दिनांक 20.12.2023

सेवा में,

श्री वी. एस. मालिक,
प्रशासक, आशादीप सी.जी.एच.एस. लिमिटेड,
सेक्टर 2, प्लॉट 3 बी द्वारका, नई दिल्ली।

विषय: सोसायटी के मेंटेनेंस के मद में मेंबर्स से आउटस्टैंडिंग अमाउंट्स का डिमांड और डिफॉल्टर लिस्ट का पब्लिश किया जाना

महोदय,

कृपया आप अपने दिनांक 18.12.2023 के आदेश संख्या 14 (एफ नंबर डीओई/आशादीप/आरसीएस/2023/07 टू 10) तथा तब के अवैध एम सी के प्रेसीडेंट, श्री चोपड़ा के द्वारा जारी किए गए 13 अगस्त, 2023 के पत्र का संज्ञान लें जिसमें उन्होंने अंतिम इन्सटॉलमेंट के रूप में 63,000 रुपये की माँग की थी (पत्र संलग्नित)। इस मांग का आधार उन्होंने तत्कालीन एडमिनिस्ट्रेटर के 23 फरवरी, 2023 के पत्र को बनाया था। तत्कालीन अवैध मैनेजिंग कमिटी के प्रेसिडेंट, श्री चोपडा के डिमांड लेटर के अनुसार, तब के ऐडमिनिस्ट्रेटर, श्री सुरेन्द्र एन पांडे ने प्रति मेंबर ₹6,13,000 कंस्ट्रक्शन कॉस्ट निर्धारित किया था लेकिन इस कंस्ट्रक्शन कॉस्ट के बारे में किसी भी मेंबर को लिखित रूप में हेड वाइज एक्सपेंडिचर डिटेल्स प्रोवाइड नहीं किया गया था। यह कहना अपेक्षित होगा कि तब के एडमिनिस्ट्रेटर, श्री पांडे ने कभी भी 6,13,000 रुपये प्रति मेंबर **फाइनल कॉस्ट** के बारे में बात नहीं की थी और ना ही इसके बारे में कोई फाइनल डिसिशन हुआ था । इस तरह तत्कालीन ऐडमिनिस्ट्रेटर की अवधारणा कभी भी प्रोजेक्ट कॉस्ट फाइनल करने की नहीं थी। ना तो ऐडमिनिस्ट्रेटर ने और ना ही पूर्ववर्ती मैनेजिंग कमिटीज़ ने कंप्लीट प्रोजेक्ट कॉस्ट का डिटेल्स मेंबर्स से शेयर किया है। आप इस बात को अप्रीशिएट करेंगे कि किसी भी मांग के साथ खर्च का संपूर्ण विवरण होना चाहिए। इसके अतिरिक्त यह भी आवश्यक है कि मांग नियम के आधार पर हो। अंतिम इन्सटॉलमेंट के रूप में सभी मेंबर्स से ₹63,000 की मांग करना ना सिर्फ अनुचित बल्कि नियम विरुद्ध भी है।

2. आपके संज्ञान में यह लाना आवश्यक है कि जब भी किसी कंट्रिब्यूशन का डिमान्ड मेंबर्स से किया जाता है तो उसके पहले इसका अप्रूवल ऐन्युअल जेनरल बॉडी मीटिंग या स्पेशल जनरल बॉडी मीटिंग में **डी सी एस एक्ट, 2003 के सेक्शन 92 (3), (4) और (6)** के हिसाब से होना चाहिए था, जो नहीं हुआ। तब के अवैध एम सी के द्वारा एक स्पेशल जनरल बॉडी मीटिंग बुलाई गई थी जिसमें कॉस्ट एनहान्समेंट के बारे में चर्चा हुई थी। उन चर्चाओं में यह भी सम्मिलित था कि अगर हम कॉस्ट एनहैंस करेंगे तो इसके साथ साथ पेनल्टी क्लॉज भी कॉनट्रैक्टर पर लागू होगा और एक सप्लिमेंटरी अग्रीमेंट भी कॉन्ट्रैक्टर् के साथ किया जाएगा, जिसमें डी सी एस ऐक्ट, 2003 के हिसाब से पांच वर्ष की डिफेक्ट लाइबिलिटी भी डाली जाएगी। लेकिन तब के अवैध एम सी ने ऐसा नहीं किया और स्पेशल

जीबीएम के बगैर किसी मंतव्य या डिसिशन के और बगैर सोचे समझे ₹63,000 का डिमांड जारी कर दिया।

इस संदर्भ में यह बताना आवश्यक है कि सेक्शन 92(3) के अनुसार कंस्ट्रक्शन पीरियड में कम से कम दो स्पेशल जनरल बॉडी मीटिंग का होना आवश्यक है जिसमें मेंबर्स को कंस्ट्रक्शन का प्रोग्रेस रिपोर्ट दिया जाना चाहिए था। सेक्शन 92(4) के अनुसार प्रोजेक्ट कॉस्ट में कोई भी बढ़ोतरी बगैर जनरल बॉडी के अप्रूवल के नहीं की जा सकती है। **लेकिन तत्कालीन अवैध एम सी ने प्रोजेक्ट कॉस्ट में 8-10 प्रतिशत का इजाफा बगैर जनरल बॉडी मीटिंग के अप्रूवल के कर दिया जिसकी रिकवरी निर्णय लेने वाले एम सी के मेंबर्स के पर्सनल अकाउंट से होना चाहिए।** यह भी उल्लेखनीय है कि तत्कालीन अवैध एम सी ने अपने तीन माह के कार्यकाल में अप्रत्याशित रूप से लगभग ₹25,00,000 (पच्चीस लाख रुपये)) का पेमेंट कॉन्ट्रेक्टर को किया था जिस पेमेंट में 8 से 10% का एनहांसमेंट किया गया था जिसका अप्रूवल भी जनरल बॉडी मीटिंग में नहीं लिया गया था।

उपर्युक्त तथ्यों के अतिरिक्त यह भी लिखना आवश्यक है कि प्रोजेक्ट कॉस्ट के मद में 2,25,000 रुपये प्लस 18% जी एस टी (कुल 2,65,000 रुपये) के अलावा जनरल बॉडी का अप्रूवल लिया ही नहीं गया है जो डी सी एस एक्ट, 2003 के सेक्शन 92 और डीसीएस रुल्स, 2007 के नियम 105 के विरुद्ध है। ₹ 2,65,000 के अलावा मेंबर से जो भी कंट्रिब्यूशन लिए गए हैं सब के सब इल्लीगल और रेगुलर है क्योंकि कंट्रिब्यूशन का डिमांड डी सी एस एक्ट और रुल्स के हिसाब से नहीं किया गया था।

अतः आपसे आग्रह है कि डिफॉल्टर लिस्ट प्रभावी बनाने के पूर्व निम्न प्रक्रियाओं का संपादन सुनिश्चित करने का कष्ट करें:

1. पूर्ववर्ती अवैध मैनेजिंग कमिटी के द्वारा इनहैंस किए गए 8-10 परसेंट प्रोजेक्ट कॉस्ट की रिकवरी निर्णय लेने वाले मैनेजिंग कमिटी के मेंबर्स से किया जाए।
2. कॉस्ट कैलकुलेशन फ्लैट के मेज़रमेंट के आधार पर करें क्योंकि सारे फ्लैट्स का कन्स्ट्रक्शन का एरिया समान नहीं है। इसी आधार पर मेंबर्स का कॉन्ट्रिब्यूशन निर्धारित किया जाए।
3. जिन मेंबर्स ने अपना इंटरनल काम अपने खर्च पर करवाया है उन सारे खर्चों का इन्सटॉलमेंट अमाउंट से डिडक्ट करके डिमान्ड रेज किया जाए।
4. जिन मेंबर्स ने अपना काम खुद अपने खर्च पर करवाया है फिर भी कंस्ट्रक्शन कोस्ट के कंट्रिब्यूशन में ज्यादा राशि का भुगतान किया है उनका अतिरिक्त कंट्रिब्यूशन चाहे तो मेंटेनेंस में एडजस्ट किया जाए या उन्हें लौटा दिया जाए।
5. **जो मेजर डिफॉल्टर्स हैं और उनके पास लाखों रुपये का भुगतान बाकी है पहले उनसे पैसे का कलेक्शन किया जाये।**

6. प्रोजेक्ट कॉस्ट और उसका एनहान्समेंट एजीएम या स्पेशल जी बी एम् का ही अधिकार है एजीएम के पावर का बगैर किसी ऑथोराइजेशन के इस्तेमाल नहीं किया जाए।
7. उपर्युक्त तथ्यों के आलोक में संबंधित कंस्ट्रक्शन से रिलेटेड फाइल्स और डॉक्यूमेंट्स का अवलोकन किया जाए और इसकी इन्क्वायरी डीसीएस ऐक्ट, 2003 के सेक्शन 62 के तहत करवाने के लिए रजिस्ट्रार कोऑपरेटिव सोसायटीज को लिखा जाए।

सादर,

विश्वास भाजन,

(डीपीएस राजेश)
मेम्बरशिप नंबर205,
फ्लैट नम्बर 403,
आशादीप अपार्टमेंट्स, सेक्टर 2, प्लॉट 3-बी, द्वारका,
नई दिल्ली 110075
मोबाइल नंबर 9868586999