

# सचिन सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

मिठागर मार्ग, मुलुंड (पूर्व), मुंबई- ४०० ०८१  
(नोंदणी क्र. बी ओ एम /एच एस जी / १६२९ सन १९६८)

दि. १६/१२/२०२३

## रविवार दिनांक १० डिसेंबर २०२३ रोजी झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त.

दिनांक २३/११/२०२३ च्या नोटीसनुसार सचिन सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची विशेष सर्व साधारण सभा रविवार दिनांक १०.१२.२०२३ रोजी सकाळी ठीक १०.३० वाजता संस्थेच्या श्री गणेश मंदिरात आयोजित केली होती. ठीक ११.०० वाजल्यावर मा. सचिवांनी अध्यक्ष श्री. विश्वेश चव्हाण यांच्या अध्यक्षतेखाली सभेचे कामकाज सुरू केले. सदर सभेस एकूण १७३ सभासद उपस्थित होते.

सचिव श्री. मिलिंद राऊळ यांनी सदरच्या सभेच्या विषयसूचीचे वाचन केले.

**विषय क्र.१ :- संस्थेच्या इमारतीचा पुनर्विकास करण्याबाबत सभासदांच्या मागणीप्रमाणे प्राथमिक निर्णय घेणे.**

या विषयानुसार पुनर्विकास बद्दल माहिती देण्यात आली तसेच पुनर्विकासासाठी लागणाऱ्या संमती पत्रकाबद्दल (Consent Letter) माहिती देण्यात आली.

त्यानंतर मा. सचिवांनी सर्व उपस्थित सभासदांना नम्रतापूर्वक आवाहन केले की, संमती पत्रावर संस्थेच्या अधिकृत सभासदांचे नाव नमूद करावयाचे आहे व सही करणारी दुसरी व्यक्ती असल्यास त्या व्यक्तीने आपले नाव लिहून स्वाक्षरी करावयाची आहे व तेथे सहयोगी सभासद असे नमूद करावयाचे आहे. काही सभासदांनी याबाबत चूका केल्याचे निदर्शनास आल्यावर मा. सचिवांनी सर्व उपस्थित सभासदांना वर सांगितल्याप्रमाणे संमती पत्रक (Consent Letter) भरण्याचे अनेक वेळा आवाहन केले. मा. सचिव पुढे म्हणाले की, व्यवस्थापकीय समितीचे सभासद आपल्याकडे संमती पत्र घेऊन येतील ते आपण वर नमूद केल्याप्रमाणे भरावयाचे आहे व कोणीही संमती पत्र स्वाक्षरी करून आम्हाला दिल्या शिवाय जावयाचे नाही. आपण विषय क्र. १ म्हणजे संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी विनाशर्त व अपरिवर्तनीय संमती देणे चर्चेसाठी घेऊ या. त्यानंतर मा. सचिवांनी संमती पत्राच्या इंग्रजी व मराठी नमुन्याचे वाचन केले व विचारले की, कोणाला काही विचारावयाचे / बोलावयाचे आहे का ! त्यावर उपस्थित सभासदांनी शांतता पाळल्याने / काहीही विचारणा न केल्याने मा. सचिवांनी विचारले की, पुनर्विकासास मान्यता आहे का? यावर सर्व उपस्थितांनी हात उंचावून

मान्यता दिली. त्यानंतर मा. सचिवांनी विचारले की, ज्यांना पुनर्विकास नको आहे त्यांनी हात वर करावा, त्यावेळी कोणीही हात वर न केल्याने सचिवांनी घोषणा केली की, हा प्रस्ताव सर्वाना मान्य आहे. त्यानंतर त्यासंबंधीचा ठराव तयार करून तो सभेच्या समोर ठेवला गेला.

**ठराव क्र. १:** ठराव करण्यात येतो की, संस्थेच्या इमारतीचा पुनर्विकास करण्यास व त्या दृष्टीने योग्य ती कार्यवाही करण्यास ही सभा मान्यता देत आहे.

सूचक- प्रभाकर लोके (८/१३)

अनुमोदक- धनंजय पंडित (८/१५)

वरील ठरावास सर्व सभासदांनी मंजुरी दिली.

उपस्थित सर्व सभासदांनी संस्थेच्या इमारत पुनर्विकास करण्यासंबंधी संमती पत्रक / consent letter स्वाक्षरी करून देण्यात आले.

त्यावर मा. सचिव म्हणाले की, संस्थेचे २२० सभासद असल्याने नियमाप्रमाणे कमीत कमी १४७ सभासद आज उपस्थित रहाणे गरजेचे होते पण आज येथे १७३ सभासद उपस्थित आहेत म्हणून त्यांनी उपस्थित सर्व सभासदांचे हृदयापासून आभार मानले व यानंतर अशा मोठ्या संख्येने उपस्थित राहून सहकार्य कराल अशी अपेक्षा व्यक्त केली.

**विषय क्र. २ :-** इमारतीच्या पुनर्विकास प्रकल्पासाठी १९ नोव्हेंबर २०२३ च्या विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये तीन प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागारांची नावे निश्चित करण्यात आली.

१) S. P. Consulting Eng. Pvt. Ltd.

२) Supreme Engicons Pvt. Ltd.

३) Naren Kuwadekar & Associates.

वरील तीन प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागारांमधून एक प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागाराची निवड करणे.

या विषयासंबंधी मा. सचिवांनी सभेस पुढीलप्रमाणे प्रतिपादन केले.

पुनर्विकास समिती व कार्यकारिणी समिती यांच्या संयुक्तपणे संस्थेच्या कार्यालयात तीन बैठका झाल्या आहेत. तीनही प्रकल्प सल्लागारांचे सादरीकरण झाले होते. परंतु Supreme Engicons Pvt. Ltd. यांचे सादरीकरण व्यवस्थित झाले नाही व यावर दोन्ही समितीची विस्तृत चर्चा करण्यात आली व चर्चेअंती दोनच प्रकल्प सल्लागारांकडून संस्थेबद्दल माहिती (Feasibility Report) मागविण्यात यावी, असे निश्चित केले व ते दोन प्रकल्प सल्लागार पुढीलप्रमाणे :-

१) S. P. Consulting Eng. Pvt. Ltd.

२) Naren Kuwadekar & Associates.

श्री. सुभाष सावंत (८/५): नियम ७९- अ प्रमाणे वास्तुविषारद व इंजिनियर यांची आवश्यकता व माहिती घेतली आहे का? असे विचारले.

संस्थेने फक्त वास्तुविषारद / इंजिनियर असणे आवश्यक आहे असे प्रकल्प सल्लागारसाठी वर्तमान पत्रात जाहिरात दिली होती अशी माहिती दिली. यांवर श्री. संजय गद्रे यांनी जाहिरात वाचून दाखविली त्यामध्ये अशाप्रकारे माहिती नमूद नाही असे सांगितले.

वरील प्रश्नास श्री. पराग भंडारे यांनी प्रकल्प सल्लागार स्वतः वास्तुविषारद / इंजिनियर PMC म्हणून काम करू शकतात असे सांगितले. परंतू वास्तुविषारद असणे जास्त फायदेशीर आहे असे सांगितले.

श्री. सुनील दुलंगे (४/२८): स्वतः प्रकल्प सल्लागार वास्तुविषारद असल्यास व नियुक्त केल्यास संस्थेला त्याचा फायदा होईल असे सांगितले.

श्री. सुनील बर्वे (४/२७): दोनच का? तिघांकडूनही माहिती (Feasibility Report) मागविण्यात यावी असे सांगितले, अर्जेडा मध्ये एकच प्रकल्प सल्लागारची निवड करणे आहे.

यावर मा. सचिवांनी सांगितले की, अजून कुठलाही निर्णय झालेला नाही, आज निर्णय घ्यावयाचा आहे.

श्री. विवेक गांवकर (२/११): शासन निर्णय क्र.च्या ८ व २ अन्वये वास्तुविषारद / PMC असलेल्या प्रकल्प सल्लागारची निवड करण्यात यावी. असे नमूद केले.

श्री. आशिष नार्वेकर (७/७): वास्तुविषारदच हवा असा दुजोरा दिला.

श्री. जॉन वर्गीस (५/४): निवड करण्यासाठी काय निकष लावणार? असे विचारले.

श्री. जतीन सूर्यवंशी (०५/२९): दोन किंवा तीन प्रकल्प सल्लागार यांच्याकडून माहिती (Feasibility Report) घ्यावयाची कि नाही ते आधी सभेला विचारा ? व तिघांनाही संधी द्या.

मा. सचिवांनी पुन्हा सांगितले की पुनर्विकास व कार्यकारिणी समिती यांच्या संमतीने दोनच प्रकल्प सल्लागारांकडून माहिती (Feasibility Report) मागवावी असे ठरले परंतु आता आपण निर्णय घेवू शकतो. दोन्ही प्रकल्प सल्लागारांना एक सारखीच माहिती पुरवण्यात येईल.

श्री. सुनील दुलंगे (४/२८): Feasibility Report मिळाल्यानंतर निवडीसाठी कुठला निकष लावणार? तसेच वास्तुविषारद स्वतः प्रकल्प सल्लागारामध्ये असेल तर त्यानांच निवडावे. एन. कुवाडेकर & असोसिएट यांना निवडावे. कारण जर विकासकाने प्रकल्प सल्लागाराचा Feasibility Report माहिती मान्य केला नाही तर त्या Feasibility Report चा उपयोग नाही. प्रकल्प सल्लागार फक्त सल्ला देवू शकतो व कुठल्या नियमाप्रमाणे (D.C. Rule 1934) आपल्या संस्थेला फायदा होईल एवढेच सल्ला देतो. असे संस्थेने सांगितले.

श्री. विवेक गांवकर (२/११): धोका व मूल्य(Risk & Cost) बदल श्री. पराग भंडारे यांनी माहिती द्यावी अशी विनंती केली. फक्त Presentation/ सादरीकरणावर कुठल्याही प्रकल्प सल्लागारची निवड होवू शकत नाही. सभेने दोन प्रकल्प सल्लागार यांच्याकडून माहिती घ्यावयाची कि नाही ते सभेने ठरवावे.

श्री. शैलेश रूपवते (४/२०): तीनच्या ऐवजी चार प्रकल्प सल्लागारांना संधी द्या. मे. "गोडबोले व मुकादम" या प्रकल्प सल्लागारला सुद्धा संधी द्या.

श्री. जॉन वर्गीस (५/४): सगळ्या प्रकल्प सल्लागारांना Rating / मानांकन द्या. वास्तुविषारद असेल तर संस्थेला फायदा होईल.

श्रीमती वृषाली पाटील (५/२१): सुचविले की, S. P. Consulting Eng. Pvt. Ltd. प्रकल्प सल्लागार स्वतः वास्तुविषारद नाही. सभेमध्ये मतदान घ्यावे.

श्री. खडगी (२/१९): फक्त दोनच Feasibility Report घ्यावे.

श्री. पराग भंडारे : दोन्ही रिपोर्ट येऊ द्या. त्याची सभेपुढे माहिती देण्यात येईल.

दोनच Feasibility Report मागविण्यात यावे असे निश्चित केले.

शेवटी अल्प चर्चे नंतर दोघांचा Feasibility Report मागवून, त्यांचा अभ्यास करून मग अंतीम निर्णय घ्यावा असे ठरले. या संबधीचा ठराव मतास टाकला. हा ठराव बहुमताने पारित करण्यात आला.

**ठराव क्र. २ :** ठराव करण्यात येतो की, संस्थेकडे प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार पदांसाठी अंतीम तीन सल्लागार पैकी फक्त दोनच सल्लागार म्हणजे मे. एस. पी. कंसल्टंट व मे. नरेन कुवाडेकर & असोसिएटस् यांना संस्थेचा प्रोजेक्ट फिजिबिलिटी रिपोर्ट(Feasibility Report) सादर करण्यास सांगावे व त्या रिपोर्टच्या आधारे अंतिमतः कोणता प्रस्ताव स्वीकारावा हे ठरविण्यात यावे व येत आहे.

सुचक :- प्रफुल्ल जोशी (९/४)

अनुमोदक:- श्रीमती अरुंधती राऊत(५/१९)

उपस्थित १७९ सभासदांपैकी खालील सभासदांनी त्यास विरोध केला :-

श्री. भाटवडेकर, जतीन सुर्यवंशी, सुनील बर्वे, मोहन पुरोहित, संजय गद्रे, सुभाष सावंत, शर्मा, प्रसन्ना शंभू शेटये, अनुप जोशी, सुनील दुलंगे, सतीश बागलकर, विलास बुरसे, सवाई, गिरीराज सावंत, प्रज्ञा हारवाडेकर, वृषाली पाटील, संतोष कोंडूरकर, प्रभाकर लोके, शिवाजी गावडे आणि बिरजे.

**विषय क्र. ३ : इमारतीच्या पुनर्विकास प्रकल्पासाठी कायदेशीर सल्लागाराची निवड करणे.**

मा. सचिवांनी पुढील विषय म्हणजे पुनर्विकास कार्यक्रमासाठी एक कायदेशीर सल्लागार नियुक्त करणे हा घेतला. पुनर्विकास कार्यक्रम हाती घेतला की कायदेशीर सल्लागाराची आवश्यकता असतेच म्हणून या प्रस्तावास कोणाचाही विरोध नव्हता सल्लागाराला काय मोबदला द्यावा या विषयी अल्प चर्चे नंतर हा मोबदला रु.१० लक्ष इतका ठेवावा असे ठरले. संस्था हातात घेत असलेल्या पुनर्विकास कार्यक्रमासाठी कायदेशीर सल्लागार नियुक्त करावा व त्याचा मोबदला रु. १० लक्ष पर्यंत सीमित करावा असे ठरविण्यात आले.

संस्थेच्या पुनर्विकास प्रकल्पाचे संदर्भात कायदेशीर सल्लागारासाठी व्यवस्थापन समितीला प्राधिकृत करावे. व्यवस्थापन समिती / पुनर्विकास समिती मध्ये व चर्चा करूनच निवड करण्यात येईल. कायदेशीर सल्लागार यांच्या निविदा अजून बघितल्या नाहीत. निविदा व्यवस्थापन समिती / पुनर्विकास समिती यांच्या समोरच उघडण्यात येईल. चर्चेअंती कायदेशीर सल्लागारासाठी मानधन कमाल १० लक्ष पर्यंत सर्व संमतीने व बहुमताने ठराव करण्यात आला.

**ठराव क्र. ३ :** संस्थेच्या पुनर्विकास प्रकल्पाचे संदर्भात कायदेशीर सल्ला देण्यासाठी व योग्य ती कार्यवाही करण्यासाठी कायदेशीर सल्लागार नियुक्त करण्यास ही सभा "व्यवस्थापन समितीस" प्राधिकृत करीत आहे. कायदेशीर सल्लागाराचा मोबदला रुपये दहा लक्ष पर्यंत मर्यादित करण्यात यावा, व येत आहे.

या ठरावास सर्व सभासदांनी मान्यता दिली.

सुचक:- श्री. सुनील दुलंगे (४/२८)

अनुमोदक:- श्री. संजय भास्करे (७/१२)

मा. सचिवांनी नमूद केले की संस्थेचे सभासद आज बहुसंख्येने उपस्थित राहिल्याने त्यांनी समाधान व सभासदांच्या प्रती कृतज्ञता व्यक्त केली व यापुढे प्रत्येक वेळी अशी उपस्थिती नोंदवून पुनर्विकासाच्या कार्यक्रमास सहकार्य करावे असे आवाहन मा. सचिवांनी सर्व सभासदांना केले.

त्यानंतर मा. अध्यक्षांच्या अनुमतीने त्यांनी विशेष सर्व साधारण सभा समाप्त झाल्याचे जाहीर केले.

मा. सचिव  
Milind  
मिलिंद राऊळ.