अर्चनानगर सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित

३९/२/२, एरंडवणा, पुणे-४११०३८.

नोंदणी क्र.: पी.एन.ए./एच.एस.जी./(टी.सी.)/१७०७/१९८९-९० दि. २७/१०/१९८९

Email : archananagar.chs @gmail.com

जा. क्र. 41 / 2024-25 दि. 27.3.25 .

विषय : संस्थेच्या पुनर्विकासाबाबत विकसकाची निवड अंतिम करण्याचे दृष्टीने धोरणात्मक निर्णय घेण्यासाठी दादासाहेब दरोडे सभागृह येथे दिनांक 23 मार्च 2025 रोजी आयोजित केलेल्या संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण सभेचा इतिवृत्तांत

अर्चना नगर सहकारी गृह रचना संस्थेच्या पुनर्विकासाबाबत विकसकाच्या निवडीचे अनुषंगाने संस्थेच्या कार्यकारणी समिती व पुनर्विकास समिती यांचे माध्यमातून राबविण्यात आलेल्या प्रक्रियेचा सविस्तर तपशील यापूर्वी वेळोवेळी विविध विशेष सर्वसाधारण सभेच्या माध्यमातून व इतिवृत्तान्ताद्वारे सभासदांना कळविण्यात आला आहे. या सर्व प्रक्रिये अंति शॉर्टलिस्ट केलेल्या दोन विकसकांचे संस्थेच्या सर्व सदस्यांना सादरीकरण करून सहकार खात्याच्या विहित कायदेशीर प्रक्रियेद्वारे एका विकसकाची निवड अंतिम करण्याचे दृष्टीने दिनांक 23 मार्च 2025 रोजी संस्थेची विशेष सर्वसाधारण सभा आयोजित करण्यात आली होती. या सभेत धोरणात्मक अंतिम निर्णय घेण्याचे दृष्टीने सर्व सभासदांना वेळोवेळी अवगत करण्यात आले होते. संस्थेतील 105 सभासद व त्यांचे सोबतचे प्रतिनिधी असे एकूण 175 सदस्य सभेस उपस्थित राहिले. तसेच, सहकार खात्याच्या श्रीमती गलांडे पाटील मॅडम सभेस उपस्थित राहिल्या. संस्थेच्या सदस्यांनी दिलेल्या उत्स्फूर्त प्रतिसादाबद्दल तसेच, सहकार खात्याचे अधिकारी उपस्थित राहिल्याबद्दल अध्यक्ष महोदयांनी सुरुवातीस सर्वांचे आभार मानले.

सभेच्या सुरुवातीस अध्यक्षांनी सभेचा हेतू सर्व सभागृहास सविस्तर विषद केला. संस्थेच्या पुनर्विकास कामासाठी शॉर्टलिस्ट केलेल्या मे. रुही मंगलम व मे. डी अँड टी प्रॉपर्टीज या दोन विकसकांचे या सभेत सादरीकरण करण्यात येईल. त्यांचेद्वारे अर्चना नगर संस्थेच्या पुनर्विकासाबाबत त्यांचे नियोजन काय आहे हे सांगण्यात येईल. तदनंतर संस्थेच्या सभासदांच्या शंकांचे निरसन संबंधित विकसक करतील. दोन्ही विकसकांच्या सादरीकरणानंतर संस्थेतील केवळ सदस्य किंवा सहसदस्य किंवा सहयोगी सदस्य यांची विचार विनिमय सभा होईल. त्यानंतर सहकार खात्याच्या प्रतिनिधी समक्ष सहकार कायद्यातील तरतुदीनुसार विकसकाची निवड अंतिम करण्याच्या दृष्टीने गुप्त मतदान पद्धतीने मतदान घेण्यात येईल, ही कार्यपद्धती अध्यक्षांनी सभागृहास सविस्तर स्पष्ट केली.

त्यानंतर पूर्वनियोजित कार्यक्रमानुसार मे. रुही मंगलम विकसकाच्या वतीने सविस्तर सादरीकरण करण्यात आले. अर्चना नगर संस्थेच्या पुनर्विकासाबाबत त्यांनी केलेले नियोजन व प्रस्तावित फ्लॅट व इमारतीचे आराखडे त्यांनी संस्थेच्या सदस्यांना सांगितले. त्यांचेमार्फत संस्थेस देण्यात येणाऱ्या साधन-सुविधा इत्यादी बाबत त्यांनी विवेचन केले.

पुनर्विकासानंतर प्रकल्प हस्तांतरित केल्यापासून पुढील 5 वर्षे संस्थेच्या मेंटेनन्सची कार्यवाही त्यांचेद्वारे केली जाईल असे सांगितले.

त्यानंतर संस्थेतील सदस्यांनी सादरीकरणाचे अनुषंगाने त्यांच्या शंका विकसकास विचारल्या. श्री सुभाष चव्हाण यांनी पाणीपुरवठ्याबाबत नियोजनाचे अनुषंगाने विचारणा केली. श्री बोडस यांनी सोलर सिस्टिम, वॉटर हार्वेस्टिंग व निर्माल्य व्यवस्थापनाबाबत विचारणा केली. याबाबत विकसकांनी त्यांचे नियोजन सभागृह सांगितले. श्रीमती ठकार यांनी त्यांना दिल्या जाणाऱ्या फ्लॅटचे स्प्लिट करून मिळेल का? याची विचारणा केली. सदस्यांच्या मागणीप्रमाणे फ्लॅट स्प्लिट करून देता येईल मात्र, त्यासाठी सर्व शासकीय खर्च, कर, कॉर्पस फंड इत्यादी अतिरिक्त खर्च संबंधित सदस्यास करावा लागेल हे विकसकाने स्पष्ट केले. तसेच, वेगळे पार्किंग हवे असेल तर त्याचा अतिरिक्त खर्च सुद्धा संबंधितास करावा लागेल असे सांगितले. डॉ. भुतकर यांनी व्यावसायिक गाळयांबाबत नियोजन अधिक स्पष्ट होणे गरजेचे आहे, अशी अपेक्षा व्यक्त केली. त्याबाबत व्यावसायिक सदस्यांसोबत आवश्यकतेनुरूप स्वतंत्र बैठक घेण्याची विकसकाने तयारी दर्शवली. संस्थेतील इतर सदस्यांनी सुद्धा पुनर्विकासाबाबत त्यांच्या असलेल्या अपेक्षा व मुद्दे चर्चेत मांडले व त्यास विकसकाच्या वतीने समर्पक माहिती देण्यात आली. श्री अनुप खिंवसरा यांनी फिजीबिलिटी रिपोर्टची मागणी केली असता तो पीएमसी कडे सादर केला असल्याचे विकसकाने सांगितले.

त्यानंतर डी अँड टी प्रॉपर्टीज या विकसकाने त्यांचे सविस्तर सादरीकरण केले. अर्चना नगर संस्थेच्या पुनर्विकासाबाबत त्यांनी केलेले नियोजन व प्रस्तावित फ्लॅट व इमारतीचे आराखडे त्यांनी संस्थेच्या सदस्यांना सांगितले. त्यांचेमार्फत संस्थेस देण्यात येणाऱ्या साधन-सुविधा इत्यादी बाबत त्यांनी विवेचन केले. पुनर्विकासानंतर प्रकल्प हस्तांतरित केल्यापासून पुढील चार वर्षे संस्थेच्या मेंटेनन्सची कार्यवाही त्यांचेद्वारे केली जाईल असे सांगितले.

त्यानंतर संस्थेतील सदस्यांनी सादरीकरणाचे अनुषंगाने त्यांच्या शंका विकसकास विचारल्या. श्री शेंद्रे यांनी ऑटोमेटेड पार्किंग व्यवस्थेबाबत विचारणा केली. विकसकाने या प्रकल्पात यांत्रिकी (ऑटोमेटेड) पार्किंग नियोजित केले नसल्याचे स्पष्ट केले. श्री सुभाष चव्हाण यांनी फ्लॅटचे सर्व दरवाजे व्हील चेअरसाठी मोठ्या आकाराचे घेता येतील का? याची विचारणा केली असता सभासदांच्या वैयक्तिक गरजेनुसार त्यांचे फ्लॅटमध्ये तांत्रिकदृष्ट्या योग्य ठरणारे बदल त्यांचे सहमतीने करता येतील हे स्पष्ट केले. श्रीमती ठकार यांनी त्यांना दिल्या जाणाऱ्या फ्लॅटचे स्प्लिट करून मिळेल का? याची विचारणा केली. सदस्यांच्या मागणीप्रमाणे फ्लॅट स्प्लिट करून देता येईल मात्र, त्यासाठी सर्व शासकीय खर्च, कर, कॉर्पस फंड इत्यादी अतिरिक्त खर्च संबंधित सदस्यास करावा लागेल हे विकसकाने स्पष्ट केले. तसेच, वेगळ्या पार्किंगचा खर्च सुद्धा संबंधितास करावा लागेल असे सांगितले. डॉ. भुतकर यांनी व्यावसायिक गाळयांबाबत नियोजन अधिक स्पष्ट होणे गरजेचे आहे अशी अपेक्षा व्यक्त केली. त्याबाबत व्यावसायिक सदस्यांसोबत आवश्यकतेनुरूप स्वतंत्र बैठक घेण्याची विकसकाने तयारी दर्शवली. श्री आमटे यांनी व्यावसायिक गाळ्यांची इमारत व निवासी इमारती मध्ये फिजिकल बॅरियर राहील का? याबाबत विचारणा केली असता तशी व्यवस्था केली असल्याचे स्पष्ट करण्यात आले. श्री विलास खिंवसरा यांनी फिजीबिलिटी रिपोर्टची मागणी केली असता तो पीएमसी कडे सादर केला असल्याचे विकसकाने सांगितले. श्री ढापरे यांनी प्रकल्प हस्तांतरित केल्यानंतर चार वर्षांऐवजी पाच वर्षे मेंटेनन्स विकसकाने करावा

अर्चनानगर सह. गृहरचना संस्था मर्यादित रजि. नं. पीएनए/एचएसजी टी सी/१७०७/ ११८१-९० पुणे-४११०३८

अशी सूचना केली ती विकसकाने मान्य केली. संस्थेतील इतर सदस्यांनी सुद्धा पुनर्विकासाबाबत त्यांच्या असलेल्या अपेक्षा व मुद्दे चर्चेत मांडले व त्यास विकसकाच्या वतीने समर्पक माहिती देण्यात आली.

दोन्ही विकसकांच्या सादरीकरणानंतर संस्थेच्या सदस्यांचे मागणीनुसार अध्यक्षांनी केवळ संस्थेचे सदस्य किंवा सहसदस्य किंवा सहयोगी सदस्य यांनी मतदान प्रक्रीयेपूर्व विचार विनिमय करण्यासाठी चर्चा करण्याचे सुचविले. तत्पूर्वी अध्यक्षांनी दोन्ही विकासकांकडून मोहोरबंद पाकिटात प्राप्त झालेल्या "नो रीग्रेट ऑफर" चा तपशील सर्वांना वाचून दाखविला. रुही मंगलम यांनी मुळ दिलेल्या ऑफर केवळ वाढीव क्षेत्र 80 टक्के ऐवजी 81 टक्के कळविले आहे तसेच पुढील वाढीव क्षेत्राची मागणी असल्यास 200 स्क्वे. फुट पर्यंत रु. 11000 प्रति स्क्वे. फुट दर कळविला आहे. डी अँड टी प्रॉपर्टीज यांनी त्यांच्या मुळ ऑफर मध्ये काहीही बदल नसल्याचे कळविले आहे, असे सभागृहास कळविले. त्यानंतर चर्चेत श्री विलास खिंवसरा यांनी संस्थेच्या कार्यकारिणी समितीचे कार्य अतिशय योग्य रित्या सुरु असल्याचे नमूद केले. त्यांचे मते दोन्ही विकसकांचे फिजीबिलिटी रिपोर्ट योग्य असल्याची संस्थेने खात्री करावी तसेच, केवळ संस्थेच्या अंतर्गत कायदे सल्लागार व पीएमसीच्या कायदे सल्लागारावर विसंबून न राहता त्रयस्थ कायदे तज्ञांचे मत घेणे योग्य राहील, असे मत व्यक्त केले.

याबाबत चर्चेत श्री माडीवाले यांनी अशा प्रकारे फिजिबिलिटी रिपोर्ट बाबत वारंवार तेच मुद्दे काढून निर्णय प्रक्रिया लांबणीवर टाकण्याचा प्रयत्न करणे योग्य नसल्याचे मत नोंदविले व त्याबाबत नाराजी व्यक्त केली. श्री डोंगरे यांनी सांगितले कि, संस्थेने यापूर्वी उपलब्ध करून दिलेल्या पीएमसी च्या रिपोर्ट मध्ये संबंधित विकसकांनी दिलेल्या फिजीबिलिटी रिपोर्टचा त्यांनी त्यांच्या या क्षेत्रातील दीर्घ अनुभवानुसार अभ्यास केला असून ते योग्य आहेत त्यामुळे पुन्हा त्याबाबत चर्चेची गरज भासू नये, असे स्पष्ट मत असून त्यातून काहीही वेगळे सध्या होऊ शकत नाही. संस्थेने केलेली सर्व कार्यवाही अतिशय योग्य पध्दतीने झाली असल्याने ती यापुढे तशीच सुरु ठेवावी, असे सांगितले. श्री कदम यांनी सांगितले की त्यांच्याकडे पीएमसी द्वारा प्राप्त फिजीबिलिटी रिपोर्ट असून त्याचा त्यांनी बारकाईने अभ्यास केला आहे. तसेच, या सभेत सुद्धा दोन्ही संस्थांच्या डेटाची त्यांनी कॅल्क्युलेशन करून खात्री केली आहे व ते योग्य आहेत. याबाबत कोणत्याही सदस्यास काही शंका असल्यास ते चर्चा करून खात्री करू शकतात, असे स्पष्ट केले. संस्थेने आत्तापर्यंत केलेली सर्व कार्यवाही योग्य असून ती पुढे सुरू ठेवावी असे स्पष्ट मत त्यांनी मांडले. श्री खडकभावी यांनी त्यांच्या क्रेडाई संस्थेतील त्यांच्या कामाचे अनुभवा आधारे सांगितले की संस्थेचे पुनर्विकासाचे काम अत्यंत योग्य पद्धतीने सुरू असून त्याबाबत त्यांनी वेळोवेळी खात्री केली आहे. प्राप्त परिस्थितीत पुन्हा फिजिबिलिटी रिपोर्ट घेऊन काहीही विशेष साध्य होऊ शकत नसल्याने तसेच विकसकाने किती नफा मिळवावा याबाबत विचारणा करणे योग्य नसल्याने तशी कार्यवाही न करता संस्थेने पुढील कार्यवाही सुरू ठेवणे संयुक्तिक राहील. सदर मुद्द्याबाबत सदस्यांनी मांडलेली मते साकल्याने विचारात घेता संस्थेची सुरू असलेली कार्यवाही पुढे सुरू ठेवण्याचे बहुमताने ठरले. संस्थेच्या कार्यवाही बाबत कायदेशीर बाबींचे अनुषंगाने सुरक्षिततेच्या दृष्टीने त्रयस्थ कायदे तज्ञांचे मत घेण्यास सभागृहाने मान्यता दिली. त्यासाठी आवश्यक खर्चास करण्यास कार्यकारी समितीस सभागृहाने मान्यता दिली.

वरील सविस्तर चर्चेनंतर सहकार विभागाच्या अधिकाऱ्यां समक्ष संस्थेच्या पुनर्विकासासाठी विकासाची अंतिम निवड खुल्या मतदान पद्धतीने करण्याची कार्यवाही सुरू करण्यात आली. श्री ठिगळे यांनी सहकार कायद्यानुसार मतदान प्रक्रिया सर्व सदस्यांना स्पष्ट केली. या प्रक्रियेसाठी वापरण्यात येणारी मतपेटी रिकामी असल्याचे सर्व सदस्यांना दाखवून नंतर मतपेटी कुलूपबंद करण्यात आली. श्री ठिगळे यांनी मतदानासाठी असलेली मतपत्रिका व मत देण्याची पद्धत सर्व सदस्यांना सांगितली. त्यानंतर सर्व सभागृहाच्या संमतीने सहकार विभागाच्या अधिकारी श्रीमती गलांडे पाटील यांचे समक्ष गुप्त मतदानास प्रारंभ करण्यात आला. संध्याकाळी 5 वाजून 30 मिनिटापर्यंत सभागृहात उपस्थित असलेल्या सर्व सभासदांना मतदानाचा हक्क बजावण्यास प्रोत्साहन देण्यात आले. वितरित केलेल्या मतपत्रिकांच्या संख्येनुसार एकूण 105 सदस्यांनी मतदानात सहभाग घेतला. उपस्थित सर्वांचे मतदान झाल्याची खात्री केल्यानंतर सहकार विभागाच्या अधिकाऱ्यांनी सर्वांसमक्ष मतपेटी उघडली. त्यात 105 मतपत्रिका आढळून आल्या. त्यानंतर त्यांनी सर्वांसमक्ष मतमोजणीस प्रारंभ केला. प्रत्येक 30 मतांचे गठ्ठे करून त्याची मोजणी करण्यात आली. त्यात विकसकास प्राप्त मतांचा आकडा घोषित करण्यात येत होता. अंतिमतः संपूर्ण 105 मतपत्रिकांची मोजणी झाल्यानंतर त्यांनी निकाल घोषित केला. त्यानुसार मे. रुही मंगलम यांना 14 मते मिळाली तर मे. डी अँड टी प्रॉपर्टीज यांना 91 मते मिळाली. त्यामुळे मे. डी अँड टी प्रॉपर्टीज या विकसकाची बहुमताने निवड झाल्याचे त्यांनी घोषित केले.

वरील पार्श्वभूमीवर या विशेष सर्वसाधारण सभेत खालील ठराव पारित करण्यात आला,

"अर्चना नगर सहकारी गृह रचना संस्थेच्या पुनर्विकास कामासाठी डी अँड टी प्रॉपर्टीज या विकासकाची निवड बहुमताने करण्यात येत असून त्यांचेद्वारे संस्थेचा पुनर्विकास करण्याचा निर्णय घेण्यात येत आहे. त्यादृष्टीने संबंधित विकसकास उद्देशीय पत्र (Letter of intent) देणे, सामंजस्य करार (Memorandum of Understanding) करणे व तदनुषंगाने पुढील कार्यवाही करणे याबाबत कार्यकारिणी समितीस सर्व अधिकार प्रदान करण्यात येत आहेत."

ठराव सूचक : श्री प्रभाकर माडीवाले　　**ठराव अनुमोदक** : श्रीमती रजनीताई भट

मतदान प्रक्रियेनंतर सहकार विभागाच्या अधिकाऱ्यांचे व पीएमसी कडील सहकाऱ्यांचे संस्थेच्या अध्यक्षांनी आभार मानले. तसेच, संस्थेतील सर्व सदस्यांनी आतापर्यंत संस्थेच्या कार्यकारिणी समितीस दिलेल्या सहकार्याबद्दल सर्वांचे आभार व्यक्त करून सभा संपन्न झाल्याचे घोषित केले.

अर्चनानगर सह. गृहरचना संस्था मर्यादित
रजि. नं. पीएनए/एजएसजी/टी सी/१७०७/१९८९-९०
पुणे-४११०३८

अर्चनानगर सह. गृहरचना संस्था मर्यादित
सचिव