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.

जावक क्र. ०१७/2026-27

दिनांक : १०/०५/२०२६

सभा दिनांक : २६ एप्रिल, २०२६.
सभेला सुरुवात : दुपारी ३.३० वाजता.
सभा समाप्त : सायंकाळी ७.०० वाजता.
सभेचे ठिकाण : जय त्रिमुर्ती को. ऑप. हौसिंग सोसायटी मधील साईबाबा मंदिरासमोरील पटांगण, कळवा पश्चिम, ठाणे.
उपस्थित सभासद : १८१ सभासद.

प्रस्तावना

आपल्या जय त्रिमुर्ती को. ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., कळवा, ठाणे – ४००६०५ ची पुनर्विकास संदर्भात विशेष सर्वसाधारण सभा ही कार्यकारिणीच्या दिनांक ०८/०४/२०२६ रोजी झालेल्या सभेतील मंजूर ठरावानुसार रविवार, दिनांक २६ एप्रिल, २०२६ 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 उन्हाची अति तीव्रता असल्याने घरातून उशिरा निघाले आहेत तसेच काही प्रवासात असल्याने थोड्याच वेळात सभागृहात येणार असल्याचे समजले आहे व काही सभासद अजूनही उपस्थिती पत्रकावर सही करण्यास व्यस्त आहेत. तरी सभेला आपण बरोबर ४.०० वाजता सुरुवात करू असे सांगितले.

२. सभेच्या व्यासपीठावर खालील प्रमाणे कार्यकारिणी उपस्थित होती :-

१) श्री. अनिल राणे	अध्यक्ष	८) श्री. सदानंद देवाडिगा	सदस्य
२) श्री. सुधाकर वर्तक	उपाध्यक्ष	९) श्री. नारायण झेमसे	सदस्य
३) सौ. विद्या राऊत	सचिव	१०) श्री. प्रकाश देवके	सदस्य
४) श्री. किरण कामथे	उप-सचिव	११) सौ. जीता चेऊलकर	सदस्या
५) श्री. अरुण कडव	उप-खजिनदार	१२) सौ. संजना चाळके	सदस्या
६) श्री. संदीप परब	सदस्य	१३) श्री. विष्णू पवार	तज्ञ सदस्य
७) श्री. महेश साटम	सदस्य	१४) श्री. प्रकाश स्वामी	तज्ञ सदस्य

३. मा. सचिव, सौ. विद्या राऊत यांनी पुनर्विकासाच्या सभेची गणपूर्ती पूर्ण झाल्याबद्दल उपस्थित सर्वांचे अभिनंदन व स्वागत केले. आजच्या सभेचे अध्यक्षस्थान श्री. अनिल श्रीपत राणे यांनी भुषवावे असा प्रस्ताव आमसभेसमोर मांडला.

Scanned with OKEN Scanner

सदर प्रस्तावास आमसभेने एकमताने अनुमती दिली.

सूचक : सौ. विद्या नंदकुमार राऊत   अनुमोदक :   श्री. आत्माराम रघुनाथ धाडीगांवकर

मा. सचिव, सौ. विद्या राऊत यांनी मा. अध्यक्ष यांना आपले मनोगत व्यक्त करण्याची विनंती केली.

४.   मा. अध्यक्ष अनिल राणे, यांनी सर्वप्रथम उपस्थितांचे स्वागत करुन मन:पूर्वक आभार मानले. पुढे आपले मनोगत व्यक्त करतांना अध्यक्ष म्हणाले की, आज आपल्या संस्थेच्या भविष्यासाठी अत्यंत महत्वाच्या विषयावर चर्चा करुन निर्णय घेणार आहोत. आपल्या इमारती कालांतराने जुन्या झाल्या असून, भविष्यातील सुरक्षितता, आधुनिक सुविधा आणि आपल्या मालमत्तेची वाढती किंमत लक्षात घेता पुर्नविकास हा आजच्या घडीला अत्यंत आवश्यक विषय बनला आहे. मात्र पुनर्विकास ही एक अत्यंत गुंतागुंतीची आणि तांत्रिक प्रक्रिया आहे. त्यात कायदेशीर, तांत्रिक आणि प्रशासकीय अशा अनेक बाबींचा समावेश असतो. याच कारणांमुळे या संपूर्ण प्रक्रियेला पारदर्शकता, शिस्तबध्द नियोजन आणि सभासदांच्या हिताचे रक्षण करण्यासाठी एक अनुभवी व सक्षम प्रकल्प व्यवस्थापक कन्सलटन्ट (PMC) नेमणे अत्यंत गरजेचे आहे. या पुर्नविकासामध्ये प्रकल्प व्यवस्थापकाची (PMC) काय भूमिका असेल हेही त्यांनी स्पष्ट केले. आज आपणासमोर विचाराअंती ठेवण्यात येणाऱ्या निवीदांवर आपण आपली मते मांडून एकमताने सर्वोत्तम निर्णय घेवू या आणि आपला हा महत्वाचा टप्पा यशस्वीरित्या पार पाडू असा विश्वास असल्याचे त्यांनी सांगितले.

तसेच, संस्थेतील सभासदांची मुले श्री. चिन्मय महेश राजेशिर्के व श्री. प्रणाल प्रकाश सावंत हे व्यवसायाने वास्तुविशारद (आर्किटेक्ट) आहेत. त्यांच्या PMC निवडीच्या प्रक्रियेतील बहुमोल सहकार्य आणि सहभागाबद्दल त्यांचे कौतुक केले, आभार मानले व त्यांचा पुष्प गुच्छ देऊन सत्कार केला.

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

मा. सचिव, यांनी आजच्या सभेच्या विषय सूचीचे वाचन केले.

विषय क्र. १ : दि. ०९/११/२०२५ रोजी संस्थेच्या इमारतींचा पुनर्विकास करण्याबाबत झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त वाचून कायम करणे.

मा. सचिव यांनी दिनांक ०९/११/२०२५ रोजी झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त हे सर्व सभासदांना घरपोच मिळालेले आहे. तरी सदर इतिवृत्ताचे वाचन करून कायम करावे का ? असे आम सभेला विचारले असता, घरपोच इतिवृत्त मिळाल्याने त्याचे वाचन करण्यात येऊ नये व ते कायम करावे असे आमसभेतील उपस्थित सभासदांनी एकमताने सांगितले. यास आमसभेने एकमताने मंजूरी दिली.

ठराव क्र. १:   विषय क्र. १, दि. ०९/११/२०२५ रोजी संस्थेच्या इमारतींचा पुनर्विकास करण्याबाबत झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त एकमताने मंजूर करण्यात आले.

सूचक   : श्री. विलास वसंत शिर्के   (सदनिका क्र. - ५/१६)
अनुमोदक   : श्री. नारायण काशिनाथ भावसार   (सदनिका क्र. – ४ / ब / ४०३)

Scanned with OKEN Scanner

<u>विषय क्र. २ : इमारतींच्या पुनर्विकास कामासाठी तज्ञ व अनुभवी वास्तु विशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांच्याकडून संस्थेस प्राप्त झालेल्या आर्थिक निविदा उघडणे व त्यामधून वास्तु विशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांची निवड करणे.</u>

मा. सचिव, सौ. विद्या राऊत यांनी या विषयाच्या पार्श्वभूमीवर, कार्यकारिणी सदस्य श्री. महेश साटम यांना PMC निवडीच्या प्रक्रियेचा सविस्तर आढावा मांडण्याची विनंती केली.

श्री. महेश साटम यांनी प्रोजेक्टर वर सादरीकरणाद्वारे स्पष्ट केले की:

- पुनर्विकासाच्या पहिल्या बैठकीपासून आतापर्यंत झालेल्या सर्व बैठकांचा अहवाल त्यांनी सभागृहापुढे मांडला.
- प्रकल्प व्यवस्थापक निवडीसाठी प्राप्त निविदांचा, पुनर्विकास सहाय्यक समिती आणि समिती तज्ञ सदस्य आर्किटेक्ट श्री. प्रणाल प्रकाश सावंत व श्री. चिन्मय महेश राजेशिर्के यांच्या मार्गदर्शनाखाली सखोल अभ्यास करण्यात आला.
- निविदांची गुणवत्ता तपासण्यासाठी निश्चित केलेल्या निकषांनुसार (मार्किंग सिस्टम) मूल्यमापन करण्यात आले.
- या प्रक्रियेतून पाच निविदा शॉर्टलिस्ट करण्यात आल्या आणि १७ एप्रिल ते १९ एप्रिल, २०२६ या कालावधीत संबंधित कंपन्यांच्या प्रत्यक्ष साईट व्हिजिट व कार्यालयीन भेटी कार्यकारिणी सदस्य व पुनर्विकास सहाय्यक समिती सदस्य यांच्या संयुक्त उपस्थितीत पूर्ण करण्यात आल्या.
- दिनांक २१ एप्रिल ते २३ एप्रिल, २०२६ दरम्यान संस्थेच्या आवारात शॉर्टलिस्ट केलेल्या पाचही कंपन्यांचे सादरीकरण (Presentation) सभासदांसाठी आयोजित करण्यात आले होते.

तदनंतर, दिनांक २४ एप्रिल, २०२६ रोजी पुनर्विकास सहाय्यक समितीची बैठक झाली, ज्यामध्ये सखोल चर्चेअंती खालील तीन कंपन्यांची निवड अंतिम फेरीसाठी करण्यात आली:

१. Ambiance Design Pvt. Ltd. (संचालक - श्री. मकरंद तोरस्कर)
२. Apices Studio Pvt. Ltd. (संचालक - श्री. सुधीर थोरात व श्री. हार्दिक पंडित)
३. Mahimtura Consultants Pvt. Ltd. (संचालक - श्री. शैलेश महिमतुरा व इतर)

<u>निविदा उघडण्याची प्रक्रिया :</u>

मा. उपसचिव श्री. किरण कामथे यांनी निविदा उघडण्याची प्रक्रिया श्री. अरुण कडव, उपखजिनदार व कार्यकारिणी सदस्य श्री. विलास शिर्के आणि श्री. प्रकाश देवके यांच्या मदतीने पार पाडली. उपस्थित सभासदांच्या साक्षीने सभासद श्री. जॉर्ज चाको यांच्या हस्ते सीलबंद आर्थिक निविदांचा पेटी उघडण्यात आला आणि त्यातील आर्थिक निविदा श्री. शरद तावडे यांनी उघडून सर्वांसमक्ष वाचून दाखवण्यात आल्या. श्री. महेश साटम यांनी एक्सलशीटच्या माध्यमातून सर्व निविदांचे तुलनात्मक विश्लेषण सभागृहासमोर स्पष्ट केले ते खालीलप्रमाणे.

Scanned with OKEN Scanner

Sr.No.	Company Name	Pre Construction Stage	Construction & Post Construction Stage
१.	Ambiance Design Pvt Ltd – (Makarand Toraskar)	१,७५,०००/- (GST Additional)	१.२५% on Total Construction Cost of Total Construction Area (GST Additional)
२.	Apices Studio Pvt Ltd – (Sudhir Thorat, Hardik Pandit)	१०,००,०००/-	२% on Total Construction Cost of Total Construction Area (Including GST)
३.	Mahimtura Consultants Pvt Ltd – (Sailesh Mahimtura)	६०,०००/-	१.७५% on Total Construction Cost of Total Construction Area (Including GST)

मतदान प्रक्रिया :

तदनंतर श्री. किरण कामथे यांनी सभासदांना पुढील कामकाजाविषयी पुढील माहिती दिली. आज उपस्थित सर्व सभासदांना PMC निवडण्याबाबत एक फॉर्म देण्यात आहे. सदर फॉर्म कार्यकारिणी सदस्य व पुनर्विकास सहाय्यक समिती सदस्य यांच्या चर्चेनंतर बनविण्यात आला आहे. त्यामध्ये सभासदाचे नाव, तीन प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार कंपन्यांची नावे, सभासदांची सही इत्यादी बाबत उल्लेख आहे व तो फॉर्म वाचण्यात आला. त्या फॉर्म मधील एका प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार कंपनीच्या नावापुढे आपल्या पसंतीनुसार टिक मार्क करावयाची आहे. त्यानंतर सर्व फॉर्म एकत्र करून सर्वांसमक्ष पसंती क्रमाची मोजणी करण्यात येईल. व त्यानुसार ज्याला अधिक पसंती नंबर्स (संख्या) येतील त्यांना L-१ हा गट (कॅटेगरी) व इतर दोघांना L-२, L-३ हा गट देण्यात येईल. L-१ यांना सर्वात प्रथम PMC चे काम देण्यात येईल परंतु त्यांनी ते स्विकारले नाही अथवा दिलेले काम वेळेत केले नाही, असमाधानकारक केले तर ते L-२, L-३ यांना देण्यात येईल. या सर्व बाबींचा निर्णय आजच्या मिटिंग मध्येच आपल्याला घ्यायचा आहे.

यावर श्री. विलास वसंत शिर्के यांनी प्रश्न उपस्थित केला की कार्यकारिणी L-२, L-३ यांना काम देताना पुन्हा विशेष सभा घेण्यार का? कार्यकारिणीच याचा निर्णय घेणार का? यास उत्तर देताना श्री. कामथे यांनी सांगितले, कार्यकारिणी कोणताही निर्णय घेणार नाही. या सर्व बाबींचा निर्णय आजच्या मिटिंग मध्येच सर्व सभासदांना घ्यायचा आहे. पुनर्विकास सहाय्यक समिती व कार्यकारिणी यांच्या संयुक्त बैठकीमध्ये सखोल चर्चेअंती व छाननीनंतर या तीन कंपन्यांची निवड अंतिम फेरीसाठी करण्यात आली आहे. त्यामुळे यापैकी कोणीही एकाची निवड झाली तर आम्हाला आनंदच आहे.

यावर श्री. नथू कौतिक पाटील, सभासद यांनी याबाबत आपले मत मांडताना सांगितले कि आतापर्यंत कार्यकारिणीने महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० मधील कलम ७९(अ) नुसार पुनर्विकासाचे कामकाज योग्य पद्धतीने केले आहे, परंतु जो फॉर्म सभासदांना दिला आहे त्यावर प्रत्येक सभासदाचे नाव आहे. अभिव्यक्ती स्वातंत्र्याचा गळा दाबला जातोय. हे गुप्त मतदान आहे व सूचित केले की, सभासदांनी ज्या कंपनीच्या नावांसमोर टीक केली, तर हे मतदान कोणालाही समजू नये असे वाटते.

श्री. किरण कामथे, उपसचिव यांनी स्पष्ट केले की, जर सभेत कोणत्या कंपनीला कोणाचा होकार आहे त्यांनी हात वर करा असे विचारले असते तरी देखील त्याची गणना सर्वांसमोरच होऊन निर्णय लागला असता.

Scanned with OKEN Scanner

तदनंतर सभेतील उपस्थित सभासदांना विचारणा केली की, जी फॉर्मवर टीक मार्क करण्याची प्रक्रिया कार्यकारिणीने ठरविली आहे त्यानुसार पुढील प्रक्रिया करायची का? अजूनही कोणाची हरकत आहे का? तसेच ही प्रक्रिया पूर्णतः पारदर्शक व गोपनीय राहील याची ग्वाही कार्यकारिणी तर्फे दिली.

यावर सभेने पुढील नियोजित प्रक्रिया करण्यास एकमताने होकार दिला.

तदनंतर श्री. किरण कामथे यांनी सभासदांना आवाहन केले की, स्वतःजवळ असलेल्या फॉर्मवर योग्य ठिकाणी एक टीक मार्क करावी किंवा सभागृहात असलेले मदतनीस, सहाय्यक समितीतील सदस्य यांची मदत घ्यावी.

नंतर उपस्थित मदतनीस यांचेकडून सभागृहातील फॉर्म एकत्रित करुन सर्वासमक्ष छाननी करण्यात आली. छाननी करण्यासाठी खालील सभासद उपस्थित होते.

(१) श्री. शरद तावडे, सहाय्यक समिती समन्वयक व सभासद

(२) श्री. श्रीकांत मोहोळकर, सभासद

(३) श्री. अरुण कडव, उप-खजिनदार

(४) श्री. प्रकाश देवके, कार्यकारिणी सदस्य

छाननी सुरु असतांना सभासदांनी विचारलेली प्रश्नावली खालीलप्रमाणे –

१) श्री. रमाकांत जरांडे : पहिल्या स्टेजचे पेमेंट करण्याचे पर्सेंटेज काय असतील ?
उत्तर : श्री. साटम यांनी आर्थिक निविदामधील पेमेंटचे टप्पे वाचून दाखविले.

२) श्री. सचिन कुशे : Construction and Post Construction मिळून आपली पुनर्विकासाची प्रोजेक्ट कॉस्ट असणार आहे का ? व ती कॉस्ट कधी कळणार ?
उत्तर : श्री. साटम यांनी सांगितले कि आपल्या पुनर्विकास प्रक्रियेत बांधकाम करण्यात येणाऱ्या सर्व क्षेत्रफळावर चालू बांधकाम दरानुसार दर आकारणी व इतर काही बाबी समाविष्ट करून प्रोजेक्ट कॉस्ट काढली जाते. योग्य प्रोजेक्ट कॉस्ट आपल्याला विकासक निवडीनंतरच्या टप्प्यातच कळेल.

३) श्री. सुभाष राजे : Pre-Construction Cost – फेझ-१ कोण देणार आणि Post -Construction फेझ -२ व फेझ-३ चे पैसे कोण देणार?
उत्तर : फेझ-१ चे पैसे आपल्या संस्थेला द्यावे लागणार आणि फेझ-२ व फेझ-३ चे पैसे विकासकाला द्यावे लागणार.

४) श्री. महेश राजेशिर्के : Pre-Construction फेझचे पैसे आपण विकासक यांच्याकडून रिटर्न घेवू शकतो असे सुचविले.

५) श्री. श्रीकांत मोहोळकर : Pre-Construction फेझ-१ ची किंमत PMC यांच्याशी चर्चा करून निगोशिएबल करु शकतो का ?

६) श्री. प्रशांत पालवे : फेझ-२ व फेझ-३ मध्ये देण्यात आलेल्या टक्केवारीत (%) निगोशिअशन करुन त्याचा आर्थिक फायदा संस्थेला होऊ शकतो का ? याबाबत विचार करावा असे सुचविले.

७) श्री. दत्तात्रय घाडीगांवकर – पुनर्विकास सहाय्यक समिती सदस्य यांनी सभासदांच्या संमतीने आपले मत मांडताना सुचविले की, फेझ-१ व फेझ-२/३ यांचे निगोशिअशन करुन कमी करण्यात आलेली टक्केवारी ची रक्कम आपण त्यांना संस्थेस जमा करण्याबाबत त्यांच्याकडे मागणी करावी.

यावर चर्चा चालू असताना सभागृहातील काही सभासदांनी निगोशिअशन करिता आपण मतदानाच्या निकालानंतर निर्णय घेवूयात असे सुचविले.

Scanned with OKEN Scanner

छाननी झाल्यानंतर श्री. किरण कामथे, उपसचिव यांनी खालीलप्रमाणे निकाल जाहीर केला.

अनु. क्र.	कंपनीचे नाव	मतदान
१.	Ambiance Design Pvt. Ltd.	१२
२.	Mahimtura Consultants Pvt. Ltd.	१६५
३.	Apices Studio Pvt. Ltd.	४

श्री. प्रणल सावंत, आर्किटेक्ट व पुनर्विकास सहाय्यक समिती तज्ञ सदस्य यांनी सभासदांच्या संमतीने आपले मत मांडताना सांगितले की प्रोजेक्ट कॉस्ट व बांधकाम कॉस्ट या दोन भिन्न बाबी आहेत. प्रोजेक्ट कॉस्ट मध्ये बांधकाम कॉस्ट बरोबरच इतरही खर्चाच्या बाबी समाविष्ठ असतात. PMC यांना देण्यात येणारे मानधन हे बांधकाम कॉस्ट वर टक्केवारीनुसार (%) संस्थेच्या संमतीने बांधकाम फेजमध्ये उल्लेखित टप्प्यानुसार विकासक हे देतील. तसेच PMC सोबत निगोशिअशन करणे योग्य होणार नाही असे सुचविले.

सभासद श्री. मदन खोत यांनी सुचविले की, पुनर्विकास सहाय्यक समिती तज्ञ सदस्य श्री. चिन्मय महेश राजेशिर्के व श्री. प्रणाल प्रकाश सावंत हे व्यवसायाने वास्तुविशारद (आर्किटेक्ट) असून त्यांची आपल्या संस्थेच्या पुनर्विकास प्रक्रियेमध्ये मोलाची मदत होणार आहे. तरी आपण पुढील काळात मानधन म्हणून संस्थेकडून अथवा विकासकाकडून आर्थिक मोबदला द्यावा.

यावर मां. अध्यक्ष, श्री. अनिल राणे यांच्या संमतीने सांगण्यात आले कि सदर सूचनेबाबत आजच्या सभेमध्ये ठराव करता येत नसल्याने कार्यकारिणी नक्कीच याबाबत पुढे विचार करेल.

PMC सोबत निगोशिअशन करण्याबाबत सविस्तर चर्चा झाल्यानंतर सभागृहातील सर्व उपस्थित सभासदांनी अश्या प्रकारचे निगोशिअशन न करण्याचे एकमताने मान्य केले.

उपरोक्त निकालांनुसार, 'Mahimtura Consultants Pvt Ltd' या कंपनीची प्रकल्प व्यवस्थापक (PMC) म्हणून एकमताने निवड करण्यात आली. या निर्णयावर आमसभेने शिक्कामोर्तब केले.

ठराव : **'Mahimtura Consultants Pvt. Ltd.', फोर्ट, मुंबई या कंपनीची प्रकल्प व्यवस्थापक (PMC) L-१ म्हणून एकमताने निवड करण्यात आली आणि Ambiance Design Pvt. Ltd., ठाणे व Apices Studio Pvt. Ltd., ठाणे यांची अनुक्रमे L-२ व L-३ निवड करण्यात आली. त्याचबरोबर L-१ यांना सर्वात प्रथम PMC चे काम देण्यात येईल परंतु त्यांनी ते स्विकारले नाही अथवा दिलेले काम वेळेत केले नाही, असमाधानकारक केले तर ते L-२ व त्यानंतरही गरज असल्यास L-३ यांना देण्यात येईल व याबाबत पुढील प्रक्रिया राबवण्याबाबत सर्व अधिकार कार्यकारिणीला देण्याच्या मंजूरीचा ठराव एकमताने मंजूर करण्यात आला.**

सूचक	: १) श्री. चंद्रशेखर केशव घुमरे	(सदनिका क्र. – १ / ब / १६)
अनुमोदन	: १) श्री. सुभाष विनायक राजे	(सदनिका क्र. – १ / सी / ५)
	२) श्री. नथु कौतिक पाटील	(सदनिका क्र. – ४/ ब / १०२)
	३) श्री. आत्माराम रघुनाथ घाडीगांवकर	(सदनिका क्र. – १ / ब / १६)

Scanned with OKEN Scanner

<u>विषय क्र. ३ : संस्थेचे संकेतस्थळ (वेबसाईट) तयार करून घेण्याबाबत संस्थेस प्राप्त झालेल्या आर्थिक निविदा उघडणे व त्यामधून संकेतस्थळ तयार करणाऱ्या कंपनीची निवड करणे.</u>

मा. सचिव, श्री. निशा राऊत यांनी विषय क्र.३ चे वाचन केल्यानंतर, उपसचिव श्री. किरण कामथे यांनी संकेतस्थळ निर्मितीच्या प्रक्रियेवर प्रकाश टाकला.

संकेतस्थळाचे महत्त्व व प्रक्रिया:

श्री. किरण कामथे यांनी स्पष्ट केले की, पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेत पारदर्शकता राखण्यासाठी संकेतस्थळ अत्यंत महत्त्वाचे ठरणार आहे. यावर संस्थेचा इतिहास, सभासद माहिती, पुनर्विकासाच्या बैठकांचे इतिवृत्त आणि विकासक निवडीची प्रक्रिया इत्यादी माहिती उपलब्ध असेल. निविदा प्रक्रिया पारदर्शकपणे राबवूनही, मुदत वाढ दिल्यानंतर केवळ दोनच निविदा प्राप्त झाल्या होत्या :

१) Thane Industrial Flash, Thane.

२) Creative Globe, Kalwa, Thane.

या दोनच कंपन्याच्या सीलबंद आर्थिक निविदा उघडून पुढील प्रक्रिया करायची का? असा प्रश्न सर्व उपस्थित सभासदांसमोर मांडला. त्यावर सर्व सभासदांनी एकमताने या प्राप्त दोन निविदांमधून पुढील निवड प्रक्रिया राबविण्यास संमती दिली. महिला सभासद श्रीमती सुहासिनी सुभाष पवार व श्रीमती आनंदीबाई सुधाकर पठार यांच्या हस्ते सीलबंद निविदा उघडण्यात आल्या.

<u>आर्थिक निविदांचे विश्लेषण:</u>
प्राप्त निविदांची माहिती खालीलप्रमाणे आहे :

अनु. क्र.	कंपनीचे नाव	आर्थिक बोली (रुपये)
१.	Thane Industrial Flash	८०,५००/-
२.	Creative Globe	५०,९००/-

<u>चर्चा आणि निर्णय:</u>
निविदा वाचल्यानंतर सभासदांनी काही शंका उपस्थित केल्या, ज्यांचे समाधानकारक निरसन करण्यात आले.

सभासद श्री. महेश कोंडीबा राजेशिर्के (सदनिका क्र.३/ब/१४) यांनी ज्या दोन कंपन्यांनी आर्थिक बोली मध्ये उल्लेखित रक्कम हि त्यांना संस्थेचा पुनर्विकासाचा प्रोजेक्ट पूर्ण झाल्यानंतर तीन वर्षानी द्यायची किंवा कसे ? याबाबत प्रश्न उपस्थित केला. त्यास उत्तर देताना श्री. किरण कामथे यांनी सांगितले की, पुनर्विकासाचा प्रोजेक्ट आणि संस्थेचे संकेतस्थळ बनविण्याचा प्रोजेक्ट या दोन भिन्न बाबी आहेत. निविदामधील अटीनुसार त्यांना चार्जेस देण्यात येतील. संकेतस्थळाचा 'सोर्स कोड' (Source Code) आणि संपूर्ण नियंत्रण संस्थेच्या कार्यकारिणीकडे असेल तसेच संकेतस्थळावर पुनर्विकासाच्या कामाचा प्रगती अहवाल आणि बैठकींची माहिती नियमितपणे अपडेट करण्याची सोय असेल.

तदनंतर सभासद श्री. नथू कौतिक पाटील (सदनिका क्र.४/ब/१०२) यांनी वरील कंपन्यांपैकी कोणी पुनर्विकासाच्या संदर्भात पुनर्विकासाची वेब साईट डिझाईन केली आहे का ? तसेच त्यांनी प्रत्येक सभासदाच्या सध्याच्या सदनिकेचे क्षेत्रफळ किती आहे त्याचा देखील उल्लेख संकेतस्थळावर असावा असे सुचविले.

Scanned with OKEN Scanner

श्री. किरण कामथे यांनी सांगितले की 'क्रिएटिव्ह ग्लोब' या कंपनीने यापूर्वी कळव्यातील 'रघुकुल सोसायटी' चे काम केल्याचा अनुभव असल्याचा उल्लेख केला आहे.

सखोल चर्चेअंती, 'मेसर्स क्रिएटिव्ह ग्लोब' यांची निवड करण्याचे एकमताने ठरवण्यात आले.

ठराव क्र. ३ : संस्थेचे संकेतस्थळ तयार करण्याचे काम 'मेसर्स क्रिएटिव्ह ग्लोब' (M/s. Creative Globe) या कंपनीला रु.५०,९००/- (रुपये पन्नास हजार नवशे फक्त) या रकमेत, निविदेतील अटी व शर्तींनुसार देण्यास सभेने एकमताने मंजुरी दिली आहे. तसेच, हे काम करून घेण्यासाठी सर्व आवश्यक अधिकार कार्यकारिणीस प्रदान करण्यात आले आहेत.

सूचक : (१) श्री. मदन भगवान खोत (सदनिका क्र. – १ / ब / १६)

अनुमोदन : (१) श्री. भिमसिंग गुलाबसिंग पाटील (सदनिका क्र. – १ / ब / २३)
(२) श्री. भास्कर रामचंद्र साळवी (सदनिका क्र. – ६ / अ / ७)

विषय क्र.४ : इमारतींच्या पुनर्विकास कामासाठी तज्ञ व अनुभवी कायदेविषयक सल्लागार नेमण्याबाबत संस्थेस प्राप्त झालेल्या आर्थिक निविदा उघडणे व त्यामधून कायदेविषयक सल्लागार यांची निवड करणे.

मा. सचिव सौ. विद्या राऊत यांनी या विषयाचे वाचन केल्यानंतर, कार्यकारिणी सदस्य श्री. महेश साटम यांनी कायदेविषयक सल्लागारांच्या निवडीसाठी प्राप्त झालेल्या निविदांची माहिती सभेसमोर मांडली.

निविदा प्रक्रियेचा आढावा:

संस्थेकडे खालील चार कायदेविषयक सल्लागारांकडून निविदा प्राप्त झाल्या होत्या :

- ॲड. सतीश कब्बूल
- ॲड. भूषण जोशी
- ॲड. विजय कदम
- ॲड. के. एन. मोहिते

उपसचिव श्री. किरण कामथे यांनी स्पष्ट केले की, चारपैकी केवळ ॲड. विजय कदम आणि ॲड. के. एन. मोहिते यांनीच आर्थिक निविदा सादर केल्या होत्या. सभासद श्री. नथू कौतिक पाटील यांच्या हस्ते सीलबंद आर्थिक निविदा उघडण्यात आल्या व त्याचे वाचन सभागृहात करण्यात आले.

तसेच, या सादर केलेल्या निविदांमध्ये काही त्रुटी असल्याने आणि सादर केलेली फी अवाजवी असल्याने सभेमध्ये सखोल चर्चा करण्यात आली.

सभासद सौ. साधना विलास धस (सदनिका क्र. – ३ / सी / २) यांनी आर्थिक निविदांमध्ये नमूद केलेली फी एका वर्षासाठी आहे कि तीन वर्षांसाठी किंवा आपले बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत आहे का? असा प्रश्न उपस्थित केला. त्यास उत्तर देतांना श्री. कामथे यांनी सांगितले सदरची फी एका आर्थिक वर्षासाठी त्यांनी नमूद केलेली आहे तसेच पुनर्विकासाच्या कागदपत्रांव्यतिरिक्त जर इतर काही केसेस / प्रकरणे असल्यास तर त्याकरिता वेगळी फी आकारली जाईल.

Scanned with OKEN Scanner

तद्नंतर सभासद श्री. नथू पाटील यांनी सांगितले की निविदामध्ये दिलेली वकिलांची फी ही अवाजवी आहे, ती देण्यास त्यांचा विरोध असेल. त्यापेक्षा दरवर्षी फी न देता त्या वकिलाने आपल्या प्रोजेक्ट सुरू झाल्यापासून प्रोजेक्ट पूर्ण होईपर्यंतचा खर्च किती असेल हे सांगावे असे सुचविले.

सभासद श्री. संजीव राघवेंद्र बेतूर (सदनिका क्र. – ३ / बी / १६), सांगित निविदांचा अभ्यास करतांना असे लक्षात आले आहे की कायदेविषयक सल्लागारांनी जी फी आकारली आहे ती केवळ डॉक्युमेंटेशन (Documentation Charges) चार्जेस आहेत. सांगितलेली फी ही अवाजवी आहे व ती आपण उल्लेखित केलेल्या पुनर्विकासाच्या कामाच्या स्वरूपाला अनुसरून नाहीये.

सभासद श्री. महेश कोंडीबा राजेशिर्के (सदनिका क्र. – ३ / बी / १४), यांनी असे सुचविले की, आपल्याला ज्याप्रमाणे आपल्याच संस्थेतील आर्कीटेक्ट यांची मदत मिळाली त्याप्रमाणे आपल्या संस्थेत कोणी वकील असल्यास त्याची मदत घ्यावी.

पुनर्विकास सहाय्यक समिती तज्ञ सदस्य श्री. चिन्मय महेश राजेशिर्के यांनी देखील सभागृहाच्या संमतीने पुढीलप्रमाणे आपले मत मांडले. सदर निवीदाकारांनी सांगितलेली रक्कम जास्त वाटते. जर पुनर्विकासाच्या कालावधी वाढला तर ३ वर्षापेक्षा ५ वर्ष सुध्दा होऊ शकतो. आपल्याला त्यांच्याकडून (१) Development अग्रीमेंट आणि (२) PAAA अग्रीमेंट चेक करुन घ्यावयाचे असून त्यामध्ये जर काही कायदेशीर बाबी निर्माण झाल्यातर तो अनुभवी असल्यास त्यावर मार्ग काढू शकतो.

सभासद श्री. नथू पाटील यांनी असे सुचविले की, पुन्हा निवीदा मागवाव्यात व रुपये दहा लाख पर्यन्तचा खर्च करण्याची परवानगी व अधिकार कार्यकारिणीला द्यावेत.

<u>सभेतील महत्त्वाचे मुद्दे व चर्चा :</u>

- **फीचे स्वरूप:** दरवर्षी फी घेण्याऐवजी संपूर्ण पुनर्विकास प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंतचा खर्च निश्चित असावा.
- **अधिकार:** पुनर्विकासाच्या सद्यस्थितीतील कायदेविषयक कामांसाठी खर्च करण्याची परवानगी व अधिकार कार्यकारिणीला देणे बाबत विचार व्यक्त झाला.
- **पर्यायांचा शोध:** आर्किटेक्टप्रमाणेच, संस्थेतील सभासदांच्या कुटुंबातील वकिलांची मदत घेता येईल का, याबाबतही चर्चा करण्यात आली .

<u>ठराव आणि निर्णय :</u>

सखोल चर्चेअंती, सध्याच्या निविदा रद्द करून पुन्हा नव्याने निविदा मागविण्याचा निर्णय घेण्यात आला. या प्रक्रियेसाठी सभेने खालील ठराव एकमताने मंजूर केले:

ठराव क्र. ४ - अ : आजच्या विषय सूचीवरील विषय क्र. ४ मधील 'कायदेविषयक सल्लागार निवडीचा' विषय सध्या रद्द करण्यात येत आहे.

सूचक	**: १) श्री. कुणाल बाळकृष्ण शेलार**	**(सदनिका क्र. – १ / ब / २५)**
अनुमोदक	**: १) श्री. दिगंबर भगवान सावंत**	**(सदनिका क्र. – २ / अ / १३)**
	२) श्री. नथू कौतिक पाटील	**(सदनिका क्र. – ४ / ब / १०२)**

Scanned with OKEN Scanner

ठराव क्र. ४ – ब : कायदेविषयक सल्लागार निवडण्यासाठी नव्याने निविदा मागविण्याचे अधिकार कार्यकारिणीला व आलेल्या निविदांमधून एकाची निवड करण्याचे अधिकार संयुक्तपणे कार्यकारिणी व पुनर्विकास सहाय्यक समितीला देण्यात आले आहेत. तसेच, प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंतच्या कायदेविषयक कामांसाठी रु.१०,००,०००/- (रुपये दहा लाख) पर्यंतचा खर्च करण्याची परवानगी / अधिकार सभेने एकमताने कार्यकारिणीला दिली आहे.

सूचक : श्री. नरेंद्र दत्तात्रय भानुशाली (सदनिका क्र. – १ / अ / ९)
अनुमोदन : श्री. मदन भगवान खोत (सदनिका क्र. – १ / ब / १६)

तदनंतर सचिव, सौ. विद्या नंदकुमार राऊत यांनी आजच्या विषय सुचीवरील शेवटचा विषय झालेला आहे. आज एवढा उन्हाचा तडाखा असतांना देखील जेष्ठ वयस्कर सभासद आवर्जून या सभेला उपस्थित राहीले त्याबद्दल त्यांचे मनापासून आभार मानले. तसेच, सर्व पदाधिकारी व कार्यकारिणीच्या वतीने सन्माननीय सभासदांचे, पुनर्विकास सहाय्यक समिती व पुनर्विकास सहाय्यक समन्वयक, मदतनीस तसेच सभासदांच्या मुलांचे ज्यांनी ही सभा यशस्वी करण्यास मोलाचे योगदान दिले त्या सर्वांच्या सहकार्याने आज आपण पुर्नविकासाची दुसरी पायरी गाठली आहे त्या सर्वांचे मनापासून आभार मानले. तसेच, व्हिडीओ शुटींग, मंडप व डेकोरेटर्स व्यवस्था, यांचे देखील 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.

W.Raut

सचिव

Scanned with OKEN Scanner