

दिनांक-21.08.2022 को सिविल सर्विसेज ऑफिसर्स को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाईटी, धुर्वा, रांची की वार्षिक आमसभा समिति की बैठक की कार्यवाही।

आज दिनांक-21.08.2022 को सिविल सर्विसेज ऑफिसर्स को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाईटी, धुर्वा, रांची के वार्षिक आमसभा की बैठक श्री बी0बी0 प्रधान, भा0पु0से0 की अध्यक्षता में सम्पन्न की गई जिसमें निम्नलिखित निदेशक एवं सदस्यों उपस्थित हुए :-

1. श्री बी0बी0 प्रधान	--	अध्यक्ष
2. श्री ए0पी0 सिंह	--	उपाध्यक्ष
3. श्री ए0के0 रस्तोगी	--	सचिव
4. श्री आर0के0 मल्लिक	--	निदेशक
5. श्री कमलेश पाण्डेय	--	निदेशक
6. श्री आर0एल0 बक्शी	--	कोषाध्यक्ष
7. श्री अनिल पाल्टा	--	सदस्य
8. श्रीमती तदसा मिश्र	--	सदस्य
9. श्री रेजी डुंगडुंग	--	सदस्य
10. श्री सुधीर त्रिपाठी	--	सदस्य
11. श्री अरविन्द कुमार पाण्डेय	--	सदस्य
12. श्री अशोक कुमार सिंह	--	सदस्य
13. श्री अशोक कुमार दूबे	--	सदस्य
14. श्री दिनेश कुमार	--	सदस्य
15. श्री सुनील कुमार गुप्ता	--	सदस्य
16. श्री मोहन लाल राय	--	सदस्य
17. श्री अविनाश कुमार सिंह	--	सदस्य
18. श्री हंसराज सिंह	--	सदस्य
19. श्री जटाशंकर चौधरी	--	सदस्य
20. श्री राजकुमार	--	सदस्य
21. श्री कुलवंत सिंह	--	सदस्य
22. श्री आर0पी0 सिंह	--	सदस्य
23. श्री डी0के0 तेवतिया	--	सदस्य
24. श्री आर0 के0 कटारिया	--	सदस्य
25. श्री एन0के0 सिंह	--	सदस्य

सर्वप्रथम सभा को श्री बी0बी0 प्रधान, अध्यक्ष ने सम्बोधित करते हुए खुशी प्रकट की कि प्रथम बार इतनी संख्या में सदस्य उपस्थित हुए हैं। साथ ही खेद भी व्यक्त किया कि राँची में लगातार खराब मौसम एवं विद्युत आपूर्ति में बाधा रहने के कारण V.C. का Link स्थापित नहीं किया जा सका जिस कारण कई सदस्य जो Online mode में बैठक में भाग लेना चाहते थे उनकी उपस्थिति संभव नहीं हो सकी। इसकी सूचना विधिवत Message के माध्यम से सदस्यों को समय से दे दी गई थी।

TREASURER

SECRETARY

-1- Vice President

31.08.22.

CSO CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LTD. CSO CO-OP HSG Society Ltd.

गणपूर्ति नहीं होने के कारण सभा को आधे घंटे के लिए स्थगित किया गया तथा आधा घण्टे पश्चात् पुनः आमसभा की कार्यवाही प्रारंभ की गई। कई सदस्यों द्वारा सोसाईटी के जमीन की नापी/बाउण्ड्री वॉल/Realignment/Allotment पर नाराजगी व्यक्त की गई। सदस्यों द्वारा WhatsApp Group पर अपना असंतोष व्यक्त किया गया है। परन्तु किसी सदस्य के द्वारा अपने प्लॉट से संबंधित असंतोष लिखित रूप से सोसाईटी को सूचित नहीं किया गया है। Realignment की आवश्यकता के संबंध में बैठक में विस्तृत रूप से सभी पहलुओं पर चर्चा की गई, क्यों यह आवश्यक था। Realignment के आधार पर भी चर्चा की गई जिसका सार निम्नवत् है :-

1. सोसाईटी को झारखण्ड सरकार, राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग के राज्यादेश संख्या-3046 दिनांक-06.08.2004 द्वारा ग्राम-सांगा में 78.32 एकड़ भूमि रु0 1,46,85000/- मूल्य पर आवास निर्माण हेतु आवंटित किया गया।
2. स्थायी रूप से बंदोबस्त की गई स्थल पर उक्त जमीन का तत्कालीन सरकारी अमीन द्वारा अस्थायी रूप से सीमांकन कर कच्चा पीलर लगाया गया।
3. दिनांक 16.08.2005 के कार्यकारिणी की बैठक में आवंटित भूमि पर प्लाटिंग करने का निर्णय लिया गया एवं इस कार्य की जिम्मेदारी The Creater को दी गयी जिन्होंने स्थल पर 244 प्लॉट का alignment कर अस्थायी सीमांकन किया गया।
4. दिनांक-10.02.2007 को श्री आर0एस0 शर्मा की अध्यक्षता में आमसभा की बैठक गांव सांगा में आयोजित की गई जिसमें श्री डी0के0 पाण्डेय, पूर्व सचिव तथा श्री पी0सी0 मिश्रा, पूर्व कोषाध्यक्ष ने सदस्यों के साथ भाग लिया तथा आमसभा में लॉटरी के माध्यम से सदस्यों को प्लॉट आवंटन किया गया। बैठक में लिये गये निर्णयों के अनुसार सर्वप्रथम वैसे सदस्यों को प्लॉट आवंटन करने हेतु draw निकाला गया जो दोनों सेवा में हैं एवं उनके द्वारा अलग-अलग प्लॉट के आवंटन हेतु सदस्यता ली गई है। एक Spouse का draw निकालने के पश्चात् दूसरे Spouse को बगल वाला प्लॉट आवंटित किया गया। इस draw के पश्चात् बचे हुए सदस्यों को draw के माध्यम से प्लॉट आवंटित किये गये।
5. सीमांकित 244 प्लॉट में से 240 प्लॉट आवंटित किये गये तथा 4 प्लॉट को सुरक्षित रखा गया।

पति-पत्नी

TREASURER
CSO CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY

SECRETARY
CSO CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY

- 2 Vice President
CSO CO-OP HSG Society Ltd

31.08.22
President
CSO CO-OP HSG Society

6. दिनांक-17.09.2004 की आमसभा में स्थल पर बाउण्ड्रीवाल निर्माण हेतु प्रस्ताव रखा गया परन्तु इसे बाद में कार्यान्वित करने का निर्णय लिया गया।

7. कार्यकारिणी की बैठक दिनांक 19.12.2008 में यह निर्णय लिया गया था कि सदस्यों को आवंटित प्लॉट का निबंधन उनके नाम पर कर दिया जाय। जिसके लिए व्यय 7000/- ₹0 प्रति सदस्य निबंधन शुल्क इत्यादि जमा करने का निर्णय लिया गया।

8. सदस्यों को आवंटित प्लॉट के निबंधन हेतु डीड तैयार की गई तथा निबंधन प्रारंभ किया गया। निबंधन प्रक्रिया के दौरान 30.01.2010 को श्री विशाल कुमार द्वारा सिविल सर्विसेज ऑफिसर्स को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाईटी, धुर्वा, रांची को आवंटित भूमि को रद्द करने हेतु माननीय झारखण्ड उच्च न्यायालय में PIL दाखिल की गई। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अग्रतर कार्रवाई पर रोक लगा दी गई जिस कारण निबंधन का कार्य बंद करना पड़ा। माननीय उच्च न्यायालय का स्टे आने तक मात्र 10 प्लॉट का ही निबंधन हो सका था। माननीय उच्च न्यायालय में यह केस लगभग 6 साल तक चला। स्टे के दौरान सभी कार्य ठप रहे। अथक प्रयासों के पश्चात् माननीय उच्च न्यायालय ने दिनांक-20.04.2016 को PIL में सोसाईटी के पक्ष में निर्णय दिया।

9. दिनांक 16.08.2016 को कार्यकारिणी की बैठक में निर्णय लिया गया कि सोसाईटी के विकास कार्य हेतु प्रत्येक सदस्यों से 1,00,000/- ₹0 जमा करवाया जाय। दिनांक 24.02.2018 को सम्पन्न आमसभा तक 81 सदस्यों द्वारा प्रथम विकास शुल्क जमा नहीं की गई। आमसभा में यह निर्णय लिया गया कि 31.05.2018 तक राशि जमा नहीं करने पर 12 प्रतिशत ब्याज की वसूली सदस्यों से की जाय। उक्त बैठक में यह भी निर्णय लिया गया कि सोसाईटी को आवंटित जमीन की 8 फीट उँची चाहरदीवारी बनाई जाय। उसके उपर 2 फीट concertina wire लगाकर फेंसिंग की जाय ताकि सदस्यों को स्थल पर पर्याप्त सुरक्षा मिल सके। बाउण्ड्री वॉल लगभग 5.6 कि०मी० होगी जिस पर 5,39,44,859/- ₹0 लागत आयेगी। प्रत्येक सदस्य पर यह व्यय 2,24,770/- ₹0 संभावित है। अतः यह निर्णय लिया गया कि सभी सदस्यों से 1,50,000/- ₹0 प्रत्येक की द्वितीय किस्त विकास शुल्क के रूप में ली जाय।

- 3 -


TREASURER
CSO CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LTD.


SECRETARY
CSO CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LTD.


Vice President
CSO CO-OP HSG Society Ltd.


President
31.08.2021
CSO CO-OP HSG Society Ltd.

10. दिनांक 24.02.2018 को कार्यकारिणी की बैठक में लिये गये निर्णय के आलोक में बाउण्ड्री वॉल के निर्माण कार्य M/s EQUUS Estate Pvt. Ltd. को सौंपा गया। कार्य आदेश 27.02.2018 को निर्गत किया गया।

11. संबेदक द्वारा कार्य प्रारंभ करने के कम में साईट पर ग्रामीणों ने विरोध प्रकट किया, उनका कहना था कि काफी भूमि जो सोसाईटी की नहीं है, उनकी रैयती भूमि है, उस पर भी प्लॉटिंग की गई है।

12. ग्रामीणों के विरोध को देखते हुए दिनांक-16.08.2018 को उपायुक्त, रांची से अनुरोध किया गया कि सरकारी अमीन प्रतिनियुक्त कर सोसाईटी को आवंटित भूमि का पुनर्सिमांकन करा दिया जाय। तदनुसार अंचलाधिकारी, कांके ने पुनर्सिमांकन कर

13.09.2018 को प्रतिवेदन नक्शा सहित उपलब्ध कराया गया। अंचलाधिकारी से प्राप्त प्रतिवेदन एवं नक्शे को देखने पर प्रथमदृष्ट्या: यह पाया गया कि सोसाईटी की सीमा के अंदर 8.20 एकड़ रैयती भूमि शामिल हो गई है। Initially यह पाया गया कि 48 प्लॉट गलत आवंटित है। 65 प्लॉट गलत नापी के कारण प्रभावित है। Realignment को सिधा करने में 96 प्लॉट प्रभावित होंगे। इस स्थिति को दिनांक 05.12.2020 को सोसाईटी की आमसभा में रखा गया। बैठक में यह निर्णय लिया गया कि उन्हें reallocate किया जाय तथा सभी प्लॉट को पूर्व की भांति अस्थाई पीलर के बदले RCC पीलर के माध्यम से स्थाई रूप से स्थल पर चिन्हित किया जाय। स्थल पर realignment के दौरान नापी के क्रम में पाया गया कि जिसके अनुसार यह पाया गया कि 65 प्लॉटस पुर्ण रूप से अथवा 106 प्लॉट आंशिक रूप से प्रभावित हो गयी है। इस प्रकार कुल 171 प्लॉट पूर्णतया: अथवा आंशिक रूप से प्रभावित हुये हैं। मात्र 73 प्लॉट की स्थल पर सीमांकन के अनुसार यथावत् है। सोसाईटी के समक्ष प्रमुख समस्या 171 प्लॉट का realignment करना एवं सोसाईटी के भूमि पर ही चिन्हित करना था। यदि 73 प्लॉट को यथावत् रखा जाय एवं 171 प्लॉट का अपलब्ध स्थल पर इधर-उधर समायोजित किया जाय तो सड़के पूर्णतया: Zig Zag एवं प्लॉट का कमांकन भी Haphazard हो जायेगा। इसकारण पूरी भूमि पर realignment करना आवश्यक है। प्लॉटिंग के बाद कमानुसार प्लॉट संख्या दिया जाय। Relignment के समय निम्न तथ्यों को ध्यान में रखा गया :-

(क) 4. सभी सदस्यों को कम से कम 7820 वर्गफीट भूमि आवंटित की जाय।

(ग) = पति एवं पत्नी सदस्यों को पूर्व में लिये गये निर्णय के अनुरूप एक साथ adjacent प्लॉट दिया जाय।

(घ) = यथा संभव सड़के सीधी रखी जाय।

(च) = रैयती भूमि को इस प्रकार छोड़ा गया ताकि सोसाईटी की कम से कम भूमि उन्हें रास्ता देने में बेकार जाय।

उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए सोसाईटी की जमीन पर पुनः realignment किया गया।

किसी भी सदस्यों को जानबुझकर खराब प्लॉट नहीं दिया गया है। परन्तु सदस्यों को भ्रम हुआ कि जानबुझकर खराब प्लॉट आवंटित किया गया। प्लॉट संख्या वही है जो पूर्व में लॉटरी द्वारा निकाला गया था। परन्तु उसका स्थल बदल गया है जो कि उपरोक्त परिस्थितियों के कारण हुआ है। ज्ञातव्य हो कि सोसाईटी को आवंटित 78.32 एकड़ भूमि में 70 प्रतिशत पहाड़/पथरीली जमीन है तथा 30 प्रतिशत भूमि समतल है। Realignment के पश्चात् new realignment को contour Map के साथ group में कई बार post किया गया।

उपरोक्त परिस्थिति को सभा के पटल में रखने पर सभी सदस्यों व वस्तुस्थिति का ज्ञान हुआ एवं उनके द्वारा realignment/ allotment को अपरिहारायित हुए realignment पर पुनः स्वीकृति प्रदान की गयी।

सदस्यों की भावनाओं को देखते हुए यह निर्णय लिया गया निम्नांकित सदस्यों को एक समिति बनाई जाय जो सदस्यों को आवंटित प्लॉट मकान बनाने के अनुरूप नहीं हो तो वे स्थलप्लॉट वार वस्तुस्थिति की जानकारी लेंगे की असल में किस-किस प्लॉट में आवास बनाया जाना जमीन की भौगोलिक दृष्टिकोण से संभव नहीं है तथा इस तरह समस्या के निदान के लिए सोसाईटी को क्या करना चाहिए, इस संबंध पर सुझाव देंगे।

समिति-

1. श्री आर०पी० सिंह
2. श्री सुधीर त्रिपाठी
3. श्री डी०के० तेवतिया
4. श्रीमती तदासा मिश्र
5. श्री अशोक कुमार सिंह

Vice President
CSO CO-OP HSG Society

इसके अतिरिक्त सभी सदस्यों जिनको आपत्ति है वे अपनी आपत्ति 15.09.2022 तक लिखित रूप में सोसाईटी को सूचित करें ताकि उन्हें उक्त समिति को भेजा जा सके एवं समस्या का समाधान संभव हो सके।

13. प्रत्येक सदस्यों आवंटित भूमि का पुनः निबंधन करने पर लगभग 90000/-रु0 प्रत्येक सदस्य को व्यय करना होगा जिसके लिए निबंधक से सम्पर्क कर यह हल निकाला गया कि यह कार्य मात्र rectification deed के माध्यम से किया जा सकता है। जिसपर लगभग 3000/से 3300/व्यय आयेगा जिससे सोसाईटी द्वारा वहन करने का पूर्व में निर्णय लिया गया है।
14. ले-आउट ऑफ Internal Road इस संबंध में निर्णय लिया गया कि श्री ए0के0 पाण्डेय एवं श्री डी0के0 तेवतिया साईट पर कोई अभियंता को ले जाकर सड़क निर्माण की संभावना एवं संभावित व्यय का ब्यौरा देंगे।
15. विकास राशि - सोसाईटी के कोषाध्यक्ष द्वारा उपलब्ध कराई गई जानकारी के अनुसार 29 सदस्यों द्वारा पूर्ण अथवा आंशिक रूप से सोसाईटी को देय विकास शुल्क कई बार सूचित करने के बावजूद जमा नहीं किया गया है। सदस्यों पर कुल 47,90000/-रु0 बकाया है। 05 सदस्यों (1) श्री वृज किशोर सिंह, श्री शियाराम प्रसाद सिन्हा, श्री के0के0 खण्डेलवाल, श्री एन0के0 मिश्रा एवं श्री अजय भटनागर पर क्रमशः 3.11 लाख, 3.04 लाख, 3.21 लाख, 3.11 लाख तथा 3.04 लाख रुपये बकाया है। इन्होंने विकास शुल्क कोई भी राशि जमा नहीं की है। अतः सर्वसम्मति से सोसाईटी के बायलॉज की उपविधि कंडिका-14(घ) के तहत पांचों सदस्यों की सदस्यता समाप्त करने का निर्णय लिया गया। उन्हें आवंटित प्लॉट रद्द किया जाता है। शेष 24 सदस्यों बकाया राशि दिनांक 30.09.2022 तक जमा करने हेतु अंतिम मौका देने का निर्णय लिया गया। सभी सदस्यों को समाचार पत्रों के माध्यम से नोटिस देकर सूचित करने का निर्णय लिया गया तथा इस कार्य हेतु कोषाध्यक्ष श्री राजीव लोचन बक्शी को अधिकृत किया गया। दिनांक-30.09.2022 तक Dues clear नहीं होने पर 14(घ) के तहत इन सदस्यों की सदस्यता रद्द की जायेगी तथा आवंटित प्लॉट को रद्द करने का निर्णय लिया गया।
16. सोसाईटी की वित्तीय स्थिति-सोसाईटी की वित्तीय स्थिति निम्नवत् है :-

Sl. No.	Account No. (FD)	Principal Amount	Maturity date	Amt. on Maturity	Interest
1.	31423514744	5479729	11-04-2022	5792672	312943
2.	36076176298	6998868	08-05-2023	7477976	479108
3.	36918473027	9010860	15-05-2022	9210189	199329
4.	31423542397	4244519	16-11-2022	4460757	216238
5.	36314410602	2014253	15-04-2022	2149595	135342
	Total=	27748229		29091189	1342960

TREASURER

SECRETARY

Vice President

President

CSO CO-OP HSG Society Ltd

CSO CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LTD

CSO CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LTD

- 6 -

31.09.22

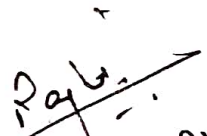
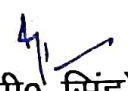
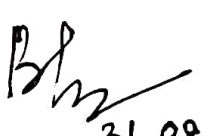
उपरोक्त के अतिरिक्त बचत खाता में निम्न राशि जमा है :-

स्टेट बैंक ऑफ इंडिया, हटिया फेज-2 -395366 / -रु0

स्टेट बैंक ऑफ इंडिया, हटिया -58,68,208 / -रु0

रांची खूटी को-आपरेटिव बैंक - 70938 / -रु0

17. सोसाईटी के मध्य पड़नेवाली रैयती भूमि का क्रय करना -इस विषय पर निर्णय लिया गया कि सर्कल दर पर क्रय कर लिया जाय जिसके लिए आवश्यकता हुई तो राशि सदस्यों द्वारा वहन किया जायेगा। इस संबंध में श्री आर0के0 मल्लीक संबंधित रैयतों से सम्पर्क स्थापित कर रैयती भूमि का क्रय करने हेतु कितनी राशि की आवश्यकता पड़ेगी जानकारी हासिल करेंगे।

 (आर0एल0 बक्शी) उपाध्यक्ष TREASURER CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LTD	 (ए0के0 रस्तोगी) सचिव SECRETARY CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LTD	 (ए0पी0 सिंह) उपाध्यक्ष Vice President CO-OP HSG Society	 31.08.22 (बी0बी0 प्रधान) अध्यक्ष President CO-OP HSG S
---	---	--	--