जय त्रिमुर्ती को. ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., कळवा, ठाणे

रजि.नं. टी.एन.ए./एचएसजी/९१६/१९७६ ता.१२.८.१९७६

विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त.

दिनांक : १६/११/२०२५

सभा दिनांक	: ०९ नोव्हेंबर, २०२५.
सभेला सुरुवात	: दुपारी ३.५५ वाजता.
सभा समाप्त	: सायंकाळी ६.१२ वाजता.
सभेचे ठिकाण	: जय त्रिमुर्ती को. ऑप. हौसिंग सोसायटी मधील साईबाबा मंदिरासमोरील पटांगण, कळवा पश्चिम, ठाणे.
उपस्थित सभासद	: १९८ सभासद.

प्रस्तावना

आपल्या जय त्रिमुर्ती को. ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., कळवा, ठाणे – ४००६०५ ची पुनर्विकास संदर्भात विशेष सर्वसाधारण सभा सभासदांच्या मागणीपत्रानुसार व दिनांक ११/१०/२०२५ रोजी झालेल्या कार्यकारिणीच्या सभेतील मंजूर ठरावानुसार रविवार दिनांक ०९ नोव्हेंबर, २०२५ रोजी दुपारी ठिक ३.३० वाजता संस्थेच्या आवारातील साईबाबा मंदिरासमोरील पटांगणात घेण्यात आली.

सचिव, सौ. विद्या नंदकुमार राऊत, यांनी ठरल्याप्रमाणे दुपारी ३.३० वा सभेस आवश्यक सभासद उपस्थित आहेत परंतु अजूनही काही जेष्ठ सभासद सही करण्यास व्यस्त असल्याने थोड्याच वेळात सभेला सुरुवात करू असे सांगितले.

तदनंतर संस्थेचे अध्यक्ष श्री. अनिल श्रीपत राणे यांनी उपस्थितांचे स्वागत करुन आजच्या सभेचा कोरम पूर्ण झाल्याची आनंदाची बातमी सभागृहास सांगितली. आपल्याला सभेची गणपूर्ती (कोरम) पूर्ण होण्याकरीता २३८ सभासदांपैकी १५९ सभासद उपस्थित असणे आवश्यक आहे. त्याप्रमाणे आजच्या सभेस १९० सभासद उपस्थित आहेत अशी माहिती दिली.

तसेच आजच्या सभेसाठी उपस्थित राहण्याकरिता जे सभासद लांबून प्रवास करुन येणार होते ते प्रवासात आहेत. अजूनही सभागृहात पोहोचू शकले नाहीत. तरी सभेच्या वेळेनंतर येणाऱ्या सभासदांना सभागृहात प्रवेश दिला तर चालेल का? याबाबत आमसभेला विचारणा केली. त्यावर आमसभेने एकमताने होकार दर्शविला.

मा. सचिव, सौ. विद्या नंदकुमार राऊत यांनी सभेसाठी अपेक्षित गणपूर्ती (कोरम) पूर्ण झाल्याने सभेच्या कामकाजास दुपारी ४.०० वा. सुरुवात केली.

२. सभेच्या व्यासपीठावर खालील प्रमाणे कार्यकारिणी उपस्थित होती :-

१) श्री. अनिल राणे	अध्यक्ष	९) श्री. सदानंद देवाडिगा	सदस्य
२) श्री. सुधाकर वर्तक	उपाध्यक्ष	१०) श्री. नारायण झेमसे	सदस्य
३) सौ. विद्या राऊत	सचिव	११) श्री. प्रकाश देवके	सदस्य
४) श्री. किरण कामथे	उप-सचिव	१२) सौ. मनाली दळवी	सदस्या

५) सौ. नेहा इंदुलकर	खजिनदार	१३) सौ. जीता चेऊलकर	सदस्या
६) श्री. अरुण कडव	उप-खजिनदार	१४) सौ. संजना चाळके	सदस्या
७) श्री. संदीप परब	सदस्य	१५) श्री. विष्णू पवार	तज्ञ सदस्य
८) श्री. महेश साटम	सदस्य	१६) श्री. प्रकाश स्वामी	तज्ञ सदस्य

श्री. विलास शिर्के, कार्यकारिणी सदस्य हे कार्यकारिणी सोबत न बसता सभासदांमध्ये बसले होते.

३. सचिव, सौ. विद्या राऊत यांनी आजच्या उपस्थितांचे स्वागत करुन आजच्या सभेचे अध्यक्षस्थान श्री. अनिल राणे यांनी भुषवावे असा प्रस्ताव आमसभेसमोर मांडला. यास आमसभेनेही एकमताने अनुमती दिली. त्यानुसार अध्यक्षांनी सभेच अध्यक्ष स्थान स्विकारले. सदर बाबत श्री. सुभाष राजे यांनी अनुमोदक म्हणून नाव दिले. मा. सचिव, सौ. विद्या राऊत यांनी मा. अध्यक्ष यांना आपले मनोगत व्यक्त करण्यास विनंती केली.

४. मा. अध्यक्ष अनिल राणे, यांनी आपले मनोगत व्यक्त करतांना म्हणाले की, आजचे हे यश सर्व सभासदांच्या पार्ठिब्यामुळे मिळाले आहे. पुर्नविकास ही दीर्घकाळ चालणारी प्रक्रिया आहे. परंतु आपण सर्व सभासद योग्य विचाराने एकजुटीने पुढे जाणार आहोत. आपल्या मालमत्तेचे मुल्य हे वाढणार आहे. पुणे, नाशिक, कोकण तसेच इतर ठिकाणाहून आपले सभासद आजच्या सभेला हजर राहण्याकरीता एवढा लांबचा प्रवास करुन आले आहेत. पुर्नविकास सहाय्यक समन्वयक व समिती आणि इतर मदतनीस तसेच सर्व सभासदांचे कार्यकारिणीच्या वतीने आभार मानले असेच पुढे आपले सहकार्य मिळेल अशी अपेक्षा व्यक्त केली.

तदनंतर, मा. अध्यक्ष यांनी मा. सचिव सौ. विद्या राऊत यांना विषयसूचीनुसार सभेचे पुढील कामकाज सुरु करण्यास सांगितले.

मा. सचिव, यांनी पुनर्विकासाच्या सभेची गणपूर्ती पूर्ण झाल्याबद्दल उपस्थित सर्वांचे अभिनंदन केले. तदनंतर आजच्या सभेच्या विषय सूचीचे वाचन केले.

<u>विषय क्र. १ : सभेच्या कोरमपूर्तते नंतर इमारतींच्या पुनर्विकासासंबंधीत कार्यक्रमाची रुपरेषा सादर करणे.</u>

मा.सचिव यांनी श्री.किरण महादेव कामथे, उपसचिव यांना इमारतींच्या पुनर्विकासासंबंधीत कार्यक्रमाची रुपरेषा सादर करण्याची विनंती केली.

श्री.किरण कामथे, उपसचिव यांनी इमारतींच्या पुनर्विकासासंबंधीत खालीलप्रमाणे कार्यक्रमाची रुपरेषा सांगितली :-

१) महाराष्ट्र शासनाच्या दिनांक ४ जुलै, २०१९ च्या शासन निर्णयातील मार्गदर्शकानुसार आपण काम करणार आहोत.
२) सभासदांना सभागृहात पुनर्विकासासंबंधी संमतीपत्रक देण्यात आले आहे. त्यात पत्रकामध्ये सभासदांनी संस्थेच्या इमारतींचा पुनर्विकास करण्यास त्यांची संमती (मान्यता) आहे किंवा नाही हे सहीनिशी द्यायचे आहे.
३) होय किवा नाही यांचे वर्गीकरण झाल्यानंतर आवश्यक असलेला होकारार्थी कोरम झाल्यास पुढील चर्चा करणे.
४) प्रकल्प व्यवस्थापक (PMC), नेमण्याबाबतच्या निविदेमधील अटी व शर्ती याबाबत चर्चा करणे.
५) कायदेशीर सल्लागार नेमण्याबाबतच्या निविदेमधील अटी व शर्ती याबाबत चर्चा करणे.
६) टप्प्याटप्याने विशेष सर्वसाधारण सभा घ्याव्या लागतील.
७) व्यवहार्यता अहवाल प्रमाणे (फिझीबीलीटी रिपोर्ट) त्याचे सादरिकरणासाठी (प्रेझेंटेशन) देखील विशेष सर्वसाधारण सभा घ्यावी लागेल.

८) विकासक निवडताना देखील निवीदा प्रक्रिया राबविली जाईल. त्याकरिता विशेष सर्वसाधारण सभा घ्यावी लागेल. या सभेस शासनाचा अधिकारी उपस्थित रहावा याकरीता मा. उप-निबंधक कार्यालयात पत्रव्यवहार करावा लागेल.

९) जेव्हा जेव्हा विशेष सर्वसाधारण सभा घेण्याची गरज असेल तेव्हा तेव्हा सर्व सभासदांनी उपस्थित राहणे गरजेचे आहे.

विषय क्र.२ : आपल्या संस्थेच्या इमारतींचा पुर्नविकास करण्याबाबत सभासदांची मागणी व प्राप्त सूचना विचारात घेऊन प्राथमिक निर्णय घेणे.

सभासदांना सभागृहात पुनर्विकासासंबंधी संमतीपत्रक देण्यात आले आहे. त्यात पत्रकामध्ये सभासदांनी संस्थेच्या इमारतींचा पुनर्विकास करण्यास त्यांची संमती (मान्यता) आहे किंवा नाही हे सहीनिशी द्यावे अशी विनंती करण्यात आली. ती सर्व संमती पत्रके उपस्थित सभासदांच्या मदतीने एकत्र करण्यात आली आणि त्यांचे होय व नाही असे वर्गीकरण करण्यात आले.

सभासद श्री. लऊ कृष्णा घाडी (२/ए/१) व श्री. राजन विश्वनाथ सावंत (३/बी/१३) यांच्या संमतीपत्रकामधे खाडाखोड निदर्शनास आल्यामुळे त्यांच्याकडून नवीन संमती पत्रक घेण्यात आले. त्या दरम्यान सभेचा कोरम पूर्ण झाल्यामुळे मा. अध्यक्षांनी सभेची मान्यता घेतल्यामुळे जे सभासद उशिरा पोहोचणार होते त्यांना देखील सभागृहात प्रवेश देण्यात आला. त्यामुळे सभेस १९७ सभासद उपस्थित होते. पुनर्विकासा करीता होकार / नकार याचा कोरम पूर्ण होण्याकरीता महाराष्ट्र शासनाच्या दिनांक ४ जुलै, २०१९ च्या शासन निर्णयानुसार मूळ सभासंच्या एकूण संखेच्या ५१% (म्हणजेच १२१ सभासद) सभासदांची सहमती असणे गरजेचे आहे.

आजचे संमती पत्रकाचे वर्गीकरण झाल्यानंतर मा. सचिव यांनी पुर्नविकासाकरीता १९७ सभासदांनी होकार दिल्याचे जाहीर केले. तदनंतरही एक सभासद आले त्यांनी देखील संमतीपत्रकात होकार दिला. त्यामुळे सभा संपताना संमती पत्रकास होकार दिलेल्या सभासदांची संख्या १९८ झाली. जर कोणाला काही प्रकल्प व्यवस्थापक (PMC) बाबत काही सूचना करावयाच्या असतील तर त्यांनी त्या सभेमध्ये सांगाव्यात असे सूचित केले.

विषय क्र.३ : इमारतींच्या पुर्नविकास कामासाठी शासनाचे स्थानिक प्राधिकरणाकडील पॅनल वरील तज्ञ व अनुभवी वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांची निवड करण्यासाठी पुढील विशेष सर्वसाधारण सभेचे नियोजन करणे व त्यांनी करावयाच्या कामाच्या बाबी व अटी निश्चित करणे.

श्री. किरण कामथे, उपसचिव यांनी सांगितले की, प्रकल्प व्यवस्थापक (PMC) व कायदेशीर सल्लागार या दोन गोष्टी पुनर्विकासामध्ये महत्वाच्या आहेत. प्रकल्प व्यवस्थापक (PMC) प्रत्यक्षात निवडीनंतर काय काय कामे करणार याची माहिती खालीलप्रमाणे दिली.

१) प्रत्येक सदनिकेचे व दुकानाचे मोजमाप करणे.

२) संस्थेच्या जागेच्या क्षेत्रफळाचे मोजमाप करण्याकरीता त्या त्या संबंधीत विभागाशी सपर्क साधून पत्रव्यवहार करणे व फिझीबिलीटी रिपोर्ट काढणे.

३) प्रकल्प व्यवस्थापक (PMC) यांचेकडून आलेले फिझीबीलीटी रिपोर्ट सभासदांसमोर सादर करणे.

४) विकासकाची निवीदा (कोटेशन), पेपर डिक्लेरेशन पुढील फेजचे काम करणे.

५) विकासकाच्या आलेल्या निवीदांचे वर्गीकरण करुन त्याबाबतचा तक्ता / रिपोर्ट तयार करणे.

६) प्रत्यक्षात विकासकाशी पुनर्विकास करारनामा करतांना आपल्या सदनिका रिकाम्या झाल्यापासून ते नवीन सदनिका ताब्यात मिळेपर्यन्त प्रत्येक टप्प्यावर त्याने काम करणे.

७) सदनिकेबाबत सभासदांच्या काही कागदपत्रां विषयी अडचणी असल्यास किंवा विकासकाशी होणारा करारनामा करतांना तो कायदेशीरपणे होत आहे किंवा नाही या करिता कायदेशीर सल्लागार असणे आवश्यक आहे.

कार्यकारिणीतील काही सदस्यांनी अभ्यास करुन प्रकल्प व्यवस्थापक (PMC) निवडीकरीता तयार केलेल्या निविदेच्या अटी व शर्ती यांचे खालीलप्रमाणे वाचन मा. उपसचिव, श्री. किरण कामथे यांनी केले आणि त्यावर सभासदांनी काही दुरुस्ती अथवा सूचना असतील तर सांगण्याबाबत सूचित केले.

प्रकल्प व्यवस्थापक (PMC) निवडीकरीता महत्वाचे मुद्दे खालीलप्रमाणे.

किमान पात्रता निकष (तांत्रिक बोलीसाठी) (Minimum Eligibility Criteria - Technical Bid)

बोली लावणाऱ्यांनी खालील सर्व निकषांसाठी दस्तऐवजी पुरावा सादर करणे आवश्यक आहे. यापैकी कोणताही एक निकष पूर्ण न झाल्यास बोली तांत्रिकदृष्ट्या अपात्र ठरेल.

- **अनुभव:** गृहनिर्माण संस्थेच्या पुनर्विकास प्रकल्पांसाठी पीएमसी/वास्तुविशारद सेवा प्रदान करण्याचा ७-१० वर्षांचा अनुभव असावा. (नोंदणी प्रमाणपत्र जोडावे).
- **प्रकल्प पूर्तता:** मागील ७ वर्षांत समान स्तराचे (उदा. आपल्या संस्थेच्या प्लॉट क्षेत्रफळ एवढे किंवा त्या पेक्षा अधिक) किमान ३ पुनर्विकास प्रकल्प यशस्वीरित्या पूर्ण केलेले असावेत. (भोगवटा प्रमाणपत्र (OC)/ पूर्णत्व प्रमाणपत्र (Completion Certificates) च्या प्रती जोडाव्यात).
- **सध्या सुरू असलेले प्रकल्प:** पीएमसी म्हणून किमान ३ पुनर्विकास प्रकल्प सुरू असावेत. (नियुक्ती पत्रे (Appointment Letters) किंवा प्रारंभ प्रमाणपत्रांच्या (CC) प्रती जोडाव्यात).
- **व्यावसायिक नोंदणी:** फर्मचा मुख्य वास्तुविशारद (Council of Architecture - COA मध्ये नोंदणीकृत) असावा. संरचना अभियंत्याकडे (Structural Engineer) वैध MCGM/TMC परवाना असावा. (वैध नोंदणी प्रमाणपत्रे जोडावीत).
- **अंतर्गत कार्यसंघ (In-House Team):** फर्मकडे किमान खालील पात्र इन-हाऊस टीम असणे आवश्यक आहे:
    - एक मुख्य वास्तुविशारद (COA नोंदणीकृत)
    - एक स्थापत्य अभियंता/प्रकल्प व्यवस्थापक
    - एक परवानाधारक संरचना अभियंता
    - एक कायदेशीर सल्लागार (पॅनेलवर)
    - एक सनदी लेखापाल (पॅनेलवर)
- **आर्थिक स्थिरता:** मागील ३ आर्थिक वर्षांमध्ये सरासरी वार्षिक उलाढाल किमान रु. ५० लाख असावी. (सनदी लेखापाल प्रमाणित ताळेबंद (Balance Sheets) किंवा उलाढाल प्रमाणपत्रे जोडावीत).
- **ब्लॅकलिस्टिंग नाही:** फर्मला कोणत्याही सरकारी प्राधिकरणाने ब्लॅकलिस्ट केलेले नसावे किंवा कोणत्याही गृहनिर्माण संस्थेशी त्यांचा कोणताही वाद (Litigation) नसावा. (कंपनीच्या लेटरहेडवर स्वयं-घोषणापत्र जोडावे).
- **अनामत रक्कम आणि निविदा शुल्क:** बोलीसोबत आवश्यक नापरतावा अनामत रक्कमेचा धनादेश जोडलेले असावा आणि निविदा शुल्काचे रोख रक्कम भरलेली असावी.

कामाची व्याप्ती (Scope of Work)

निवडलेला पीएमसी संस्थेचा प्रतिनिधी म्हणून काम करेल आणि संकल्पनेपासून ते प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंत व्यापक सेवा पुरवेल. त्याच्या मुख्य जबाबदाऱ्या खालीलप्रमाणे असतील:

टप्पा १: पूर्व-बांधकाम (Pre-Construction)

- प्लॉट, सध्याच्या इमारती आणि सदस्यांच्या फ्लॅटचे (कार्पेट एरिया पडताळणीसह) सविस्तर सर्वेक्षण करणे.
- मालमत्ता नोंदी (Property Card, CTS Plan, DP Remarks) प्राप्त करणे.
- सध्याच्या DCPR/UDCPR नुसार सविस्तर व्यवहार्यता अहवाल तयार करणे, जास्तीत जास्त विकास क्षमतेचे विश्लेषण करणे आणि संस्थेसाठी पर्याय (उदा. अतिरिक्त क्षेत्रफळ, कॉर्पस फंड) निश्चित करणे.
- विकासक निवडीसाठी सर्वसमावेशक निविदा दस्तऐवज (RFP) तयार करणे.
- विकसक निविदा प्रक्रियेत संस्थेला मदत करणे: जाहिरात देणे, पूर्व-बोली बैठका घेणे, तांत्रिक आणि आर्थिक बोलींचे मूल्यांकन करणे आणि तुलनात्मक विश्लेषण तयार करणे.
- शॉर्टलिस्ट केलेल्या विकासकांची सत्यता, तांत्रिक क्षमता आणि आर्थिक ताकद तपासणे.

टप्पा २: बांधकाम आणि अंमलबजावणी (Construction & Execution)

- विकास करार (Development Agreement) आणि वैयक्तिक सदस्य करारांचा मसुदा तयार करण्यात संस्थेच्या कायदेशीर सल्लागारास मदत करणे.
- विकासकाने महानगरपालिकेकडे (TMC, इ.) सादर करण्यापूर्वी सर्व योजनांचे नकाशे (Plans) काटेकोरपणे परीक्षण करणे आणि त्यांना मंजुरी देणे.
- विकासकाने सर्व आवश्यक परवानग्या (IOD, CC, इ.) वेळेवर मिळवल्याची खात्री करणे.
- नवीन फ्लॅटच्या "कार्पेट एरिया" ची पडताळणी करणे.
- बांधकामाच्या गुणवत्तेवर, तपशीलांचे पालन आणि प्रकल्पाच्या टाइमलाइनवर लक्ष ठेवण्यासाठी पात्र साइट अभियंता नियुक्त करून साइटवर आठवड्यातून २-३ वेळा पर्यवेक्षण करणे.
- संस्थेला नियतकालिक मासिक प्रगती अहवाल जारी करणे.
- प्रकल्प निधी वितरणासाठी विकासकाच्या बिलांची पडताळणी आणि प्रमाणन (Certifying) करणे (लागू असल्यास).

टप्पा ३: बांधकाम पश्चात (Post-Construction)

- भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupation Certificate) आणि इमारत पूर्णत्व प्रमाणपत्रासह (Building Completion Certificate) सर्व अंतिम परवानग्या मिळवण्यात विकासकाला मदत करणे.

जय त्रिमूर्ती को-ऑप. हाऊसिंग सोसायटी लि. रजि. नं. TNA/HSG/916/1976 DT: 12-8-76

- सदस्यांनी ताबा घेण्यापूर्वी अंतिम संयुक्त तपासणी करणे आणि प्रलंबित/दोषपूर्ण बाबींची यादी तयार करणे (स्नॅग लिस्ट).
- अंतिम "जसे-बांधले आहे" (as-built) याची मंजूर नकाशाप्रमाणे पडताळणी करणे.
- नवीन इमारतीचा, कॉर्पस फंडाचा आणि मूळ दस्तऐवजांचा विकासकाकडून संस्थेकडे सुरळीत हस्तांतरण करण्यात मदत करणे.

बोली सादर करण्याची प्रक्रिया (दोन लिफाफा प्रणाली) (Bid Submission Process - Two-Envelope System)

बोली लावणाऱ्यांनी त्यांचे प्रस्ताव दोन स्वतंत्र, मोहरबंद लिफाफ्यांमध्ये सादर करावेत.

- **लिफाफा 'अ' (तांत्रिक बोली):** यावर **"पीएमसीसाठी तांत्रिक बोली"** असे स्पष्टपणे नमूद केलेले असावे आणि यात खालील कागदपत्रे असावीत:
  - किमान पात्रता निकष मध्ये नमूद केलेली सर्व कागदपत्रे.
  - कंपनी प्रोफाइल, संस्था रचना आणि टीमचा तपशील.
  - प्रकल्पासाठी सविस्तर सादरीकरण आणि कार्यप्रणाली (Methodology).
  - प्रस्तावित टाइमलाइनचा मसुदा.
  - अनामत रकमेचा डिमांड ड्राफ्ट.
- **लिफाफा 'ब' (आर्थिक बोली):** यावर **"पीएमसीसाठी आर्थिक बोली"** असे स्पष्टपणे नमूद केलेले असावे आणि यात खालील गोष्टी असाव्यात:
  - विहित नमुन्यातील आर्थिक बोली.
  - शुल्क स्थिर, एकरकमी रक्कम (fixed, lump-sum amount) म्हणून उद्धृत केले जावे आणि ते प्रकल्पाच्या टप्प्यानुसार विभागलेले असावे (उदा. विकासक नियुक्तीवर २०%, बांधकामादरम्यान ४०%, OC मिळाल्यावर ४०%).

<u>मूल्यांकन आणि निवड प्रक्रिया (Evaluation and Selection Process)</u>

- **पात्रता:** संस्था प्रथम लिफाफा 'अ' (तांत्रिक बोली) उघडेल. किमान पात्रता निकष पूर्ण न करणाऱ्या बोलीदारांना अपात्र ठरवले जाईल.
- **तांत्रिक सादरीकरण:** पात्र बोलीदारांना कार्यकारिणी, पुनर्विकास सहाय्यक समिती व इतर इच्छुक सभासदांसमोर सविस्तर सादरीकरण करण्यासाठी आमंत्रित केले जाईल.
- **तांत्रिक स्कोअरिंग:** बोलीदारांना त्यांच्या अनुभव, प्रकल्प दृष्टिकोन, टीमची ताकद आणि सादरीकरण यावर आधारित गुण दिले जातील.

- **आर्थिक बोली उघडणे:** केवळ तांत्रिकदृष्ट्या पात्र ठरलेल्या जसे की ७०% पेक्षा जास्त गुण मिळवलेल्या बोलीदारांचेच लिफाफा 'ब' (आर्थिक बोली) एका विशिष्ट तारखेला विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये (SGBM) पात्र बोलीदारांच्या उपस्थितीत उघडले जातील.
- **अंतिम निवड:** अंतिम निवड तांत्रिक ताकद आणि आर्थिक स्पर्धात्मकता या दोन्हीच्या एकत्रित मूल्यांकनावर आधारित विशेष सर्वसाधारण सभेद्वारे (SGBM) केली जाईल. संस्था सर्वात कमी आर्थिक बोली (L-1) स्वीकारण्यास बांधील नाही.

<u>अटी व शर्ती (Terms & Conditions)</u>

- **संस्थेचे अधिकार:** कोणतीही कारणे न सांगता कोणताही किंवा सर्व प्रस्ताव स्वीकारण्याचा किंवा नाकारण्याचा अधिकार संस्थेकडे राखीव राहील.
- **हितसंबंधांचा संघर्ष (Conflict of Interest):** प्रकल्पासाठी बोली लावणाऱ्या कोणत्याही विकासकाशी पीएमसीचा कोणताही प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्ष व्यावसायिक संबंध नसावा. यासंबंधीचे घोषणापत्र (Declaration) देणे बंधनकारक आहे.
- **करार संपुष्टात आणणे (Termination Clause):** पीएमसीच्या गैर-कार्यक्षमतेसाठी किंवा करारभंग झाल्यास, अंतिम करारात करार संपुष्टात आणण्याची तरतूद समाविष्ट असेल, जी संस्थेच्या कायदेशीर सल्लागाराद्वारे तयार केली जाईल.

प्रकल्प व्यवस्थापक (PMC) यांच्या बाबतीत अटी व शर्ती वरीलप्रमाणे वाचून दाखविल्या.

पुर्नविकास सहाय्यक समिती मधील तज्ञ सदस्य श्री. प्रणाल प्रकाश सावंत (५/१०) व श्री. चिन्मय महेश राजेशिर्के (३/बी/१४) दोघेही वास्तुविशारद असून त्यांचे देखील वेळोवेळी मार्गदर्शन घेत आहोत. त्यांच्याशी चर्चा करून आवश्यक असल्यास वरील अटी व शर्तीमध्ये बदल करावे लागतील.

मा. उपसचिव, श्री. किरण कामथे यांनी पुढे असेही सांगितले की, पुर्नविकास सहाय्यक समिती बरोबर झालेल्या बैठकीत ठरल्याप्रमाणे प्रकल्प व्यवस्थापक (PMC) यांचेकडून अनामत (Deposit) रक्कम रु.१०,०००/- (रुपये दहा हजार फक्त) इतकी ना-परतावा (Non Refundable) घेणेबाबत तसेच संस्थेचे कायदेशीर सल्लागार नेमणुकीबाबत निविदा प्रक्रिया राबविण्याविषयी कार्यकारिणी आम सभेसमोर प्रस्तावित करत आहे.

प्रकल्प व्यवस्थापक (PMC) यांचेकडून तांत्रिक लिफाफा (Technical Envelop) व आर्थिक लिफाफा (Financial Envelop) अशाप्रकारचे दोन लिफापे प्राप्त झाल्यानंतर सदर निविदा कशाप्रकारे उघडाव्यात हे कार्यकारिणीतर्फे खालीलप्रमाणे प्रस्तावित केले.

- तांत्रिक (Technical) लिफाफा उघडण्याकरीता - कार्यकारिणी सदस्य, तज्ञ सदस्य, पुर्नविकास सहाय्यक समिती तसेच इच्छुक सभासद यांचे उपस्थितीत लिफाफा उघडावा.
- आर्थिक (Financial) लिफाफा उघडण्याकरीता - विशेष सर्वसाधारण सभेत लिफाफा उघडावा.

सदर विषयावर सखोल चर्चा करतांना सभासद श्री. सुभाष राजे (३/बी/४) यांनी सूचित केले की, प्रकल्प व्यवस्थापक (PMC) यांना निविदेच्या प्रारुप फॉर्म देतांना फॉर्म फी रु.१००/- इतकी असणे आवश्यक आहे तसेच

आपल्या संस्थेच्या भूखंडाचे क्षेत्रफळ काळजीपूर्वक निश्चित करावे त्याच्यामुळेच आपल्याला FSI व इतर गोष्टी समजतील.

त्यावर सन्मानीय सभासद श्री. दिगंबर सावंत (२/ए) यांनी सूचित केले की, रु.१००/- ही फी कमी असून रु.५००/- इतकी फॉर्म फी आकारण्यात यावी.

तसेच सन्मानीय सभासद श्री. महेश परब (४/सी/३०४) यांनी सूचित केले की, तांत्रिक बीड (Technical Envelop) व आर्थिक बीड (Financial Envelop) हे उघडताना दोन्हीमध्ये अंतर असावे. जेणे करुन आपल्याला त्या निवीदांना न्याय देता येईल.

श्री. किरण कामथे, उपसचिव यांनी रु.५००/- इतकी फॉर्म फी आकारण्यासाठी होकार असल्यास हात वर करुन निर्णय देण्यास आमसभेस सांगितले.

सदर निर्णय एकमताने मान्य झाला.

ठराव : प्रकल्प व्यवस्थापक (PMC) यांना देण्यात येणाऱ्या निविदा फॉर्म करीता रु. ५००/- इतके फॉर्म शुल्क व निविदा भरताना ना-परतावा अनामत रक्कम रु.१०,०००/- (रुपये दहा हजार फक्त) आकारण्यास तसेच कायदेशीर सल्लागार नेमणुकीबाबत निविदा प्रक्रिया राबविण्याविषयी मंजूरीचा ठराव एकमताने मंजूर.

सूचक : श्री. सुभाष विनायक राजे **अनुमोदन : श्री. दिगंबर भगवान सावंत**

तदनंतर सन्मानीय सभासद श्री. नथू कौतिक पाटील यांनी आपले मनोगत व्यक्त करतांना सांगितले की, आज आपल्या संस्थेची खरोखर दिवाळी आहे. त्या दिवाळीचे आज सर्वांनी टाळांच्या गजरात स्वागत करूया. आज आपल्याकडे खऱ्या पुनर्विकासाची पहाट झाली आहे आणि हि पहाट आणण्यासाठी सन २०१६ पासून आपण प्रयत्नात होतो, पण अस म्हणतात काळ आणि वेळ यावी लागते आणि ती आज आली आहे. उपस्थित सर्व सन्मानीय वयोवृद्ध सदस्य, कार्यकारिणी सदस्य, पुनर्विकास सहाय्यक, तक्रार निवारण समिती या सर्वांचे या ठिकाणी अभिनंदन करतो.

पुनर्विकासाची प्रक्रिया हि फार किचकट आहे. संस्थेच्या अध्यक्षांनी, सचिवांनी, उप-सचिवांनी आणि कार्यकारिणी सदस्यांनी ती आपल्यासमोर मांडली आहे व ती या आधीही मांडली आहे. विषय क्रमांक २ चे वाचन झाले असता श्री. कामथे उप-सचिव, सचिव व अध्यक्ष यांनी स्पष्टीकरण दिले. पुनर्विकास रुपी मंदिराची हि पहिली पायरी आहे. ती पहिली पायरी आपण यशस्वी केली आहे त्या बद्दल सर्वांचे धन्यवाद. आता आपले काम आहे आणि तुमच्या मदतीला आम्ही असण्याचे काम आहे. योग्य करा, सभासदांच्या हिताचे करा, अडी-अडचणी असतील विचारा, कधीही तयार आहे, पण आता आपल्याला हा पुनर्विकासाचा प्रकल्प थांबून द्यायचा नाही. हा आपल्याला पूर्णत्वास न्यायचा आहे. सन २०१६ पासून माझी हि संकल्पना होती ती आज साकार झाली आहे. हि पूर्ण होवो हि साई चरणी प्रार्थना करतो. आणि जे काही टेंडर असतील पुनर्विकासाच्या बाबतीत ते तुम्ही सर्व कार्यकारिणी सदस्य, पुनर्विकास सहाय्यक समिती सदस्य, तक्रार निवारण समिती व संस्थेतील जाणकार सदस्य यांना एकत्र घेवून सर्व निर्णय घेत चला. स्वच्छ, पारदर्शक, संवेदनशील असा कारभार व्हावा एवढीच प्रार्थना. सर्व काही ४ जुलै, २०१९ च्या जीआर चे तंतोतंत पालन करूनच पुनर्विकास व्हावा एवढीच आपणाकडून माफक इच्छा. विरोध कुठेही नसेल जाहीरपणे माझा तरी नसेल. पण त्यामध्ये कुठे चूक झाली तर निश्चित मी पहिला विरोधी असेल. पुनःश्च सर्व कार्यकारिणीच्या मेहनतीचे, सर्व सभासदांचे अभिनंदन करतो. माझ्या कमिटीला पुनर्विकास करण्याची

ताकत देवो हि साई चरणी प्रार्थना करतो. जर काही कळत नकळत चुकले असेल, कोणाचे मन दुखावले असेल तर या ठिकाणी दिलगिरी व्यक्त करतो. तूर्त थांबतो, जय हिंद जय महाराष्ट्र.

यावर अध्यक्ष श्री. अनिल राणे यांनी श्री. नथू कौतिक पाटील यांचे कार्यकारिणी तर्फे आभार मानले व आपले सहकार्य असेच पुढे आम्हाला मिळू देत अशी विनंती केली व वेळोवेळी आपले मार्गदर्शन घेवू.

तदनंतर सन्मानीय सभासद श्री. सुरेश बाबुराव हरेकर (२/ए/१५) सध्या वास्तव्यास नाशिक येथे, यांनी कार्यकारिणी व सर्व उपस्थित सभासदांचे स्वागत व अभिनंदन केले. पुढे त्यांनी विकासक हा महारेरा कडे नोंदणीकृत यादीतील असावा. त्याची बांधिलकी काय असते याची माहिती देण्याविषयी सूचित केले.

त्यास अनुसरून उप-सचिव यांनी सभागृहास माहिती दिली.

तदनंतर सन्मानीय सभासद श्री. शरद रावजी तावडे, पुर्नविकास सहाय्यक समन्वयक यांनी सुचविले की, प्रकल्प व्यवस्थापक (PMC) यांच्या करीता जे निकष किंवा अटी व शर्ती आपण ठरविणार आहोत त्यानुसार तांत्रिक (Technical) बोली /लिफाफा उघडण्याकरीता कार्यकारिणी सदस्य, तज्ञ सदस्य, पुर्नविकास सहाय्यक समन्वयक व समिती सदस्य तसेच इच्छुक मान्यवर सभासद यांचे उपस्थितीत सभा घेऊन लिफाफा उघडल्यास आपल्या वेळेची बचत होईल व आर्थिक लिफाफा (Financial Envelop) हा सभासदांच्या विशेष सर्वसाधारण सभेत उघडण्यात यावा.

याउपर सन्मानीय सभासद श्री. नथू कौतिक पाटील यांनी तांत्रिक लिफाफा (Technical) व आर्थिक लिफाफा (Financial Envelop) याबबत माहितीसाठी काही प्रश्न विचारले. तसेच आपण विकासक नेमण्यापूर्वी पुनर्विकासाची कामे करण्याकरिता जो काही खर्च कराल त्या रकमेची आपण नव्याने निवडलेल्या विकासकाकडे मागणी करावी अशी सूचना केली.

त्यावर श्री. पाटील यांनी विचारलेल्या प्रश्नांचे समाधानकारक स्पष्टीकरण श्री. किरण कामथे, उपसचिव यांनी कार्यकारिणी तर्फे दिले तसेच हि प्रक्रिया आता आपण फक्त प्रकल्प व्यवस्थापक (PMC) यांच्याकरिताच अवलंबणार आहोत.

चर्चेअंती श्री. किरण कामथे, उपसचिव यांनी सभासद श्री. शरद रावजी तावडे यांनी उपरोक्त मांडलेल्या सूचनेस कोणाचा विरोध असल्यास हात वर करुन विरोध दर्शवावा असे कार्यकारिणी तर्फे आमसभेस सांगितले असता कोणीही हात वर न करता एकमताने मान्यता दिली.

ठराव : प्रकल्प व्यवस्थापक (PMC) यांच्याकडून प्राप्त तांत्रिक बोली लिफाफा (Technical Envelop) / निविदा कार्यकारिणी सदस्य, तज्ञ सदस्य, पुर्नविकास सहाय्यक समन्वयक व समिती सदस्य तसेच इच्छुक सभासद यांचे उपस्थितीत सयुंक्त सभा घेवून उघण्यास व आर्थिक लिफाफा (Financial Envelop) हा सभासदांची विशेष सर्वसाधारण सभा घेऊन उघडण्यास एकमताने ठराव मंजूर.

सूचक : श्री. शरद रावजी तावडे अनुमोदन : श्री. भिमसिंग गुलाबसिंग पाटील / श्री. सुभाष विनायक राजे

विषय क्र.४ : संस्थेचे संकेतस्थळ (वेबसाईट) तयार करुन घेण्याबाबत चर्चा करुन निर्णय घेणे.

संस्थेचे संकेतस्थळ तयार करून घेण्याबाबत कार्यकारिणीने काही ठरविले आहे का? अशी विचारणा करण्यात आली.

श्री. किरण कामथे, उपसचिव यांनी सांगितले की, इमारत पुनर्विकासाला जाताना हे संकेतस्थळ संस्थेतील २३८ सभासदांसाना वापरता (ॲक्सेसेबल) येणार आहे. या संकेतस्थळावर पुनर्विकासाबाबत ज्या ज्या मिटींग/सभा होणार त्याची नोटीस, इतिवृत्त, संस्थेचे कागदपत्र इत्यादींच्या नोंदी ठेवता येणार आहेत.

संस्थेचे संकेतस्थळ (वेबसाईट) तयार करुन घेण्याबाबत निविदा मागविणे व येणाऱ्या खर्चास मंजूरी देण्याचा प्रस्ताव कार्यकारिणीच्या वतीने आमसभेसमोर ठेवून या प्रस्तावाला मंजूरी द्यावी असे श्री. किरण कामथे, उपसचिव यांनी सांगितले.

ठराव : संस्थेचे संकेतस्थळ (वेबसाईट) तयार करुन घेण्याबाबत निविदा मागविणे व येणाऱ्या खर्चास एकमताने मंजूरी देण्यात आली.

सूचक : श्री. सुभाष विनायक राजे   अनुमोदन : श्री. प्रशांत राजाराम पालवे

विषय क्र. ५:   पुर्नविकाससंबंधी लागणाऱ्या पुढील कामांसाठी आर्थिक निधी मंजूर करणे.

सदर विषय मांडण्याकरीता मा. सचिव यांनी श्री. महेश घनश्याम साटम, कार्यकारिणी सभासद यांना विंनती केली.

वेब साईट बनविणे, संस्थेचा कायदेशीर सल्लागार नेमणे, आर्कीटेक नेमणे, पीएमसी नेमणे, निविदा तयार करणें, निविदेसोबत आपल्याला कागदपत्रांची झेरॉक्स काढणे, जागेची मोजणी, अतितातडीची मोजणी, प्रवास खर्च, प्रत्येक सदनिकेची मोजणी, इत्यादी. पुर्नविकास निधी हा अंदाजित खर्च रु.१०,००,०००/- (अक्षरी रुपये दहा लाख फक्त) इतका कार्यकारिणीतर्फे आमसभेसमोर मांडला. श्री. साटम यांनी सदर रु.१०,००,०००/- इतका अंदाजित खर्च हा आपल्या संस्थेच्या आतापर्यन्तच्या बचतीमधून करण्यात येणार असल्याचे सभेस सांगितले.

तरी पुर्नविकासासंबंधी लागणाऱ्या उपरोक्त कामांसाठी आर्थिक निधी अंदाजित खर्च १०,००,०००/- (अक्षरी रुपये दहा लाख फक्त) हा संस्थेच्या बचतीमधून करण्याच्या प्रस्तावाच्या ठरावास मान्यता देण्यात यावी असा प्रस्ताव सभेसमोर मांडला.

ठराव : पुर्नविकासासंबंधी लागणाऱ्या उपरोक्त कामांसाठी आर्थिक निधी अंदाजित खर्च १०,००,०००/- (अक्षरी रुपये दहा लाख फक्त) इतका खर्च हा संस्थेच्या बचतीमधून करण्याच्या प्रस्तावाच्या ठरावास एकमताने मंजूरी देण्यात आली.

सूचक : श्री. श्रीकांत नागनाथ मोहोळकर   अनुमोदन : श्री. बबन शंकर पडवळ

सभेच्या उत्तरार्धात संस्थेतील काही सभासदांनी पुढीलप्रमाणे आपले प्रश्न व सूचना मांडल्या.

१) सन्मानीय सभासद श्री. श्रीकांत नागनाथ मोहोळकर यांनी सभासदांना अजूनही काही शंका असल्यास त्या मांडण्यासाठी काही दिवसांचा अवधी देण्यात यावा असे सूचित केले त्याप्रमाणे उपसचिव श्री. किरण कामथे यांनी कार्यकारिणीच्या वतीने सभासदांच्या काही शंका / अटी असल्यास पुढील रविवार, दिनांक १६/११/२०२५ पर्यन्त संस्थेच्या कार्यालयात लेखी द्याव्यात असे सांगितले.

तसेच उपसचिव श्री किरण कामथे यांनी सभागृहात आवाहन केले की, ज्या सभासदांनी आतापर्यन्त आपला ईमेल संस्थेस दिला नसेल तर तो त्यांनी संस्थेला द्यावा. त्याचप्रमाणे ज्या सभासदांचे हस्तांतरण / नॉमिनी बदल करण्याच्यासाठीची कागदपत्रांची पूर्तता झाली नसेल ती त्यांनी लवकरात लवकर संस्थेकडे जमा करावीत. जेणेकरून इमारत पुनर्विकासाला जाताना काही अडचणी येणार नाहीत.

२) सन्मानीय सभासद श्री. महेश कोंडीबा राजेशिर्के (३/ बी/१४) यांनी प्रकल्प व्यवस्थापक (PMC) व संस्थेचे संकेतस्थळ यांच्या निविदा (टेंडर) कधी निघतील याबद्दल विचारणा केली.

त्यास उत्तर देताना उपसचिव श्री किरण कामथे यांनी सांगितले की, आज आपण ज्या अटी व शर्ती येथे सांगितल्या आहेत त्यामध्ये आपल्या पुनर्विकास सहाय्यक समिती चे दोन तज्ञ सदस्य यांच्याशी चर्चा केल्यानंतर मुख्य निविदा फॉर्म तयार करण्यासाठी तीन आठवड्यांचा अवधी लागणार आहे. त्यानंतर १५ दिवस निविदा संस्थेत जमा करण्यासाठी कालावधी देण्यात येईल. सदर कालावधीत ३ पेक्षा कमी निविदा आल्या तर पुन्हा ८ दिवसांची मुदत वाढ देण्यात येईल. तसेच संकेतस्थळ तयार करण्यासाठी निविदा मागवून त्या प्रकल्प व्यवस्थापक (PMC) च्या आर्थिक लिफाफा (Financial Envelop) उघडण्यास घेण्यात येणाऱ्या सभासदांच्या विशेष सर्वसाधारण सभेतच उघडणार आहोत.

३) सन्मानीय सभासद श्री. श्रीकांत नागनाथ मोहोळकर यांनी विचारले की किती वर्षामध्ये (कधीपर्यन्त) सदनिका खाली करुन द्यावी लागेल? ते सांगावे.

त्यास उत्तर देताना उपसचिव यांनी सांगितले की, हा प्रश्न महत्वाचा आहे तितकाच किचकट देखील आहे. पुनर्विकासाकरिता लागणाऱ्या सर्व कामांचा विचार करता साधारणपणे एक वर्षाचा कालावधी लागू शकतो. कार्यकारिणीचा प्रयत्न ते काम लवकरात लवकर करण्याचा आहे.

४) सन्मानीय सभासद श्री. शरद रावजी तावडे पुनर्विकास सहाय्यक समन्वय यांनी सूचित केले की, पुनर्विकासाकरिता जाताना आपल्याला किती जागा वाढवून मिळणार याबरोबर सदनिकेचे व्होलुम जसे की लांबी x रुंदी x उंची याचा देखील विचार करावा.

त्यास उत्तर देताना उपसचिव यांनी सांगितले की, जेव्हा कार्यकारिणीने इमारत / विंग निहाय बैठका घेतल्या त्यावेळी बऱ्याच सभासदांचा हा कॉमन प्रश्न होता की, आपल्याला वाढवून जागा किती मिळेल? या कॉमन प्रश्नाला त्यावेळेसही व आताही तेच उत्तर देवू की ज्या वेळेस आपल्याला प्रकल्प व्यवस्थापक (PMC) यांच्याकडून फिझीबीलीटी रिपोर्ट प्राप्त झाल्यानंतरच आपल्याला कळेल की आपल्याला वाढून जागा किती मिळणार आहे. आपल्याकडे जे बांधकाम यामध्ये सातत्य नाही. हा एक किचकट प्रश्न आहे. आपल्या मंजूर नकाशाप्रमाणे बेस एरिया लक्षात घेऊन सर्वांचा एक कॉमन वाढीव एरिया त्यामध्ये मिळवून (एड) करून आपली मागणी असेल असे कार्यकारिणीचे मत आहे. कार्यकारिणीची इच्छा आहे की जागेबाबत जो काही फायदा आहे तो सर्व २३८ सभासदांचा व्हावा आणि त्यासाठी कार्यकारिणी कटिबद्ध आहे.

तदनंतर सचिव, सौ. विद्या नंदकुमार राऊत यांनी सभासदांना सूचना केली प्रत्येक सभासदाने आपल्याकडे दोन भाग प्रमाण पत्र आहे का ते तपासावे. ते नसल्यास कार्यालयात येवून पुढील कार्यवाहीसाठी कार्यकारिणीशी संपर्क करावा त्या साठी योग्य ते सहकार्य आपणास केले जाईल. आजच्या विषय सुचीवरील शेवटचा विषय झालेला आहे. सहकार्याच्या भावनेने व कुठलाही गोंधळ न होता, शांततेत सभा पार पडली याबद्दल सर्व पदाधिकारी व कार्यकारिणीच्या वतीने सन्माननीय सभासदांचे, पुनर्विकास सहाय्यक समिती व पुनर्विकास सहाय्यक समन्वयक, मदतनीस तसेच सभासदांच्या मुलांचे ज्यांनी हि सभा यशस्वी करण्यास मोलाचे योगदान दिले त्या सर्वांचे मनापासून आभार मानले. व सभेच्या अध्यक्षांना आजची सभा संपल्याचे जाहीर करण्यास विनंती केली.

मा. अध्यक्षांनी उपस्थित सर्व सदस्यांचे मनापासून आभार मानले व राष्ट्रगीतासाठी सर्वांना उभे राहण्याची विनंती केली. तदनंतर सदर बैठक संपल्याचे जाहीर केले.

धन्यवाद!

जय त्रिमूर्ती को-ऑप. हाऊसिंग सोसायटी लि.

अध्यक्ष खजिनदार सेक्रेटरी