PNA/HSG/467/68

श्रीराम ज्योती सहकारी गृहरचना संस्था. मर्यादित.

२०/४८, गुळवणी महाराज रस्ता, एरंडवणे, पुणे - ४११००४

दिनांक : ०९/१०/२०२६

वार्षिक सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त

प्रति,

सन्माननीय सभासद,

आपल्या संस्थेची वार्षिक सर्वसाधारण सभा रविवार दिनांक २० सप्टेंबर २०२६ रोजी राधिका बंगला, पटवर्धन बाग, एरंडवणे पुणे येथे पार पडली. सभेच्या नोटीसीमध्ये उल्लेख केल्याप्रमाणे सभा सकाळी ठीक १०.३० वाजता सुरू करण्यात आली परंतु गणसंख्ये अभावी सभा तहकूब करून ठीक ११.०० वाजता सभेचे कामकाज सुरू करण्यात आले. या वार्षिक सर्वसाधारण सभेसाठी संस्थेचे १६ सभासद उपस्थित होते व त्या सर्वांनी उपस्थिती दर्शक तक्त्यावर सह्या केल्या आहेत.

संस्थेचे सचिव श्री गोपाळ परशुराम कुलकर्णी यांनी उपस्थित सभासदांचे स्वागत केले व विषय पत्रिकेतील विषय क्रमांक १ नुसार संस्थेचे अध्यक्ष श्री शशांक चिंतामणी गाजरे यांना सभेचे अध्यक्षपद स्वीकारण्याची विनंती केली त्यानुसार श्री शशांक गाजरे यांनी सभेचे अध्यक्षपद स्वीकारले.

विषय पत्रिकेतील विषय क्रमांक २ नुसार संस्थेचे ज्येष्ठ सभासद कै. कृष्णराव वाळिंबे, कै. श्रीमती अंजली करमरकर व कै. श्रीमती जयश्री नानल यांना संस्थेच्या वतीने श्रद्धांजली अर्पण करण्यात आली त्यासाठी संस्थेचे सचिव श्री गोपाळ कुलकर्णी यांनी उपस्थित सभासदांना दोन मिनिटं उभं राहून श्रद्धांजली अर्पण करण्याची विनंती केली त्यानुसार उपस्थित सर्व सभासदांनी दोन मिनिटं उभे राहून व मौन पाळून संस्थेच्या दिवंगत सभासदांना श्रद्धांजली अर्पण केली.

शोक प्रस्ताव सर्वानुमते मंजूर.

सूचक : श्री समीर गाजरे

अनुमोदक : सौ उज्वला कुलकर्णी

विषय क्रमांक तीन: दिनांक २८ सप्टेंबर २०२५ रोजी झालेली संस्थेची वार्षिक सर्वसाधारण सभा व दिनांक १३ सप्टेंबर २०२५ व दिनांक १२ फेब्रुवारी २०२६ रोजी झालेल्या संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण सभांचा इतिवृत्तान्त वाचून तो कायम करणे.

सदर विषयानुसार अध्यक्ष श्री शशांक गाजरे यांनी सभासद श्री रवि मुल्लूर यांच्या मागणीनुसार इतिवृत्तातील काही मुद्दे वाचून दाखविले तसेच सदर इतिवृत्त सोसायटीच्या व्हॉट्सअ‍ॅप ग्रुप वर तसेच

सोसायटीच्या वेबसाईटवर देखील अपलोड केल्याचे सांगितले व त्यानंतर सर्व सभासदांना सदर इतिवृत्त कायम करण्याच्या ठरावाला हात उंचावून मान्यता देण्याचे आवाहन केले त्यानुसार सर्व सभासदांनी हात उंचावून प्रस्तावाला मान्यता दिली.

ठराव क्रमांक १: इतिवृत्ताच्या मान्यतेचा ठराव सर्वानुमते मंजूर

सूचक: श्री गोपाळ कुलकर्णी

अनुमोदक: श्री रवी मुल्लूर

विषय क्रमांक ४: आर्थिक वर्ष २०२५- २०२६ चा लेखा परीक्षण अहवाल कायम करणे.

संस्थेच्या सभासद श्रीमती सुचेता जोशी यांनी ईमेलवर संस्थेच्या उतरविण्यात येणाऱ्या विम्याविषयी काही शंका उपस्थित केल्या होत्या. त्यांचं म्हणणं असं होतं की संस्थेच्या इमारतीच्या विम्याचा प्रीमियम सन २०२४-२५ व सन २०२५ - २६ ह्या दोन्ही वर्षी सारखाच कसा तसेच सदर विमा हा संपूर्ण इमारतीचा आहे की फक्त दुकानदारांचा आहे असा प्रश्न त्यांनी ईमेलद्वारे उपस्थित केला होता तसेच दुकानदारांचे देखभाल शुल्क कमी करावं अशी सूचना देखील त्यांनी सदर ई-मेल मध्ये केली होती.

यावर उत्तर देताना संस्थेचे सचिव श्री गोपाळ कुलकर्णी व सभासद श्री किशोर गोखले यांनी असे सांगितले की सोसायटीच्या विम्यामध्ये sum insured वर प्रीमियम आकारला जातो. Sum insured ची रक्कम ही एरिया x कन्स्ट्रक्शन रेट अशी काढली जाते, दरवर्षी कन्स्ट्रक्शन रेट वाढतो परंतु एरिया मात्र बदलत नाही तरीही इन्शुरन्स एजंट जास्त डिस्काउंट देऊन आहे तोच प्रीमियम ठेवण्याचा प्रयत्न करतो.

व्यावसायिक सभासदांसाठी असणाऱ्या स्वच्छतागृहासाठी लागणारे पाणी, त्याच्या टाकीची तसेच पंपाची देखभाल, साफसफाई व इतर देखभाल दुरुस्ती याचा खर्च वाढतच असल्यामुळे दुकानदार सभासद यांच्यासाठी असणारे देखभाल शुल्क कमी करता येणार नाही असे अध्यक्ष श्री शशांक गाजरे यांनी सांगितले. सदर लेखापरीक्षण अहवाल सर्व सभासदांना पाठविण्यात आला असून सोसायटीच्या व्हॉट्सअॅप ग्रुप वर देखील अपलोड केला आहे असे अध्यक्ष श्री शशांक गाजरे यांनी सांगितले व त्यानंतर सर्व सभासदांना लेखापरीक्षण अहवालास हात उंचावून मंजुरी देण्याचे आवाहन केले त्यानुसार सर्व सभासदांनी लेखापरीक्षण अहवालास हात उंचावून मंजुरी दिली.

ठराव क्रमांक २: संस्थेचा सन २०२५-२०२६ चा लेखा परीक्षण अहवाल सर्वानुमते मंजूर.

सूचक: श्री हेमंत महाजन

अनुमोदक: श्री अभिजीत फडके.

विषय क्रमांक ५: आर्थिक वर्ष २०२६-२०२७ साठी प्रमाणित लेखापरीक्षकांची नेमणूक करणे.

अध्यक्ष श्री शशांक गाजरे यांनी सीए आदित्य पाठक यांनी गेल्या दोन वर्षात केलेल्या चांगल्या कामगिरीमुळे संस्थेला मागील दोन वर्ष 'अ'ऑडिट वर्ग मिळाल्याचे सांगितले तसेच सीए आदित्य पाठक यांनी अतिशय चांगले काम केल्याचेही सांगितले व सर्व सभासदांना संस्थेसाठी सीए आदित्य पाठक यांची आर्थिक वर्ष २०२६-२०२७ साठी लेखा परीक्षक म्हणून नेमणूक करावी असे आवाहन केले व उपस्थित सभासदांनी हात उंचावून या ठरावाला मंजुरी द्यावी अशी विनंती केली त्यानुसार सर्व सभासदांनी हात उंचावून सीए आदित्य पाठक यांची आर्थिक वर्ष २०२६-२०२७ साठी लेखा परीक्षक म्हणून नेमणूक करण्यास मान्यता दिली.

ठराव क्रमांक ३: आर्थिक वर्ष २०२६-२०२७ साठी लेखा परीक्षक म्हणून सीए आदित्य पाठक यांची नेमणूक करण्याचा ठराव सर्वानुमते मंजूर.

सूचक: सौ शिल्पा सामंत

अनुमोदक: श्री समीर गाजरे.

विषय क्रमांक ६: संस्थेच्या इमारतींच्या पुनर्विकसना संदर्भात संस्थेच्या दोन सभासदांनी संस्थेविरुद्ध केलेल्या दाव्यासाठी संस्थेच्या वकिलांच्या मानधनाला मान्यता / मंजुरी देणे तसेच पुनर्विकसनासंदर्भात झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभा व वार्षिक सर्वसाधारण सभेसाठी झालेल्या खर्चाला मंजुरी देणे.

सदर विषयाची चर्चा करताना संस्थेचे सहसभासद श्री सुरेश लिमये यांनी वकिलांच्या नियुक्ती बाबत आक्षेप घेतला व सदर नियुक्तीला सर्वसाधारण सभेची मान्यता घेतली नसल्याचे सांगितले त्यावर अध्यक्ष श्री शशांक गाजरे यांनी ॲड. मृदुला चितळे यांच्या नेमणुकीचा ठराव संस्थेच्या व्यवस्थापन समितीच्या बैठकीमध्ये सर्वानुमते मान्य करण्यात आल्याचे सांगितले व सभासद श्री अभिजीत फडके यांनी संस्थेच्या व्यवस्थापन समितीला अशा नेमणुकीचा अधिकार असल्याचे सांगितले. श्री सुरेश लिमये यांनी वकिलांच्या नेमणुकीला आक्षेप असल्याचे सांगितले परंतु त्यांचे मान्य मानधन देण्यास आक्षेप नाही फक्त नियुक्ती बद्दल आक्षेप असल्याचे सांगितले. अध्यक्ष श्री शशांक गाजरे यांनी सदर दाव्या बाबत माहिती देताना ॲड. मृदुला चितळे यांनी हा दावा अतिशय उत्तमपणे चालवला व त्यामुळे निकाल संस्थेच्या बाजूने लागल्याचे सांगितले. अध्यक्ष श्री शशांक गाजरे यांनी वकिलांच्या मानधनाला मान्यता देण्याचे तसेच पुनर्विकसना संदर्भात झालेल्या बैठकांच्या खर्चाला मान्यता देण्याचे आवाहन सर्व सभासदांना केले त्यानुसार सर्व सभासदांनी हात उंचावून या दोन्ही खर्चाला मान्यता दिली.

ठराव क्रमांक ४: संस्थेच्या दोन सभासदांनी संस्थेविरुद्ध केलेल्या दाव्या साठी दावा क्रमांक 240/2025 संस्थेच्या वकील ॲड . मृदुला चितळे यांच्या मानधनाला व पुनर्विकसना संदर्भात झालेल्या बैठकांच्या खर्चाला मान्यता देण्याचा ठराव सर्वानुमते मंजूर.

सूचक: श्री अभिजीत फडके

अनुमोदक: श्री गोपाळ कुलकर्णी

विषय क्रमांक ७: संस्थेच्या इमारतींच्या पुनर्विकसना संदर्भात मागील वर्षात झालेल्या प्रगतीची माहिती देणे व त्याचा आढावा घेणे तसेच संस्थेच्या दोन सभासदांनी संस्थेविरुद्ध मा. सहकार न्यायालय क्र.२ येथे केलेल्या दाव्या संदर्भात दावा क्रमांक 240/ 2025 सर्व सभासदांना माहिती देणे.

या विषयात माहिती देताना अध्यक्ष श्री शशांक गाजरे यांनी सांगितले की दुकानदार सभासदांचे प्लॅन्स बसवणे अतिशय आव्हानात्मक होते आणि त्यासाठी वेळोवेळी दुकानदार सभासदांशी चर्चा करून प्लॅन्स चे दोन-तीन पर्याय त्यांच्यासमोर सादर केले त्यानुसार 29 जुलै 2026 रोजी विकसक रुई युनिव्हर्सल यांचे आर्किटेक्ट श्री अनिरुद्ध शिंदे यांच्या ऑफिसमध्ये सादर केलेला प्लॅन उपस्थित 10 दुकानदारांना मान्य असल्याचे त्यांनी सांगितले तसेच त्या विषयात काही बारीक सारीक सूचना असल्यास त्या विकसकांना सांगण्यात येतील असेही ठरवण्यात आले. तसेच निवासी सभासदांना त्यांचे वैयक्तिक फ्लोर प्लॅन्स पाठवण्यात आले असल्याचे अध्यक्ष श्री शशांक गाजरे यांनी सांगितले व त्यासंबंधी सभासदांच्या ज्या काही सूचना किंवा हरकती असतील त्या त्यांनी रुई युनिव्हर्सलच्या मंजिरी कोल्हटकर मॅडम यांच्याशी संपर्क साधून त्यांच्याकडे त्या मांडाव्यात जेणेकरून त्या संबंधित फ्लोर प्लॅन्समध्ये दुरुस्ती करणे शक्य होईल असेही अध्यक्ष श्री शशांक गाजरे यांनी सांगितले. ही प्रक्रिया सध्या सुरू असून अध्यक्ष श्री शशांक गाजरे यांनी सर्व सभासदांना ही प्रक्रिया लवकरात लवकर पूर्ण करण्याचे आवाहन केले. तसेच यादरम्यान प्रथमेश कन्स्ट्रक्शन, ज्यांना आपण अगोदर विकसक म्हणून नेमणुकीचे पत्र दिले होते त्यांनी एक कायदेशीर नोटीस आपल्याला पाठविली असून त्यामध्ये त्यांनी नवीन विकसक नेमताना त्यांना विश्वासात न घेतल्याचा दावा केला आहे तसेच ही सर्व प्रक्रिया करत असताना त्यांचे झालेले नुकसान कोण भरून देणार असाही प्रश्न त्यांनी उपस्थित केला आहे. सदर नोटीशीला आपल्या संस्थेच्या कायदेशीर सल्लागार ॲड. किरण काबरा मॅडम यांनी सविस्तर उत्तर दिले असून त्यात त्यांनी त्यांचे सर्व दावे फेटाळले असून त्याची प्रत प्रथमेश कन्स्ट्रक्शन्स, त्यांचे वकील व आपले आता नियुक्त केलेले विकसक रुई युनिव्हर्सल यांना पाठवण्यात आली आहे. सर्व सभासदांना याची माहिती असावी यासाठी ही माहिती इथे देण्यात आल्याचे अध्यक्ष श्री शशांक गाजरे यांनी सांगितले.

तसेच संस्थेच्या दोन सभासदांनी म्हणजेच श्री राहुल गणबोटे व श्री सुरेश लिमये यांनी संस्थेविरुद्ध जो दावा सहकार न्यायालय क्रमांक २ येथे दाखल केला होता (दावा क्रमांक 240/2025) त्या दाव्याचा निकाल संस्थेच्या बाजूने लागल्याचे अध्यक्ष शशांक गाजरे यांनी उपस्थित सर्व सभासदांना सांगितले तसेच सदर दाव्यासाठी संस्थेच्या वकील ॲड. मृदुला चितळे यांनी खूप मेहनत घेतली व अतिशय प्रभावीपणे संस्थेची बाजू न्यायालयासमोर मांडली आणि ज्याचा परिणाम म्हणून दाव्याचा निकाल संस्थेच्या बाजूने लागल्याचे सांगितले.

विषय क्रमांक ८: मा. अध्यक्षांच्या परवानगीने आयत्या वेळेस आलेल्या विषयांवर चर्चा करणे.

या संदर्भात बोलताना अध्यक्ष श्री शशांक गाजरे यांनी श्री सुरेश लिमये, श्री राहुल गणबोटे व श्री ओंकार औसेकर यांनी रुई युनिव्हर्सल यांना दिलेल्या पत्राची माहिती दिली ज्यात या तिघांनी सदर ऑफर आणि पुनर्विकसनाची प्रक्रिया आपल्याला मान्य नसल्याचे लिहिले आहे. तसेच पुनर्विकसनाच्या प्रक्रिये संदर्भात सभासद श्री सुनील सामंत यांनी त्यांची मतं व्यक्त केली व ही प्रक्रिया लवकरात लवकर पूर्ण करण्याचे आवाहन त्यांनी उपस्थित सर्व सभासदांना व संस्थेच्या व्यवस्थापन समितीला केले त्यानंतर अध्यक्ष श्री शशांक गाजरे यांनी ज्या सभासदांचे ऑक्टोबर २०२६ ते मार्च २०२७ या कालावधीचे देखभाल शुल्क राहिले असेल त्यांनी ते त्वरित संस्थेकडे जमा करावे असे सांगितले.

त्यानंतर संस्थेचे सचिव श्री गोपाळ कुलकर्णी यांनी उपस्थित सर्व सभासदांचे सभेला उपस्थित राहिल्याबद्दल आभार मानले व आजची सभा संपन्न झाल्याचे जाहीर केले.

शशांक गाजरे	गोपाळ कुलकर्णी
अध्यक्ष	सचिव