प्रेमानंद 'अे' सहकारी गृहरचना संस्था (मर्यादीत)

पीएनएन/पीएनए(२)/एचएसजी/(टीसी)/२५९४०/२०२३-२४/दिनांक ३१/०७/२०२३

अंतिम भूखंड क्रमांक ९९३, सब प्लॉट ३०/२, राजेंद्रनगर, नवी पेठ, पुणे ४११०३०

दिनांक : ०३/१२/२०२४

विशेष सर्वसाधारण सभेचा इतिवृत्तांत

प्रेमानंद 'अे' सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादितची विशेष सर्वसाधारण सभा रविवार, दि.२४/११/२०२४, रोजी सकाळी १०.३० (साडे दहा) ''इंद्रधनुष्य सभागृह'', राजेंद्रनगर, पुणे-४११०३० येथे भरविण्यात आली होती. सदरच्या सभेच्या स्थळामध्ये काही अडचणींमुळे सदरचे स्थळ उपलब्ध न झाल्यामुळे सदरची विशेष सर्वसाधारण सभा ''श्रमिक पत्रकार भवन,'' नवी पेठ पुणे-३० येथे आयोजित करण्यात आली.

सदरची विशेष सर्वसाधारण सभा गणसंख्येअभावी मा.अध्यक्ष यांनी सदरची सभा अर्ध्या तासासाठी तहकुब करण्यात येत आहे व सदरची सभा अर्ध्या तासानंतर याच ठिकाणी भरेल असे सांगितले. सदरची सभा अर्ध्या तासानंतर सुरू करण्यात येत आहे, असे अध्यक्षांनी सांगितले. श्रीमती वासवी बक्षी सचिव हे आज सभेत उपस्थित राहत नसल्यामुळे आजच्या सभेचे सचिव म्हणून श्री.महेश झगडे यांनी कामकाज पाहावे असे मा.अध्यक्षांनी सांगितले व मा.सचिव यांना कार्यपत्रिकेवरील विषय घेणेबाबत सुचित केले. मा.सचिव यांनी दि.२१/११/२०२४ चे पत्र सभासद श्री.शिरोळे यांनी सहा सभासदांच्या स्वाक्षरींचे पत्र तसेच सभासद श्री.अशोक साळुंके यांनीही १४ सभासदांच्या स्वाक्षरीचे पत्र दि.२१/११/२०२४ रोजी दिल्याचे सांगितले व सभेस उपस्थित असलेल्या सभासदांना त्या दोन्हीही पत्राचे वाचन करून बहुमत असलेल्या पत्राचा

Scanned with ACE Scanner

यावेळी विचार करण्यात आला. तद्नंतर कार्यपत्रिकेवरील विषयांची सुरूवात करण्यात आली.

विषय क्र. १ : मागील सभेचा इतिवृत्तांत वाचून कायम करणे.

ठराव क्र. १ : मागील सभेचा इतिवृत्तांत वाचून कायम करण्यात आला. सदरचा विषय मान्य करण्याचे ठरले.

ठराव सर्वानुमते मान्य.

सूचक : श्री.तुषार ब्रह्मे अनुमोदक : श्री.विष्णु जगताप

विषय क्र. २ : संस्थेच्या पुर्नविकास प्रकल्पाकरिता नेमलेल्या विकसक मे. गंगोत्री होम्स् यांना सदरील प्रकल्प उभा करण्याकरिता कर्जाची आवश्यकता आहे. तथापि विकसकांना विक्रीसाठी असलेल्या सदनिका व त्याची तुलनात्मक प्रमाणात (Proportionate) संस्थेची जागा गहाण ठेवण्यासंदर्भात चर्चा करून निर्णय घेणे. याविषयाबाबत मा.सचिव यांनी उपस्थित सभासदांना संस्थेची जागा गहाण ठेवून कर्ज घेत असल्यामुळे आपण याबाबतची सविस्तर माहिती सांगावी अशी विनंती मे. गंगोत्री होम्सचे श्री.राजेंद्र औटी यांना केली.

ठराव क्र. २ : या विषयास अनुसरून मे. गंगोत्री होम्सचे श्री.राजेंद्र औटी यांनी सोसायटीचा व सदनिकेचा ताबा घेतल्यानंतर सुमारे ८ ते ९ महिन्यात इमारत पाडून, भूमिपूजन करून, टी.डी.आर. चे नकाशे पुणे महानगरपालिकेकडून मान्य करून घेण्यात आले व त्याचबरोबर संस्थेचे पुनर्विकास प्रकल्पाच्या फाउंडेशनचे काम सुरू करण्यात आले. तसेच सदरचे फाउंडेशनच्या कामासाठी बराच वेळ लागत असल्यामुळे कमीत कमी २ ते ३ महिन्यात काम पूर्ण होईल व तद्नंतर स्लॅबचे कामही गतीने पूर्ण हाईल, असे श्री.औटी यांनी संगितले.

Scanned with ACE Scanner

परंतु संस्थेच्या पुनर्विकासाचे काम पूर्ण करण्याकरिता विकसक मे.गंगोत्री होम्स यांना कर्ज घेण्याची गरज भासत असल्यामुळे व पुनर्विकासाचे काम गतीने होण्यासाठी हे आवश्यक आहे. इतर वेगवेगळ्या प्रकारचे वित्तीय संस्था प्रकल्पासाठी वित्त पुरवठा करतात. प्रकल्प विकसित करण्याकरिता कर्जाची गरज असते. त्यासाठी विकसकांच्या विक्रीच्या सदनिका गहान ठेवून प्रकल्पाकरिता वित्तीय संस्था कर्ज देत असतात. प्रकल्प उभारण्याकरिता सोसायटीची जागा विकसकाकडे विकास करण्याकरिता दिल्यानंतर विकसकाला कर्ज घेणे आवश्यक असते. सुरूवातीच्या काळात मे.गंगोत्री होम्स् यांनी सुंदरम फायनान्स या खाजगी इन्स्टिट्यूटकडून कर्ज घेतले आहे. त्याअनुषंगाने संस्थेच्या प्रकल्पाचे काम चालू आहे. आमच्या मे.गंगोत्री होम्स यांचे सद्यस्थितीतील मोठ्या प्रमाणात प्रकल्प हातात असल्याने राष्ट्रीयकृत बँकेचे कर्ज घेतल्याने कमी व्याज द्यावे लागते व आमच्या कंपनीची आर्थिक स्थिती चांगली व्हावी तसेच कामाच्या स्वरूपाची विश्वासार्हता व्हावी आणि आमच्यासारख्या व्यावसायिक कंपनीला एक प्रकारची चांगली शिस्त लागावी म्हणून राष्ट्रीयकृत बँकेचे कर्ज घेण्याचे ठरविले. त्याप्रमाणे मे.गंगोत्री होम्स् यांनी लक्ष्मीकृपा सोसायटी कोथरूड येथील या संस्थेचेही जागा गहाण ठेवण्याकरिता सोसायटीने मान्यता दिली आहे.

ज्या कारणासाठी आम्ही कर्ज घेत आहोत, त्यांच कारणासाठी उपयोग करण्यात येईल. महारेरा ज्या नियम व अटींचा आग्रह धरते त्यालाच अनुसरून प्रकल्प उभारणे व पूर्ण करणे ही महाहेराची आग्रहाची भूमिका असते. त्यानुसार मे. गंगोत्री होम्स् यांनी राष्ट्रीयकृत बँकेकडूनच कर्ज घेण्याचे ठरविले. त्या अनुषंगानेच संस्थेची जागा ही तुलनात्मक प्रमाणात (Proportionate) न ठेवता

Scanned with ACE Scanner

प्रेमानंद 'अे' सहकारी गृहरचना संस्था (मर्यादीत)
पीएनएन/पीएनए(२)/एचएसजी/(टीसी)/२५९४०/२०२३-२४/दिनांक ३१/०७/२०२३
अंतिम भूखंड क्रमांक ९९३, सब प्लॉट ३०/२, राजेंद्रनगर, नवी पेठ, पुणे ४११०३०

राष्ट्रीयकृत बँकेच्या नियमानुसार संस्थेची पूर्ण जागा गहाण ठेवल्यानंतरच विकसकाला कर्ज मंजुरी दिली जाते, असे श्री.राजेंद्र औटी यांनी सांगितले.

आम्ही ज्या सोसायटींच्याबरोबर काम करतो किंवा जागा मालकासोबत काम करतो. त्यांचे (Interest Protect) म्हणजेच त्याची सुरक्षितता व्हावी, हा उद्देश असतो. त्यासाठी आम्ही राष्ट्रीयकृत बँक स्टेट बँक ऑफ इंडिया चे कर्ज घेणे बाबत ठरविले. त्यासाठी गेल्या महिन्याभरापासून संस्थेच्या कमिटी मेंबर्स बरोबर बैठक घेण्यात आलेली होती. सदरचा विषय सोसायटीच्या सर्व सभासदांपुढे मांडून सदरील विषयांची मान्यता मिळण्याकरिता विनंती केली होती. आज प्रेमानंद 'अे' सहकारी गृहरचना संस्था (म) चा पुर्नविकास प्रकल्प सुरू झालेला आहे. आम्ही सुंदरम् फायनान्सकडून घेतलेले कर्ज हे आमच्या फंडातून परत करण्यात येईल, असे सांगितले. राष्ट्रीयकृत बँकेच्या कर्जाची चौकशी करताना संस्थेची जागा गहाण ठेवण्याबाबतच्या मुद्यांवर चर्चा झाली. स्टेट बँक ऑफ इंडिया आपल्या संस्थेच्या डेव्हलपमेंट एग्रीमेंटमध्ये असलेल्या अटी व शर्तींचे तंतोतंत पालन केले जाईल व त्याला कुठल्याही प्रकारची बाधा येणार नाही, असे स्टेट बँक ऑफ इंडिया च्या अधिकाऱ्यांनी सुचित केले. असे मे.गंगोत्री होम्सचे श्री.राजेंद्र औटी यांनी सांगितले.

ज्यावेळी जागा गहाण ठेवण्याचा मुद्दा येतो, त्यावेळी प्रेमानंद 'अे' सोसायटीचा पुनर्विकास प्रकल्पाचे काम करताना सोसायटीची किंवा विकसकाची एखादी अडचण असेल उदा.पुणे महानगरपालिका, विकसक व इतर संस्था या सर्वांची सोसायटीच्या सभासदांसमोर तसेच कमिटी सदस्यांसमोर पारदर्शकतेने वरील अडचणी मांडल्या जाव्यात अशी आमची भूमिका असते. यावर साधक–

Scanned with ACE Scanner

बाधक चर्चा होऊन योग्य तो निर्णय घेण्यात यावा. यामध्ये डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मधील अटी-शर्ती व बँकेच्या कागदावरील तरतुदींना फाटा देऊन कुठलेही काम मे.गंगोत्री होम्स् करत नाही आणि असा विचारही आमचा नसतो. इतरही सोसायट्यांमध्ये आमची भूमिका पारदर्शकतेनेच मांडत असतो, असे श्री.राजेंद्र औटी यांनी सांगितले.

मे.गंगोत्री होम्सचे चालू असलेले प्रकल्प ज्या प्रकल्पांना आपण भेटी देऊन तसेच आमचे एकूण प्रकल्पांचा आढावा घेऊन आमची बाजारात असलेली पत समजून येते आणि त्यानुसारच आम्हाला प्रकल्प उभारण्याकरिता कर्ज देताना या बाबींचा प्रामुख्याने विचार बँक करत असते. आत्तापर्यंत १० प्रोजेक्ट पूर्ण केलेले आहेत आणि १५ प्रोजेक्ट चालू आहेत. आम्ही यापूर्वी प्रकल्प उभारण्याकरिता घेतलेले राष्ट्रीयकृत बँकेचे कर्ज पूर्णपणे फेडलेले आहे, असे श्री.राजेंद्र औटी यांनी सांगितले.

स्टेट बँक ऑफ इंडियाचे कायदेशीर सल्लागार श्री.दुबे साहेब, श्री.परशुराम कांबळे साहेब, सहा.महाप्रबंधक एस.बी.आय. यांच्या समन्वेत सोसायटीची कमिटी मेंबर्स व मे.गंगोत्री होम्सचे श्री.राजेंद्र औटी व ॲड.हर्षदा गोखले हे सर्व चर्चेमध्ये सहभागी होते. या चर्चेमध्ये तुलनात्मक प्रमाणात संस्थेची जागा गहाण ठेवली जात नाही, त्याकरिता संस्थेची पूर्ण जागा गहाण ठेवूनच विकसकाला कर्ज दिले जाते, असे स्पष्टपणे बँकेच्या अधिकाऱ्यांनी सांगितले.

मे.गंगोत्री होम्स्चे श्री.राजेंद्र औटी यांनी संस्थेच्या प्रकल्प उभारण्याकरिता संपूर्ण जागा स्टेट बँक ऑफ इंडियाकडे गहाण ठेवणे आवश्यक असल्यामुळे मे.गंगोत्री होम्स्ला कर्ज घेण्यासाठी आपण सर्व सभासदांनी मान्यता द्यावी अशी

Scanned with ACE Scanner

विनंती केली. याबाबत सभासदांचे काही प्रश्न व शंका असतील तर त्यांनी आमच्या पुढे मांडावेत.

याप्रसंगी सभासद श्री.हेमंत कोरपड यांनी कोणकोणत्या सोसायटीसाठी कर्ज घेतले आहे आणि किती सोसायट्यांचे कर्ज फेडले आहे? असा प्रश्न उपस्थित केला. याबाबत श्री.राजेंद्र आवटी यांनी ६ प्रकल्पांकरिता सुंदरम् फायनान्सचे कर्ज घेतले आहे. ऑक्टोबर-नोव्हेंबर २०२३ या वर्षांमध्ये ३० कोटी एकूण कर्ज घेतले आहे. त्यातील शिल्लक कर्ज २०.५० कोटी शिल्लक आहेत. वरील घेतलेले कर्ज हे फक्त प्रेमानंद सोसायटीसाठी नसून इतर ३ मोठे प्रकल्प व २ लहान प्रकल्पाकरिता घेतले आहे. यामध्ये प्रेमानंद 'अे' व 'बी' चा समावेश आहे. तसेच महारेराच्या नियमानुसार घेतलेले कर्ज इतर प्रकल्पासाठी वापरता येतात का? असाही प्रश्न श्री.कोरपड यांनी विचारला. याप्रसंगी श्री.औटी यांनी महारेराच्या नियमानुसार ज्या नावाने घेतले कर्ज इतर ठिकाणी वापरता येत नाही, असे सांगितले. तसेच प्रेमानंद सोसायटी करिता सुंदरम कडून घेतलेले कर्ज विक्रीचे फ्लॅट गहाण ठेवून घेतलेली आहे. सदनिकेच्या विक्रीतून आलेली रक्कम समजा १००% आहे त्यातील २५% इतकी रक्कम बँकेत जमा केली जाते ती रक्कम कालांतराने ५० ते ५५ टक्के पर्यंत नियमानुसार भरावी लागते. असे श्री.राजेंद्र औटी यांनी सांगितले.

सभासद श्रीमती अनुराधा बेन्नुरवार यांनी सोसायटीच्या नावाने प्रकल्पासाठी कर्ज घेताना सभासदांचे हक्क सुरक्षित कसे राहतील असा प्रश्न विचारला. याप्रसंगी श्री.औटी यांनी, जागा गहाण ठेवताना प्रेमानंद सोसायटीसाठी घेतलेले सुंदरमचे कर्ज फेडले जाईल. गहाण ठेवण्याच्या नियमानुसार सुंदरम

Scanned with ACE Scanner

फायनान्सचे नाव काढले जाईल व तेथे राष्ट्रीयकृत बँकेचे म्हणजे स्टेट बँक ऑफ इंडियाचे नांव जोडले जाईल. बँकेकडून कर्ज घेतल्यावर कर्जाची रक्कम कामाच्या टप्प्यानुसार दिली जाते. काही कारणास्तव प्रकल्प विकसकाने पूर्ण न केल्यास त्यावेळी बँक ही दुसरा विकसक निवडण्याचा हक्क प्रथम सोसायटीला देते जर सोसायटीला विकसक नेमण्यास विलंब लागत असेल त्यावेळी बँक स्वतः विकसक निवडण्याची प्रक्रिया करते. यावेळी बँकेचे कायदेशीर सल्लागार श्री.दुबे साहेब यांनी असे सुचित केले होते. यामुळे सोसायटीचे व बँकेचे संरक्षण होते, असे श्री.औटी यांनी सांगितले.

सभासद श्रीमती अनुराधा बेंन्नूरवार यांनी ज्यावेळी एखाद्या सोसायटीचे काम थांबले तर त्यावर व्याजाच्या बोजा वाढत जातो. त्यावेळी रक्कम वाढते, या स्थितीत बँक कुठला निर्णय घेते, असा प्रश्न विचारला. मे. गंगोत्री होम्स्‌चे श्री.गणेश जाधव यांनी श्रीमती बेनुरवार यांनी विचारलेल्या शंकेबाबत त्यांनी असे सांगितले की, बँक ही रक्कम देताना कामाच्या टप्प्यानुसारच अदा केली जाते. तसेच झालेले कामाचे बिल ही आमच्या (सीए) चार्टर्ड अकाउंटंट यांना दाखवून त्यानुसार बँकेकडून रक्कम अदा केली जाते.

आपल्या सोसायटीचे काम देखील याच पद्धतीने केले जाईल. महारेराच्या नियमानुसार सदनिका विक्रीसाठीचे पैसे थेट विकसकास न जाता महारेराच्या खात्यामध्ये जमा केली जाते. त्यातील महारेराच्या नियमानुसारच विकसकाला त्यामधून रक्कम अदा केली जाते. वरील विषयी विकसकांचे कायदेशीर सल्लागार ॲड.किरण काबरा यांनी बांधकामाचा नकाशा हा पुणे महानगरपालिका यांच्याकडून मान्य केला आहे का? टी.डी.आर. पूर्णपणे पेड झाला आहे,

Scanned with ACE Scanner

सोसायटीच्या सभासदांचे सदनिकांचे वाटप झालेले आहे का? इ. बाबी विचारात घेऊनच बँक कर्जाची रक्कम अदा करते. विकसकाला बँक कर्ज देताना फक्त उरलेल्या विक्री असलेल्या सदनिकेची किंमत ठरवून मूल्यांकन करून कर्जाची रक्कम दिली जाते. सभासदांच्या सदनिकेसाठी जादा एरिया घेतलेला असेल तर बँक त्यासंबंधी विचारात न घेता फक्त विक्रीसाठी असलेल्या सदनिका ग्राह्य धरल्या जातात. सभासदांकडून येणारी रक्कम ही कर्ज देतानाच्या प्रक्रियेत ग्राह्य धरली जात नाही. तसेच विकसकाला बँकेने किती कर्ज दिलेले आहे, त्याची नोंद महारेराच्या वेबसाईटवरती लोड करणे बंधनकारक असते. वरील सर्व प्रक्रियांवर बँकेचे संपूर्ण नियंत्रण असते, असे अॅड.किरण काबरा यांनी सांगितले.

तसेच विशिष्ट प्रकारचे खाते (Escrow Account) मध्ये स्टेट बँक ऑफ इंडिया कडून बँकेत रक्कम जमा केली जाते. तसेच विकसकाने बँकेकडून घेतलेल्या कर्जाची रक्कम काही कारणास्तव एखादा हप्ता भरला नाहीतर बँक ताबडतोब दुसरा विकसक लगेचच नेमत नाही, तर त्याला पैसे फेडण्यासाठी काही कालावधी दिला जातो म्हणून बँक कुठलाही दुसरा विकसक ताबडतोब नेमत नाही. महारेराच्या नियमानुसार विकसकाला तातडीने बदलणे शक्य होत नाही, तर बँक आणि सोसायटीचे (Land Owner) जागा मालक या दोघांच्या संमतीने चर्चा करून दुसरा विकसक निवडण्याची प्रक्रिया प्रथम सोसायटीला प्राधान्य दिले जाते. सोसायटीने जर विकसक निवडला तर त्यास बँक मान्यता देत असते. दुसऱ्या विकसकाला प्रकल्पाचे काम ज्या स्थितीमध्ये थांबलेले आहे. त्या स्थिती पासून त्यांना कर्ज दिले जाते.

Scanned with ACE Scanner

सभासद श्री.शांताराम वैद्य यांनी डेव्हपमेंट ॲग्रीमेंटवर सही करताना जमीन गहाण ठेवून कर्ज घेणे, हा मुद्दा त्यावेळी का आला नाही याबद्दल विचारणा केली. संस्थेचे सल्लागार वास्तुविशारद श्री.देवेंद्र ढेरे यांनी इतर सोसायटीमध्ये काम करतेवेळी उदा.विकसक कोटी भास्कर, गोखले हे मोठे बांधकाम व्यवसायिक असून सुद्धा सोसायटीची जागा गहाण ठेवून कर्ज घेतात. डेव्हपमेंट ॲग्रीमेंट व टेंडरमध्ये जागेसंदर्भात गहाण ठेवण्याबाबत नमूद केलेले नाही, असे सांगितले.

सभासद ॲड.गणेश द्रविड यांनी जमीन गहाण ठेवणे व गहाण न ठेवणे या दोन्हीत मोठा फरक असल्याचे नमूद केले. वास्तूविशारद श्री.ढेरे यांना आपण संस्थेचे तज्ञ सल्लागार असून आपण आपले मत त्यानुसारच मांडावे असे शब्द छल करून काही सांगू नका, आपले मत योग्य रीतीने तज्ञ म्हणून मांडा आणि आपली जागा तुलनात्मक प्रमाणात गहाण ठेवलेले नाही, असे ॲड.द्रविड यांनी श्री.ढेरे यांना सांगितले, त्यावर श्री.ढेरे यांनी आपली जागा तुलनात्मक प्रमाणात गहाण ठेवलेली आहे, असे सांगितले. यावर ॲड.द्रविड यांनी संस्थेची जागा तुलनात्मक प्रमाणात गहाण ठेवलेली नाही, असे पुनःश्च सांगितले.

वरील संदर्भात श्री.राजेंद्र औटी यांनी गैरसमज दूर करताना दोन्ही बाबीतील फरक स्पष्ट केला. संस्थेची जागा तांत्रिकदृष्ट्या व कायदेशीररित्या मॉर्गेज नाही परंतु याबाबी आमलात येण्यासाठी सुंदरम् फायनान्स काय करेल व स्टेट बँक ऑफ इंडिया काय करेल असे सांगितले. या प्रसंगी ॲड.गणेश द्रवीड यांनी स्पष्ट केले की, माझे नाव आपण दोन वेळा घेतल्यामुळे मला हे स्पष्टीकरण करणे आवश्यक होते. त्याचे स्वरुप बघता जे सुक्ष्म परंतु मोठे भेद आहेत. हे

Scanned with ACE Scanner

लोकांच्या समोर आले पाहिजेत व त्यातील फरक लोकांना उघड्या डोळ्यांनी बघू द्या? आपणाला पुढे जायचे असेल तर आपण हातात हात घालून गेले पाहिजे व आपले मनोमिलन झाले पाहिजे असे स्पष्ट मत श्री.ढेरे यांना सांगितले.

तसेच श्री.शांताराम वैद्य यांनी विचारले की, डेव्हलपमेंट ॲग्रीमेंट मध्ये जागा गहाण ठेवण्याबाबत सही करताना लक्षात आले नाही का?

त्यावर श्री.औटी यांनी सांगितले की, कायदा व प्रक्रिया पुढे पुढे जात असताना काही बदल होत असतात, जसे टेंडर व डेव्हलपमेंट ॲग्रीमेंट मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे फुल पोटेन्शियलचा प्लॅन १००% मान्य झाल्याशिवाय आपण पुढे जायचे नाही असे ठरविले होते. परंतु सोसायटी व एका सभासदांच्या अडचणींमुळे हा प्रकल्प जवळपास वर्षभर लांबत गेल्यामुळे त्यावेळी फुल पोटेन्शियलचा प्लॅन मान्य न करता सर्व सभासदांबरोबर चर्चा करून सोसायटीची जागा व सभासदांच्या सदनिकांचा ताबा देण्याचे ठरले.

सोसायटीने काही कारणास्तव प्रकल्प उभारण्याकरिता वर्षभर विलंब केला. त्यामुळे टी.डी.आर. चे दर, बांधकाम साहित्याचे दर वाढले अशी परिस्थिती असतानाही आम्ही आढून बसलो का? तर संस्थेच्या हिताबाबतच विचार करून पुर्नविकास उभारणेकरिता काम चालू ठेवले. टी.डी.आर. खरेदी केल्यावर लोड प्रक्रियासाठी ३-४ महिन्यांचा कालावधी लागतो. फुल पोटेन्शियलचा प्लॅनच्या मान्यतेसाठी थांबलो असतो तर आणखी सहा महिन्यांपेक्षा जास्त कालावधी लागला असता, असे श्री.औटी यांनी सांगितले.

आता आपण सुरक्षित आहोत विमानात बसल्यानंतर आपले इन्शुरन्स नाही आणि एकदा विमानात बसलो तर आपल्याला यू टर्न घेता येणार नाही.

Scanned with ACE Scanner

आपल्या संस्थेच्या आतापर्यंतच्या सर्व प्रक्रिया पार पडलेल्या आहेत, तसे आपण सदनिकेचे व जागेचे हस्तांतरण दिलेले आहे. आता आपल्याकडून विकसक सवलत मागत आहेत. ज्याक्षणी आपण विमानात बसतो तो क्षण त्यांचे आणि आपले नशीब एक होईल म्हणजे जागा गहाण ठेवल्यावर जर विकसकाने काही बांधकाम अर्धवट सोडले तर त्यानंतर सोसायटी दुसरा विकसक नेमू शकतो, असे सभासद ॲड.श्री.द्रविड यांनी सांगितले.

वरील बाबत विकसकाचे कायदेशीर सल्लागार ॲड.किरण काबरा यांनी कुठलीही राष्ट्रीयकृत बँक कर्ज देत असताना जमीन तुलनात्मक प्रमाणात गहाण न ठेवता पूर्ण जागा गहाण ठेवूनच कर्ज दिले जाते असे सांगितले.

तसेच मे.गंगोत्री होम्स्चे श्री.गणेश जाधव यांनी डेव्हपमेंट ॲग्रीमेंटमध्ये जागा गहाण ठेवल्याचे उल्लेख नसून फक्त विक्रीच्या सदनिका गहाण ठेवणे बाबतचा उल्लेख आहे, असे सांगितले.

सभासद श्री.शामसुंदर शिरोळे यांनी आम्हाला सदनिकेसाठी कर्ज घेण्याकरिता यासंबंधीची काही अडचण येईल का असे विचारले असता श्री.औटी यांनी या संदर्भात बँकेचे कर्ज घेण्यास कुठलीही अडचणी सभासदांना येणार नाही व कुठलीही तोशीश सभासदांना सदनिकेवर लागणार नाही, असे स्पष्ट केले.

सभासद श्री.शांताराम वैद्य यांनी जागा गहाण ठेवून कर्ज घेतल्यावर त्यांचा टी.डी.आर. वर काही परिणाम होईल का? अशी शंका उपस्थित केली. याबाबत श्री.राजेंद्र औटी यांनी टी.डी.आर. वर कुठलाही परिणाम होणार नाही, कारण टी.डी.आर. हा जमिनीचा गट क्रमांकावर लोड केला जातो.

Scanned with ACE Scanner

सुंदरम् ही खाजगी वित्तीय संस्था आहे. त्यामुळे त्याचे व्याजदर जास्त आहे. स्टेट बँक ऑफ इंडियाचे व्याजदर ठरलेले असतात आणि एखादा सभासद स्टेट बँक ऑफ इंडियाकडे कर्ज घेण्याकरिता केला असता, ए.पी.एफ. मुळे ती फाईल ओपन झाली असेल तर प्रेमानंद सोसायटीचे नाव घेतल्यास कर्ज ताबडतोब मंजूर केले जाते. यास फाईल ओपन झाली असे संबोधले जाते, असे सभासद श्री.शांताराम वैद्य यांनी सांगितले.

सभासद श्री.शांताराम वैद्य यांनी विचारले की, चर्चा ही टेक्निकल व लीगल झाली आहे, अगोदरच आपण विमानात बसलो आहोत, असे सांगत असताना माजी सचिव व सोसायटीचे मार्गदर्शक श्री.दीपक ढेलवान यांनी सदरचे कर्ज विकसकाने यापूर्वीच घेतलेले असून त्यामुळे आपण विमानात यापूर्वीच बसलो आहोत, काही कारणास्तव विकसकाला कर्ज फेडण्यास अडचण निर्माण झाल्यावर आपल्या प्रकल्पावर व जागेवर कायद्यानुसार टाच येऊ शकते म्हणजेच मे.गंगोत्री होम्स् यांनी सुदंरम फायनान्स या खाजगी कंपनीकडून कर्ज घेतल्यामुळे जर ते वेळेवर न फेडल्यास दिवाणी दावा दाखल होऊ शकतो, त्यामुळे कोर्टकचेरीमुळे आपल्या पुर्नविकास कामास विलंब लागू शकतो, याची शक्यता नाकारता येत नाही. त्यामुळे प्रत्येक सभासदांनी याबाबत विचारपूर्वक निर्णय घ्यावा असे माजी सचिव श्री.दीपक ढेलवान यांनी सांगितले.

विकसक मे.गंगोत्री होम्स् यांना संस्थेची जागा गहाण ठेवून पुर्नविकासाच्या प्रकल्पासाठी स्टेट बँक ऑफ इंडिया या बँकेतून कर्ज घेताना प्रेमानंद 'अे' सह.गृह.संस्था मर्या. ला हमीपत्र (अंडरटेकींग) लेखी स्वरूपात द्यावे, असे माजी सचिव श्री.दीपक ढेलवान यांनी सांगितले. यावेळी मे.गंगोत्री होम्स्चे प्रतिनिधी

Scanned with ACE Scanner

श्री.राजेंद्र औटी व श्री.गणेश जाधव यांनी आम्ही कर्ज घेताना आपल्या संस्थेस तसे हमीपत्र देण्याचे मान्य केले. तसेच त्यासोबत बांधकामाचे टप्पे कसे पूर्ण करणार याबाबतचेही वेळापत्रक देण्यात येईल, असे श्री.औटी यांनी सांगितले.

वरील विषयांकित मे.गंगोत्री होम्स्च्या प्रतिनिधींनी कर्जाबाबतच्या खुलाशामुळे उपस्थित सभासदांच्या शंकाना उत्तर दिल्यामुळे संस्थेची संपूर्ण जागा गहाण ठेवून पुर्नविकास प्रकल्प उभारणीसाठी स्टेट बँक आफ इंडिया यांचेकडून कर्जास मंजूरी देणे अगर कसे? याबाबत उपस्थित सर्व सभासदांनी कॅमेरासमोर आपले वैयक्तिक मत स्पष्ट मांडावे, जेणेकरून पुढील प्रक्रिया करणे शक्य होईल, असे माजी सचिव व सोसायटीचे मार्गदर्शक श्री.दिपक ढेलवान यांनी सर्वांना सुचित केले. प्रत्येक सभासदांनी कॅमेरा समोर मे.गंगोत्री होम्स् यांना संस्थेची संपूर्ण जागा गहाण ठेवून स्टेट बँक ऑफ इंडिया या बँकेकडूनच कर्ज घेणेस पूर्ण संमती आहे व आजच्या सभेतील ठरलेल्या अटी व शर्तींची पुर्तता करून घेणेस आमची पूर्णपणे संमती आहे, असे स्पष्ट मत प्रत्येक सभासदांनी कॅमेरासमोर मांडले व सदरचा विषय एकमताने मान्य करण्याचे ठरविले.

ठराव एकमताने मान्य.

सूचक : श्री.अनिल जोंधळे अनुमोदक : श्रीमती राजकुमारी चव्हाण

*****

प्रेमानंद अे सहकारी गृहरचना संस्था मर्या.

अध्यक्ष सचिव खजिनदार

Scanned with ACE Scanner