

PARAS NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

Regd. No. BOM/HSG/3171 OF 1971

Paras Nagar Majas Road, Jogeshwari (East), Mumbai – 400060.

Email: parasnagar71@gmail.com

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

पारस नगर को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी लिमिटेड की विशेष सर्वसाधारण सभा (Special General Body Meeting) दिनांक 07-12-2025 को प्रातः 10:30 बजे सोसाइटी प्रांगण में आहूत की गई, परंतु निर्धारित समय पर आवश्यक कोरम (Quorum) पूर्ण न होने के कारण महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, 1960 एवं प्रचलित नियमों के प्रावधानों के अनुसार सभा को 30 मिनट की अवधि हेतु स्थगित किया गया, तत्पश्चात स्थगित सभा पूर्व निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार प्रातः 11:00 बजे प्रारंभ की गई, जिसे विधिसम्मत रूप से गठित एवं वैध रूप से संचालित माना गया, एवं इसके पश्चात सभा की कार्यवाही विधिवत प्रारंभ की गई।”

श्री विनोद गुंदेचा - फ्लैट नं. 2A सचिवने सभी सदस्यों का हार्दिक स्वागत किया तथा उसके पश्चात कानूनी टीम मर्लेचा एसोसिएट्स के अधिवक्ता श्री अनिल जी एवं उनकी टीम, शिल्प एसोसिएट्स (पी.एम.सी) प्रतिनिधि श्री धीरज घडकर , नवनियुक्त असाइनमेंट मैनेजर श्री आतिश तिवारी, तथा नवनियुक्त सोसायटी प्रतिनिधि श्री अखिलेश झा का परिचय कराया।

आगे बैठक प्रारंभ करने से पूर्व श्री विनोद गुंदेचा - फ्लैट नं. 2A ने कहा कि आज की बैठक के लिए हमें अध्यक्ष का चयन करना है। अतः उन्होंने सदस्यों से नाम सुझाने का अनुरोध किया, जिसमें श्री जयंतीलालजी जैन - फ्लैट नं. F13 का नाम प्रस्तावित किया गया।

प्रस्तावित द्वारा: श्री प्रवीण मुनोत - फ्लैट नं. A15

समर्थन द्वारा: श्री जयंतीलाल पुनमीया - फ्लैट नं. F9

अध्यक्ष पद पर चयनित होने के बाद श्री जयंतीलालजी जैन - फ्लैट नं. F13 ने सभी सदस्यों का स्वागत किया तथा उपस्थित सदस्यों का आभार व्यक्त किया। उन्होंने कहा कि आज की बैठक में केवल एजेंडा में उल्लिखित विषयों पर ही चर्चा की जाएगी, अन्य किसी विषय पर चर्चा नहीं होगी।

श्री संदीप साल्वी - फ्लैट नं. A16 ने पी.एम.सी टीम, लीगल टीम एवं सोसायटी मैनेजिंग कमेटी का स्वागत करते हुए सदस्यों को पिछली विशेष महासभा बैठक के विषय में अवगत कराया। उन्होंने बताया कि पिछली एसजीएम दिनांक 12-10-2025 को आयोजित की गई थी, जिसका मुख्य एजेंडा सोसायटी

PARAS NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

Regd. No. BOM/HSG/3171 OF 1971

Paras Nagar Majas Road, Jogeshwari (East), Mumbai – 400060.

Email: parasnagar71@gmail.com

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

प्रस्ताव के सोसायटी और समिति के लिए क्या लाभ हैं और क्या हानियाँ हैं? बिना पूरी जानकारी के निर्णय लेना उचित नहीं होगा।”

श्री धीरज घडकर – PMC ने उत्तर दिया की पिछली बैठक में प्रेजेंटेशन के दौरान श्री निखिल दीक्षित स्वयं यहां आए थे और उन्होंने व्यवहार्यता रिपोर्ट (Feasibility Report) तथा संबंधित नीतियों के बारे में विस्तारपूर्वक जानकारी दी थी। उन्होंने 33(7B) और 33(9) से संबंधित सभी बिंदुओं को विस्तार से समझाया था। मैं यह स्वीकार करता हूँ कि 33(11) के संबंध में उतनी विस्तृत जानकारी नहीं दी गई थी, जितनी आप बता रहे हैं। हम अनेक प्रोजेक्ट्स पर कार्य करते हैं और हर जगह लोगों का प्रमुख प्रश्न यही होता है कि उन्हें उनके घर के बदले कितना मिलेगा, कितना किराया मिलेगा, कितना कार्पेट एरिया मिलेगा और पार्किंग कितनी मिलेगी। हम यहां बैठकर आप सबको समझाने और मार्गदर्शन देने के लिए हैं, लेकिन हम यह भी चाहते हैं कि आप लोगों में से कोई तकनीकी जानकारी रखने वाला सदस्य हमारी टीम के साथ मिलकर अन्य सदस्यों को भी समझाए और गाइड करे, क्योंकि हम प्रतिदिन यहां बैठकर सभी को विस्तार से समझाने के लिए हमेशा उपस्थित नहीं रह सकते। यदि आप लोग प्रश्न नहीं पूछेंगे तो इसमें किसी की गलती नहीं मानी जाएगी, परंतु सभी के लिए पूरी जानकारी समझना बहुत आवश्यक है। मैं यह भी स्पष्ट करना चाहता हूँ कि पिछली बैठक में जब श्री पंकज पांडे जी यहां आए थे, तब भी 33(11) के संबंध में प्रश्न पूछा गया था और उस समय भी 33(11) तथा 33(7B) दोनों के बारे में विस्तारपूर्वक समझाया गया था। यदि आज भी आवश्यकता है तो मैं फिर से पूरी जानकारी विस्तार से देने के लिए तैयार हूँ और इसमें मुझे कोई भी आपत्ति नहीं है।

श्री विक्रम सोलंकी - फ्लैट नं. 7E ने पूछा कि क्या यहां उपस्थित सभी सदस्यों को पुनर्विकास से संबंधित संपूर्ण जानकारी है? क्या सदस्यों ने कभी समिति से यह पूछा कि 33(11) या 33(7B) क्या है? क्या समिति ने सदस्यों से कभी कहा कि कुछ जानकारी साझा नहीं की जाएगी? समिति का दायित्व है कि वह सदस्यों को सभी योजनाओं और प्रावधानों के बारे में पूर्ण और स्पष्ट जानकारी प्रदान करे।

श्री रितेश चौहान - फ्लैट नं E14 ने बताया कि पारस नगर के दो-तीन व्हाट्सएप समूह हैं। उन्होंने बैठक से दो दिन पूर्व एक समूह में 33(7B) और 33(11) से संबंधित जानकारी मांगी थी, लेकिन उन्हें कोई उत्तर प्राप्त नहीं हुआ और किसी अन्य सदस्य ने भी प्रतिक्रिया नहीं दी। उन्होंने यह भी बताया कि पारस नगर सोसाइटी का एक और समूह है जिसमें केवल एडमिन ही संदेश भेज सकते हैं। ऐसे में सदस्यों के लिए अपनी शिकायतें, सुझाव या आपत्तियाँ प्रस्तुत करना मुश्किल हो जाता है।

श्री कमलेश चौहान - फ्लैट नं. E13 ने कहा कि वे श्री रितेश और श्री विक्रम सोलंकी की बातों से

PARAS NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

Regd. No. BOM/HSG/3171 OF 1971

Paras Nagar Majas Road, Jogeshwari (East), Mumbai – 400060.

Email: parasnagar71@gmail.com

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

इस पर श्री रितेश चौहान - फ्लैट नं E14 ने आपत्ति व्यक्त करते हुए कहा कि सोसायटी कार्यालय को किसी भी प्रकार से यूनिट अथवा संरचना के रूप में रिपोर्ट में सम्मिलित नहीं किया जा सकता। एफएसआई नियमों के अनुसार सोसायटी कार्यालय स्वतंत्र माना जाता है तथा उसे केवल कार्यालय के रूप में ही स्वीकार किया जाना चाहिए, अतः इसे यूनिट गणना में सम्मिलित नहीं किया जा सकता।

श्री धीरज घडकर – PMC ने उत्तर देते हुए कहा कि, “व्यावहारिक रूप से आप जो कह रहे हैं, वह बिल्कुल सही है, इसमें कोई गलत बात नहीं है। फ्री FSI मिलने का विषय भी सही है, इसमें कोई समस्या नहीं है। लेकिन हमें यह भी देखना होगा कि वर्तमान में सोसायटी ने किस आधार पर और किस प्रकार की इकाई (Unit) को ध्यान में रखकर योजना पर विचार किया हुआ है। इसमें किसी का कोई नुकसान नहीं है। यदि आप कहेंगे तो हम आवश्यक कटौती भी कर देंगे, परंतु यदि हम सच में सोसायटी के हित में सोच रहे हैं और यदि हम डेवलपर से एमेनिटी (Amenities) मांग रहे हैं, तो हम यह भी कह सकते हैं कि जब डेवलपर को 2% अतिरिक्त देना होता है, और जहाँ-जहाँ भी डेवलपर को अपनी ओर से अतिरिक्त देना पड़ता है, तो हम सोसायटी के ऑफिस से संबंधित सुविधा पर भी विचार करने की मांग रख सकते हैं।

जब हम प्रारंभिक रिपोर्ट तैयार करते हैं, तो उसे सोसायटी को भेजते हैं और संयुक्त बैठक में बिंदुवार चर्चा करते हैं। प्लान में जो भी हम देखते हैं, वह सब सोसायटी समिति के समक्ष रखते हैं। यह हमारा अवलोकन होता है और हम उसी के आधार पर विचार करते हैं। बिना मंजूरी के किसी भी प्रकार का निर्माण स्वीकृत योजना के बाहर नहीं रखा जाएगा और ऐसा कोई कार्य हम कभी शामिल नहीं करेंगे।”

श्री रितेश चौहान - फ्लैट नं E14 ने कहा कि, “पिछली बैठक में यह चर्चा हुई थी कि हम धारा 33(7) के अंतर्गत आगे बढ़ेंगे और 33(11) के अंतर्गत नहीं जाएंगे। लेकिन अब कहा जा रहा है कि 33(11) के तहत योजना पर विचार किया जा रहा है। मेरा प्रश्न यह है कि यहां उपस्थित कितने सदस्यों को वास्तव में 33(7) और 33(11) के लाभ और अंतर की जानकारी है? जिन्हें जानकारी है वे कृपया हाथ उठाएं।”

श्री विनोद गुंदेचा - फ्लैट नं. 2A सचिव ने बताया कि, “हमने इसके लिए प्रोजेक्टर की व्यवस्था की थी और यह पूरी जानकारी सभी सदस्यों को दिखाई गई थी।”

श्री रितेश चौहान - फ्लैट नं E14 ने आगे कहा, “आज आप कह रहे हैं कि इस प्रस्ताव को पारित करना आवश्यक है, लेकिन यहां उपस्थित कितने सदस्यों को वास्तव में यह जानकारी है कि इस

PARAS NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

Regd. No. BOM/HSG/3171 OF 1971

Paras Nagar Majas Road, Jogeshwari (East), Mumbai – 400060.

Email: parasnagar71@gmail.com

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

पुनर्विकास (Redevelopment) पर चर्चा कर अंतिम निर्णय लेना था। परंतु उस समय विभिन्न आपत्तियाँ एवं सुझाव प्राप्त होने के कारण अंतिम निर्णय नहीं लिया जा सका। इसके उपरांत टेंडर कॉपी पर विस्तार से चर्चा की गई। तत्पश्चात निम्न तिथियों पर आपत्तियाँ/सुझाव प्राप्त हुए—

- **14/10/2025 – श्री पंकज पांडे - फ्लैट नं. G4** द्वारा
- **29/10/2025 – श्री किशोर बी. कोठारी - फ्लैट नं. D15** द्वारा

इन आपत्तियों एवं सुझावों पर लीगल टीम व पीएमसी के साथ विस्तारपूर्वक चर्चा की गई तथा सोसायटी के हित में आवश्यक संशोधन कर एक संशोधित टेंडर कॉपी तैयार की गई, जिसे सभी सदस्यों को वितरित किया गया।

अध्यक्ष **श्री जयंतिलालजी जैन** की अनुमति से सचिव श्री विनोद गुंदेशा ने **नोटिस के एजेंडा** पर चर्चा आरंभ की एवं सदस्यों से अनुरोध किया कि यदि किसी सदस्य के पास कोई प्रश्न हो तो वह प्रस्तुत करें।

श्री चिंतामणि पांडे - फ्लैट नं. 2G ने आपत्ति/प्रश्न प्रस्तुत किया। उन्होंने पूछा कि क्या **फिज़िबिलिटी रिपोर्ट** बीएमसी के एनेक्सचर के अनुसार तैयार की गई है, या स्वतंत्र रूप से, अथवा सोसायटी की गाइडलाइन के अनुसार? उन्होंने यह भी पूछा कि दो अलग-अलग यूनिट फैक्टर क्यों दर्शाए गए हैं। उन्होंने बताया कि पूर्व में तैयार रिपोर्ट में **180** दिन का उल्लेख था, जबकि वर्तमान संशोधित रिपोर्ट में **120 दिन** दर्शाया गया है, जो एक बड़ा अंतर है। उन्होंने कहा कि समग्र पुनर्विकास निश्चित रूप से उचित है, परंतु सदस्यों की भी कुछ व्यावहारिक समस्याएँ एवं चिंताएँ हैं, जिन्हें वह स्पष्टीकरण प्राप्त होने के पश्चात आगे रखेंगे। साथ ही, उन्होंने **138 यूनिट** दर्शाए जाने पर भी प्रश्न उठाया कि क्या यह स्वीकृत (Sanctioned) प्लान के अनुसार है या किसी अन्य आधार पर तय किया गया है।

इस पर **श्री विनोद गुंदेशा - फ्लैट नं. 2A सचिव** ने बताया कि सोसायटी में कुल **137 यूनिट** हैं तथा सोसायटी कार्यालय (Office) को भी एक संरचना मानते हुए सम्मिलित किया गया है, जिससे कुल संख्या **138 यूनिट** मानी गई है।

PARAS NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

Regd. No. BOM/HSG/3171 OF 1971

Paras Nagar Majas Road, Jogeshwari (East), Mumbai – 400060.

Email: parasnagar71@gmail.com

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

डेवलपर अधिकतम ऑफर दे सकता है। 33/11 योजना में डेवलपर का प्रोजेक्ट स्टॉल होने का जोखिम रहता है, जबकि 33/7B में प्रस्ताव सीधे अनुमोदन योग्य होते हैं।

उन्होंने PTC यानी Permanent Transit Camp की आवश्यकता और स्थिति के बारे में जानकारी दी। किसी भी प्रोजेक्ट को तभी आगे बढ़ाया जा सकता है जब डेवलपर के पास पर्याप्त PTC हो। क्लबिंग की प्रक्रिया के दौरान साइट पर सभी आवश्यक शर्तें पूरी होनी चाहिए।

श्री धीरज घडकर - PMC ने वित्तीय विवरण और प्रॉफिटेबिलिटी का विस्तृत उदाहरण दिया। उन्होंने बताया कि कुल निर्माण क्षेत्र 28,012.23 वर्ग फुट है, कुल PTC 307 घर हैं, टोटल सेल एरिया 1,87,549.72 वर्ग फुट है और अनुमानित सेल रेट ₹28,000 प्रति वर्ग फुट है। कुल प्रोजेक्ट लागत लगभग ₹454 करोड़ है, कुल संभावित आय लगभग ₹556 करोड़ है, और नेट प्रॉफिट लगभग ₹101 करोड़ या 22% है। यदि 33/11 योजना अपनाई जाती है, तो डेवलपर की प्रॉफिटेबिलिटी अधिक होती है और सदस्यों को अतिरिक्त लाभ और सदस्यता मिल सकती है।

उन्होंने यह स्पष्ट किया कि सभी गणनाएं feasibility report, CTS रिपोर्ट और survey के आधार पर की जाती हैं। Plot area, construction area, permissible FSI और प्रॉपर्टी कार्ड के आधार पर कुल निर्माण और सेल एरिया निर्धारित किया जाता है। समिति ने सदस्यों के हित को ध्यान में रखते हुए यह निर्णय लिया है। कोई भी डेवलपर तभी आगे बढ़ेगा जब उसके पास सभी कानूनी अनुमतियाँ और PTC तैयार हों। यदि कोई सदस्य 33/7B को बेहतर समझते हैं, तो वही उनके लिए लागू की जा सकती है। समिति ने यह सुनिश्चित किया कि सभी तकनीकी, वित्तीय और कानूनी पहलुओं की पूरी जानकारी सदस्यों को मिले।

श्री धीरज घडकर – PMC ने अंत में कहा कि यह निर्णय केवल सदस्यों के हित में लिया गया है और कोई भी डेवलपर योजना को तभी लागू कर सकता है जब सभी शर्तें पूरी हों। सभी विवरण, गणना और वित्तीय आंकड़े feasibility report के अनुसार, सदस्यों के साथ साझा किए गए हैं।

श्री रितेश चौहान - फ्लैट नं. E14 ने श्री धीरज घडकर – PMC का धन्यवाद किया और कहा कि आपने 33/11 के प्रॉफिट के बारे में स्पष्ट जानकारी दे दी है। उन्होंने अनुरोध किया कि समिति के दृष्टिकोण से इस योजना के नकारात्मक पहलुओं को भी स्पष्ट किया जाए ताकि यह समझा जा सके कि समिति के लिए किस प्रकार से हानिकारक हो सकता है।

PARAS NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

Regd. No. BOM/HSG/3171 OF 1971

Paras Nagar Majas Road, Jogeshwari (East), Mumbai – 400060.

Email: parasnagar71@gmail.com

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

से होती है। सबसे पहले हम DCPR यानी Development Control Rules and Regulations 2034 से शुरू करते हैं, जो आज के दिन लागू नियम और विनियम हैं। इन नियमों का एक गाइडलाइन होता है, जो लगभग बाइबल की तरह होता है, जिसमें हर नियम, हर पॉलिसी, और रोडवेट के अनुसार लागू प्रावधानों का विवरण होता है। 33/7B और 33/11 योजनाएं विभिन्न पॉलिसियों के अंतर्गत आती हैं और यह तय करती हैं कि आपका पुनर्विकास किस पॉलिसी के तहत होगा। मुंबई के लिए कई प्रकार की पॉलिसियों और नियमों के अनुसार ब्लॉक एरिया, पार्किंग, फ्लोर स्पेस इंडेक्स, और अन्य आवश्यकताएं निर्धारित होती हैं। जब हम कोई योजना BMC, SRA या किसी भी कंसेंट अथॉरिटी में सबमिट करते हैं, तो इसे इन नियमों और विनियमों के अनुसार तैयार किया जाता है। कोई भी डेवलपर जब प्रस्ताव लेकर आता है, तो उसे इन नियमों का पालन करना अनिवार्य होता है, क्योंकि नियमों का पालन नहीं करने पर प्रस्ताव अटक सकता है।

उन्होंने बताया कि 33/7B योजना रोड चौड़ाई के अनुसार FSI अर्थात Floor Space Index निर्धारित करती है। उदाहरण के लिए, यदि सामने रोड 9.1 मीटर चौड़ी है और लगभग 3.375 मीटर तक जाती है, तो उसी आधार पर FSI तय होता है। FSI पूरे प्रोजेक्ट के भार और डेवलपर को मिलने वाले सेल कंपोनेंट का निर्धारण करता है। उन्होंने समझाया कि अगर हम इसे केक मान लें और इसे कई हिस्सों में बांटा गया है, तो डेवलपर को मिलने वाला सेल कंपोनेंट वही होगा। इस पूरी प्रक्रिया को फ्लोर स्पेस इंडेक्स कहा जाता है।

श्री धीरज घडकर – PMC ने कहा कि डेवलपर केवल प्रॉफिट कमाने के उद्देश्य से नहीं आता, बल्कि समिति यह सुनिश्चित करती है कि समाज को भी लाभ प्राप्त हो। उदाहरण के लिए, वर्तमान निवासी जो वर्षों से बिल्डिंग में रह रहे हैं, उनके लिए भी रेंट और लाभ का प्रावधान किया जाता है। यदि वर्तमान में हम 405 वर्ग फुट में रह रहे हैं और भविष्य में 700 वर्ग फुट मिलती है, तो रेंट उसी आधार पर बढ़ेगा। स्टैंडर्ड ऑफ़ लिविंग के बदलाव के कारण मेंटेनेंस का खर्च भी बढ़ता है। इसे आगे के उपयोग और मेंटेनेंस के लिए कॉर्पस में डिवाइड किया जाता है।

श्री धीरज घडकर - PMC ने बताया कि 33/7B योजना के पासिंग सीधे MCGM/BMC में होता है, जबकि 33/11 योजना SRA में। यहां बोर्ड पर SRA का लोगो नहीं आता, जैसे कई अन्य बिल्डिंग में देखा जाता है। डेवलपर अपने वेस्टर्न रीजन के 5 किमी के दायरे में SRA के घर प्रदान करता है। FSI और प्रोजेक्ट कैलकुलेशन के अनुसार, 33/7B में FSI लगभग 4.05 से 5.04 तक जा सकता है और

PARAS NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

Regd. No. BOM/HSG/3171 OF 1971

Paras Nagar Majas Road, Jogeshwari (East), Mumbai – 400060.

Email: parasnagar71@gmail.com

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

पूर्णतः सहमत हैं। उन्होंने कहा कि जब किसी सदस्य ने कोई आपत्ति उठाई, तो समिति का दायित्व है कि वह उसे स्पष्ट रूप से समझाए। उन्होंने उदाहरण देते हुए कहा कि जब उन्होंने 33(11) योजना के बारे में सदस्यों से पूछा, तो मुश्किल से एक-दो सदस्यों ने हाथ उठाए। चूंकि यह पूरे समाज के भविष्य से जुड़ा हुआ विषय है, इसलिए समिति को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि चाहे 33(7) योजना अपनाई जाए या 33(11), सभी सदस्यों को इस योजना के बारे में पूरी और स्पष्ट जानकारी दी जाए।

श्री रितेश चौहान - फ्लैट नं E14 ने कहा कि समिति को सदस्यों को स्पष्ट रूप से बताना चाहिए कि कौन सी योजना अंततः अपनाई जाएगी। इसके साथ ही, जो भी परियोजना लागू होगी, उसमें कितना लोडिंग होगा, इसकी जानकारी भी स्पष्ट रूप से प्रदान की जानी चाहिए। सदस्यों को सभी तथ्य ज्ञात होने चाहिए, ताकि वे समझदारी से निर्णय ले सकें।

श्री विनोद गुंदेचा - फ्लैट नं. 2A सचिव ने कहा कि समाज किसी एक योजना से बंधा हुआ नहीं है और सभी विकल्प खुले हैं। उन्होंने कहा कि वर्तमान में 33(11) योजना पर विचार करने का मुख्य कारण श्री पंकज पांडे थे; हालांकि आज वे बैठक में अनुपस्थित हैं और उनके अनुपस्थित रहने का कारण ज्ञात नहीं है। उन्होंने बताया कि मनोरमा बिल्डिंग की प्रक्रिया में लगभग दो वर्ष लगे, 2025 में 24 सदस्यों की सहमति प्राप्त हुई और आठ महीने पूर्व निविदा जारी की गई। उस पर सुझाव और आपत्तियाँ भी प्राप्त हुईं, जिन पर श्री पंकज ने मुख्य बिंदु चिन्हित किए। इसके बाद प्रबंध समिति ने PMC के साथ मिलकर विषय का विस्तृत अध्ययन किया और सभी बिंदुओं को स्पष्ट किया। उन्होंने यह भी कहा कि पिछली SGM में विलंब के लिए भी श्री पंकज जिम्मेदार थे।

श्री रितेश चौहान - फ्लैट नं E14 ने स्पष्ट किया कि समिति द्वारा किए जा रहे प्रयासों को सदस्यों द्वारा सराहा जाता है। समिति का कार्य और मेहनत सभी सदस्य मान्यता देते हैं। उन्होंने केवल अनुरोध किया कि सदस्यों को 33(7) और 33(11) दोनों योजनाओं की स्पष्ट, विस्तृत और पारदर्शी जानकारी प्रदान की जाए, ताकि सदस्य समझदारीपूर्वक निर्णय ले सकें।

श्री धीरज घडकर – PMC 33/11 और 33/7B योजना के संबंध में विस्तृत व्याख्यान

श्री धीरज घडकर - PMC ने 33/11 और 33/7B योजना के बारे में विस्तारपूर्वक जानकारी दी। उन्होंने बताया कि किसी भी पुनर्विकास परियोजना की शुरुआत एरिया के हिसाब से रोड की पॉलिसी

PARAS NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

Regd. No. BOM/HSG/3171 OF 1971

Paras Nagar Majas Road, Jogeshwari (East), Mumbai – 400060.

Email: parasnagar71@gmail.com

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

श्री चिंतामणि पांडे - फ्लैट नं. 2G ने कहा कि एविएशन के NOC के लिए भी समिति को स्वयं पहल करनी चाहिए थी, जो आपने नहीं किया। इसके लिए 70,000 रुपये का चार्ज आता है, लेकिन समिति ने इसे करने की आवश्यकता नहीं समझी। चिंतामणि जी ने यह भी कहा कि 33/11 एक बहुत ही अच्छा प्रोजेक्ट है और यह स्कीम भी अत्यंत प्रभावी है।

इस पर **श्री विनोद गुंदेचा - फ्लैट नं. 2A सचिव** ने कहा कि मनोरमा आप लोगों ने हटाया, जिसके कारण प्रवीण जी स्वयं हट गए। उन्होंने अपने टेंडर में यह उल्लेख किया है कि हमारा काम कैसे चल रहा है और बाजू वाले के साथ PTC के संदर्भ में क्या स्थिति है। चिंतामणि पांडे जी ने कहा कि इसके साथ बगल वाले के केस नंबर को भी डाला गया। उन्होंने कहा कि यह जो व्यक्ति हमारी सोसाइटी से संबंधित PTC देता है, वह प्रवीण जैन से डर रहा है और हमारा काम रोक सकता है। यह बहुत बड़े बिल्डर हैं, छोटे-मोटे लोग नहीं। आज की तारीख में उनका भी वजूद है और कल हमारा काम रुकेगा, यह निश्चित है।

श्री चिंतामणि पांडे - फ्लैट नं. 2G ने आगे कहा कि जो विवाद PTC से संबंधित है, उस पर उन्होंने कहा कि पहले जब तक PTC का सर्टिफिकेट वहाँ नहीं दिया जाता, तब तक हम कोई कार्रवाई नहीं करेंगे। उन्होंने सवाल उठाया कि आपने जो केस नंबर डाला है, उसे बाहर क्यों नहीं रखा। यह मेरी प्रॉपर्टी नहीं है। 2018 से हम लड़ रहे हैं, सोसाइटी की प्रॉपर्टी से संबंधित जो भी राशि आएगी, वह सोसाइटी के अकाउंट में आएगी।

अब 33/7B और 33/11 के संबंध में, हमारी जगह बड़ी और महत्वपूर्ण है। इसके लिए हमने अनुरोध किया था कि कम से कम उस बिल्डर को ब्लैकलिस्ट किया जाए और उसका नाम दर्ज किया जाए। चिंतामणि जी ने स्पष्ट किया कि यदि कोई PTC करना चाहता है, तो उसे खुला मैदान दिया जाएगा, लेकिन जिसने हमारी सोसाइटी की जगह अधिग्रहित की है, उसे शॉर्ट कॉर्नर नहीं दिया जाना चाहिए। यदि उसे चाहिए, तो हमारी सोसाइटी के रेडी रेकनर दरें के अनुसार राशि सोसाइटी के अकाउंट में डाली जाए और टेंडरिंग में शामिल किया जाए, लेकिन उस बिल्डर को ब्लैकलिस्ट करना आवश्यक है।

श्री हितेश गुंदेशा - फ्लैट नं. 2B ने कहा कि सभी को बोलने का अधिकार है और बोलना ही चाहिए। उन्होंने कहा कि सबसे पहली बात यह है कि डेवलपमेंट का समय अत्यंत महत्वपूर्ण है। प्रवीण जैन को किसी ने भी साइड नहीं किया है। सचिव - श्री विनोद गुंदेशा ने कहा कि आज की बैठक के लिए प्रवीण जैन को कॉल किया गया था, लेकिन वे उपलब्ध नहीं थे। उन्होंने आगे कहा कि कोई भी व्यक्ति बैठक में

PARAS NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

Regd. No. BOM/HSG/3171 OF 1971

Paras Nagar Majas Road, Jogeshwari (East), Mumbai – 400060.

Email: parasnagar71@gmail.com

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

उन्होंने कहा कि टेंडर में यह स्पष्ट रूप से उल्लेख नहीं किया गया कि एनओसी लेना होगा और महावीर स्वामी ट्रस्ट की समस्या टेंडर में शामिल नहीं की गई। पांडे जी के पत्र में यह स्पष्ट किया गया है कि 22 नंबर पॉइंट के सभी मुद्दे स्पष्ट होने चाहिए। इसलिए इस मुद्दे के हर पॉइंट को टेंडर में शामिल करना आवश्यक है।

श्री कमलेश चौहान - फ्लैट नं. E13 ने कहा कि यदि यह एनओसी लेना मैडेटरी या कंपलसरी है, तो इसे लेना ही चाहिए। डेवलपमेंट के समय किसी भी प्रकार की समस्या नहीं होनी चाहिए और समिति को किसी भी तरह की परेशानी का सामना नहीं करना पड़े। उन्होंने यह स्पष्ट किया कि सभी आवश्यक एनओसी सुनिश्चित किए जाएं ताकि कार्य सुचारु रूप से पूरा हो सके।

श्री संदीप साल्वी - फ्लैट नं. A16 ने कहा कि महावीर स्वामी ट्रस्ट के विषय पर जो ऑब्जेक्शन उठाया गया है, उसके संबंध में हमारे पिछले लीगल टीम के साथ स्पष्ट रूप से चर्चा हुई थी। डांगरे एसोसिएट्स और समर्थ एसोसिएट्स ने भी यह स्पष्ट कहा था कि ट्रस्ट के कारण आपके कार्य में कोई बाधा नहीं आएगी।

श्री चिंतामणि पांडे - फ्लैट नं. 2G ने कहा कि ढाई साल में आपने तीन बार लीगल टीम बदल दी है। पहले आपने डांगरे एसोसिएट्स को रखा, फिर समर्थ एसोसिएट्स को रखा, उसके बाद में कोई और कंपनी, अब यह नई कंपनी है। वर्तमान में जो लीगल टीम कार्य कर रही है, उसे भी भविष्य में बदला जा सकता है, इसका कोई निश्चित समय नहीं है। आपने पुराने विवादों को हटा दिया और इसके बाद अपने समर्थ एसोसिएट को नियुक्त किया। चिंतामणि पांडे जी ने यह भी कहा कि समर्थ एसोसिएट ने इस विषय पर स्पष्ट रूप से लिखा है और इसे पढ़ना जरूरी है।

श्री चिंतामणि पांडे - फ्लैट नं. 2G ने कहा कि प्रवीण जैन का स्टैक है और वे चाहते हैं कि हम सीधे प्रवीण जैन के पास जाकर बात करें, क्योंकि पूरी कंस्ट्रक्शन उन्होंने ही की है। प्रवीण जैन भविष्य में प्रोजेक्ट रोक भी सकते हैं, इसलिए इस विषय पर कानूनी प्रक्रिया का पालन करना आवश्यक है। इसके अतिरिक्त, उन्होंने एएसआई के NOC और पर्यावरण से संबंधित मुद्दों पर भी अपनी बात रखी।

PARAS NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

Regd. No. BOM/HSR/3171 OF 1971

Paras Nagar Majas Road, Jogeshwari (East), Mumbai – 400060.

Email: parasnagar71@gmail.com

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

श्री धीरज घडकर – PMC ने कहा कि उन्होंने अपने स्पीच में पहले ही 33/11 और 33/7B योजना के सभी पॉइंट्स, लाभ और नकारात्मक पक्ष, विस्तार से समझा दिए हैं। उन्होंने फिर से योजना को विस्तार से समझाया और सभी गणनाओं और संभावित लाभ और नुकसान के बारे में पुनः स्पष्ट किया।

श्री किशोर कोठारी - फ्लैट नं. D14 ने सुझाव दिया कि समिति के लिए योजना को समझने में आसानी हो, इसके लिए 33/11 और 33/7B के अलग-अलग एनवेलप और अन्य तकनीकी विवरण को स्पष्ट रूप से प्रदर्शित किया जाए। उन्होंने कहा कि इस तरह समिति को योजना के सभी पहलुओं को समझने में आसानी होगी और कोई भ्रम नहीं रहेगा।

श्री धीरज घडकर – PMC ने उत्तर दिया कि यह पॉइंट पहले ही टेंडर में कवर किया जा चुका है। सभी तकनीकी और वित्तीय विवरण टेंडर में स्पष्ट रूप से शामिल किए गए हैं और समिति के लिए आवश्यक जानकारी उपलब्ध है।

श्री रितेश चौहान - फ्लैट नं E14 ने कहा कि पंकज पांडे जी ने समिति को फीजिबिलिटी और टेंडर के संबंध में पत्र लिखा था, जिसमें कुल 51 पॉइंट्स उठाए गए थे। उन 51 पॉइंट्स में से समिति ने 14 पॉइंट्स को स्वीकार किया। इसका अर्थ यह है कि कहीं न कहीं पंकज पांडे जी के पत्र में कोई न कोई त्रुटि है। पत्र में विशेष रूप से 22 नंबर पॉइंट पर लिखा गया था कि टेंडर में हर चीज क्लियर और स्पष्ट होनी चाहिए।

उन्होंने आगे कहा कि सबसे बड़ी समस्या यह है कि महावीर समिति ट्रस्ट के बिल्डिंग हॉल से संबंधित है, और वर्तमान में जहाँ SGM का कार्य चल रहा है, उन्होंने पढ़ा और देखा कि किसी ग्रुप ने इस विषय पर विवरण साझा किया था। इसमें स्पष्ट रूप से लिखा गया था कि महावीर स्वामी ट्रस्ट का NOC लेने की आवश्यकता नहीं है। इसके अलावा अन्य कई पॉइंट्स भी हैं। उन्होंने बताया कि एक पॉइंट यह है कि 20F को डिस्कस करना होगा और एनओसी लेनी पड़ेगी।

उनके फ्लैट्स में 10 या 12 नंबर शामिल हैं, जिनमें सदस्यों के सर्टिफिकेट मौजूद हैं, इसलिए वहां एनओसी लेने की आवश्यकता नहीं है। लेकिन मंदिर और ट्रस्ट के हॉल में शेर सर्टिफिकेट नहीं है और सदस्य भी नहीं हैं। यह मामला दो मामलों में देखा गया था, एक 1981 और दूसरा 1985 में। दोनों प्रकार के मामलों में यह समस्या रही। उनका कहना था कि अगर सोसाइटी का पुनर्विकास सुचारु रूप से करना है, तो हॉल और ट्रस्ट के लिए एनओसी लेना अनिवार्य होगा।

PARAS NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

Regd. No. BOM/HSG/3171 OF 1971

Paras Nagar Majas Road, Jogeshwari (East), Mumbai – 400060.

Email: parasnagar71@gmail.com

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

यह प्रस्ताव सामान्य सभा में विधिवत रूप से प्रस्तुत किया गया और बहुमत से पारित किया गया।

प्रस्तावक : श्री हितेश गुंदेचा - फ्लैट नं 2B

समर्थक : श्री संजय कोठारी - फ्लैट नं C5

एजेंडा पर चर्चा – सोसाइटी पुनर्विकास हेतु अंतिम टेंडर ड्राफ्ट को पारित करना तथा टेंडर जारी करने की तिथि को अंतिम रूप देना।

श्री विनोद गुंदेचा - फ्लैट नं. 2A सचिव ने बैठक के दूसरे एजेंडा को पढ़कर सुनाया, जो कि पुनर्विकास परियोजना से संबंधित अंतिम टेंडर नोटिस को स्वीकृत करने तथा टेंडर जारी करने की तिथि को अंतिम रूप देने से संबंधित था। उन्होंने सभा को अवगत कराया कि श्री कोठारी एवं श्री पंकज पांडे द्वारा उनके पत्रों के माध्यम से दिए गए दो सुझाव/आपत्तियों पर विचार किया गया है तथा उन पर आवश्यक संशोधन और उचित कार्यवाही टेंडर दस्तावेज़ में सम्मिलित कर ली गई है।

श्री चिंतामणि पांडे - फ्लैट नं. 2G ने कहा कि यह विषय उनके लिए अत्यंत गंभीर है कि सोसाइटी से संबंधित मामला वर्तमान में न्यायालय में लंबित है, जिसे श्री पंकज पांडे एवं श्री रूपेश पांडे द्वारा हैंडल किया जा रहा है। उन्होंने कहा कि यदि टेंडर में संबंधित डेवलपर को ब्लैकलिस्ट नहीं किया गया, तो इसका सीधा अर्थ यह होगा कि सोसाइटी के कुछ समिति सदस्य जानबूझकर इस मामले को ट्रैक से हटाने, कोर्ट में मामले को कमजोर करने तथा सोसाइटी को हराने के उद्देश्य से कार्य कर रहे हैं।

श्री चिंतामणि पांडे - फ्लैट नं. 2G ने यह आरोप लगाया कि जिस व्यक्ति ने सोसाइटी की संपत्ति पर अनुचित रूप से अधिकार किया है, उसी को पुनः अवसर देना सोसाइटी के हितों के विरुद्ध है। उन्होंने कहा कि वर्ष 2018 से वे इस विषय को लेकर न्यायालय में संघर्ष कर रहे हैं और आज तक यह लड़ाई जारी है। उन्होंने यह भी कहा कि जो निर्णय अब तक प्राप्त हुआ है वह दोषपूर्ण है तथा मामला अभी भी न्यायालय में लंबित है। इसके अतिरिक्त, सोसाइटी का मामला एसआरए के समक्ष भी लंबित है।

श्री चिंतामणि पांडे - फ्लैट नं. 2G ने यह स्पष्ट मांग की कि संबंधित डेवलपर का नाम टेंडर में ब्लैकलिस्ट किया जाए। उन्होंने यह भी कहा कि पूर्व की समिति द्वारा जो गलतियाँ की गई थीं, यदि

PARAS NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

Regd. No. BOM/HSG/3171 OF 1971

Paras Nagar Majas Road, Jogeshwari (East), Mumbai – 400060.

Email: parasnagar71@gmail.com

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

अब हमारी पूरी जिम्मेदारी यह है कि हम जो भी कार्य करना है, उसे व्यवस्थित रूप से करें। कमिटी पूरी तरह से इस मामले पर ध्यान दे रही है और सभी को स्पष्ट है कि क्या करना है और कैसे करना है। मुख्य मुद्दों के बाद किसी भी भटकाव से बचते हुए, सभी को यह समझना चाहिए कि हमारी प्राथमिकताएँ क्या हैं, कौन से निर्णय लेने हैं और कौन से मुद्दे महत्वपूर्ण हैं।

श्री ललित सोलंकी - फ्लैट नं. F4 अध्यक्ष ने यह भी कहा कि हमें वर्तमान समय में ध्यान केंद्रित करना है, पुराने विवादों और अफवाहों में नहीं फंसना है। हमारी प्राथमिकता सोसाइटी के हित और विकास पर केंद्रित है। सभी सदस्यों को यह समझना चाहिए कि निर्णय पूरी जिम्मेदारी और पारदर्शिता के साथ लिया जाएगा।

सर्वसम्मति से पारित

यह प्रस्ताव किया जाता है कि सोसाइटी की विशेष सर्वसाधारण सभा (Special General Body Meeting) के समक्ष परियोजना प्रबंधन सलाहकार (PMC) द्वारा प्रस्तुत पुनर्विकास से संबंधित फिजिबिलिटी रिपोर्ट 33-11 Feasibility Report, जिस पर समिति द्वारा विस्तार से विचार-विमर्श किया गया है तथा जिसके सभी तकनीकी, वित्तीय और कानूनी पहलुओं को सामान्य सभा के समक्ष स्पष्ट किया गया है, को महाराष्ट्र सहकारी संस्थान अधिनियम, 1960, उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों तथा सोसाइटी के प्रचलित उपविधियों (Bye-laws) के अनुसार स्वीकृति प्रदान की जाती है।

अतिरिक्त रूप से यह भी प्रस्ताव किया जाता है कि सोसाइटी की प्रबंध समिति को यह अधिकार प्रदान किया जाता है कि वह इस स्वीकृत फिजिबिलिटी रिपोर्ट के आधार पर पुनर्विकास प्रक्रिया से संबंधित आगे की आवश्यक कार्यवाही, पत्राचार, निविदा प्रक्रिया, स्पष्टीकरण, अनुमतियाँ प्राप्त करने, संबंधित प्राधिकरणों से समन्वय करने तथा महाराष्ट्र सहकारी संस्थान अधिनियम, 1960 एवं सोसाइटी के उपविधियों के प्रावधानों के अनुरूप सभी आवश्यक कदम उठाने हेतु अधिकृत होगी।

यह भी स्पष्ट किया जाता है कि यह स्वीकृति केवल फिजिबिलिटी रिपोर्ट तक सीमित है तथा पुनर्विकास से संबंधित अंतिम निर्णय, डेवलपर का चयन, विकास समझौते का अनुमोदन एवं अन्य महत्वपूर्ण निर्णय पृथक सर्वसाधारण सभा में सदस्यों की स्वीकृति से ही लिए जाएंगे।

PARAS NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

Regd. No. BOM/HSG/3171 OF 1971

Paras Nagar Majas Road, Jogeshwari (East), Mumbai – 400060.

Email: parasnagar71@gmail.com

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

आ सकता है, चाहे वह प्रवीण जैन हो या कोई अन्य। क्लस्टर के संदर्भ में एवं सभी योजनाय हमारे लिए ओपन है, हमने उसे हटाया नहीं है।

श्री हितेश गुदेशा - फ्लैट न. 2B ने कहा कि प्रवीण जैन या कोई भी अन्य व्यक्ति वेलकम हैं और सभी का स्वागत किया जाएगा। किसी को हटाना उचित नहीं है। उन्होंने स्पष्ट किया कि किसी भी व्यक्ति को अपराधी तब तक नहीं कहा जा सकता जब तक अदालत उसका निर्णय नहीं देती। चोरी या अन्य आरोपों के लिए भी कोई ठोस प्रमाण होना आवश्यक है।

उन्होंने कहा कि सात साल से जो रुके हुए हैं, उसके लिए हमारी सोसाइटी ने भी वित्तीय योगदान दिया और समर्थन किया है। इसी के साथ, सोसाइटी ने भी इस मुद्दे में सहयोग प्रदान किया।

श्री कमलेश चौहान - फ्लैट नं. E13 ने कहा कि आपने अभी जो कहा, कि हमने 7 साल या 8 साल इंतजार किया, वह स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि सोसाइटी को ही संचालन करना चाहिए, क्योंकि यह सोसाइटी की जमीन है। मेरा सरल सा प्रश्न है, आदरणीय सोसाइटी मेंबर्स, मैं सिर्फ एक बात पूछना चाहता हूँ कि जब यहाँ पर हर किसी को पता है कि उस बंदे हमारी जमीन भी अधिग्रहित कर ली है और हम पिछले 3 साल से कोई सक्रिय कमिटी मेंबर उसके खिलाफ लड़ाई लड़ रहे हैं, तो क्या यह उचित है कि हम हमारा 450 करोड़ का प्रोजेक्ट तैयार करके उसे दे दें और इतनी बड़ी जोखिम उठाएं, इतनी सारी फैमिली के लिए?

मेरा मुख्य बिंदु यह है कि अवंत बिल्डर को पूरी तरह से बाहर रखा जाना चाहिए। सोसाइटी को उसे सपोर्ट नहीं करना चाहिए। उसका टेंडर भी स्वीकार नहीं किया जाना चाहिए। हमने पहले ही एक चोट खाई है और अब इतनी बड़ी जोखिम क्यों लें? हमें पूरी सतर्कता के साथ निर्णय लेना चाहिए। मेरा कहना है कि हमारा टेंडर उसी बिल्डर को नहीं देना चाहिए जिसने पहले हमारी सोसाइटी को नुकसान पहुँचाया। इस पर हम किसी प्रकार का रिस्क नहीं ले सकते।

श्री ललित सोलंकी - फ्लैट नं. F4 अध्यक्ष ने कहा कि आज की जो हमारी SGM है हमें इस प्रक्रिया को मुख्य रूप से निर्धारित अनुसार चलाना है। बहुत सारी बातें और चर्चाएँ पहले की बैठकों में हो चुकी हैं। लोग आते हैं, सुनते हैं, घर जाकर खाना खाते हैं और दो हफ्ते बाद उन्हें वह बातें याद नहीं रहतीं। हमने जो भी चर्चा की है, उन सभी मुद्दों को संज्ञान में लिया गया है। बाजू के मुद्दों को लेकर भी कई बार चर्चा हुई है।

PARAS NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

Regd. No. BOM/HSG/3171 OF 1971

Paras Nagar Majas Road, Jogeshwari (East), Mumbai – 400060.

Email: parasnagar71@gmail.com

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

कानूनी बिंदु पर उठे प्रश्न पर चर्चा

कानूनी बिंदु पर प्रश्न उठाए जाने के पश्चात माइक प्रश्न-उत्तर के लिए लीगल टीम को सौंपा गया। इस दौरान श्री चिंतामणि पांडे ने प्रश्न उठाया कि श्री पंकज पांडे द्वारा टेंडर नोटिस के संबंध में सोसाइटी को जो पत्र दिया गया था, उसमें कुल 50 में से 16 बिंदुओं को समिति द्वारा किस आधार पर स्वीकार किया गया।

श्री अनिल मर्लेचा - मर्लेचा एसोसिएट्स के अधिवक्ता ने उत्तर देते हुए बताया कि समिति ने महाराष्ट्र सहकारी समितियाँ अधिनियम की धारा 79-A के दिशा-निर्देशों का अध्ययन किया है और श्री पंकज पांडे द्वारा दिया गया पत्र उन्हीं दिशा-निर्देशों के अनुरूप पाया गया। उन्होंने कहा कि पांडे जी ने अपने पत्र में यह उल्लेख किया है कि यदि किसी डेवलपर के साथ कोई एग्रीमेंट किया गया हो तो उसकी जानकारी होनी चाहिए।

उन्होंने यह भी उल्लेख किया कि पत्र में यह बात कही गई है कि किसी डेवलपर के साथ एग्रीमेंट साइन हो चुका है। हालांकि, उन्होंने यह स्पष्ट रूप से नहीं लिखा कि किस डेवलपर के साथ एग्रीमेंट साइन किया गया है, परंतु उन्होंने यह प्रश्न अवश्य उठाया है कि जब पीई (Permanent Alternate Accommodation) का एग्रीमेंट होगा, तो उसमें नए घर का फ्लैट नंबर होना चाहिए या नहीं।

PAAA के संबंध में श्री धीरज घडकर - PMC ने जानकारी देते हुए बताया कि जब आपने पुराना घर लिया होता है, तो उसका एक एग्रीमेंट होता है। उसी एग्रीमेंट के आधार पर आपको नया घर दिया जाता है और उसके लिए नया एग्रीमेंट एग्जीक्यूट किया जाता है। यह एग्रीमेंट आपके भवन को खाली करने से पहले किया जाता है।

उन्होंने बताया कि इस एग्रीमेंट में आपके फ्लैट का विवरण होता है, जैसे कि आपने पहले कौन-सा घर लिया था, उस पर हैचिंग की जाती है, नया फ्लैट कौन-सा मिलेगा, कितना कार्पेट एरिया मिलेगा, पूरे एरिया की स्पेसिफिकेशन क्या होगी, और कौन-कौन-सी सुविधाएँ (Amenities) मिलेंगी। यह सभी विवरण एग्रीमेंट में शामिल होते हैं।

उन्होंने स्पष्ट किया कि PAAA मूलतः आपका सेल एग्रीमेंट ही होता है। यदि आपने बैंक के पास लोन या रखा है और आप बैंक जाते हैं, तो बैंक आपसे नया एग्रीमेंट माँगता है। उस स्थिति में आपको बैंक को

PARAS NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

Regd. No. BOM/HSG/3171 OF 1971

Paras Nagar Majas Road, Jogeshwari (East), Mumbai – 400060.

Email: parasnagar71@gmail.com

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

उन्होंने स्पष्ट किया कि अंत में निर्णय लेने की शक्ति केवल समिति के पास नहीं है। अंतिम निर्णय जनरल बॉडी अर्थात् सदस्यों को करना है और वह भी बहुमत के आधार पर। उदाहरण देते हुए उन्होंने कहा कि यदि सोसाइटी में 137 फ्लैट हैं, और यह मान लिया जाए कि किसी के पास एक फ्लैट है और किसी के पास दो फ्लैट, तो कम से कम 70 सदस्यों का बहुमत होना आवश्यक है।

उन्होंने यह भी कहा कि यदि 70 में से दो सदस्य बाद में यह कहते हैं कि उन्हें सिस्टम समझ में नहीं आया, तो क्या यह सदस्यों की जिम्मेदारी नहीं बनती? क्या इसके लिए केवल मैनेजिंग कमेटी को ही जिम्मेदार ठहराया जा सकता है? उन्होंने कहा कि यदि प्रारंभ से ही सभी सदस्यों ने इसे सही तरीके से समझा होता तो आज यह स्थिति उत्पन्न नहीं होती।

उन्होंने आगे कहा कि आज यदि कोई भी योग्य बिल्डर सामने आता है, तो सभी अधिकार सोसाइटी के पास हैं, किसी एक के पास नहीं। निर्णय बहुमत से होगा, न कि एक-एक व्यक्ति की पसंद से। यदि सामने वाला डेवलपर हमारी शर्तों के अनुसार भुगतान करके और सभी काम ठीक प्रकार से कर रहा है, तो फिर उसे काम न देने का कोई कारण नहीं है।

श्री ललित सोलंकी - फ्लैट नं. F4 अध्यक्ष ने यह मुद्दा उठाया कि पिछले काफी समय से रितेश भाई लगातार सदस्यों को बोलने का मौका नहीं दे रहे हैं वह सदस्यों बोलने से रोकने के लिए बार-बार खड़े हो जाते हैं और दूसरों को अपनी बात रखने का अवसर ही नहीं देते। उन्हें यही लगता है कि जो वे कह रहे हैं वही सही है और अन्य सदस्यों की बातों को दबा दिया जाता है।

श्री ललित सोलंकी - फ्लैट नं. F4 अध्यक्ष ने स्पष्ट किया कि यदि किसी सदस्य को समिति की किसी प्रक्रिया या निर्णय से आपत्ति है, तो कानून और नियमों के अनुसार उसका सही तरीका यह है कि वह अपनी आपत्ति लिखित रूप में, अपने नाम के साथ प्रस्तुत करे। उसके अलावा कोई भी सदस्य पूरी मीटिंग को हाईजैक नहीं कर सकता।

उन्होंने आगे कहा कि टेंडर फ्लोट करने के लिए जो तारीख तय की गई थी, उस पर जो भी आपत्तियाँ प्राप्त हुई थीं, उनका विधिवत संज्ञान लिया गया था। सभी आपत्तियों का निवारण सोसाइटी के लीगल एडवाइजर और संबंधित विशेषज्ञों द्वारा नियमों के अनुसार किया गया। उसके पश्चात ही आगे की प्रक्रिया पर निर्णय लिया गया। कोई भी कार्य बिना कानूनी सलाह और उचित प्रक्रिया के नहीं किया गया है।

PARAS NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

Regd. No. BOM/HSG/3171 OF 1971

Paras Nagar Majas Road, Jogeshwari (East), Mumbai – 400060.

Email: parasnagar71@gmail.com

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

पर प्रकाशित होता है, तथा उसमें यदि *Aishwarya Avant Group LLP* को ब्लैकलिस्टेड बताया जाता है, तो क्या वह हमारे विरुद्ध मानहानि का दावा नहीं करेगा? क्या वह सोसाइटी के विरुद्ध केस नहीं करेगा?

उन्होंने कहा कि पहले ही सोसाइटी को न्यायालयीन मामलों में लगभग आठ वर्षों का नुकसान हो चुका है। इसके अतिरिक्त, सदस्यों द्वारा यह आरोप लगाए जा रहे हैं कि समिति ने *Avant Group* से समझौता कर लिया है या समिति कोई गलत कार्य कर रही है, जो कि पूरी तरह से निराधार और असत्य हैं।

सचिव श्री विनोद गुदेशा ने यह भी कहा कि समिति पूरी तरह से पारदर्शिता के साथ कार्य कर रही है और प्रक्रिया को खुले रूप में आगे बढ़ा रही है। यदि किसी डेवलपर के साथ पक्षपात होता, तो समिति का कोई न कोई सदस्य खुलकर उसका समर्थन करता, परंतु ऐसा नहीं हुआ। उन्होंने यह भी कहा कि स्वयं सदस्यों द्वारा हमें **B-RIGHT** डेवलपर के पास ले जाया गया, रात में चर्चा हुई और अगले दिन सुबह समिति के सदस्य उनके साथ वहाँ गए।

उन्होंने स्पष्ट किया कि यदि समिति की मंशा गलत होती, तो हर जगह दस्तावेजी प्रक्रिया नहीं अपनाई जाती। **सचिव श्री विनोद गुदेशा - फ्लैट नं 2A** ने यह भी कहा कि **श्री रितेश चौहान - फ्लैट नं. E14** द्वारा चार डेवलपर्स के संदर्भ (Reference) दिए गए थे, परंतु सोसाइटी का उद्देश्य किसी भी प्रकार से खेल खेलना या अनावश्यक रूप से कोर्ट-कचहरी में जाना नहीं है। सोसाइटी केवल पारदर्शी, सुरक्षित और कानूनी प्रक्रिया के माध्यम से पुनर्विकास करना चाहती है।

श्री विक्रम सोलंकी - फ्लैट नं. E7 ने साधारण सभा को अवगत कराया कि हमें यह नहीं पता कि और कितने वर्षों तक यह प्रक्रिया चलेगी। तब तक यदि हमारी बिल्डिंग को **C-1** कैटेगरी घोषित कर दिया गया या कोई अन्य स्थिति उत्पन्न हो गई, तो हमें मजबूरन उसी हालत में भवन खाली करना पड़ेगा। उन्होंने कहा कि आखिर ऐसा कौन-सा टेंडर भर दिया गया है कि काम पहले से ही किसी एक बिल्डर को दे दिया गया हो। अभी तक कोई भी बिल्डर फाइनल नहीं हुआ है।

उन्होंने आगे कहा कि यदि किसी सदस्य को कोई बिल्डर अपनी पसंद के अनुसार अच्छा नहीं लगता, तो उसके पीछे कोई भी कारण हो सकता है। यदि आप ऐसा कह सकते हैं, तो हम भी वही बात कह सकते हैं। आज की तारीख में यह नहीं कहा जा सकता कि यही बिल्डर लाया ही जाएगा। जब टेंडर पूरी तरह से ओपन है और लगभग 100 बिल्डर टेंडर भर सकते हैं, तो हमें इससे क्या फर्क पड़ता है।

PARAS NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

Regd. No. BOM/HSR/3171 OF 1971

Paras Nagar Majas Road, Jogeshwari (East), Mumbai – 400060.

Email: parasnagar71@gmail.com

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

वर्तमान समिति भी वही गलती दोहराना चाहती है और यदि फिर भी सोसाइटी यह निर्णय लेती है कि उस डेवलपर को लाना है, तो ऐसे में उस डेवलपर को पहले सोसाइटी के खाते में संबंधित राशि जमा करनी चाहिए और उसके बाद ही उसे परियोजना में सम्मिलित किया जाना चाहिए।

उन्होंने आगे कहा कि संबंधित डेवलपर पुनर्विकास प्रक्रिया तथा पीटीसी (Permanent Transit Camp) के विषय में भी समस्याएँ उत्पन्न कर सकता है। श्री चिंतामणि पांडे ने सदस्यों से आग्रह किया कि वे रेरा की वेबसाइट पर जाकर देखें कि उक्त डेवलपर के विरुद्ध कितनी शिकायतें दर्ज हैं। उन्होंने यह भी मांग रखी कि महावीर स्वामी ट्रस्ट से अनिवार्य रूप से एनओसी प्राप्त की जाए तथा एसआई (ASI) की एनओसी भी ली जाए।

श्री चिंतामणि पांडे - फ्लैट नं. 2G ने यह भी कहा कि यदि आवश्यक हो, तो सोसाइटी स्वयं इस विषय में कानूनी कार्रवाई कर सकती है। उन्होंने यह स्पष्ट किया कि समर्थ एसोसिएट्स द्वारा इस विषय में जो आदेश एवं सुझाव दिए गए हैं, उन्हें स्पष्ट रूप से टेंडर प्रक्रिया में सम्मिलित किया जाना चाहिए और उनका पालन किया जाना आवश्यक है।

श्री रितेश चौहान - फ्लैट नं. E14 ने कहा कि जैसा कि टेंडर दस्तावेज़ में केस नंबर का उल्लेख किया गया है, उक्त केस का विवरण इस प्रकार है: *Paras Nagar vs Aishwarya Avant Group LLP*। उन्होंने कहा कि सुधीर शाह का भी हमारे साथ एक मामला चल रहा है और जब तक यह समस्या पूरी तरह से हल नहीं हो जाती, तब तक हम यह चाहते हैं कि उस डेवलपर का बहिष्कार किया जाए। उन्होंने आगे कहा कि एक बात स्पष्ट है कि उस व्यक्ति ने किसी भी तरीके से निर्माण कर लिया है और उसके दस्तावेज़ भी तैयार कर लिए गए हैं, जिनमें से कई फर्जी दस्तावेज़ भी बन चुके हैं। जब कोई व्यक्ति फर्जी कागजात बना सकता है, तो यह कैसे सुनिश्चित किया जा सकता है कि वही व्यक्ति 450 करोड़ रुपये का प्रोजेक्ट ईमानदारी से पूरा करेगा? इसमें कोई गारंटी नहीं है।

श्री रितेश चौहान ने यह भी कहा कि यदि उसे केवल टेंडर भरने की अनुमति भी दी गई, तो हमारा मामला वहाँ भी कमजोर हो सकता है। इसलिए हमारी स्पष्ट मांग है कि उसे केवल टेंडर भरने की प्रक्रिया से भी बहिष्कृत किया जाए। यह हमारी सोसाइटी की सुरक्षा और हितों के लिए अत्यंत आवश्यक है।

सचिव श्री विनोद गुदेशा - फ्लैट नं 2A ने उत्तर देते हुए कहा कि यदि आज हम टेंडर दस्तावेज़ में किसी डेवलपर को ब्लैकलिस्ट करते हैं, और यह टेंडर नोटिस अखबारों के माध्यम से पूरे भारत स्तर

PARAS NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

Regd. No. BOM/HSG/3171 OF 1971

Paras Nagar Majas Road, Jogeshwari (East), Mumbai – 400060.

Email: parasnagar71@gmail.com

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

हैं और भविष्य में यदि बिल्डिंग C-1 कैटेगरी में घोषित हो जाती है, तो सोसाइटी को अत्यंत गंभीर समस्याओं का सामना करना पड़ सकता है।

इसके पश्चात ट्रस्ट से एनओसी के विषय में माइक अधिवक्ता श्री तिवारी को सौंपा गया। इस संदर्भ में उन्होंने बताया कि समर्थ एसोसिएट्स द्वारा जो कानूनी ओपिनियन दिया गया है, उसमें पैरा क्रमांक 21 तथा विशेष रूप से पैरा "M" का उल्लेख किया गया है।

अधिवक्ता श्री तिवारी ने कहा कि अभी आप लोग यह सोच रहे होंगे कि यदि ट्रस्ट से एनओसी नहीं लिया गया, तो क्या हम रीडेवलपमेंट का कार्य प्रारंभ नहीं कर सकते। उन्होंने स्पष्ट किया कि भविष्य में ऐसा नहीं है कि ट्रस्ट आकर यह कह सके कि यह स्ट्रक्चर उनका है या उनके अधिकार क्षेत्र में आता है और केवल वही इस पर दावा कर सकते हैं।

उन्होंने आगे बताया कि ट्रस्ट के दावे को भी यह देखा जाएगा कि वह कितना मेंटेनेबल है या नहीं है। ट्रस्ट को केवल लाइसेंस दिया गया था। इस विषय पर कोई भी व्यक्ति किसी से भी चर्चा कर सकता है और शोध कर सकता है कि लाइसेंस का अधिकार सीमित होता है। लाइसेंसी पूर्ण अधिकार का दावा नहीं कर सकता और अधिकतम वह केवल यह मांग कर सकता है कि रीडेवलपमेंट पूर्ण होने के बाद जो स्ट्रक्चर बनेगा, वह उसे पुनः प्रदान किया जाए।

इस विषय पर विस्तृत चर्चा हुई, जिसमें अधिवक्ता श्री तिवारी ने उपस्थित सदस्यों द्वारा पूछे गए प्रत्येक प्रश्न का उत्तर दिया। अधिवक्ता श्री तिवारी ने यह भी कहा कि एक या दो व्यक्तियों के ऑब्जेक्शन लेने से सोसाइटी का रीडेवलपमेंट नहीं रुकता है। इस संदर्भ में माननीय उच्च न्यायालय के अनेक निर्णय उपलब्ध हैं।

उन्होंने यह भी स्पष्ट किया कि केवल एनओसी के कारण पूरे प्रोजेक्ट को या पूरी सोसाइटी को किसी भी प्रकार के कानूनी जोखिम में नहीं डाला जा सकता। उन्होंने सदस्यों का ध्यान इस ओर भी आकर्षित किया कि यदि आज आप लोग बिल्डिंग की स्थिति देखें, तो उसकी हालत सभी को भली-भांति ज्ञात है।

श्री किशोर बी. कोठारी - फ्लैट नं. D15 ने ईएमडी (Earnest Money Deposit) राशि, एफएसआई, सुविधाएँ (Amenities) तथा कुछ विशिष्ट एवं महत्वपूर्ण बिंदुओं पर चर्चा करते हुए मुद्दे उठाए। उन्होंने विशेष रूप से यह बिंदु रेखांकित किया कि बिल्डर द्वारा एमओए के अंतर्गत कम से कम दो रेसिडेंशियल प्रोजेक्ट प्रस्तुत किए जाने चाहिए। प्रत्येक फ्लैट के शौचालय एवं बाथरूम का क्षेत्र संबंधित सदस्य द्वारा पूर्वनिर्धारित (Prefixed) किया जाना चाहिए। फ्लैट्स में न्यूनतम 9.6 फीट की ऊँचाई प्रदान की जानी

PARAS NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

Regd. No. BOM/HSG/3171 OF 1971

Paras Nagar Majas Road, Jogeshwari (East), Mumbai – 400060.

Email: parasnagar71@gmail.com

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

सूट फाइल करना चाहिए। उच्च न्यायालय ने यह भी कहा कि वर्तमान चरण में, जब इमारत बन चुकी है और लोगों को घर मिल चुका है, इस स्थिति में न्यायालय आपकी रिट पिटीशन को संतोषजनक रूप से स्वीकार नहीं कर सकता। यह उचित उपाय नहीं है और इसके लिए सिविल सूट ही उचित उपाय है। उन्होंने बताया कि उसी के अनुसार सूट फाइल किया गया है और प्रश्न यह है कि आज की तारीख में उस सूट में क्या राहत प्राप्त हुई है और वर्तमान स्थिति में आपको कौन-सी राहत मिली है।

श्री चिंतामणि पांडे - फ्लैट नं. 2G ने कहा कि इसके अंदर रहने वाले सभी लोग एस.आर.ए के हैं। उसमें बिक्री वाले लोग रहते हैं, एस.आर.ए के लोग रहते हैं। हमारी सुनवाई एसआरए के समक्ष चल रही है कि वह परिसर सोसाइटी की संपत्ति है और किसी की निजी संपत्ति नहीं है। समिति के पास उस समय जो पैसा नहीं था, उन लोगों ने मुझे हायर किया।

उन्होंने आगे कहा कि यदि आज टेंडर के अंतर्गत हमने उस बिल्डर को बुला लिया तो इससे केवल हमारा ही नुकसान होगा। सोसाइटी के कारण मेरा भी नुकसान होगा और मेरा मान-सम्मान जाएगा। मैं सोसाइटी के साथ कंधे से कंधा मिलाकर खड़ा हूँ, परंतु कोई भी गलत कार्य नहीं किया जाना चाहिए। उन्होंने यह भी कहा कि उधर हाईकोर्ट में वह यह दिखाएगा कि देखिए, मुझे समिति ने डॉक्यूमेंट दे दिया है, डेवलपमेंट एग्रीमेंट दे दिया है, और उसके आधार पर जो हमारा केस चल रहा है, उसमें हमें बुरी तरह से हार का सामना करना पड़ सकता है। बिल्डर यह भी कह सकता है कि समिति की सहमति के अनुसार मैं आगे डेवलपमेंट के लिए जा रहा हूँ।

श्री संदीप साल्वी - फ्लैट नं. A16 ने कहा कि पिछले सात वर्षों से अवंत डेवलपर का मामला चल रहा है। हमारे सभी डॉक्यूमेंट इतने मजबूत होने के बावजूद भी अभी तक उसमें कुछ नहीं हुआ। अन्यथा तो उस केस का परिणाम पहले ही आ चुका होता। उन्होंने कहा कि सात साल में हमारे साथ क्या-क्या हुआ, यह सब जानते हुए भी आज आप लोग अवंत डेवलपर के विषय पर अधिक चर्चा कर रहे हैं। उन्होंने आगे कहा कि आज का हमारा मुख्य एजेंडा टेंडर नोटिस को अंतिम रूप देकर उसे स्वीकृत करना है। पिछली मीटिंग भी इसी विषय पर रखी गई थी, उसमें भी आप लोगों से आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त हुए थे, जिनका आवश्यक सुधार एवं निराकरण कर दिया गया है।

उन्होंने यह भी कहा कि हमें अभी स्ट्रक्चरल ऑडिट का नोटिस प्राप्त हुआ है, स्ट्रक्चरल ऑडिट हम करवा चुके हैं और हमें रीडेवलपमेंट करना अत्यंत आवश्यक है। यदि हम समय पर डेवलपमेंट नहीं करते

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

यह एग्रीमेंट देना पड़ता है कि पहले आपका कौन-सा घर था और अब आपको नया घर, उदाहरणार्थ 700 स्क्वायर फीट का फ्लैट, मिलेगा। यदि निर्माण प्रक्रिया के दौरान टॉप-अप लोन लेना हो, तो बैंक निर्माण की प्रगति के आधार पर टॉप-अप भी प्रदान करता है। इस प्रकार, PAAA दस्तावेज़ आपके सेल एग्रीमेंट के अनुसार ही निष्पादित किया जाता है।

42. श्री अनिल मर्लेचा द्वारा प्रस्तुति

इसके पश्चात माइक श्री अनिल मर्लेचा - मर्लेचा एसोसिएट्स के अधिवक्ता को सौंपा गया। श्री मर्लेचा ने कहा कि जो नया एग्रीमेंट बनाया जाएगा, उसके संबंध में मेरा आप सभी से केवल एक ही प्रश्न है कि उसमें आपके नए फ्लैट का नंबर होना चाहिए या नहीं होना चाहिए। उन्होंने बताया कि कुछ सदस्यों की ओर से यह सुझाव प्राप्त हुआ है कि नए एग्रीमेंट में फ्लैट नंबर का उल्लेख नहीं किया जाना चाहिए। हालांकि, हमारी प्रैक्टिस और जानकारी के अनुसार नए एग्रीमेंट में फ्लैट नंबर का उल्लेख किया जाना आवश्यक है। इसके पश्चात उन्होंने सदस्यों से प्राप्त सुझावों एवं आपत्तियों पर चर्चा प्रारंभ करने की बात कही, जैसा कि पत्र में उल्लेख किया गया है, विशेष रूप से महावीर स्वामी ट्रस्ट से संबंधित विषय तथा अवंत डेवलपर को ब्लैकलिस्ट किए जाने के मुद्दे पर।

इन विषयों पर विस्तृत कानूनी अनुभव और स्पष्टीकरण देने हेतु उन्होंने यह मामला अपने अधिवक्ता श्री वीरेंद्र तिवारी को सौंपते हुए कहा कि वे इस विषय को विस्तार से समझाएँगे।

इसके पश्चात माइक अधिवक्ता श्री वीरेंद्र तिवारी को सौंपा गया। उन्होंने बताया कि उन्होंने विशेष रूप से श्री रितेश चौहान चौहान के साथ अवंत ग्रुप के संबंध में चर्चा की थी, जिसमें यह प्रश्न उठाया गया था कि हमें हमारी जमीन वापस मिलने की कितने प्रतिशत संभावना है।

उन्होंने स्पष्ट किया कि उन्होंने यह बताया था कि वह जमीन वापस मिलना संभव नहीं है। उन्होंने कहा कि मैंने यह कहा था कि वह जमीन आपको वापस नहीं मिलेगी, आप सब्सिडी पर होते हैं, इसलिए आपके सूट में आपको उसका मुआवजा मिलेगा। मैंने यह नहीं कहा था कि आपका अधिकार समाप्त हो गया है या आपका अधिकार चला गया है। आपका सूट अभी भी लंबित है।

उन्होंने आगे बताया कि माननीय उच्च न्यायालय ने क्या कहा है, उसके अनुसार उच्च न्यायालय का आदेश यह है कि इस विषय में रिट पिटीशन मंटेन करने योग्य नहीं है और आपको इसके लिए सिविल

PARAS NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

Regd. No. BOM/HSG/3171 OF 1971

Paras Nagar Majas Road, Jogeshwari (East), Mumbai – 400060.

Email: parasnagar71@gmail.com

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

इस विषय पर हुई चर्चा के दौरान असेसमेंट मैनेजर श्री आतिश तिवारी ने सदस्यों को समझाया कि सोसायटी की संपत्ति में मुख्य रूप से I-Beam, Column, Terrace एवं External Walls सम्मिलित हैं। इन संरचनात्मक भागों में किसी भी प्रकार की क्षति होने पर उनका रिपेयर कार्य सोसायटी फंड से किया जाना आवश्यक है। हालांकि, यदि किसी सदस्य के फ्लैट के आंतरिक हिस्से, जैसे कि आंतरिक दीवार या सीलिंग आदि में कोई कार्य आवश्यक होता है, तो वह संबंधित सदस्य के व्यक्तिगत खर्च पर किया जाएगा।

श्री आतिश तिवारी ने आगे बताया कि स्ट्रक्चरल ऑडिट रिपोर्ट के आधार पर एक प्रोजेक्ट रिपोर्ट प्रस्तुत की गई है। चूंकि सोसायटी आगे पुनर्विकास की प्रक्रिया में भी जाने वाली है, इसलिए अत्यंत आवश्यक और प्राथमिकता वाले कार्यों को तत्काल पूरा करना जरूरी है। इसके लिए जनरल बॉडी द्वारा मैनेजिंग कमेटी को आवश्यक अधिकार दिए जाने की आवश्यकता बताई गई, ताकि मरम्मत कार्य हेतु कोटेशन आमंत्रित किए जा सकें। कोटेशन प्राप्त होने के बाद उनकी तुलना रिपोर्ट तैयार कर जनरल बॉडी के समक्ष प्रस्तुत की जाएगी। यदि जनरल बॉडी की यह राय होगी कि मरम्मत कार्य करने वाली एजेंसी का प्रेजेंटेशन भी लिया जाना चाहिए, तो उसकी व्यवस्था भी की जा सकती है।

इस विषय पर काफी विस्तृत चर्चा हुई। चर्चा के दौरान एक सदस्य ने यह भी बताया कि कुछ स्थानों पर स्लैब अत्यधिक कमजोर हो गया है, इसलिए ऐसे कार्यों को प्राथमिकता के आधार पर लिया जाना चाहिए। सभी पहलुओं पर विचार करने के बाद यह निर्णय लिया गया कि फिलहाल केवल वही मरम्मत कार्य किए जाएंगे जो अत्यंत आवश्यक और तुरंत किए जाना जरूरी हैं।

अंततः सभी सदस्यों की सहमति से रुपये 20,00,000/- (रुपये बीस लाख मात्र) का मरम्मत बजट स्वीकृत किया गया तथा इस संबंध में आवश्यक निर्णय पारित किया गया।

यह प्रस्तावित किया जाता है कि जनरल बॉडी स्ट्रक्चरल ऑडिट रिपोर्ट के आधार पर अत्यंत आवश्यक मरम्मत कार्यों हेतु रुपये 20,00,000/- (रुपये बीस लाख मात्र) के बजट को स्वीकृति प्रदान करती है।

आगे यह भी प्रस्तावित किया जाता है कि उक्त मरम्मत कार्यों के लिए मैनेजिंग कमेटी को कोटेशन आमंत्रित करने का अधिकार प्रदान किया जाता है।”

PARAS NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

Regd. No. BOM/HSG/3171 OF 1971

Paras Nagar Majas Road, Jogeshwari (East), Mumbai – 400060.

Email: parasnagar71@gmail.com

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

यह प्रस्ताव आम सभा के समक्ष रखा गया और पारित किया गया कि स्वीकृत टेंडर नोटिस को नियमानुसार प्रकाशित/फ्लोट करने की तिथि 12-12-2025 को अंतिम रूप से स्वीकृत किया जाती है तथा प्रबंध समिति को यह अधिकार प्रदान किया जाता है कि वह टेंडर प्रकाशन से संबंधित सभी आवश्यक प्रशासनिक एवं प्रक्रियात्मक कार्यवाही कानून एवं संस्था के उपविधियों के अनुसार पूर्ण करे।

प्रस्तावक: श्री सुरेश एच सोलंकी - फ्लैट नं B4

समर्थक: श्री पुनाराम अहीर - फ्लैट नं D13

सोसायटी को संरचनात्मक लेखा परीक्षक TECHNO & ECO द्वारा हाल ही में प्रस्तुत संरचनात्मक ऑडिट रिपोर्ट पर विचार-विमर्श

श्री विनोद गुंदेचा - फ्लैट नं. 2A सचिव ने जनरल बॉडी को अवगत कराया कि सोसायटी को बृहन्मुंबई महानगरपालिका (BMC) की ओर से स्ट्रक्चरल ऑडिट के संबंध में नोटिस प्राप्त हुआ है। तथापि, सोसायटी द्वारा पूर्व में ही एक योग्य स्ट्रक्चरल ऑडिटर की नियुक्ति की जा चुकी थी तथा स्ट्रक्चरल ऑडिट का कार्य अक्टूबर माह में पूर्ण कर लिया गया था। संबंधित स्ट्रक्चरल ऑडिटर द्वारा अपनी रिपोर्ट भी सोसायटी को विधिवत रूप से प्रस्तुत कर दी गई है।

श्री विनोद गुंदेचा - फ्लैट नं. 2A सचिव द्वारा रिपोर्ट के सबसे महत्वपूर्ण भाग पर विशेष रूप से प्रकाश डाला गया, जिसमें यह स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि कुछ मरम्मत कार्य अत्यंत तात्कालिक आधार पर (SOS / Immediate Basis) किए जाना आवश्यक है। स्ट्रक्चरल ऑडिट रिपोर्ट विंग एवं बिल्डिंग-वार प्रस्तुत की गई है, जिसके अनुसार अनुमानित मरम्मत बजट इस प्रकार है:

- बिल्डिंग क्रमांक 1 (C एवं D विंग) के लिए लगभग रुपये 17.61 लाख,
- बिल्डिंग क्रमांक 2 (A एवं B विंग) के लिए लगभग रुपये 14 लाख,
- बिल्डिंग E, F, G एवं H के लिए लगभग रुपये 30,30,000/- (BOQ के अनुसार)

PARAS NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

Regd. No. BOM/HSG/3171 OF 1971

Paras Nagar Majas Road, Jogeshwari (East), Mumbai – 400060.

Email: parasnagar71@gmail.com

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

चाहिए। प्लिंथ हाइट को 3 फीट के मानक पर एकरूप किया जाना चाहिए। सीआरजेड से संबंधित शर्तों को स्पष्ट किया जाना चाहिए तथा भविष्य में यदि अमलगमेशन किया जाता है, तो उससे प्राप्त होने वाले लाभ सभी सदस्यों को समान रूप से प्रदान किए जाने चाहिए।

इस विषय पर विस्तृत एवं लंबी चर्चा हुई। समिति एवं आम सभा ने संयुक्त रूप से यह निष्कर्ष निकाला कि एक संयुक्त बैठक आयोजित की जाएगी, जिसमें पीएमसी, विधि विभाग तथा श्री किशोर कोठारी द्वारा उठाए गए सभी बिंदुओं को प्रस्तुत किया जाएगा तथा सभी तकनीकी पहलुओं पर विचार करते हुए एक विशेषज्ञ टीम गठित की जाएगी, जो इन सभी मुद्दों का समाधान प्रस्तुत करेगी।

इस चर्चा में सबसे प्रमुख विषय यह रहा कि **श्री किशोर बी. कोठारी - फ्लैट नं. D15** ने ईएमडी राशि को एक करोड़ रुपये किए जाने का प्रस्ताव रखा। इस पर **श्री विनोद गुंदेचा - फ्लैट नं. 2A सचिव** ने स्पष्ट उत्तर दिया कि ईएमडी राशि बढ़ाना संभव नहीं है। इस विषय पर **श्री विनोद गुंदेचा - फ्लैट नं. 2A सचिव** ने सभी सदस्यों से यह पूछा कि क्या ईएमडी राशि 20 लाख रुपये से अधिक की जानी चाहिए। इस पर आम सभा में उपस्थित अधिकांश सदस्यों ने हाथ उठाकर अपनी सहमति व्यक्त की। केवल चार सदस्यों—**श्री मोतीलाल, श्री रितेश चौहान, श्री चिंतामणि पांडे तथा श्री किशोर कोठारी**—ने अपनी असहमति प्रकट की और एक करोड़ रुपये की ईएमडी राशि की मांग दोहराई। शेष सभी सदस्यों ने 20 लाख रुपये की ईएमडी राशि को स्वीकृति प्रदान की। उपरोक्त सभी चर्चाओं, निष्कर्षों एवं बहुमत की राय को ध्यान में रखते हुए आम सभा ने टेंडर नोटिस को स्वीकृति प्रदान की तथा इस संबंध में प्रस्ताव पारित किया गया।

यह प्रस्ताव आम सभा के समक्ष रखा गया और बहुमत से पारित किया गया कि सोसाइटी के पुनर्विकास हेतु तैयार की गई अंतिम टेंडर नोटिस प्रति, जिसमें ईएमडी (Earnest Money Deposit) की राशि रुपये 20,00,000/- (रुपये बीस लाख मात्र) निर्धारित की गई है, को स्वीकृति प्रदान की जाती है तथा उक्त टेंडर नोटिस के अनुसार पुनर्विकास की आगे की प्रक्रिया संचालित करने की अनुमति प्रबंध समिति को प्रदान की जाती है।

प्रस्तावक: श्री. अंकित गुंदेशा - फ्लैट नं E2

समर्थक: श्री वसंत जी सोलंकी - फ्लैट नं H7

PARAS NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

Regd. No. BOM/HSG/3171 OF 1971

Paras Nagar Majas Road, Jogeshwari (East), Mumbai – 400060.

Email: parasnagar71@gmail.com

Ref No. SGM- MINUTES/07122025

आगे यह भी प्रस्तावित किया जाता है कि प्राप्त कोटेशन के आधार पर मैनेजिंग कमेटी तुलनात्मक रिपोर्ट तैयार कर जनरल बॉडी के समक्ष प्रस्तुत करेगी तथा जनरल बॉडी यह निर्णय लेगी कि मरम्मत कार्य किस ठेकेदार अथवा एजेंसी को दिया जाए।

प्रस्तावक: श्री अमित जैन, दुकान क्रमांक 3

समर्थक: श्री भूषण हटकर - फ्लैट नं B16

सभी सदस्यों द्वारा उठाए गए प्रश्नों एवं शंकाओं का उचित, पर्याप्त एवं संतोषजनक स्पष्टीकरण एवं विवरण सहित समाधान किया गया। इसके उपरांत, बैठक के अध्यक्ष महोदय द्वारा उपस्थित सभी सदस्यों का धन्यवाद ज्ञापित करते हुए बैठक को विधिवत समाप्त घोषित किया गया।

धन्यवाद

Js Jain

बैठक अध्यक्ष

श्री जयंतीलालजी जैन - फ्लैट नं. F13



पारस नगर को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी लिमिटेड

Lalit
श्री ललित सोलंकी - अध्यक्ष

Vinod Pundesh
श्री विनोद मुंदेचा - सचिव

दिनांक : 24-02-2026