमध्ये हा DA बनविण्याची जबाबदारी द्या म्हणजे हा DA सर्वांच्या संमतीने सर्व सामाईक होईल.

चंद्रकांत मोरे सी -४/४०२- आपण सर्वांनी टेंडर काढलं त्यानंतर विकासकांनी ते आपल्याला भरून दिले .त्यामध्ये विकासकांनी त्यांनी ते आपल्याला काय देणार हे सगळे दिले,आणि आपण ते मान्य केले पण ते चुकीचं आहे असे आपल्याला आपल्या समितीने का नाही सांगितले? समितीने सभासदांना अंधारात का ठेवले. त्यामुळे DA माझ्या मनाप्रमाणे होत नाही तोपर्यंत मी तरी यावर सही करणार नाही.

राजेश जंगम:- इकडे सर्व सभासद सुज्ञ आहेत आणि प्रत्येक सभासद स्वतःच्या घराचा मालक आहे त्यामुळे गोंधळ घालण्याचा प्रयत्न करू नका. सभागृहाचा वेळ वाया घालवू नका. प्रत्येकाला बोलायला संधी मिळेल तेव्हा प्रत्येकानें DA च्या मुद्द्यावर बोलायचं आहे.

संदीप माने -सी -५:- वकिलांनी जो हा DA दिलेला आहे तो पण इंग्लिश मध्ये दिलेला आहे आपल्याकडे किती तरी सभासदांना इंग्लिश मध्ये समजत नाही तोच जर का मराठीतून दिला असता तर सर्वांना व्यवस्थित समजला असता. सी -५ इमारतीचा विलीनीकरण झालेला आहे का? की काही देणी बाकी आहे हे सर्व आम्हाला लिखित स्वरूपात हवे आहे.आपल्या घरातील ज्या ग्रील safety doors, किंवा इतर काही असेल तर त्याचे विस्तृत सांगावे. तसेच जे घरभाडे जे देणार आहेत ते सुद्धा कमी आहे तर ते DA मध्ये बदल करून घ्यावेत.घरभाडे हे प्रत्येक सभासदांच्या खात्यामध्ये NEFT करायचे की नाही हे आपण ठरवावे. बँक गॅरंटी ची अंदाजे रक्कम लिहावी .विकासकांनी त्यांचा लोगो किंवा नाव लावल्यानंतर त्याचा देखभाल दुरुस्ती साठी होणारा सर्व खर्च विकासकांनी करावे असे लिहिणे. पान क्र.५३- सोसायटी कार्यालय ,क्लब हाऊस एरिया याचा एरिया चा उल्लेख स्पष्ट असावा. पान क्र.५५(I) यामध्ये नक्की किती रक्कम आपल्याला मिळेल हे स्पष्ट व्हायला हवं. पान क्र.६७- मालकी हक्क - आपल्याला A व C plot मध्ये घर मिळणार आहे तर बाकीच्या २प्लॉट ची मालकी कोणाकडे असणार याचा उल्लेख करावे. कन्स्ट्रक्शन क्वालिटी कशी आणि काय असणार आहे याचा स्पष्टपणे उल्लेख करावा. तसेच गार्डन चा उल्लेख कुठे केले दिसत नाही.

संजय वारंग: बी -१/३०३- DA चांगला असेल तर आपला पुनर्विकास सुद्धा उत्तम होऊ शकतो.आपला विश्वास सर्वांवर असायला हवा आणि आहे पण विश्वासापेक्षा करारावर विश्वास ठेवायला हवा..करारामध्ये कुठे ही ज्या ज्या विकासक गोष्टी देणार आहे त्याचा

Raghukul co-op Housing Society
Reg. No. TNA (TNA)/HSG/(TC) 6697/94/95

एरिया चा कुठे ही उल्लेख नाही,मंदिराचा कुठे ही उल्लेख नाही.री डेव्हलपमेंट कमिटी स्थापन करा,ती कमिटी स्थापन झालं की विकासक ,पीएमसी, ऍडव्होकेट यांच्यासोबत सर्व बाबतीत चर्चा करेल. बँक गॅरंटी प्रोजेक्ट नुसार आहे पण इथे वेगळं लिहिलेला आहे. जर एखादी पार्टनरशिप LLP मध्ये कन्व्हर्ट होतं असेल तर तेच पार्टनर एल एल पी मध्ये असायला पाहिजेत तसेच त्यांनी ती LLP रजिस्टर केलेला पाहिजे आणि ते जबाबदार असतील आणि महत्त्वाचा म्हणजे या दोन्ही पार्टनर्स ने आपल्याला पर्सनल गॅरंटी दिली पाहिजे. फिटनेस सेंटर मधील जे इन्स्ट्रुमेंट आहेत त्यांची कुठे उल्लेख नाही. प्लॅन लेआउट याबद्दल संपूर्ण सभासदांची मंजुरी आवश्यक आहे असे DA मध्ये कुठे उल्लेख नाही. एस क्रो अकाउंट किंवा एक स्वतंत्र खाते सोसायटीने उघडावे आणि त्यामध्ये सहा सहा महिन्याचे आगाऊ भाडे जमा करावे नंतर ते प्रत्येकाच्या अकाउंटवर महिन्यात द्यावे. कॉर्पस फंड स्टेज नुसार घ्या घराचा ताबा घेताना च्या वेळेत नको.DA मध्ये development plan ची कॉपी सभेने मंजूर करून झाल्यावर जोडावी. फायनान्स स्टॅबिलिटी बद्दल त्रयस्थ सीए कडून तपासणी व्हावी. टर्मिनेशन मुद्दा कमजोर आहे त्यामुळे त्याच्यात सुधारणा व्हायला हवी. उद्या जरा डेव्हलपर्स ब्लॅकलिस्ट झाला तर अशावेळी आपला प्रोजेक्ट थांबू शकतो त्यासाठी त्यांनी यामध्ये वार्षिक आर्थिक नियोजन (Annual Financial Disclosure) चा मुद्दा यामध्ये समाविष्ट केला पाहिजे.तसेच समजा आपण नवीन विकासक निवडला तर या अगोदरच्या विकासका ची जबाबदारी आहे की त्यांनी आपल्या पुनर्विकासासाठी सोसायटी च्या साठी जे जे (Approvals) डॉक्युमेंट घेतलेले आहेत ते त्यांनी नवीन विकासकाला देणे गरजेचे आहे. हा क्लॉज यामध्ये येणे गरजेचे आहे.बँक गॅरंटी अन कंडिशनल आणि इन्कॅशबल असावी लागते.आणि यामध्ये जेव्हा जेव्हा विकासक कामात किंवा मोबदला देण्यात दिरंगाई करत असेल तेव्हा वेळोवेळी बँक गॅरंटी incash करून त्यातून त्या गोष्टीचं त्यातून निवारण करावे. RK logi word च्या कंपनी बाबत काहीच दिलेले नाही. त्यांची ऑडिट बॅलन्स शीट त्यांच्या दायित्व, मालमत्ता,ट तसेच ग्रुप कंपनीचा Audited Balance Sheet) लेखापरीक्षित ताळेबंद सुद्धा दिलेले नाही.PAAA ड्राफ्ट झाल्यानंतर यावर सही करावी. विकासकासोबत जेव्हा केव्हा चर्चा करायला जायचं असेल तेव्हा ग्रुप वर मेसेज टाका आम्ही तिकडे यायला तयार आहोत.

संतोष आंबेतकर :- पान क्रमांक -३१ वर अस लिहिले आहे की सभासदांना नवीन फ्लॅट किंवा अतिरिक्त एरिया घेतला तर payment चा कालावधी ३० दिवस आहे , पैसे द्यायला



वेळ झाला तर आपल्याला जास्तीत जास्त इंटरेस्ट लावायचा असे लिहिले आहे आणि विकासकाला टर्मिनेशन साठी ९० दिवस तर ती टायपिंग चूक आहे की अजून काही आहे.

चैतन्य पोळ:- पुनर्विकासाला आमचा विरोध नाही आहे, पण हे करत असताना सभासदाचे आणि संस्थेचे हक्क सुरक्षित राहिले पाहिजे. आपल्याकडे विकास करारनामा हा एक महत्त्वाचा दस्तावेज असणार आहे आणि यामध्ये आपण जे काही लिहिणार तेच आपल्यासाठी पुढे लागणार आणि महत्वाचं असणार आहे, आपल्याकडे नवीन सभासद सुद्धा यानंतर येतील, उदया DA मध्ये काही चुका झाल्या आणि त्यावरून कोणाला काही मोबदला देण्याची वेळ आली तर ते नवीन मेंबर त्यासाठी तयार होणार नाहीत. ते म्हणतील तुम्ही ती चूक केली आहे. पान क्रमांक १२- मध्ये ७९ A आणि ४ जुलै २०१९ च्या मार्गदर्शक तत्वाचे पालन करतील असे त्यांनी मान्य केले आहे .याचा कुठेही उल्लेख नाही.आणि यामध्ये २००९ च्या मार्गदर्शक तत्वाचे पालन करू अस लिहिलेले आहे. काही कारणास्तव कोर्टामध्ये जायची वेळ तर ते कसं मान्य होईल.DA मध्ये असं लिहिलेलं आहे की बँक गॅरंटी AS PER RERA पण RERA मध्ये असा कुठे हि उल्लेख नाही आहे. आपल्यातील काही सभासदांनी सुद्धा इतर वकिलांकडून काही मुद्दे काढून दिले आहेत ,तर त्यांचे मुद्दे आपण घेऊन त्याचा अभ्यास करून आपल्या DA अंतर्भूत करावेत. सभासदांनी EXTRA AREA चे वेळेत पैसे दिले नाहीत तर त्यांना जास्तीत जास्त रेट ऑफ इंटरेस्ट ने पैसे द्यावेत असे लिहिलेले आहे.मागील समितीने जो ड्राफ्ट दिला होता त्यामध्ये आपण चुका काढल्या आणि आपण DA मराठीमध्ये देणार होतो पण आपण का दिला नाही? पुढे मागे काही अडचण आली आणि कोर्ट कचेरी ची वेळ आली तर आपले दस्तऐवज परिपुर्ण असायला हवे आणि यासाठी DA परिपूर्ण असायला हवा. सारखं AS PER REARA लिहिल्यापेक्षा RERA मधील प्रत्येक मुद्द्याचे कलम आहेत त्यानुसार स्पष्ट उल्लेख करा.आम्ही पत्र देऊन एक नमुना दिला होता पण त्यांवर समितीने काही ही उत्तर दिले नाही. त्यापेक्षा DA साठी एखादा अभ्यासगट तयार करा..मला बोलताना वाईट वाटत आहे की समिती मध्ये समन्वय नाही आहे. मी इथे स्पष्ट सांगतो की विशेषतः अध्यक्ष प्रत्येक गोष्टीत कानाडोळा करत असतात.आम्ही काही सांगायला गेलो की कोणाला ही बोलून देत नाही ,काय त्रास होतो त्यांना याचा. सर्व सभासदांना वाटतं की आपला DA योग्य पध्दतीने व्हायला हवंय आम्हाला विकासकाचे सुद्धा नुकसान व्हावं असे वाटत नाही, पण डीए मध्ये समन्वय हवा हेच आमचे म्हणणे आहे . बाकीच्या society चे DA मराठी मधून झालेले आहेत . आपण मराठीतून का केला नाही, अध्यक्ष म्हणतात मराठी हायकोर्ट मध्ये चालत

Raghukulco-op Housing Society
Reg. No. TNA (TNA)/HSG/(TC) 6697/94/95
Parsik Thane

नाही ? असं कोण म्हणत हायकोर्ट चालत नाही, आम्ही जातो तिथे पण असे तिथे होत नाही. आम्ही आमचे say मराठी मध्ये देतो. यांना अस वाटतं की आम्ही सही करणार आहोत तू कोण आहे ?तू शांत बस असे अध्यक्षांचा म्हणणे आहे. आम्हाला विकासक जी ऑफर देतो ती ही मान्य आहे RERA मध्ये विकासकाला , सभासदांना सुद्धा त्याची बाजू मांडण्याची संधी असते.DA सर्व सभासदांना समजावून सांगून त्याचा Approval घ्यायचा आहे. इंग्रजी मधील DA दिलेले आहे तो पूर्णपणे अध्यक्षांना तरी समजला आहे का? आणि सभासदांच्या मान्य आहे का विचारत आहेत त्यांनी वाचले नाही तर त्यांना कसे कळणार ? कमिटीने यावर सांगावे की मी बोलतोय हे चुकीचे आहे. इमारती ची अवस्था खराब झाली आहे आम्हाला सुद्धा पुनर्विकास लवकर व्हावा असे वाटत आहे. सभासदांना सुद्धा विनंती आहे की आपण सुद्धा DA चा व्यवस्थित अभ्यास करावा. नाहीतर विकासकांनी प्रत्येकाला एरिया नुसार घराची किंमत द्यावी 1.50 कोटी,2.00 कोटी,2.50 कोटी आणि आम्ही इथून निघून जातो .विकासकाने त्यांना हवे तसे आरामात घर बांधावीत. २ महिने झाले अजून पर्यंत PMC, ऍडव्होकेट यांच्यासोबत करार झाले नाही तरी ते लवकरात लवकर करावे.

सतिष शिरसाठ:- डेव्हलपर निवडण्यापूर्वी ३ विकासक आले होते त्यांच्याकडून आपण रिव्हाईस ऑफर घेतली होते का? त्यातील दोघांनी इ मेलवर आम्ही देऊ शकत असे सांगितले. आपल्या प्रोजेक्टमध्ये complition period नमूद केले पाहिजे. या विकास करारनाम्यामध्ये आपल्या सभासदांच्या बाजूने हा विकास करारनामा अजिबात नाही हा विकासकाला जास्त महत्व देणारा आहे त्यामुळे यामध्ये खूपच सुधारणा होणे गरजेचे आहे. सचिवांनी जे नंतर २ तारखेस जी attachment व्हॉट्सॲप वर पाठवली होती हे मुद्दे खूप महत्वाचे आहेत . अगोदरच्या DA मध्ये जी करेक्शन दिले होते ते त्यांनी केले नाही आहेत. DA हा परिपूर्ण करावा सर्वांच्या हिताचा असावा यामध्ये सगळ्या सभासदांची मत घ्या ज्यांना कुणाला हा मराठी कॉपी मिळाली नसेल तर कोणाकडूनही घेऊन वाचून त्यावर आपण नक्कीच विचार करावा. संजय वारंग:- मागील २ सभेचे इतिवृत्त दिले नाहीत कारण की याचा संबंध DA शी निगडित आहे तरी ते अगोदर द्यावे नंतरच पुढचे काम करावे.

समीर लहाने:- मला इथे बोलताना खेदाने बोलावं लागतंय की मी समिती सभासद आहे . आम्ही DA बाबतीत काही मुद्दे दिले तर त्यांनी तो न वाचता वकिलांकडे दिला आणि ते म्हणतात की वकिलांनी ३० पाने वाचली आणि बाजूला काढला.आणि का काढला? तर आम्ही त्यात जे मुद्दे समाविष्ट केले होते ते सभासदांच्या हिताचे होते.) Financial eligibility) आर्थिक पात्रता बद्दल बोलायला गेलो तर आपले अध्यक्ष म्हणतात समीर काय CA आहे

Raghuleela Co-op. Housing Society Parsik Thane Reg. No. TNA (TNA)/HSG/(TC) 6697/94/95

का? हे तुझं एकट्याचा म्हणणं आहे ,यानंतर त्यांना मी म्हणलो की समजा असेच १०० लोकं जर बोलले तर आपण काय करणार? यावर त्यांनी बोलणं बंद केलं.आपणं म्हणता समिती सभासद याला जबाबदार आहेत, तर समिती सभासद जबाबदार आहेत नाहीत हा नंतरचा मुद्दा आहे .पण आता हे जे काही चाललंय हे चुकीचं चाललं आहे एवढच मला म्हणायचं आहे.

राजेश पोवळे:- आता आपण बऱ्यापैकी पुढे आलेलो आहोत आणि आपल्याला ऑफर सुद्धा चांगली मिळालेली आहे पण करारनामयमध्ये काही त्रुटी आहेत असे सगळेच म्हणत आहेत तर मी असं सुचवत आहे की, समजा यामध्ये ७०-८० मुद्दे असतील तर त्या प्रत्येक रविवारी वीस पंचवीस मुद्दे घेऊन आपण ते सोडवू आणि पुढे जाऊ चार आठवड्यात हा डी ए पूर्ण होईल आणि आपण पुढे जाऊ शकतो धन्यवाद.

मला असं वाटतं की समितीमध्ये समन्वय तर काही हुशार माणसे समितीने घ्यावेत आणि योग्य प्रकारे पुनर्विकास करावा.

मनोज डाकवे:- विकासकांनी आपल्याला जे टेंडर सहीनिशी भरून दिलेले आहे त्यामध्ये काही जागा रिकाम्या ठेवल्या आहेत .PMC ने तो टेंडर पास न करता तो तिथेच रद्द करायला हवा होता .PMC शून्य पैशांमध्ये अजूनपर्यंत काम करत आहेत तर त्यांना एक रुपया तरी संस्थेने द्यावा ही विनंती.

समीर जाधव :- आत्तापर्यंत सभासदांनी जे काही मुद्दे मांडले आहेत ते खरंच चांगले आहेत त्यावर विचार करून DA मध्ये समाविष्ट करावा.LLP बद्दल आपण कायदेशीर तज्ञांचा सल्ला घेऊन यावर विचार करावा.आपण LOI विकासकाला दिलेला आहे तसेच त्यांनी त्याचा स्वीकार केलेला आहे आणि त्यानंतर LLP करत असेल तर त्यांनी त्याचे रजिस्ट्रेशन करावा त्याचे पेपर्स आपल्याला द्यावं आणि समित्याने ते डॉक्युमेंट्स वगैरे करून त्यानंतर एक संशोधन सभा लावून त्या सभेमध्ये ते सादर करावे आणि त्याला सर्व सभेने मान्यता द्यावी. यानंतर त्याचा डीए मध्ये उल्लेख व्हायला पाहिजे . या सर्व गोष्टींचा समावेश करून नंतर पुढे जावूया अशी माझी विनंती आहे.

चैतन्य पोळ:- LLP बद्दल DA मध्ये असं लिहिलं आहे की प्रोजेक्ट संपला की LLP बंद करणार कारण उद्या डिझाइन चुकीचा असेल तर ती जबादारी कोणाची असेल कॉन्ट्रॅक्टरची की PMC हे मुद्दे DA मध्ये असायला हवे.

Raghukulco-op. Housing Society
Reg. No. TNA (TNA)/HSG/(TC) 669/19495
Parsik Thane

सभेने विकासकाला दिलेले पत्र वाचून अगोदर दाखवावे असे सांगितल्यानंतर श्री. राजेश जंगम यांनी सचिवांना पत्र वाचून दाखवावे असे सांगण्यात आले. त्यानंतर सचिव श्री पांडुरंग पाटील यांनी समितीतर्फे विकासकाला आपले अतिरिक्त मागणी पत्र दिले होते ते वाचून दाखविले तसेच त्यावर आलेल्या पत्राचे उत्तर सुद्धा वाचून दाखविले. यानंतर PMC तर्फे आलेल्या आर्क्टिक ने Presentation सभासदांना दिले.यामध्ये सभासदांनी त्यांच्या शंका उपस्थित करून आलेल्या मान्यवरांकडून शहानिशा करून घेतली.

संजय वारंग:- व्यवसायिक गाळ्यांबद्दल आपण काही मज्जाव केले आहेत का ? की त्याचा काही झोन वेगळा आहे का? यावर PMC तर्फे आलेल्या आर्क्टिक ने उत्तर दिले की - शॉप साठी त्यांची एन्ट्री बाहेरच्या बाहेर असणार आहे .पोडियम लेव्हल पर्यंत सुद्धा त्यांना येण्यास मज्जा केलेला आहे. यानंतर श्री राजेश जंगम यांनी BMC आणि TMC च्या नुसार शॉप्स साठी काय काय उपाययोजना किंवा कशी नियमावली असते याची माहिती दिली. तसेच ज्या सभासदांना पार्किंग किंवा इतर बाबतीत ज्या काही शंका होत्या त्याचे निवारण करण्यात आले. तसेच यावर आणखी काही मुद्दे आहेत त्यांची नोंद घेण्यात आली या विषयावर माहिती देण्यात येण्यात येणार आहे असे श्री राजेश जंगम यांनी सांगितले तसेच त्यांनी विकास करारनामा अद्यावत करण्यासाठी ६० दिवस मुदत वाढवून घेण्यासाठी सभागृहा समोर प्रस्ताव मांडला यास सभासदांनी मान्यता दिली.

ठराव. क्र.२ :- ठराव करण्यात येतो की विकासकरारनामा अद्यावत करण्यासाठी ६० दिवसांचा कालावधी वाढविण्यात येत आहे.

सूचक :- श्री राजेश जंगम.

अनुमोदक:- श्रीमती. अर्चना अरविंद सावंत

ठराव सर्वानुमते मंजूर.

यानंतर सभेत काही विषय नसल्यामुळे राष्ट्रगीत झाल्यानंतर सभा संपेल असे उपाध्यक्ष श्री राजेश जंगम यांनी सांगितले.

Raghukul Co-op. Housing Society Reg. No. TNA (TNA)/HSG/(TC) 6697/94/95 Parsik Thane

सचिव
SECRETARY
रघुकुल सहकारी गृहनिर्माण संस्था
For Raghukul Co-op. Hsg. Socy.