

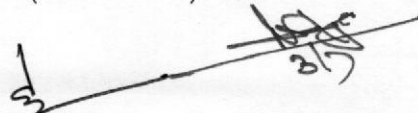
दिनांक 03.07.2021 को आयोजित सी0एस0ओ0 को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाईटी के
निदेशक मंडल की बैठक की कार्यवाही

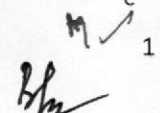
1. दिनांक 03.07.2021 को 11.00 बजे पूर्वाह्न में सी0एस0ओ0 को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाईटी की निदेशक मण्डल की बैठक निर्धारित समय पर प्रारम्भ की गई, जिसमें निम्नलिखित पदाधिकारी उपस्थित हुए:-

1. श्री बी0बी0प्रधान	अध्यक्ष
2. श्री ए0पी0 सिंह	उपाध्यक्ष
3. श्री ए0के0 रस्तोगी	सचिव
4. श्री आर0 एल0 बक्सी	कोशाध्यक्ष
5. श्री आर0 के0 मल्लिक	निदेशक
6. श्री आर0सी0 राम	निदेशक
7. श्री अशोक कुमार	निदेशक
8. श्री कमलेश पाण्डेय	निदेशक
9. श्री डी0के0 तेवतिया	सदस्य

2. सभा को आरम्भ करते हुए श्री ए0के0 रस्तोगी, सचिव ने पूर्व निर्धारित कार्य सूची के अनुसार प्रस्ताववार विस्तृत जानकारी दी। विस्तृत विचार-विमर्श के उपरान्त सर्वसम्मति से निम्नांकित निर्णय लिये गये :-
3. प्रस्ताव सं0-1 : **बॉउन्ड्री वाल की प्रगति** - सोसाईटी की जमीन की चाहरदिवारी के निर्माण हेतु कुल 2715 रुपये/फीट (8' ऊँचा तथा 2' Concertina wire fencing) के साथ निविदा निष्पादित की गई थी। निविदा की कुल राशि 539.44859 लाख रुपये थी। पूर्व नापी के अनुसार चाहरदिवारी की लम्बाई 6.052 (19850 फीट) कि0मी0 आंकी गई थी। परन्तु पुनः नापी के क्रम में लम्बाई में परिवर्तन हुआ। अब बाहरी चाहरदिवारी की कुल प्रस्तावित लम्बाई 17877 फीट (5.5 कि0मी0) है। अभी तक स्थल पर 15754 फीट दिवाल का निर्माण हो गया है। प्लास्टर एवं Concertina wire fencing तथा Gate का कार्य लंबित है। उत्तर दिशा में जल जमाव होने के कारण लगभग 2130 फीट बॉउन्ड्रीवाल में Proper drainage किया जाना आवश्यक है। जल जमाव के कारण 3 फीट आर0सी0सी0 ढलाई/पत्थर जोड़ाई की जानी प्रस्तावित है, जिसमें अतिरिक्त खर्च आने की सम्भवना है। निर्णय अपेक्षित है।
4. **निर्णय:-** उपरोक्त विषय से संबंधित सभी मुद्दों पर चर्चा की गई। सदस्यों द्वारा चाहरदिवारी निर्माण कार्य की प्रगति पर संतोष व्यक्त किया गया एवं सर्वसम्मति से निम्नांकित निर्णय लिये गये :-

क. प्रारम्भ में चाहरदिवारी की अनुमानित लम्बाई 6.052 कि0मी0 (19850 फीट) आंकी गई थी, जिसकी निविदा पारित की गई थी, परन्तु स्थल भर नापी के क्रम में बाउण्ड्री की लम्बाई 5.5 कि0मी0 (17877 फीट) है, जो 1973 फीट कम है। स्वीकृत



 1

निविदा के अनुसार प्राक्कलित व्यय में रु 5356695.00 (1973X2715) की बचत होगी। बचत की राशि का उपयोग भविष्य के अन्य कार्य में समायोजित कर लिया जाये।

ख. सोसाईटी के उत्तर में लगभग 2130 फीट बाउण्ड्री वाल पानी जमाव के कारण पूरी नहीं की जा सकी है। वर्तमान बाउण्ड्री वाल उक्त स्थल पर कारगर नहीं होगी। बैठक में प्रस्तावित RCC wall with drainage का Design प्रस्तुत किया गया जिस पर सर्वसम्मति से सहमति दी गई। समर्पित Drawing के अनुसार प्राक्कलन तैयार कर कार्य कराया जाय तथा इस पर होने वाले व्यय को पूर्व में प्राक्कलित से घटाकर अतिरिक्त व्यय पर अगली बैठक में स्वीकृति प्राप्त की जाय। कार्य तुरन्त प्रारम्भ कराया जाय।

ग. Concertina wire के बदले Five strand Solar Powered electric fencing with Five year maintenance हेतु M/S Ashish Enterprises, Kolkata द्वारा Installation हेतु कुल 13,05,965.00 रुपये का प्राक्कलन समर्पित किया गया है। कार्यों की एक वर्ष की guarantee है। guarantee अवधि के पश्चात् तथा पाँच साल maintenance with all replacement cost उन्होंने 7,08,000.00 रुपये का प्राक्कलन समर्पित किया है। सर्वसम्मति से समर्पित प्राक्कलन की स्वीकृति प्रदान की गई। Electric wire fencing हेतु Angle Iron की boundary wall पर grouting का कार्य वर्तमान संवेदक द्वारा कराया जायेगा। उसके पश्चात् Plaster का कार्य कराया जायेगा। वर्तमान संवेदक के कार्यों से स्वीकृत निविदा के अनुसार Concertina wire fencing से लगभग 15.00 लाख रुपये की बचत होगी।

5. प्रस्ताव सं०-2 : भुगतान — बाँउन्ड्री वाल निर्माण के लिए कुल 5.39,44,859.00 रु० की निविदा पारित किया गया था, जिसमें संवेदक को अभी तक 2.83 करोड़ का निम्नवत् भुगतान किया गया है :-

1.	Rs. 50,00,000.00	अग्रिम राशि	19.03.2018
2.	Rs. 25,00,000.00	प्रथम आंशिक भुगतान	07.07.2019
3.	Rs. 23,00,000.00	द्वितीय आंशिक भुगतान	31.08.2019
4.	Rs. 50,00,000.00	तृतीय आंशिक भुगतान	19.12.2019
5.	Rs. 45,00,000.00	चतुर्थ आंशिक भुगतान	30.06.2020
6.	Rs. 45,00,000.00	पंचम आंशिक भुगतान	19.10.2020
7.	Rs. 45,00,000.00	छठा आंशिक भुगतान	24.12.2020

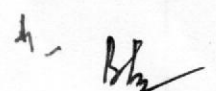
संवेदक द्वारा किये गये कार्यों के विरुद्ध राशि रु० 45,00,000.00 के दो बिल समर्पित किये हैं। जिसका भुगतान किया जाना प्रस्तावित है।

6. **निर्णय:** इस संबंध में सर्व सम्मति से निर्णय लिया गया कि चाहरदीवारी की प्रगति को देखते हुए उपरोक्त राशि रु 90,00,000.00 लाख का भुगतान संवेदक को कर दिया जाय। चाहरदीवारी निर्माण की गुणवत्ता की जाँच (बी0आई0टी मेसरा) से कराई जाय। यह कार्य कोषाध्यक्ष श्री बक्शी द्वारा कराकर समिति की अगली बैठक में प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जायेगा।
7. **प्रस्ताव सं0-3 :** भूमि की दोबारा मापी के पश्चात् प्रस्तावित Layout Plan पर समिति का अनुमोदन एवं उसके उपरांत Layout के अनुरूप स्थल पर पक्का पीलर द्वारा प्लॉट की बाउण्ड्री का डिमारकेशन किया जाना है।
8. **निर्णय:** वर्तमान में स्थल पर नापी के कारण हुये परिवर्तन एवं सड़कों को सीधा करने इत्यादि कारणों को ध्यान में रखते हुए समिति के समक्ष दो layout Plan प्रस्तुत किये गये। प्रथम layout में कुल 42 प्लॉट को यथावत रखा गया, जिनकी चौहददी में कोई परिवर्तन नहीं हुआ है। इस Layout में पूर्व आवंटित प्लॉट को यथावत् रखने पर आवंटित प्लॉट के Serial numbers random हो गये हैं, अन्य प्लॉट की चौहददी बदल गई है। दूसरे Layout Plan में क्रमबद्ध तरीके से plots का क्रमांकन किया गया है। Layout में अधिकांश सड़के 45 फीट हैं। समिति के सभी सदस्यों ने सर्वसम्मति से प्रस्तुत Layout-2 जिसके Plots क्रमानुसार हैं, उसकी स्वीकृति प्रदान की गई। श्री प्रशांत कुमार, भा0प्र0से0 सदस्य संख्या 292 है को 36 प्लॉट संख्या आवंटित है, उनकी धर्मपत्नी श्रीमती दिप्ती जयराज सदस्य संख्या 205 को प्लॉट संख्या 163 आवंटित है। पूर्व में married couples को एक साथ Plots आवंटित है अतः Layout-2 में श्री प्रशांत एवं श्रीमती दीप्ती के प्लॉट को एक साथ आवंटित किया गया है।
9. पूर्व में किये गये आवंटन में कुल 13 सदस्यों को 7820 वर्गफीट से ज्यादा भूमि आवंटित की गयी थी। मात्र एक सदस्य को निर्धारित 7820 वर्गफीट से कम भूमि आवंटित की गई थी। सूची निम्नवत् है :

Sl.No	Name	Cadre	M/S No.	Alloted Plot No.	Area allotted early Sq Ft.
1	Shri B.N.Mishra	IPS	20	68	9128
2	Shri Aditya Swarup	IAS	31	239	8780
3	Shri Arbind Kumar Sinha	IAS	65	65	8120
4	Shri B.B. Pradhan	IPS	79	156	8340
5	Shri Fatesh Bahadur Singh	IFS	81	29	7931
6	Shri Faiz Aq. Ahmad Mumtaz	IAS	88	170	9113
7	Shri Jai Shankar Tiwari	IAS	185	18	12018

Sl.No	Name	Cadre	M/S No.	Alloted Plot No.	Area allotted early Sq Ft.
8	Shri Anjani Nandan Saran	IFS	194	59	16473
9	Shri Deo Dutt Sharma	IFS	196	7	8435
10	Shri Ashok Kumar Pandey	IFS	217	3	9285
11	Smt. Shashi Shalini Kujur	IRS	245	53	10049
12	Shri Yatindra Kumar Das	IFS	252	244	11825
13	Shri O.P.Khare	IPS	253	28	7854
14	Shri Mani Kant Azad	IAS	170	69	7452

10. मापी के क्रम में रैयती भूमि को बाहर करने, सड़के सीधी करने तथा common facilities के लिये पर्याप्त जगह रखने के कारणों को ध्यान में रखते हुए स्वीकृत layout plan में सभी सदस्यों को 7820 वर्गफीट ही भूमि आवंटित करने का निर्णय लिया गया। जिन 13 सदस्यों को 7820 वर्गफीट से अधिक भूमि आवंटित की गई थी तथा उन्होंने Pro-rata के आधार पर अतिरिक्त भुगतान कर दिया था, उन्हें अधिक भुगतान की गई राशि लौटा दी जाय। जिन्हें कम भूमि आवंटित की गई थी, वे वर्तमान layout के अनुरूप आवंटित भूमि के अनुरूप देय बकाया राशि के देनदार होंगे।
11. समिति ने सर्वसम्मति से निर्णय लिया कि स्थल पर 2'x4"x3" RCC pillars से सभी plots का स्वीकृत layout के अनुसार स्थल पर Demarcation कराया जाय। Pillars की grouting की जाय तथा प्रत्येक plots पर छः pillars लगाकर paint से plot संख्या अंकित की जाय, ताकि सीमांकन स्थाई हो। प्रत्येक RCC Pillar fixing painting इत्यादि सहित प्रति pillar 450 रुपये की राशि की स्वीकृति दी गई। Pillaring का कार्य 20.08.2021 तक पूरा कर लिया जाय, ताकि सभी सदस्य नये layout के अनुरूप अपने-अपने plot को देख सकें। सीमांकन के पश्चात् प्रत्येक plot का नापी कर plot का वास्तविक area सुनिश्चित किया जाय। चौहददी freeze की जाय, तदनुसार map तैयार किया जाय, ताकि भविष्य में कोई dispute नहीं हो। अन्यथा भविष्य में plot की बिक्री के समय सदस्यों को कानूनी समस्याओं का सामना करना पड़ेगा।
12. संशोधित Lay-out Plan/नक्शा जिसे दिनांक-03.07.2021 के निदेशक मंडल की बैठक में पारित किया गया है उसके अनुरूप स्थल पर सीमांकन के पश्चात् वास्तविक क्षेत्रफल दिखाते हुए संशोधित आवंटन पंजी में entry की जायेगी तथा इसे सोसाईटी में संरक्षित किया जायेगा।


13. नये layout के अनुरूप सभी सदस्यों को पूर्व में निर्गत आवंटन पत्र को निरस्त कर नया संशोधित आवंटन पत्र नक्शे सोसाईटी द्वारा पुनः निर्गत किया जायेगा।
14. जिन सदस्यों को आवंटित भूमि का निबंधन हो गया है एवं जिनकी लंबाई-चौड़ाई तथा चौहद्दी बदल गई है अथवा मात्र चौहद्दी बदल गई है। ऐसे मामलों में सदस्य के मूल निबंधित विक्रय पत्र में सुधार करना आवश्यक है, जिसके लिए एक सुधार पत्र (Rectification Deed) अलग से निबंधन कराया जाना अपेक्षित है। सुधार पत्र निबंधित कराने में लगभग 3100 रुपये/डीड आयेगा। 1 अगस्त से यदि निबंधन दर में बढ़ोत्तरी होती है तो उसके अनुरूप व्यय घट-बढ़ सकता है। यह व्यय सोसाईटी द्वारा वहन किया जायेगा।
15. ऐसे सदस्य जिनके प्लॉट का निबंधन हो चुका है और उन्होंने अपना आवंटित प्लॉट किसी सदस्य को हस्तान्तरित कर दिया है उन्हें भी सर्वप्रथम मूल निबंधित विक्रय पत्र में सुधार कराना आवश्यक होगा। मूल विक्रय पत्र में होने वाला व्यय सोसाईटी द्वारा वहन किया जायेगा। उक्त कार्रवाई के पश्चात ही वे नए सदस्य को प्लॉट का पुनः निबंधित कर सकते हैं। नये सदस्यों के नाम भूमि निबंधन की जिम्मेवारी सोसाईटी की नहीं होगी। निबंधन का पूर्ण व्यय एवं खर्च नए सदस्य को स्वयं वहन करना होगा।
16. ऐसे सदस्य जिनके प्लॉट का निबंधन, मापी में विवाद हो जाने के कारण, अभी तक नहीं हो सका है, उन्हें नये layout के अनुरूप नये आवंटन पत्र एवं नक्शे के साथ सोसाईटी द्वारा निबंधन की व्यवस्था सुनिश्चित की जायेगी। निबंधन हेतु अन्य सदस्यों की भाँति उन्हें 7,000.00 रुपये का भुगतान करना होगा। यदि पूर्व में इस राशि का भुगतान उनके द्वारा कर दिया गया है, तो उन्हें भुगतान की आवश्यकता नहीं होगी।
17. सदस्यों के मूल दस्तावेज के सुधार पत्र को निबंधित करने हेतु सभी सदस्यों को मूल निबंधित दस्तावेज की छायाप्रति के साथ निम्न कागजात सोसाईटी में जमा करना होगा।
- फोटोग्राफ - 2
 - आधार, पैन
 - दादा का नाम
 - अगर महिला है तो पति का नाम एवं उनके पिता एवं दादा का नाम।
 - मोबाईल नम्बर
 - अपना स्थाई पता एवं email address
18. सुधार पत्र तैयार करने एवं अन्य निबंधन कार्य निष्पादित करने के लिए श्री अनुप बर्मन को प्रति दस्तावेज 3000/-रु० देय होंगे। वे Typing, Deed writing, Advocate fee & Pre-Registration, map, आवंटन पत्री इत्यादि का कार्य सुनिश्चित करेंगे।



19. निदेशक मंडल के सभी सदस्यों के निबंधन का कार्य अध्यक्ष/सचिव द्वारा सम्पादित किया जायेगा। अन्य सभी सदस्यों के निबंधन कार्य हेतु श्री कमलेश पाण्डेय, सेवा निवृत्त, भा0व0से0 को अधिकृत किया गया।
20. सुधार दस्तावेज निबंधित करने अथवा जिन सदस्यों का मापी के कारण अभी तक निबंधन नहीं हो पाया है, उन सभी सदस्यों को निबंधन के पूर्व सोसाईटी से अद्यतन बकाया भुगतान करने का प्रमाण-पत्र (No dues certificate) जमा करना होगा। No dues certificate कोषाध्यक्ष द्वारा जारी किया जायेगा। No dues certificate के बिना निबंधन का कार्य सम्पादित नहीं किया जायेगा।

प्रस्ताव सं0-4 : Concertina wire के बदले 5 Strand Solar powered electric fencing करने का प्रस्ताव है। वर्तमान में प्राप्त Quotation के अनुसार इस कार्य पर लगभग 15 लाख रुपये का व्यय प्रस्तावित है। यह व्यय Concertina wire fencing के लगभग बराबर है।

इस संबंध में सर्व सम्मति से निर्णय लिया गया कि Concertina wire के बदले 5 Strand Solar powered electric fencing का कार्य सम्पादित किया जाय। पूर्ण निर्णय प्रस्ताव संख्या संख्या-1 के निर्णय में देखा जा सकता है।

प्रस्ताव सं0-5 : रैयती भूमि को बाहर करते हुए अतिरिक्त लगभग 2.5 कि0मी0 (8200 फीट) घेराबंदी पर निर्णय तथा प्रस्तावित संभावित व्यय का अनुमोदन।

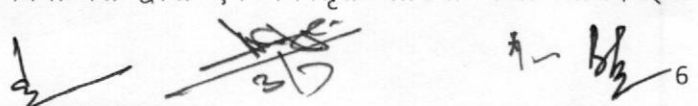
इस संबंध में सर्व सम्मति से निर्णय लिया गया कि प्रस्तावित घेराबंदी कार्य प्रारम्भ कर दिया जाय। पुनरीक्षित प्राकलन सोसाईटी की अगली बैठक में स्वीकृत हेतु उपस्थापित किया जाय।

प्रस्ताव सं0-6 : सोसाईटी के मुख्य द्वार की चौड़ाई 45 फीट प्रस्तावित है। Gate के Design पर अंतिम निर्णय।

सोसाईटी के मुख्य गेट हेतु कई नक्शे प्रस्तुत किये गये। त्रिकोण आकार V के Gate निर्माण पर सहमति बनी। आने-जाने के लिये अलग 8 फीट ऊँचे लोहे की sliding Gate लगाये जाये। बीच में Security Gate बनाया जाय। पैदल आने-जाने वाले व्यक्तियों के लिए एक side Gate प्राकलन किया जाय। लोहे के side Gate के पश्चात् Boom Barrier लगाया जाय तथा Gate पर Cattle proof जाल लगाया जाय।

प्रस्ताव सं0-7 : सदस्यों द्वारा प्रथम एवं द्वितीय विकास शुल्क जमा करने की समीक्षा।

इस संबंध में सर्व सम्मति से निर्णय लिया गया कि Defaulters सदस्यों को एक सप्ताह के अंदर कोषाध्यक्ष द्वारा एक विस्तृत नोटिस भेजा जाय। इस

 6

कार्य में निशेदक मंडल के अन्य सदस्य सहयोग करेंगे। नोटिस में मूल बकाया एवं ब्याज का पूर्ण वर्णन अंकित हो।

प्रस्ताव सं०-8 : सदस्यों के मरणोपान्त अथवा बिक्री के उपरान्त प्लॉट मनोनयन/हस्तान्तरण पर निर्णय।

(क) निम्नलिखित सदस्य अब नहीं रहें उनके आश्रितों द्वारा नामान्तर हेतु आवेदन किया है :-

1. स्व० श्री अलखदेव प्रसाद (140) - अनुराग/अमित कुमार (पुत्र)
2. स्व० श्री आर० एस० वर्मा (263) - श्री राहुल वर्मा (पुत्र) अब नहीं रहे।
3. स्व० श्री वी० एन० ओझा (29) - श्री एन० एन० ओझा (पुत्र)
4. स्व० श्री एस० पी० कु तवाहा (198) - श्री नवेनदु शेखर (पुत्र) अब नहीं रहे।

(ख) आपसी खरीद बिक्री में निम्नलिखित सदस्यों ने नामांकन हेतु आवेदन सभी अधिकारी द्वितीय चरण के सदस्य है।

1. श्री ब्रजेस कुमार शर्मा 88/170 श्री फैंज ए० क्यो० अहमद मुमताज IAS (II/198)
2. श्री मनोज कुमार 150/12 श्री अशोक कुमार सिंह IFS (II/75)
3. श्री अमर प्रसाद 175/121 श्री राज कुमार IAS (II/152)

उपलब्ध कराई गई सूचना के अनुसार सभी मामलों में dues का भुगतान हो गया है। सर्व सम्मति से निर्णय लिया गया कि सदस्यों की मृत्यु के उपरान्त उनके द्वारा नामित पत्नी/पुत्र/पुत्री के नाम उनका प्लॉट हस्तांतरित कर दिया जाय तथा आपस में क्रय विक्रय वाले प्रस्ताव पर भी समिति द्वारा स्वीकृति प्रदान की गई। आदेश निर्गत करने के पूर्व कोषाध्यक्ष यह सुनिश्चित करेंगे कि सोसाईटी को देय सभी राशि का भुगतान हो गया है।

प्रस्ताव सं०-9 : आगामी आम सभा की तिथि का निर्धारण।

इस संबंध पर अगली बैठक में निर्णय लेने का प्रस्ताव स्वीकृत हुआ।

प्रस्ताव सं०-10 : सोसाईटी का अन्तर सड़क निर्माण एवं Proper layout पर निर्णय।

इस संबंध में निर्णय लिया गया कि वर्तमान में अस्थाई सड़क का निर्माण कराया जाय, ताकि सदस्यों को अपने आवंटित भू-खण्ड पर आ जा सके। पूर्ण सड़क निर्माण हेतु आगामी आम सभा में निर्णय लिया जायेगा तथा संवेदक को

 7

सड़क निर्माण के लिए प्रस्तावित प्राक्कलन तैयार कर उपस्थापित करने का निदेश दिया गया।

प्रस्ताव सं0-11 : सोसाईटी जलापूर्ति की व्यवस्था।

इस संबंध सचिव द्वारा सूचित किया गया कि इस विषय पर PHED विभाग को पत्र समर्पित किया गया है, उनके द्वारा प्रस्तावित Water supply scheme में इसका समावेश कर लिया गया है।

प्रस्ताव सं0-12 : सोसाईटी में विद्युतिकरण की व्यवस्था।

इस संबंध में निर्णय लिया गया कि एक ट्रांसफरमर लगाया जाय एवं सभी सदस्यों से मीटर हेतु आवेदन पत्र लिया जाय।

प्रस्ताव सं0-13 : सोसाईटी में वृक्षारोपण कार्य।

नये layout के अनुसार Demarcation होने के पश्चात् खाली स्थलों पर एक Plan तैयार कर वृक्षारोपण किया जाय।

प्रस्ताव सं0-14 : अंकेक्षण-वित्तीय वर्ष 2020-21

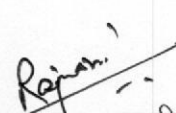
इस संबंध में लेखापाल को निदेश दिया गया कि वित्तीय-वर्ष 2020-21 का अंकेक्षण करा कर अनुपालन प्रतिवेदन आगामी बैठक में प्रस्तुत करेंगे।

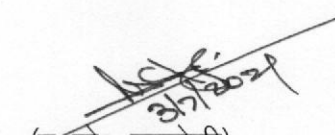
प्रस्ताव सं0-15 : द्वितीय चरण के सदस्यों को भूमि दिलवाने हेतु प्रक्रिया पर विचार करना।

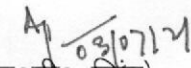
इस संबंध में निर्णय लिया गया कि सदस्यों को भूमि दिलवाने हेतु आगामी बैठक में निर्णय लिया जायेगा। नये सदस्यों द्वारा द्वितीय फेज के लिए आवेदन देने अथवा सोसाईटी का सदस्य बनने के लिए आवेदन दिया जाता है तो सचिव एवं अध्यक्ष के लिखित अनुमति के उपरान्त ही उन्हें सदस्य बनाने हेतु कार्रवाई की जाय तथा अगली निदेशक मंडल की बैठक में उपस्थापित किया जाय।

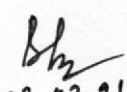
प्रस्ताव सं0-16 : अन्यान्य।

लेखापाल श्री एस0डी0 प्रधान को रु 500.00 की वार्षिक वृद्धि माह अगस्त 2021 से स्वीकृत की जाय।


(अमर0एल0 बक्शी)
कोषाध्यक्ष


(स0के0 रस्तोगी)
सचिव


(ए0पी0 सिंह)
उपाध्यक्ष


03.07.21
(बी0बी0 प्रधान)
अध्यक्ष