विशेष सर्वसाधारण सभा दि. २८/०९/२०२५

वसुंधरा को-ऑपरेटिव हाऊसिंग सोसायटी लिमिटेड, सी. बी. डी. बेलापूर संस्थेची विशेष सर्वसाधारण सभा संस्थेचे अध्यक्ष माननीय दिपक गौतम बोले यांच्या अध्यक्षतेखाली रविवार दिनांक २८ सप्टेंबर २०२५ रोजी सकाळी ११.३० वाजता आयोजित करण्यात आली होती. संस्थेचे सचिव श्री. विनायक सुरेश चौगुले यांनी सभासदांना कळवले की महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० (MCS Act 1960) मॉडेल बाय-लॉज (२०१४/२०१९), तसेच शासनाचे कलम ७९A मार्गदर्शक तत्त्वे (दि. ३.१.२००९ व सुधारित दिनांक ५.१.२०१९) यांच्या अनुषंगाने सोसायटीच्या इमारत पुनर्विकासाच्या संदर्भातील महत्त्वाचे विषय व ठराव विचारार्थ ठेवण्यात आले आहेत. सभेस उपस्थित सभासदांची संख्या आवश्यक कोरमनुसार (मॉडेल बाय-लॉज क्र. ९६,९८) पूर्ण आली असून, सभेला कायदेशीर वैधता प्राप्त आली आहे. त्यानुसार माननीय अध्यक्ष श्री दिपक गौतम बोले यांच्या परवानगीने सभेस सुरुवात करण्यात आली. विशेष सर्वसाधारण सभेत पुढील विषय व ठराव पुढीलप्रमाणे.

विषय क्र. १ इमारत पुनर्विकास संदर्भात विकास करारास अंतिम मान्यता देण्याबाबत.

ठराव वसुंधरा सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित, सी.बी.डी बेलापूरचे अध्यक्ष मा. श्री. दिपक गौतम बोले यांनी उपस्थित सर्व सभासदांना विकास करारा विषयी मुद्देसूद माहिती सांगितली त्यामधील महत्त्वाचे मुद्दे, सदरचा विकास करार हा वसुंधरा सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित. सेक्टर ४, सी. बी. डी बेलापूर व मेसर्स लखानी बिल्डर्स प्रा.लि. वाशी, नवी मुंबई यांच्यामध्ये होत आहे. सोसायटीचे एकूण क्षेत्रफळ ६१६४.९१ चौरस मीटर आहे. ~~सोसायटीमध्ये~~ सोसायटीमध्ये एकूण 300 सभासद आहेत

सोसायटीने इतर कोणत्याही व्यक्तीसोबत किंवा विकासकासोबत मालमत्तेच्या पुनर्विकास संदर्भात कोणताही करार केलेला नाही.

प्रत्येक सभासदाला ५३० रेरा कार्पेट क्षेत्रफळ असणारे घर मिळेल.

प्रत्येक सभासदाला बेसमेंट व पोडियममध्ये कार पार्किंग मिळेल.

प्रत्येक सभासदाला ५०००/- रुपये ब्रोकरेज मिळेल.

प्रत्येक सभासदाला २०,०००/- रुपये शिफ्टिंग चार्जेस मिळेल.

प्रत्येक सभासदाला परतावा १,००,०००/- रुपये डिपॉजिट मिळेल.

प्रत्येक सभासदाला इमारत बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर

2,00,000/- रुपये नुकसान भरपाई कॉर्पस फंड दिला जाईल. विद्यमान सदस्यांना भरण्यात येणारी मुद्रांक शुल्क व नोंदणी शुल्क हे विकासक भरणार आहेत.
इमारत बांधकाम कालावधी हा ३ वर्षे व वाढीव १ वर्षाचा कालावधी- मध्ये विकासक इमारत बांधकाम पूर्ण करुन देतील.
बँक गॅरंटी म्हणून रु ६,००,००,०००/- व सुरक्षा ठेव म्हणून ३ इमारत सोसायटीच्या नाव्यात विकासक देतील जे सोसायटीच्या परवानगीशिवाय त्यांना विकता येणार नाही.
विकास करार पुनर्विकास पूर्ण होईपर्यंत वैध राहील.
या विकास करारावर येणारे मुद्रांक शुल्क, नोंदणी शुल्क विकासक भरतील.
विकासकाला विकास हक्क हस्तांतरित करता येणार नाहीत.
प्रोजेक्ट मॅनेजमेंट कन्सल्टंट यांची फी विकासक भरतील.
विकासकाला सोसायटीच्या जमिनीवर व विद्यमान सभासदांच्या हक्कावर कोणत्याही प्रकारचे गृहकर्ज होता येणार नाही.
व इतर महत्वाचे मुद्दे सर्व उपस्थित सभासदांना सांगितले.
त्यानुसार उपस्थित सर्व सभासदांनी विकास करारास सर्वानुमते मंजुरी दिली.

श्री. प्रदिप जाधव यांनी नवीन इमारतीच्या अंतीविषयी, बँक गॅरंटी व डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट सोसायटीने तृतीय पक्ष वकिलाकडून करुन घेतले का, या विषयी विचारणा केली. त्यावर अध्यक्ष दिपक बोले यांनी सर्व सभासदांना सांगितले की आपण मुंबई मधील नामांकित वकिल नवीन मोईर यांची विकास करार सल्लामत नियुक्ति केली होती व त्यांच्याकडून विकास करार प्रमाणित करुन घेतलेला आहे. नवीन इमारतीच्या अंतीबाबत आपण विकास करार रजिस्ट्रेशन केल्यानंतर अंतीसाठी कायदेशीर फाईल दाखल केली जाईल व त्यानंतरच आपणाला अंतीविषयी अंतिम माहिती मिळेल. सोसायटीने बँक गॅरंटी साठेसाठी कोटी रुपये होतलेली आहे जे विद्यमान सदस्य आहेत त्यांना मिळणाऱ्या एकुण १५१००० चौरस फुट या बांधकाम क्षेत्राच्या २०% बँक गॅरंटी दिलेली आहे ते बरोबर आहे तसेच सुरक्षा ठेव म्हणून तीन फ्लॅट बिल्डरला सोसायटीच्या परवानगीशिवाय विकता येणार नाहीत यावर प्रदिप जाधव यांचे समाधान झाले.

श्री. भालचंद्र चव्हाण यांनी पोडियम पार्किंग बद्दल विचारणा केली त्यावर मा. अमित शाडे यांनी सांगितले की पोडियम पार्किंग व बेसमेंट पार्किंगमध्ये आपल्या सभासदांना पार्किंग दिले जाईल. पोडियम पार्किंग म्हणजे इमारतीच्या तळभागात केलेले पार्किंग इमारतीच्या खालच्या मजल्यावर केलेले पार्किंग

(P.T.O.)

श्री राजू वाहा यांनी विकासक दोन लाख रुपये प्रत्येक सभासदांना नुकसान भरपाई देणार आहेत. ते सोसायटीच्या बँक अकाउंट वर देणार आहेत त्याचे स्पष्टीकरण द्यावे असे सांगितले. यावर श्री दिपक बोले यांनी सर्व सभासदांना सांगितले की नुकसान भरपाई कॉरपस फंड सोसायटीच्या दीर्घकालीन येणाऱ्या खर्चासाठी आवश्यक आहे व तो सोसायटीच्या बँक अकाऊंट वर फिक्स डिपॉझिट करुन ठेवण्यात येणार आहे. त्यावरती मिळणाऱ्या व्याजातून मेंटनन्स व इतर खर्च केला जाणार आहे जे सोसायटीतील सभासदांच्या फायद्याचे आहे व सोसायटीच्या सभासदांचा आर्थिक बोजा कमी होणार आहे. यावर त्यांचे समाधान झाले. श्री. विनोद देवरे यांनी सभासदांनी बँक लोन घेतलेले आहे त्याविषयी काय करता येईल असे विचारणा केली. त्यावर श्री अमित गाडे यांनी सांगितले की PAPA एग्रीमेंट झाल्यानंतर पुनर्विकास संबंधातील सर्व कागदपत्रे बँकेला द्यावे लागतील. बँक लोन घेतलेल्या सभासदांना कोणत्याही प्रकारची समस्या निर्माण होणार नाही वरील सर्व मुद्द्यांवर उपस्थित सर्व सभासदांचे विकास करार बाबत समाधान झाले व विकास करारास सर्वानुमते मंजूरी देण्यात आली

सूचक :- श्री नवनाथ भोलेराव
अनुमोदक :- रविंद्र कोंबळे

विषय क्र. २ इमारत पुनर्विकासाच्या बाबतीत शासकीय कार्यालयात पुनर्विकास बाबत आवश्यक तेथे कार्यवाही करण्यासाठी विकासक यांना पावर ऑफ अॅटर्नी देणे बाबत.

ठराव सोसायटीचे अध्यक्ष श्री दिपक गौतम बोले यांनी उपस्थित सर्व सभासदांना पुनर्विकासाबाबत कार्यादेशीर मंजुरी व परवानगी मिळवण्यासाठी शासकीय कार्यालय व महानगरपालिका तेथे सोसायटीच्यावतीने ना हरकत प्रमाणपत्र, सी.सी व.सी. व इतर आवश्यक कागदपत्रांसाठी सोसायटीच्या वतीने अर्ज करणे व परवानगी मिळवणेकरिता पॉवर ऑफ एटर्नी देणे आवश्यक असल्याचे सांगितले.
पॉवर ऑफ एटर्नी विकास करार झालेला आहे तोपर्यंत वैध राहील पॉवर ऑफ एटर्नीनुसार केलेल्या सर्व व्यवहार विकासक सोसायटीला त्वरित कळवतील.
पॉवर ऑफ एटर्नीनुसार विकासकाला सोसायटीच्या जमिनीवर व विद्यमान सभासदांच्या हक्कावर कोणत्याही प्रकारचे कर्ज घेता

येणार नाही.
व इतर सर्व महत्वाचे मुद्दे सर्व उपस्थित सभासदांना सांगितले त्यानुसार उपस्थित सर्व सभासदांनी विकासक यांना पॉवर ऑफ एटर्नी देण्यास सर्वानुमते मंजूरी दिली.

सूचक :- शितल नगदाके
अनुमोदक :- प्रविण चौधरी.

विषय क्रं. 3 सोसायटीच्या वतीने विकास करार व पॉवर ऑफ एटर्नी यावर स्वाक्षरी करुन त्याची नोंदणी करण्यासाठी चेअरमन, सचिव व खजिनदार यांना अधिकृत करण्याबाबत.

ठराव सोसायटीचे अध्यक्ष मा. श्री. दिपक गौतम बोले यांनी उपस्थित सर्व सभासदांना सोसायटीच्या वतीने पुनर्विकास संदर्भात विकास करार व पॉवर ऑफ एटर्नी व नोंदणी करुन आणि पुनर्विकास संदर्भात आवश्यक तेथे सोसायटीच्यावतीने सही करण्यासाठी सोसायटीचे अध्यक्ष श्री दिपक गौतम बोले सोसायटीचे सचिव श्री विनायक सुरेश चौगुले. सोसायटीचे खजिनदार श्री. अजयकुमार चौगरा यांना पुनर्विकासाच्या संदर्भात आवश्यक तिथे सर्व ठिकाणी सही करण्याचा अधिकार देणे आवश्यक आहे त्यामुळे सोसायटीच्या कामाला गती येईल असे उपस्थित सर्व सभासदांना सांगितले त्यानुसार उपस्थित सर्व सभासदांनी सोसायटीचे अध्यक्ष, सचिव व खजिनदार यांना विकास करार व पॉवर ऑफ एटर्नी व नोंदणी करण्यासाठी व इतर पुनर्विकास संदर्भात आवश्यक ठिकाणी सही करण्यासाठी सर्वानुमते मंजूरी दिली.

सूचक :- मनीषा बोले
अनुमोदक :- विनय तोटवाड

विषय क्रं. 4 विकासकाकडून मिळणारा नुकसान भरपाई संबंधी देनेत्याच रक्कम शेत सभासदांच्या नावे धनादेश देऊन सभासदांकडून सोसायटीच्या नावे चेक घेऊन ती रक्कम सोसायटीच्या बँक खात्यात जमा करण्याबाबत.

ठराव सोसायटीचे अध्यक्ष मा. श्री. दिपक गौतम बोले यांनी उपस्थित सर्व सभासदांना विकासकाकडून आपणाला इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर जमा ताबा मिळत असताना दोन लाख रुपये नुकसान भरपाई कॉर्पस फंड म्हणून दिला जाईल ती रक्कम आपण सोसायटीच्या दिर्घकालीन खर्चासाठी सोसायटीच्या बँक अकाऊंटवर फिक्स डिपॉझिट स्वरुपात ठेवणे आवश्यक आहे त्यामुळे सोसायटीचा मोठा खर्च वगैरे निघाला तर आपणाला ती

रक्कम वापरता येईल. तसेच त्यावरिल व्याज आपणाला मिळेल व ते व्याज मेंटनन्स व इतर खर्चामध्ये वापरले जाईल जेणेकरुन आपणाला आर्थिक सतकार्य व सुरक्षा मिळेल. त्यानुसार उपस्थित सर्व सभासदांनी आपणाला इमारत पूर्ण झाल्यानंतर रहिवास दाखला मिळाल्यानंतर विकासकाकडून दोन लाख रुपये चा नुकसान भरपाई चेक दिला जाईल. त्याचेकडे सभासदाकडून दोन लाख रुपये सोसायटीच्या खात्यामध्ये देण्यासाठी सभासद चेक देतील व सोसायटीच्या खात्यामध्ये चेक डिपॉझिट झाल्यानंतर सभासदाला नवीन घराची चावी दिली जाईल. अशा प्रकारचा ठराव सर्व उपस्थित सभासदांच्या बहुमताने मंजूर करण्यात आला.

सुचक :- अबधूत जंगम
अनुमोदक :- प्रभाकर गवळी

विषय क्रं. ५ पुनर्विकास प्रक्रियेत कोणत्याही सदस्यामुळे अडथळा किंवा विलंब निर्माण झाल्यास संबंधित सदस्य स्वतः जबाबदार राहील व त्यांच्याविरुद्ध आवश्यक ती कारवाई करण्यात येईल त्यामध्ये आर्थिक नुकसानीची वसुली देखील करण्याबाबत

ठराव सोसायटीचे अध्यक्ष मा. दिपक गौतम बोले यांनी उपस्थित सर्व सभासदांना पुनर्विकास प्रक्रिया व्यवस्थित पार पाडण्यासाठी व आपणाला नविन इमारतीचा ताबा लवकर मिळविण्यासाठी सर्वांनी मिळून सहकार्य करणे आवश्यक आहे. परंतु पुनर्विकास प्रक्रियेत कोणत्याही सदस्यामुळे अडथळा किंवा विलंब निर्माण केल्यामुळे सोसायटीचे कोणत्याही प्रकारचे नुकसान झाल्यास संबंधित सदस्य स्वतः जबाबदार राहील व त्याच्याविरुद्ध आवश्यक ती कारवाई करण्यात येईल यामध्ये आर्थिक नुकसानीची वसुली देखील केली जाईल. उपस्थित सर्व सभासदांनी सर्वानुमते ठरावास मंजूरी दिली.

सुचक :- मुकेश मिश्रा
अनुमोदक :- दत्तकुमार सुभेदार

विषय क्रं. ६ मा. अध्यक्षांच्या परवानगीने येणारे विषय

ठराव मा. अध्यक्ष यांच्या परवानगीने कोणतेही विषय आलेले नाहीत सोसायटीचे व विशेष सर्वसाधारण सभेचे अध्यक्ष श्री. दिपक गौतम बोले यांनी उपस्थित सर्व सभासदांचे आभार मानले व विशेष सर्वसाधारण सभा संपल्याचे जाहिर केले.

कायदेशीर आधार :

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, 1960 कलम 73(AA) 73CA, 79(2), 91, 154B-11(3) ~~[illegible]~~
मॉडेल बाय-लॉज (2014/2019) क्रं. 96, 97, 138, 156 (A) (B), 160, 161, 164, 168 (B) 169, ~~[illegible]~~
79 अ मार्गदर्शक तत्वे : शासन निर्णय दिनांक 03/09/2009 व 31/7/2019
अंतिम मंजुरी :

वरिल विषय क्रं. 1 ते 6 सर्व उपस्थित सभासदांनी ऐकून घेतले व सर्वानुमते / बहुमताने मंजूर केले.

स्वाक्षरी.

अध्यक्ष - श्री. दिपक गौतम बोले - [signature]

सचिव - श्री. विनायक सुरेश चौगुले - [signature]

खजिनदार - श्री. अनयकुमार दीपचंद चोंगरा - [signature]

VASUNDHARA CO.OP. HSG. SOC. LTD.
Reg. No. NBOM/CIDCO/HSG/(TC)/10562/D.R.I/2024-2025
CBD BELAPUR