ओमकार सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नोंदणी क्रमांक : एन.बी.ओ.एम/सिडको/एच एस जी/(टी.सी)/१०२००/डी.आर/सन २०२३-२०२४

भूखंड क्र. ०३, सेक्टर १५, वाशी, नवी मुंबई - ४०० ७०३.

omkar co-op. CHS Ltd./02/2024-2025.

दिनांक : ०५/०२/२०२५

प्रति,
मा. सदस्य (घरमालक)
ओमकार सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादीत,
सेक्टर–१५, वाशी, नवी मुंबई.

विषय : दि. १९.०१.२०२५ रोजी झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेची पी.एम.सी. नेमणूक बहुमतांनी मंजुरीबाबत.

महोदय/महोदया,

दि. ०८.११.२०२४ रोजी झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेने पुर्न:विकास करण्यास बहुमतानी समत्ती दिली. तसेच नियमानुसार प्राप्त झालेल्या निविदांचे अवलोकन करून त्यामधून ३ निविदांची निवड करून (१) डायमेंशन आर्किटेक्ट प्रा. लिमिटेड,२) लिलाधर परब आर्किटेक्टस् अँण्ड डीझायनर्स ३) अर्बन अनालीसीस् अँड् सोल्यूशनस) दि.१९.०१.२०२५ रोजी झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये वरील तीन पैकी एका पी.एम.सी.ची म्हणजेच (लिलाधर परब आर्किटेक्ट्स अँड डीझायनर्स ची निवड विशेष सर्व सभेने बहुमतांनी निवड करण्यात आली.

तरी पुढील ८ दिवसांत निवड झालेल्या पी.एम.सी.ला नियुक्ती पत्र देण्यात येणार आहे.

कळावे.

आपला विश्वासू,

For OMKAR CO-OP. HSG. SOC. LTD.

Chairman

Secretary

दि. 05/02/2025

विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त

ओमकार को.ऑप.हाऊसिंग सोसायटी लि. ची विशेष सर्वसाधारण सभा रविवार दिनांक १९.०१.२०२५ रोजी 'बुध्दप्रतिष्ठान' गुजरात भवनच्या मागे सेक्टर–१५ वाशी, नवी मुंबई येथे बोलविण्यात आली सभेच्या वेळेप्रमाणे सायंकाळी ५.०० वाजता आवश्यक कोरम पूर्ण होवू न शकल्याने सभा अर्ध्या तासासाठी तहकूब करण्यात आली आणि त्यानंतर सायंकाळी ५.३० वाजता त्याच ठिकाणी घेण्यात आली. सभेला ७९ सभासद हजर होते.

सभेच्या सुरूवातीला अध्यक्ष पदाच्या निवडीसाठी श्री. विश्वास मोरे यांचे नाव श्री. देविदास पगार यांनी सुचविले त्यास श्री.वसंत जोशी यांनी अनुमोदन दिले. विनंतीचा आदर करून श्री. विश्वास मोरे यांनी अध्यक्षस्थान स्विकारल्याचे जाहीर केले. प्रथम सर्वांचे आभार मानले.

१) सभेच्या प्रथेप्रमाणे मागील सभेचा इतिवृत्तांताचे वाचन करणे
त्याप्रमाणे श्री. विश्वास मोरे यांनी मागील सभेचा इतिवृत्तांत वाचून दाखविला. इतिवृत्तांत वाचनानंतर कोणाला शंका आढळल्यास त्या विचारण्यास हरकत नाही असे सभेला सांगितले परंतु कोणाचीच हरकत किंवा शंका नसल्याने इतिवृत्तांत सर्वानुमते संमत करण्यात आले.

२) आपल्या सोसायटीने स्वतःची वेबसाईट चालू केल्याचे सांगताना श्री. मोरे यांनी खुलासा केला की,आपल्या सोसायटीला वेबसाईटची खरोखरच गरज आहे. त्यावेळी श्री. जाधव यांनी प्रश्न उपस्थित केला. आपल्याकडे कॉम्प्युटर असताना वेबसाईट घेण्याची गरज काय?प्रश्नाला उत्तर देताना श्री. विश्वास मोरे यांनी त्यांच्या विचारांची कदर केली. प्रश्न योग्य आहे पण आपल्याकडे असलेला कॉम्प्युटर बरोबर चालत नाही. रिपेअर करून सुस्थितीत होईल याची खात्री नाही उलट खर्चिक आहे.

For OMKAR CO-OP. HSG. SOC. LTD.

Chairman Secretary

आम्ही वेबसाईटसाठी तिघांकडून कोटेशन मागविले. त्यात श्री. सौरभ उमदीकर ([redacted]) यांचे कोटेशन इतरांच्या तुलनेत अतिशय परवडणारे वाटले. यांना रक्कम रू.७,०००/– चा मोबदला दिला जाईल.ए.एम.सी. रक्कम रू.७०००/– असेल. वरीलप्रमाणे खुलाशानंतर श्री. सौरभ उमदीकर यांना वेबसाईटचे काम देण्याचे एकमताने ठरले.

श्री. विश्वास मोरे यांनी आपल्या सोसायटीमध्ये १०–१५ घरे अशी आहेत की ती सध्या राहत असलेल्यांच्या नावे नाहीत. अशांना नोटीसा पाठविल्या आहेत. नावावर झाली नसल्यास पुढे नावावर करण्याकरिता अडचण येवू शकते यांची खबरदारी घेण्यात यावी.

असोसिएट मेंबर बनविण्यात यावेत व तशी प्रोव्हीजन (तरतूद) करण्यात यावी अशी सूचना श्री. आनंद मोरे यांनी केली. त्यावर माहिती घेऊन पुढील कार्यवाही करण्यात येईल असे सांगण्यात आले.

२) पी.एम.सी.साठी १० जणांनी टेंडर्स (निवीदा) दिल्या होत्या. त्यांची पडताळणी करताना दिलेली कागदपत्रे तपासून कमी किंवा अपूर्ण असल्याचे समजले. त्यानंतर त्या पी.एम.सी.निविदा धारकांना पुन्हा ऑफीसमध्ये बोलावून पूर्तता करण्यात आली त्यातून गुणानुक्रमे ४ जणांची निवड करण्यात आली. त्यातून पुन्हा पडताळणी करून ३ पी.एम.सी.ची निवड करण्यात आली. कमिटी मेंबर श्री. धराडे व श्री. बापर्डेकर व श्री. एरोंडकर यांनी याकामी आपला तासनतास बहुमूल्य वेळ देवून फारच मेहनतीने हा निवडीचा अहवाल सादर केला ते सभेपुढे वाचून दाखविण्यात आला. पी.एम.सी. निवडीबाबतची सर्व माहिती आपणासमोर ठेवण्यात आली आहे. त्यांनी तयार केलेला संपूर्ण अहवालच श्री. बापर्डेकर यांनी सभेला वाचून दाखविला. निवड झालेले पी.एम.सी.खालीलप्रमाणे

१) डायमेंशन

२) लिलाधर परब

३) अर्बन

For OMKAR CO-OP. HSG. SOC. LTD.

Chairman Secretary

वरील पी.एम.सी.याची विकासकाकडून (Builder) घ्यावयाची फी आकारणी पाहता त्यात कमी होत असेल तर त्याचा विचार व्हायला हवा असे मत श्री. विश्वास मोरे यांनी मांडले.

प्राप्त गुणानुक्रमानुसार कमिटीने नंबर १ ला निवडलेल्या डायमेन्शन पी.एम.सी. विषयी बोलताना श्री. आनंद मोरे म्हणाले हा अधिकार कमिटीला नाही. आजच्या विशेष सर्वसाधारण सभेला आहे. त्याचे हे काम नाही. कमिटीला याबाबतचा अधिकार नाही. असे श्री. आनंद मोरे म्हणाले. टेक्नीकल बाबी पी.एम.सी. बघत नाही. ते टेक्नीकली एक्सपर्ट नसतात. डायमेंशन बाबत हरकत घेतल्याने श्री. धराडे यांनी डायमेंशन का नको असा खुलासा मागितला. प्रत्यूत्तरात त्यांनी डायमेंशनबाबतची उपलब्ध सर्व माहिती सभेसमोर ठेवली. आपल्याकडे तीन निवडले आहेत. मग दुसऱ्याचा विचार का केला जात नाही असा सवाल श्री. आनंद मोरे यांनी केला.

श्री. प्रताप भालेराव यांनी ३ पीएमसी निवडल्या आहेत तर तिघांचाही खुलासा व्हायला हवा असे सभेला सांगितले.पी.एम.सी. निवडताना त्याची संपूर्ण माहिती घ्यायला हवी, त्याचे संपूर्ण रेकॉर्ड तपासले पाहिजे असे मत आनंद मोरे यांनी व्यक्त केले. त्यांचे श्री. जाधव बी.नं. १७/०:१ यांनी समर्थन केले.

श्री. बापर्डेकर यांनी गणेश टॉवर बाबतचे भोगवटा प्रमाणपत्र सभेसमोर वाचून दाखविले. डायमेंशनकडे कोण–कोणत्या पी.एम.सी.आहेत. त्याबाबतची संपूर्ण माहिती गोळा करून माहिती सादर करून सभेमध्ये सादर करावी असे श्री. भालेराव यांनी मत मांडले. तिन्ही पी.एम.सी.ला बोलावून त्यांचे मत सभेसमोर आले पाहिजे. तिघांना आता बोलावणे शक्य होणारे नाही. तरी शक्य असेल तर तिघांना बोलावून घ्यावे अशी बाचाबाची झाली. हया गोंधळात कोण काय बोलले याचा अंदाज करणे कठीण होते. ज्याला आपण काम देणार आहोत त्यांची वाशी परिसरातील १० कामे पडताळण्यात यावी असा विचार श्री. भालेराव यांनी व्यक्त केला.

For OMKAR CO-OP. HSG. SOC. LTD.

Chairman Secretary

श्री. बबन साळुंखे यांनी याबाबत टेक्नीकली ज्यांना माहिती आहे अशांना बोलावणे जरूरी आहे असे मत व्यक्त केले. आता अस्तित्वात असलेली कमिटी जबाबदारीने काम करीत आहे.सर्वांना सर्व माहिती असेल अशातला भाग नाही पण समजून काम करीत आहे अशा प्रकारचा अभिप्राय बबन साळुंखे यांनी व्यक्त केला.

श्री. लिलाधर परब हे ठराविक स्टेजपर्यंत काम करू शकतात. त्यांच्याकडून आलेल्या रेकॉर्डप्रमाणे त्यांनी कोठेच पूर्ण काम केलेले नाही. ७९अे प्रोसिजर करणे अत्यंत गरजेचे आहे. सी.सी. किंवा ओ.सी. हा भाग बिल्डरचा (विकासकाचा) आहे असे मत श्री. धराडे यांनी मांडले. आता फक्त पी.एम.सी. नेमणे अत्यंत गरजेचे आहे असे मत श्री. भालेराव यांनी व्यक्त केले. श्री. लिलाधर परब यांनी सादर केलेली कागदपत्रे फक्त सी.सी.पर्यंतची आहेत असे मत श्री. बापर्डेकर यांनी व्यक्त केले.

सभेच्या ठिकाणी पी.एम.सी.श्री. लिलाधर परब आलेले आहेत. त्यांनी आपल्या पी.एम.सी बद्दलची माहिती सभेला द्यावी असा आग्रह श्री. भालेराव यांनी केला.

लिलाधर परब हे पी.एम.सी.चे काम फक्त सी.सी. पर्यंतच करतात. नंतर त्यांचा काम पूर्ण होईपर्यंत उल्लेख नसतो असे बोलले जाते पण मी गेली ३२ वर्षे या क्षेत्रात पी.एम.सी.चे काम पाहतो आहे. वाशी परिसर किंवा इतरत्रही मी काम केलेले आहे. मोराज, संकल्प सोसायटयांची ओ.सी.आलेली आहे. त्यांनी चालू असलेल्या कामांचा उल्लेख करताना चेंबूरला दोन कामे पूर्ण झालेली आहेत. आम्ही अपॉइंट झाल्यानंतर शेवटपर्यंत काम करतो. गोदरेज संकल्प चे मीच काम केले आहे त्याची ओ.सी. घेतली आहे. मी माझ्या पी.एम.सी.ची सर्व कामे पूर्ण केलेली आहेत. अर्धवट सोडलेली नाहीत. श्रध्दा, अवनी मध्ये कामे पूर्ण केलेली आहेत. अर्धवट सोडलेली नाहीत असे लिलाधर परब यांनी सभेला सांगितले.

For OMKAR CO-OP. HSG. SOC. LTD.

Chairman   Secretary

श्रध्दा, अवनी संकल्प येथे तुमच्या नावाचा उल्लेख आहे मात्र पी.एम.सी.म्हणून डायमेंशनचे नाव आहे असा प्रश्न श्री. धराडे यांनी विचारला. सी.सी. नंतर तुमच्या नावाचा कोठेच उल्लेख नाही असा सवालही धराडे यांनी विचारला. त्यावेळी नेमलेला पी.एम.सी.हा शेवटपर्यंत घराची चावी मिळेपर्यंत असतो असा उल्लेख श्री. परब यांनी केला. डेव्हलपरकडून काम करून घेणे, एरिया मागून घेणे सॅम्पल फ्लॅट बनविला आहे की नाही याची जबाबदारी आमची असते अशी पुस्तीही त्यांनी जोडली.

आम्ही तुमची पी.एम.सी. म्हणून निवड केली तर तुम्ही कुठपर्यंत साथ देणार असा प्रश्न श्री. विश्वास मोरे यांनी मोरे यांनी केला. त्यावर त्यांनी विकासक (बिल्डर) व तुमच्यामधला दुवा पी.एम.सी. असते असा खुलासा श्री. परब यांनी केला.

पी.एम.सी.ला काम करण्याच्या व्यवहारामध्ये टक्केवारीचा व्यवहार गव्हर्नमेंटकडून निगोसिएट असतो का? असा प्रश्न बबन साळुंखे यांनी विचारला असताना डिपॉझीट रक्कम पालीकेकडे ठेवली जाते व ती कन्स्ट्रक्शन कॉस्टवर ०% असते असे उत्तर देण्यात आले. इमारत पूर्ण व्हायला दोन अडीच वर्षे पूर्ण लागतील व इतर कागदपत्रे मिळविण्यासाठी एक वर्षाचा कालावधी जाईल असे एका प्रश्नाला उत्तर देताना श्री. लिलाधर परब म्हणाले.

अशा प्रकारे श्री. लिलाधर परब यांनी माहिती दिली आहे आता यानंतर दोन पी.एम.सी.ना बोलावण्यात आले आहे.

अर्बन ॲनलायसीसचे प्रतिनिधी श्री. यादव हजर होते. त्यांच्याकडे काही ठिकाणच्या उल्लेख केलेल्या सी.सी. मिळाल्या आहेत पण अद्याप ओ.सी. एकही मिळाली नाही. श्री.एम.डी.जाधव यांनी टेक्नीशीअल बॅक ग्राऊंड विषयी विचारणा केली. पियुष आर्किटेक्ट यांचे ४०० प्रोजेक्ट झालेले आहेत. श्री. महेंद्र सप्रे रिटायर्ड झाल्यानंतर त्यांना जॉइन्ट करण्यात आले आहे. आर्किटेक्ट, इंजिनीअर्स, स्टाफ यांची मोठी टिम आमच्या सोबत आहे. कन्स्ट्रक्शन कॉस्टवर आम्ही टक्केवारी आकारतो

For OMKAR CO-OP. HSG. SOC. LTD.

Chairman Secretary

असा उल्लेख त्यांनी केला. सर्व पी.एम.सी.ना आपण ओळखत असाल असा प्रश्न श्री. भालेराव यांनी केला त्यावर त्यांनी होय म्हणाले.

ओ.सी.किंवा सी.सी.कोणाच्या नावाने दिली जाते असा प्रश्न श्री. बबन साळुंखे यांनी विचारला त्यावर आर्किटेक्ट यांना त्याची प्रत दिली जाते असे उत्तर देण्यात आले.

श्री. आनंद मोरे यांनी विचालेल्या फायनान्सीअल बीडमध्ये स्टेजवाईज निगोसिएट असल्यामुळे बदल होवू शकतो का? रिडेव्हलपमेंटच्या वेळी कामाचा दर्जा पाहण्यासाठी पी.एम.सी.ची. आवश्यकता असते असे त्यांनी उत्तर दिले.

जे आपण पर्सन्टेज दिले आहेत त्यात फेरफार होवू शकतो का? असा प्रश्न श्री. विश्वास मोरे यांनी केला. त्यावर उत्तर देताना पी.एम.सी. तुमच्यासाठी काम करणार आहे त्यात तुम्ही निगोशिएट केलात तर त्यात तुमचेच नुकसान आहे. बिल्डरकडून कन्स्ट्रक्शन कॉस्टवर फी घेतो. ती बरोबर आहे. त्यात तुम्ही बदल करणे तुमचेच नुकसान आहे. टक्केवारी न बघता तुम्ही कामाचा स्कोप बघा. श्री. बापर्डेकर यांनी विचारलेल्या प्रश्नास उत्तर देताना तुमची टीम ज्या प्रकारे काम करते ते खरोखरच स्तुत्य आहे असे ते म्हणाले.

कॉरपस फंडाबाबत विचारताना एम.डी.जाधव म्हणाले तो सभासदांना दिला जातो का? त्यावर तो फंड सोसायटीकडे जमा होतो असे उत्तर देण्यात आले. पी.एम.सी. बाबत काही शंका असतील तर त्याचे निरसन निवड झालेल्या पी.एम.सी.कडून करण्यात यावे.

आतापर्यंत दोन पी.एम.सी.कडून वतीने माहिती घेण्यात आली आता तिसऱ्या पी.एम.सी.कडून विचार ऐकण्यात येतील. तिसरी पी.एम.सी. डायमेंशनचे प्रतिनिधी आता उपलब्ध आहेत. त्यांच्याकडून माहिती घेवू या असे श्री विश्वास मोरे म्हणाले.

For OMKAR CO-OP. HSG. SOC. LTD.

Chairman Secretary

गणेश टॉवरमध्ये तुम्ही आर्किटेक्ट म्हणून काम पाहिले आहे हे खरे की खोट असा प्रश्न श्री. धराडे यांनी विचारला आता डायमेंशन यांना श्री. आनंद मोरे यांनी प्रश्न विचारावेत असे श्री. धराडे म्हणाले. गणेश टॉवरबाबत एक दोन प्रश्न श्री. आनंद मोरे यांनी विचारले त्यांची उत्तरे त्यांनी दिली. तुमच्या टेंडरप्रमाणे आम्ही सर्व माहिति पुरविली आहे. शंका असतील तर जरूर विचारा. आमच्या कंपनीचे डायरेक्टर श्रीमती. गोसावी आहेत. श्री. अनुराग गर्गबाबत प्रश्न विचारला असता श्री. अनुराग गर्ग बरोबर आमचा कुठलाही संबंध नव्हता असे डायमेंशनकडून सांगण्यात आले. लिना गोसावी डायरेक्टर आहेत. मध्येच मोबाईलमध्ये असलेली माहिती श्री. आनंद मोरे यांनी दाखविण्याचा प्रयत्न केला. आता येथे टेक्नीकली बोलणे गरजेचे आहे असे डायमेंशनचे म्हणणे होते. आमच्याकडे १५० स्टाफ आहे. जवळजवळ बरेच प्रोजेक्ट आमच्याकडे आहेत. त्यापैकी २६/२७ प्रोजेक्ट चालू आहेत. काही ठिकाणी ओ.सी. व सी.सी. मिळालेल्या आहेत. आमचे काम चालू आहे, कोठे चालू आहे व कशा प्रकारे चालले आहे हे तुम्ही प्रत्यक्ष भेट देवून पाहू शकता. खात्री करू शकता. पी. एम.सी. तुमचा हात आहे डेव्हलपरला नाही. पी.एम.सी.तुम्हाला मदत करण्यासाठी असते. आमच्या कामाबद्दल शंका असल्यास जरूर विचारा. आमच्या कामाचा आढावा घेवून डेव्हलपर (विकासक) आम्हाला पैसे देतो. श्री. संदेश डुंबरे यांनी तुमची वेबसाईट आहे का? असा प्रश्न विचारला तेव्हा ते नाही म्हणाले. वेबसाईट उपलब्ध करावयाची आहे असे सांगण्यात आले. बँक गॅरंटीशिवाय कोणालाच काम देवू नका. परमनन्ट ट्रिपल ॲग्रीमेंट मध्ये तुमचे घरभाडे किंवा शिफ्टींग चार्जेस वगैरेची माहिती असते. डेव्हलपर (विकासक) मध्येच गेला तर बँक गॅरेंटीची मदत होते. सेलटॉवर स्वतंत्र व आपल्या सभासदांचा टॉवर स्वतंत्र असू नये असे माझे मत आहे. पी.एम.सी. कोणाला पण द्या जर कधी माझी गरज भासली तर जरूर विचारा असे सांगून त्यांनी विषय संपवला.

श्री. बापर्डेकर यांनी तीन पी.एम.सी.ना बोलावून शंका, प्रश्न विचारण्यात आले आता निर्णय तुम्हालाच घ्यायचा आहे असे सभेला संबोधित केले.

For OMKAR CO-OP. HSG. SOC. LTD.

Chairman Secretary

आपण तीन पी.एम.सी. ना बोलावून त्यांच्याकडून खुलासा घेण्यात आला. श्री. परब लिलाधर यांनी चांगली माहिती दिली असे श्री. आनंद मोरे म्हणाले.

श्री. प्रताप भालेराव यांनी आपल्या कमिटीने सुचविलेली नंबर एक वर असलेली डायमेंशन पी.एम.सी.चे काम बऱ्याच ठिकाणी चालू आहे. आपल्या वाशी परिसरात त्यांनी बरेच चांगले प्रोजेक्ट केले आहेत. त्यांची फी सुध्दा कमी आहे. त्यांच्याजवळ १५० पर्यंत आर्किटेक्ट, इंजिनिअर्स व इतर स्टाफ आहे. सर्वात महत्वाचे आजूबाजूचे चांगले १० प्रोजेक्ट त्यांनी केले आहेत. त्यांच्या नावाचा विचार करण्यात यावा असे माझे मत असल्याचे सांगितले.

त्यानंतर श्री. एम.डी.जाधव यांनी त्यांचे मत मांडताना सांगितले की, अर्बन ॲनालायसीस ला हे काम देण्यात यावे. त्यानंतर श्री. आनंद मोरे यांनी त्यांचे मत मांडताना असे सांगितले की, यामधून तिसरा पर्याय निवडावयचा असेल तर हे काम लिलाधर परब यांना देण्यात यावे त्यांच्या मतास बहुतांश सभासदांनी संमती दर्शविल्यानंतर लिलाधर परब यांची बहुमताने निवड करण्यात आली. ठराव सर्वानुमते मंजूर करण्यात आला.

अध्यक्ष श्री. विश्वास मोरे यांनी आजच्या सभेचे काम फार उशीरापर्यंत चालले, आणि आता सभेसमोर विषय नाही असे सांगून उपस्थित सर्वांचे आभार मानले व आजची सभा संपल्याचे जाहीर केले.

For OMKAR CO-OP. HSG. SOC. LTD.

Chairman Secretary