

नेहमी उपस्थित होऊ शकणारे प्रश्न व त्याबाबतची माहिती

1. वार्षिक सर्वसाधारण सभा कधी घेणे अपेक्षित आहे ?

- ३० सप्टेंबर पूर्वी वार्षिक सर्वसाधारण सभा घेणे अनिवार्य आहे / बंधनकारक आहे.
- नवीन नियमाप्रमाणे - ज्यादा वेळ मिळणार नाही.

2. मी मीटिंग ला हजर राहू शकत नाही - माझ्या ऐवजी माझी पत्नी / माझा मुलगा / मुलगी / जवळचा नातेवाईक हजर राहू शकेल का ?

- प्रत्येक मताधिकार व्यक्तीशः बजवावा लागतो. [अध्यादेश ०९ मार्च, २०१९-कलम १५४ ब-११]
- सभासदाशिवाय दुसऱ्यांना हजर राहण्यासाठी परवानगी देता येत नाही.

3. वार्षिक सर्वसाधारण सभेत जर समसमान मते पडली तर

- अध्यक्षाने मत [कास्टिंग वोट] हे निर्णायक मत समजले जाईल. [अध्यादेश ०९ मार्च, २०१९-कलम १५४ ब -११]

4. सहयोगी सदस्यास एखाद्या सदस्याच्या लेखी पूर्व संमतीने मतदान करण्याचा हक्क असेल का

- असा अधिकार आहे. [अध्यादेश ०९ मार्च, २०१९-कलम १५४ ब -११]

5. तात्पुरत्या सदस्यास करता येते का ?

- तात्पुरत्या सदस्यास मतदानाचा हक्क असेल. [अध्यादेश ०९ मार्च, २०१९-कलम १५४ ब -११]

6. सहसदस्याच्या बाबतीत --मतदानाबाबत --काय नियम आहे ?

- जिचे नाव भाग प्रमाणपत्रामध्ये प्रथम स्थानी असेल अशा व्यक्तीला मतदानाचा हक्क असेल. तिच्या अनुपस्थितीत दुसऱ्या स्थानावरील व्यक्तीस मतदानाचा हक्क असेल. [अध्यादेश ०९ मार्च, २०१९-कलम १५४ ब -११[४]

7. मी माझे मत इमेल / मेसेज द्वारे देऊ शकेन का ?

- नाही. प्रत्येक मताधिकार स्वतः हजर राहूनच बजवावा लागतो.

8. श्री सकुंडे व श्री साने यांनी आपल्या सोसायटीस भेट देऊन खालील flat ची प्रत्यक्ष पाहणी केली होती. [तारीख १३ जून २०१९ रोजी] एक महिना होऊन गेला. पण अजून काही दुरुस्ती झाली नाही.

- १०२-२०१-२०३-३०१-३०२-४०१-५०१-५०२-६०१-६०२-

याबाबत श्री सकुंडे यांच्याबरोबर श्री तिकोटेकर यांच्याकडून सतत follow up सुरु आहे. त्यांच्या कडून प्रतिसाद नाही असे नाही पण ही बाब खरी आहे की प्रश्न आहे तसाच आहे. बिल्डरनी आपल्याला आतापर्यंत खूप सहकार्य केले आहे-हे नाकारता येत नाही.

आपल्यापुढे तीन मार्ग आहेत

- a) follow up करत राहणे [जो सुरुच आहे -तीन दिवसातून एकदा -सरासरी]
- b) बिल्डर ना शेवटचा चान्स देणे व त्यानंतर योग्य ते पाऊल उचलणे
- c) सोसायटीच्या खर्चाने -मिनिमम दुरुस्ती करून घेणे

आपण हा विषय २१ जुलै च्या मीटिंग मध्ये अजेंडा वर घेत आहोत.

9. सोसायटीस ऑडीट दर्जा कोणता मिळाला आहे ?

- आपल्या सोसायटीस ब दर्जा मिळाला आहे.
- काही पूर्तता केल्यास अ दर्जा मिळू शकतो.
- साल २०१९-२० साठी अ दर्जा मिळवायचा प्रयत्न असेल.

10. मी माझे घर भाडे तत्वातर देऊ शकतो का ? त्यासाठी संस्थेच्या परवानगीची गरज आहे का ?

- Bye Law ४३[अ] व ४३[ब] मध्ये या संदर्भात उपयुक्त माहिती आहे
- ४३अ
 - सदस्य , संस्थेला आपली सदनिका पोटभाड्याने व संमती नी परवाना पद्धतीने किंवा काळजीवाहक तत्वावर किंवा कोणत्याही अन्यप्रकारे पेइंगगेस्ट तत्वावर दिल्याचे लेखी कळवेल. तथापि सदस्य संमती नी परवानगी कराराची व संस्थेस दिलेल्या लेखी पत्राची प्रत संबधित पोलीस स्टेशन मध्ये सदर करील.
- ४३ब
 - सदनिका / दुकान पोटभाड्याने देण्यासाठी संस्थेच्या परवानगीची गरज नाही. तथापि ते पोटभाड्याने देण्यापूर्वी ८ दिवस अगोदर संस्थेला अशा प्रकारची सूचना देण्यात यावी.

11. कॉर्पस एवढा शिल्लक असताना स्वतंत्र पणे देखभाल खर्च का मागितला जातो ?

- कॉर्पस सहकारी बँकेत गुंतवला आहे.
- त्यातून येणारे व्याज त्या त्या सभासदांच्या नावे जमा केले जाते
- नंतरच maintenance ची रक्कम काढली जाते.
 - उदाहरण
 - आपण ४ लाख दिले आहेत
 - त्यावर दरवर्षी ७.२% दराने व्याज मिळते.[हा दर सरासरी काढला आहे]
 - असे येणारे व्याज २८८००/*- असते [सर्वसाधारणपणे]
 - जर आपण maintenance रुपये ४००००/*- घ्यायचा असे ठरवले तर ४००००/* मधून २८८००/*- ही रक्कम वजा होते व आपण maintenance ११२००/*- इतकाच मागतो.
 - थोडक्यात दरवर्षी आपण कॉर्पस वापरत आहोतच.

महत्वाचे

- कॉर्पस मधूनच सर्व maintenance घ्यावयाचा असे ठरवले तर खालील परिस्थिती निर्माण होऊ शकते.

- [१] उदाहरणार्थ ४०००० maintainance कॉर्पस प्रमाणे मधून घेतला तर १० वर्षात आपली ४ लाख रक्कम संपून जाईल.
- [२] अडीअडचणीस उपयोगी पडावी असा देखील उद्देश ४ लाख कॉर्पस घेण्यामागे होता. तो उद्देश सफल होण्यात अडचण निर्माण होईल.

12. मी नामांकन केले आहे. माझ्या वारसदारास माझी प्रापटी विनासायास मिळेल का ?

- नवीन अध्यादेश जरी झाला आहे ९ मार्च, २०१९ रोजी -
- त्यातील 154[b-13]-तरतुदीप्रमाणे
- ❖ एखाद्या सदस्याच्या मृत्यूनंतर कायदेशीर वारसाला किंवा उत्तराधिकार कायद्यानुसार अथवा मृत्यूपत्रीय दस्तऐवज नुसार जी त्या सदनिकेची आणि भागाची हक्कदार असेल अशा व्यक्तीला अशा मृत सदस्याच्या जागी सदस्याच्या जागी सदस्य म्हणून दाखल करून घेईपर्यंत , नामनिर्देशित व्यक्तीला सोसायटी तात्पुरता सदस्य म्हणून दाखल करून घेईल.[अध्यादेश ०९ मार्च, २०१९-कलम 154[b-13]-

13. सोसायटीची हक्काची जागा मिळण्यासाठी काय प्रयत्न झाले आहेत / होत आहेत ?

- वेळोवेळी वेगवेगळ्या माहितगार व्यक्तींशी चर्चा केल्यानंतर असे निदर्शनास आले आहे की नजीकच्या कालावधीमध्ये हा प्रश्न सुटणार नाही.
- या क्षेत्रातील वकील नेमून कायदेशीर उपाय अंगीकारणे हाच एक उपाय दिसतो.
- पण याबाबत सोसायटीने व्यवस्थापक समिती / अध्यक्ष / सेक्रेटरी / खजिनदार यांना खर्च करण्यास परवानगी देणे आवश्यक आहे.
- खर्चाचा आकडा सांगू शकत नाही, ही एक अडचण आहे.
- तसेच कायदेशीर उपाय योजना करून देखील हा प्रश्न सुटेल याची कोणी खात्री देऊ शकत नाही.

14. लिफ्ट मध्ये मी किंवा माझे नातेवाईक अडकलो तर काय मदत मिळणार आहे ?

- नुकताच असा प्रसंग श्री हेल्लेकर व श्री तुळजापुरकर यांची कन्या सौ अस्मिता यांच्यावर हा प्रसंग ओढवला होता. काही इजा न होता , दोघांची सुटका झाली.
- परत असा प्रसंग आला तर काय ? याबाबत बरीच चर्चा झाली.

- तीन पर्याय उपलब्ध आहेत
 - [१] ERD -Emergency Rescue Device बसवणे. त्या दृष्टीने कंपनी तर्फे प्रतिनिधी आले होते त्यांनी माहिती सांगितली तसेच सर्व प्रश्नांना उत्तरे दिली. Quotation पाठवणार आहेत. ज्यावेळेस असे quotation येईल त्यावेळेस पुढील कारवाई करण्याचा विचार आहे.

○ दुसरे मत

- [२] ERD फारसे उपयुक्त नाही. Kone कंपनीने आतापर्यंत अंदाजे ९०००० लिफ्ट बसवल्या आहेत व यापैकी १०% लिफ्ट साठी ERD व्यवस्था मागितली गेली आहे. तसेच ERD फक्त electrical failure असेल तरच उपयोगी आहे. लिफ्ट बंद पडण्याची दुसरी काही करणे असतील तर त्यासाठी ERD उपयोगी नाही. त्याऐवजी जेनसेट पर्याय असू शकतो. त्याचा खर्च व उपयुक्तता याचा विचार झाला नाही. ERD पेक्षा जेनसेट पर्याय चांगला आहे असे वाटल्यास तो पर्याय स्वीकारण्याचा विचार होईल.

तिसरे मत

- Kone कंपनी चा टोल फ्री नंबर लावल्यास व त्यांना equipment नंबर सांगितल्यास, लिफ्ट मध्ये कुणी अडकले असल्यास त्यांना सोडवण्यासाठी कंपनीचा प्रतिनिधी लवकरात लवकर येतो. तसेच oxygen पुरवठा shaft चालूच असल्यामुळे, जीविताला धोका नाही, असे कंपनीचे म्हणणे आहे. कंपनीच्या मदतीचा अनुभव या घडीस नाही इतर ठिकाणी चौकशी करावयास हरकत नाही.

15. सोसायटी भोवती भिंत का बांधली गेली नाही ?

- बिल्डर भिंत बांधण्यास तयार होते पण Redevelopment च्या वेळेस याबाबत बिल्डर ना काहीतरी अडचण आली होती.
- समजून उमजून भिंत त्यावेळेस न बांधण्याचा निर्णय झाला आहे अशी माहिती आहे.
- याचा भिंत बांधली जाणारच नाही असे नाही. त्या दृष्टीने बिल्डर बरोबर चर्चा चालू आहे.

16. सोसायटीला बिल्डर कडून कधी ताबा मिळणार आहे ?

- राहिलेला गाळा नंबर ४०३ नजीकच्या काळात विकला जाईल.
- त्यानंतर बिल्डर सोसायटीस formal possession देतील.
- बिल्डर यांनी individual possession दिले आहेच.

17. बोरवेल साठी का प्रयत्न केले जात नाहीत ?

- आपल्याकडे एकूण ३ बोरवेल आहेत. त्यापैकी एक non functional आहे. [watchman cabin समोरील]
- दोन बोरवेल मध्ये भरपूर पाणी येत आहे. बऱ्याच वेळेस ज्यादा पाण्याचे नियोजन कसे करायचे हा प्रश्न सध्या पडत आहे.
- पण ही परिस्थिती ऑक्टोबर पासून बदलू शकते -व बोरवेल चे पाणी बंद होते किंवा नाममात्र येते. अशा वेळेस PMC च्या पाण्यावर अवलंबून राहावे लागते. -व जर PMC चे पाणी व्यवस्थित नाही आले तर tankar मागवावा लागतो. मागील वर्षी तसा अनुभव आला आहे.
- अशा परिस्थिती मध्ये काय करता येईल याबाबतची कृती झाली आहे.
 - पाण्याचे pressure योग्य आहे असे PMC अधिकाऱ्यांचे म्हणणे आहे.
 - त्यांचे म्हणणे आहे की आपली pipe line लांबून व वळसे घेऊन येते आहे त्यामुळे अंतिमतः कमी pressure ने पाणी येते आहे. नवीन pipe line---जी कमीत कमी बॅंड घेईल व कमीत कमी लांबीची असेल याचा विचार करणे श्रेयस्कर राहिल. याबाबत खर्चाचा अंदाज व उपाययोजना करण्यासाठी व्यवस्थापन समितीला परवानगी घ्यावी -असा एक विचार आहे.
 - बोरवेल बाबत नवीन नियम येत आहेत त्याचा विचार व्यवस्थापन समितीने करावा असाही विचार आहे.

18. रेन वाटर हार्वेस्टिंग साठी काय प्रयत्न केले जात आहेत ?

- यासाठी श्री पतके व श्री वैद्य यांनी प्रयत्न केले आहेत.
- नवीन नियम येऊ घातले आहेत
- त्यानंतर अशा प्रयत्नांना वेग येईल व फलनिष्पत्ती होईल.

19. सोसायटी ज्यादा नळजोडसाठी काय प्रयत्न करत आहे / करणार आहे

- १० ऑक्टोबर १९ पर्यंत नवीन नळजोड देण्यास महानगरपालिका तयार नाही.
- त्या सुमारास / किंवा थोडे आधी -ज्यादा नळजोड घेता येते का ते पाहायचे आहे.
- असे connection मीटर वर आधारित असेल.
- PMC कडून जेव्हादे पाणी येईल तेव्हादे घ्यायचे व ज्यादा पाणी मीटर वर आधारीक घ्यायचे. ज्यादा बिल जेव्हादे पाणी---मीटर वर आधारित-- वापरू तेव्हादेच भरायचे आहे.
- याबाबत श्री तिकोटेकर प्रयत्न करत आहेत.

=====