हिमगिरी को. ऑप. हाऊसिंग सोसायटी लि.
HIMGIRI CO. OP. HSG. SOCIETY LTD.
Regd. No. NBOM / CIDCO / Hsg. (O.H.) / 178 / JTR / 95-96 Dt. 22-11-95
Office : B-6/0:3, Sector3, CIDCO Colony, Opp. Railway Station, Sanpada (E), Navi Mumbai-400 705.

Ref. No. HCHS/25-26/04/पु.

Date : 02/05/2025.

हिमगिरी सहकारीगृहनिर्माणसंस्था म.या संस्थेच्या दि. २७/०४/२०२५ रोजीच्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त

हिमगिरी सहकारी गृहनिर्माण संस्था म., सेक्टर-०३, सिडको कॉलोनी, रेल्वे स्टेशनच्या समोर, सानपाडा (पु), नवी मुंबई-४००७०५ या संस्थेची विशेष सर्वसाधारण सभा रविवार दिनांक २७/०४/२०२५ रोजी सकाळी११:००वाजता केमिस्ट भवनहॉल, सेक्टर८, सानपाडा,नवी मुंबई-४००७०५ येथे आयोजित करण्यात आली होती. कलम ७९-अ अन्वये महाराष्ट्र शासनाने निर्गमित केलेल्या दिनांक ०४/०७/२०१९च्या परिपत्रकातील नियमावलीनुसार एकूण सभासदांच्या २/३ सभासद म्हणजेच १०० सभासदांचा कोरम पुर्ण झाल्या नंतर१२:३०वाजता सभा सुरू करण्यात आली.

सदर विशेष सर्वसाधारण सभेस संस्थेच्या एकूण १४९ सदस्यांपैकी १०२ सदस्य उपस्थित होते. संस्थेचे कार्यकारणी सदस्य श्री.शिवाजी पुणेकर यांनी उपस्थित सभासदांचे स्वागत केले व पहलगाम येतील मृत पर्यटक व संस्थेचे सभासद कै. पंकज गावठणकर व इतर मृतात्म्यास श्रद्धांजली वाहण्यात आली.

संस्थेचे कार्यकारणी सदस्य श्री.सचिन घोसाळकर यांनी सभेचे अध्यक्षपद हे संस्थेचेअध्यक्ष श्री. प्रवीण नारकर यांनी भुषवावे अशी सूचना केली व संस्थेचे उपाध्यक्ष श्री.बालाजी कोलपुसे यांनी अनुमोदन दिले. त्यानंतर श्री. प्रवीण नारकर यांनी सदरच्या सभेचे अध्यक्षपद स्वीकारले व त्यानंतर सभेस सुरुवात करण्यात आली.

HIMGIRI SOCT. LTD. SECTOR 3 SANPADA N. MUMBAI-400 705

सभेचे अध्यक्ष श्री.प्रवीण नारकर यांनी संस्थेचे कार्यकारणी सदस्य श्री.सचिन घोसाळकर यांना सभेची नोटीस वाचून पुढील कामकाज सुरु करण्याच्या सूचना दिल्या. संस्थेचे कार्यकारणी सदस्य श्री.सचिन घोसाळकर यांनी नोटीसीचे वाचन केले. संस्थेच्या सभासद सौ.सरिता भडांगे यांनी नोटीसीवर एकच सही असल्याबाबत विचारणा केली व सदरबाबत संस्थेचे अध्यक्ष श्री.प्रवीण नारकर यांनी संस्थेचे सचिव पद रिक्त असल्याने नोटीसीवर अध्यक्ष यांनी सही केली आहे व ते उपविधीतील तरतुदींनुसार योग्य आहे असा खुलासा केला. त्यानंतर संस्थेचे सभासद श्री.रवी पालकर यांनी सदर सभेबाबत निबंधक कार्यालयास कळविण्यात आले आहे का व सदर सभेसाठी निबंधक कार्यालया कडून प्राधिकृत अधिकारी का उपस्थित नाही अशी विचारणा केली असता संस्थेचे अध्यक्ष यांनी सदर सभेबाबत निबंधक कार्यालयास कळविले आहे व या सभेसाठी निबंधक कार्यालयातील अधिकाऱ्याची आवश्यकता नाही असा खुलासा केला. तसेच संस्थेचे कार्यकारणी सदस्य श्री. सचिन घोसाळकर यांनी देखील कलम ७९-अ अन्वये महाराष्ट्र शासनाने निर्गमित केलेल्या दिनांक ०४/०७/२०१९च्या परिपत्रकातील नियमावलीनुसार प्राधिकृत अधिकारी यांची उपस्थिती विकासक निवडीच्या सभेस आवश्यक आहे असा खुलासा केला. त्यानंतर श्री.रवी पालकर यांनी सचिव पद रिक्त असताना पुनर्विकासाची सभा का घेण्यात आली असा आक्षेप उपस्थित करून त्याची नोंद घेण्यास सांगितले. त्यावर श्री.प्रवीण नारकर यांनी नोंद घेऊन सर्व सभासदांना सुचित केले की ज्या कोणाचे आक्षेप असतील त्याची नोंद घेतली जाईल. त्यानंतर अजेंड्या नुसार खालील विषयांवर चर्चा करून निर्णय घेण्यात आले.

विषयक्र.१:-इमारतीच्या पुनर्विकासाबाबत चर्चा करणे आणि प्राथमिक निर्णय घेणे.

संस्थेचे कार्यकारणी सदस्य श्री.सचिन घोसाळकर यांनी सभागृहास संबोधित केले की, २९ व्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेतील सभासदांच्या मागणीनुसार तीन मार्गदर्शन शिबिरे आयोजित केली होती व पुनर्विकासाबाबत करावयाच्या कार्यवाहीची संक्षिप्त स्वरूपात माहिती देण्यात आली होती. सदर विशेष सर्वसाधारण सभाआयोजित करण्यापूर्वी एकूण७३ सभासदांचे विनंती अर्ज प्राप्त झाले होते व सभासदांनी पुनर्विकासाबाबत सभा घेण्यासाठी विनंती केली होती. कलम ७९-

HIMGIRI SOCT. LTD. SECTOR 3 SANPADA N.MUMBAI-400 705.

अ अन्वये महाराष्ट्र शासनाने निर्गमित केलेल्या दिनांक ०४/०७/२०१९च्या परिपत्रकातील नियमावली नुसार एकूण सभासदांच्या १/५ सभासदांनी संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीस अर्ज दिल्यानंतर २ महिन्याच्या कालावधीत सभा घेणे बंधनकारक आहे. त्यानुसार कार्यकारणीच्या मासिक सभा दिनांक ८ एप्रिल २०२५ रोजी पार पडलेल्या सभेत मंजुरी घेऊन ही सभा बोलाविण्यातआलीआहे, तसेच प्रत्येक सभासदाला संमती पत्र देण्यात आलेली आहेत, ती त्यांनी लवकरात लवकर लेखीस्वरूपात संमती द्यावयाची आहेत व तसेच हात उंचावून संस्थेच्या इमारतीचा पुनर्विकास करण्यासाठी संमती दर्शवायची आहे असे संस्थेचे व्यवस्थापक समिती सदस्य श्री.सचिन घोसाळकर यांनी सभेस आवाहन केले.

संस्थेचे जेष्ठ सभासद व माजी अध्यक्ष श्री.मदनमोहन सिंह यांना सभागृहास मार्गदर्शन करण्याचे व आपले मत मांडण्यास सांगण्यात आले तेव्हा श्री.मदनमोहन सिंह यांनी शक्य असेल तर आपल्या भोवतालच्या चार सोसायट्या (हिमगिरी, निवारा, स्नेहबंधन व गुरुकृपा सोसायटी) एकत्रितरित्या पुनर्विकासास तयार झाल्या तर सर्वसभासदांचा अधिक फायदा होईल, त्यावर संस्थेचे अध्यक्ष श्री. प्रवीण नारकर यांनी सांगितले की, तीन सोसायट्या (हिमगिरी,निवारा व स्नेहबंधन) एकत्रितपणे पुनर्विकासास इच्छुक आहेत व त्यामुळे अधिक चटईक्षेत्र (FSI) आपल्याला मिळू शकते.

संस्थेचे सभासद श्री.विक्रमसिंग पाटील यांनी श्री.प्रवीण नारकर यांच्या नेतृत्वात गतकाळात चारही सोसायटीच्या पुनर्विकासासाठी एकत्र आणण्यासाठी केलेल्या प्रयत्नाचा उल्लेख केला. संस्थेचे सल्लागार व सभासद श्री. जनार्दन बनकर यांनी सगळ्यांना आवाहन केले की, सभेच्या निमित्ताने आपण सगळ्यांनी पुनर्विकासाची मुहूर्तमेढ उभारली असून सर्व सभासदांनी व कार्यकारणी समिती सदस्यांनी एकत्रितपणे, एकदिलाने काम करूया व आपल्या संस्थेतील सर्व सभासदांचा जास्तीत जास्त फायदा करून घेऊ या असा विचार मांडला.

HIMGIRI SOCT. LTD. SECTOR 3 SANPADA N.MUMBAI-400 705.

संस्थेचे सभासद श्री.सुनील सणस यांनी आपले विचार मांडले व सभागृहास असे सुचित केले की, मी स्वतः पुनर्विकास व पीएमसी प्रक्रियेस तयार आहे, परंतु हे करत असताना अत्यंत पारदर्शक व्यवहार असला पाहिजे व **सर्व बाबींची माहिती** सर्व सभासदांना दिली पाहिजे, तसेच पुनर्विकासहा अत्यंत सुलभ व पारदर्शकपणे होण्यासाठी पुनर्विकास समिती नेमली पाहिजे. त्या मध्ये अत्यंत विश्वासू व अनुभवी माणसे पुनर्विकास समिती मध्ये घेतली पाहिजे, त्या करता त्यांनी पुढील प्रमाणे सभासदांची नावे सुचविली श्री. जेकब थॉमस, श्री.रवींद्र खरे, श्री.मदनमोहन सिंह, श्री.मजलीकर, श्री. रवी पालकर, श्री.बैकर. तसेच त्यांनी सुचविले की,ज्यांनी रितसर संबंधित सरकारी यंत्रणेचे पैसे भरून वाढीव कामाच्या पूर्णत्वाचा दाखला (CC) घेतला आहे पण काही तांत्रिक कारणास्तव रहिवासी दाखला (ओसी) मिळाला नाही अशा सभासदांचा विचार केला जावा व तशी नोंद कार्यकारणी समितीने घेतली.

संस्थेचे सभासद श्री.दिलीप बैकर हे आपले मनोगत मांडत असताना त्यांनी पुनर्विकासास संमती दर्शविली पण पुनर्विकासास जाण्या अगोदर स्ट्रक्चरल ऑडिट केलेले आहे का व कन्व्हेअन्स डीड केलेले आहे का असे दोन प्रश्न उपस्थित केले. त्यावर संस्थेचे अध्यक्ष श्री.प्रवीण नारकर यांनी खुलासा केला की, स्ट्रक्चरल ऑडिट हे सन२०१९ मध्ये झालेले आहे व इमारतीला तीस वर्षे पूर्ण झालेली आहेत तेव्हा याचे सविस्तर उत्तर तज्ञांच्या सल्ल्यानुसार दिले जाईल. परंतु श्री.दिलीप बैकर यांचे समाधान न झाल्याने संस्थेचे कार्यकारणी सदस्य श्री.सचिन घोसाळकर यांनी मार्गदर्शन शिबिरातील सिडको चे माजी सहनिबंधक श्री.सुभाष पाटील यांचा हवाला देऊन असे सांगितले की, स्ट्रक्चरल ऑडिट हे पुनर्विकासास जाण्या अगोदर केले पाहिजे पण ते लगेचच केले पाहिजे असे काही बंधनकारक नाही, कारण सर्वसाधारणपणे हे ऑडिट करायला कमीत कमी चार ते पाच लाख रुपये खर्च येतो व तो संस्था, पीएमसी अथवा विकासक या पैकी कोणी करायचा हे संस्थेने ठरवायचे असते. जर संस्थेने करण्याचे ठरविले तर चार ते पाच लाख रुपये खर्च करावे लागतील, तसेच आपल्या इमारतीस ३१ ते ३२ वर्षे झाली आहेत त्यामुळे हा एक मुद्दा

HIMGIRI SOCT. LTD. SECTOR 3 SANPADA N.MUMBAI-400 705.

पुनर्विकासप्रक्रिया सुरू करण्यास पुरेसा आहे. स्ट्रक्चरल ऑडिट चालू प्रक्रियेत करता येईल. तसेच अध्यक्ष श्री.प्रवीण नारकर यांनी कन्व्हेअन्स डीडबद्दल असे सांगितले की, आपण जे मार्गदर्शन शिबिर घेतले होते तेव्हा सिडको चे माजी सहनिबंधक श्री.सुभाष पाटील यांच्या मार्गदर्शनानुसार नवी मुंबईतील सिडकोच्या जागा या लीजवर दिलेल्या आहेत व त्याचे मालक सिडको आहे व जमिनी लीजहोल्ड वर असल्यामुळे येथे कन्व्हेन्सडीडच्या ऐवजी लीजडीड करणे आवश्यक आहे असे सांगितले. त्यानुसार संस्थेचे लीजडीड झाले आहे असे सर्व उपस्थित सभासदांना सांगण्यात आले.

त्यानंतर संस्थेचे सभासद श्री. चिंतामण भामरे यांनी सभागृहास संबोधित करताना पुनर्विकास हा अत्यंत जिव्हाळयाचा विषय असून सर्वांनी एकमेकांना सहकार्यकरून अत्यंत पारदर्शकपणे ही प्रक्रिया पार पाडली पाहिजे व पीएमसी नेमणुकीकडे कुच केले पाहिजे असे सांगितले. त्यानंतर श्री. सुनील लोद यांनी असे सुचविले की, ज्या तांत्रिकबाबी आहेत उदाहरणार्थ संमतीपत्र हे चर्चेत घेतले पाहिजे. तेव्हा परत श्री.दिलीप बैकर यांनी स्ट्रक्चरल ऑडिट विषयी पुन्हा शंका उपस्थित केली तेव्हा कार्यकारणी सदस्य श्री.सचिन घोसाळकर यांनी पुनश्च३० वर्षाचा हवाला देऊन ऑडिट हे आयआयटी या संस्थेकडूनच झाले पाहिजे असे काही बंधनकारक नाही असे सांगितले. त्यावर संस्थेचे सभासद श्री.रवींद्र खरे यांनी ते स्वतः सिव्हिल इंजिनिअर आहेत असे सांगुन, इमारतीस तीस वर्षे झाले असतील तर पुनर्विकासास आपण जाऊ शकतो पण ऑडिट झाले नसेल तर ऑडिट करावे लागते. परंतु त्यांनी या सगळयाबाबी पुस्तकी असुन वास्तवात इमारतीच्या आतील भागातील स्लॅब कोसळत आहेत. त्यावर त्यांनी सतरा वर्षांपूर्वी श्री.साळुंखे यांचे घरातील स्लॅब कोसळले होते याची आठवण करून दिली व त्यांनी सांगितले की,जर असा काही अपघात घडला आणि कोणाच्या जीवितास धोका निर्माण झाला तर यास जबाबदार कोण राहील , तेव्हा श्री.बाजीराव सणस यांनी वादविवाद न करता सामंजस्याने पुनर्विकासाचा प्रश्न मार्गी लावावा असे सुचविले.

HIMGIRI SOCT. LTD. SECTOR 3 SANPADA N.MUMBAI-400 705.

त्यानंतर श्री.विक्रम सिंह पाटील हे बोलण्यास उभे राहिले असता श्री.दिलीप बैकर यांनी त्यावर आक्षेप घेतला व त्यांचा असोसिएट मेंबरशिपचा अर्ज पाहावयास मागितला, त्यानुसार त्यांना तो अर्ज पाहण्यास दिला. त्यावेळेला श्री.सुनील सणस यांनी असे सुचवले की, आपापसात वाद न घालता चेअरपर्सनला ऍड्रेस करा व डेकोरम पाळा, तसेच श्री.दिलीप बैकर यांनी असोसिएटचा फॉर्म बरोबर नाही असे सांगितले व सभा सुरू झाली तेव्हा किती असोसिएट मेंबर आहेत हे सांगायला हवे होते पण श्री. सचिन घोसाळकर यांनी असा काही नियम कायदा असेल तर सांगावा असे सुचविले. तसेच संस्थेचे अध्यक्ष श्री.प्रवीण नारकर यांनी सांगितले की, शासन निर्णय ७९-अ हे पारदर्शकते चे प्रतीक आहे व पुनर्विकासा चे सगळे निर्णय हे सभागृहच घेणार असून कार्यकारणी समिती ही केवळ त्याची प्रभावीपणे अंमलबजावणी करण्यास बांधील आहे .

अध्यक्ष श्री. प्रवीण नारकर यांनी पुनर्विकासास कोणाचा विरोध असल्यास हात वर करण्यास सांगितले परंतु कोणीच हात वर केला नाही, नंतर ज्यांची मान्यता आहे त्यांना हात वर करण्यास सांगितले असता सर्वांनी हात वर केले व अशा प्रकारे सर्वांनी आपल्या हिमगिरी सोसायटीच्या पुनर्विकासप्रक्रिया राबविण्यासाठी संमती दर्शविली. त्यानंतर खालील प्रमाणे ठराव पारित करण्यात आला.

ठरावक्र.१:- "हिमगिरी सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतींचा पुनर्विकास करण्याबाबत ठराव पारित करण्यात येत आहे".

सूचक : श्री. सुनील सणस
अनुमोदक : श्री. चिंतामण भामरे

ठराव सर्वानुमते मंजूर

विषयक्र.२:- इमारत पुनर्विकास कमिटी गठीत करण्याबाबत चर्चा.

HIMGIRI SOCT. LTD. SECTOR 3 SANPADA N.MUMBAI-400 705.

संस्थेचे कार्यकारणी सदस्य श्री. सचिन घोसाळकर यांनी जी तीन मार्गदर्शन शिबिरे झाली होती त्यांचा हवाला दिला व सभागृहाच्या निदर्शनास आणुन दिलेकी, पुनर्विकास समिती बनविणे हे कायदेशीर नसून तसा ना कार्यकारणीला अधिकार आहे ना सभागृहाला अधिकार आहे. आपण सभासद कार्यकारणीला मदतनीस म्हणून सहकार्य करू शकता, पण जे इच्छुक असतील ते थोडेफार अनुभवी, हुशार व वेळ देणारे असावेत. तसेच संस्थेचे अध्यक्ष श्री.प्रवीण नारकर यांनी पुनर्विकास समिती स्थापन करण्याच्या वैधतेबद्दल उपनिबंधक कार्यालयाशी केलेला पत्रव्यवहार वाचून दाखवत असे सांगितले की, पुनर्विकास समिती स्थापन करण्याचे कोणतेही प्रावधान कोणत्याही नियमावलीत नमूद नाही व त्यास कायदेशीर मान्यता नाही व तशी कोठेही तरतूद नाही. त्यामुळे हा विषय रद्द करण्यात येत आहे व पुनर्विकास सुलभ व पारदर्शकपणे होण्यासाठी जे सभासद इच्छुक आहेत त्यांनी व काही नावे आम्ही सुचवतो अशा सभासदांनी कार्यकारणी समितीस सहकार्य करावे व मदतनीस म्हणून समितीला सहाय्य करावे असे आवाहन केले. तेव्हा ज्यांना इच्छा असेल त्यांनी सचिव नेमल्यानंतर सचिवाशी किंवा कार्यकारणी समितीशी संपर्क करून नावे द्यावीत. मदतनीस म्हणून पुढील प्रमाणे नावे सुचविण्यात आली. श्री.मदन मोहन सिंह, श्री.जेकब थॉमस, श्री.रवींद्र खरे, श्री. सुनील सणस, श्री.सुनील लोद, श्री.संतोष सिंग, श्री.प्रवीण जेजुरकर , श्रीमती वसुधा पोखरकर.

मदतनीस म्हणून वरील नावे सुचविली असता संस्थेच्या सभासद सौ. सरिता भडांगे यांनी श्री. पालकर, श्री.बैकर व सौ. संगीता गवारे यांची नावे सुचविले असता अध्यक्ष श्री.प्रवीण नारकर यांनी सभागृहाला आवाहन केले की, जे सभासद स्वेच्छेने काम करू इच्छितात त्यांनीच आपली नावे द्यावी.

संस्थेचे अध्यक्ष श्री.प्रवीण नारकर यांनी असे सुचित केले की, ७९-अ च्या नियमावली नुसार कोणीही कोर्टात आव्हान देऊ नये म्हणून पुनर्विकास समिती बनवू शकत नाही. त्यानंतर खालील प्रमाणे ठराव पारित करण्यात आला.

HIMGIRI SOCT. LTD. SECTOR 3 SANPADA N.MUMBAI-400 705.

ठरावक्र.२:- "पुनर्विकासाकरिता पुनर्विकास समिती गठित करण्याचा विषय बहुमताने रद्द करण्यात येत असून व मदतनीस म्हणून इच्छुक सभासद घेण्यात येतील असा ठराव पारित करण्यात येत आहे".

सूचक : श्री. रवींद्र खरे

अनुमोदक : श्री. जनार्दन बनकर

ठराव सर्वानुमते मंजूर

विषयक्र.३:- प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांची नियुक्ती करणेबाबत चर्चा.

कार्यकारी सदस्य श्री. सचिन घोसाळकर यांनी सभागृहाच्या निदर्शनास आणले की मागील विशेष सर्वसाधारण सभेनुसार पीएमसीची पेपरला जाहिरात दिली होती व त्यानुसार पाच कोटेशन आले होते, त्यातील तीन कोटेशन हे सक्षम असल्यामुळे त्यांचा समितीने अभ्यास केला आहे. तेव्हा तेच पुढे न्यायचे की नवीन जाहिरात देऊन नवीन कोटेशन्स मागवायचे असे सभागृहास विचारले असता सौ. भडांगे व इतर सभासदयांनी नवीन कोटेशन मागवण्याची सूचना केली. त्यावर श्री. प्रवीण नारकर यांनी सविस्तर खुलासा करीत ७९-अ च्या नियमावलीनुसार पुनश्च जाहिरात देऊन कोटेशन मागविण्यात येतील असे सांगत सभागृहास आश्वस्त केले. त्यानंतर सभासद श्री.महेश गोडवे यांनी सुचविले की पीएमसी नेमणुकीसाठी योग्य त्या बाबींचा अभ्यास करून त्याची सर्वांगीण क्षमता तपासावी व त्यासाठी काय निकष असावेत हे ठरवावे त्यावर संस्थेचे अध्यक्ष श्री. प्रवीण नारकर यांनी त्यास सहमती दर्शवून योग्यती काळजी घेतली जाईल असे आश्वस्त केले. तसेच कार्यकारणी सदस्य श्री.सचिन घोसाळकर यांनी सभागृहास आवाहन केले की पीएमसीसाठी चे जास्तीत जास्त निकष सर्वांनी आपल्या कुवती नुसार, माहितीनुसार परिवार ग्रुप वर प्रसारित करावेत जेणेकरून त्या प्रमाणे तक्ता बनवून पीएमसीचा लेखाजोखा, गुणवत्ता पारखण्यात सोपे होईल. त्यानंतर खालील प्रमाणे ठराव पारित करण्यात आला.

HIMGIRI SOCT. LTD. SECTOR 3 SANPADA N.MUMBAI-400 705.

ठराव क्र.३:- "नवीन जाहिरात देऊन पीएमसी नेमणुकी साठी नवीन निविदा मागवण्याबाबत व त्यानुसार पुढील दीड ते दोन महिन्यात पीएमसी नेमणुकीसाठी विशेष सर्वसाधारण सभा आयोजित करण्याबाबत ठराव पारित करण्यात येत आहे".

सूचक : सौ. शुभांगीतपासे

अनुमोदक : श्री. रविंद्रजाधव

ठराव सर्वानुमते मंजूर

त्यानंतर श्री. शिवाजी पुणेकर यांनी सदर सभागृहाचे आभार मानले व सभा अत्यंत खेळीमाळीने पार पाडल्याबद्दल सर्व उपस्थित सभासदांचे आभार मानून सभा संपल्याचे जाहीर केले.

अध्यक्ष / सचिव

HIMGIRI SOCT. LTD. SECTOR 3 SANPADA N.MUMBAI-400 705.

हिमगिरी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित.