नव-अंकुर सहकारी गृह रचना संस्था मर्यादित

सर्व्हे नं. ९१, हिस्सा नं. १/१५/१,पौड रोड, वनाझ कंपनी समोर, शिक्षक नगर, पुणे ४११०३८

दिनांक : १०.०६.२०२६

विशेष सर्वसाधारण सभेचा वृत्तांत

सोसायटीची विशेष सर्वसाधारण सभा दिनांक ३१.०५.२०२६ रोजी सोसायटीच्या आवारात सकाळी ठिक ११.०० या वाजता संपन्न झाली.

सभेस खालिल सभासद, सहयोगीसभासद, उपस्थित होते.

उपस्थित सभासदांची नावे

अनु क	फ्लॅट नं.	सभासदाचे नाव	अनु क	फ्लॅट नं.	सभासदाचे नाव
०१	०१	श्री. प्रशांत मेंगे	०२	०३	श्री. दिनेश वनगे
०३	०४ आणि १६	श्रीमती.शैला प्रभावळे	०४	०७	श्री. नरेश भट
०५	११	श्री. प्रदिप कांबळे	०६	१२	श्रीमती.वंदना श्रोत्रिय
०७	१३	श्री. संजय मचे	०८	१४	श्री. श्रीकृष्ण ढवळे
०९	१८ बि	श्री.अनंता उभे	१०	१९बि	सौ. उज्ज्वला नेवरेकर
११	२०	श्री. दिलीप शिंदे	१२	२२ बि	श्री. अनिल यादव
१३	२४ बि	श्री. योगेश नेवरेकर	१४	२५अे	श्री. विशाल वहीरट
१५	२६ अे	श्रीमती.महानंदा भुजबळ	१६	२६ सी	श्री. राजेश चौधरी
१७	२७ अे	श्री.अतुल कुरपे	१८	२५ बि	श्री.शिवाजी खेडे
१९	८	श्री. वसंत खरात	२०	१७	श्रीमती.ललिता मराठे
२१	१५	श्री.विवेक तनपुरे	२२	२३	श्री. मार्तंड आठल्ये
२३	१८ अे	श्रीमती.शितल कुरपे	२४		

तसेच मिटींगला श्री.उदय कुलकर्णी, श्री. गौरव साका, हे उपस्थित होते.

मिटींगच्या सुरवातीला ०४ नगरसेवकांचा सत्कार करण्यात आला व त्यांना सोसायटीच्यावतीने सोसायटीच्या समस्यावावत निवेदन देण्यात आले.

या नंतर सभेसाठी अध्यक्ष म्हणुन श्री.शिवाजी खेडे यांची निवड करण्यात आली.

सोसायटीचे सभासद व मॅनेजमेंन्ट कमिटी मेंबर श्री. संजय मचे यांनी मिटींगला सुरवात केली.त्यांनी दिनांक १२.०४.२०२६ रोजीच्या विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये टेडंर डॉक्युमेंन्टबावत मंजुर मूद्दयांची सभासदांना माहीती दिली ते खालिल प्रमाणे :

१. नविन नोंदणीकृत सोसायटी सर्व जुन्या व नविन सदस्यांना हस्तांतरीत होईपर्यत लागू राहील. सदर मुद्दा टेडंर डॉक्युमेंन्टचा भाग असावा.

२. जो डेव्हलपर / बिल्डर सोसायटीकडुन निवडला जाईल त्याने सोसायटी कोर्ट केसची भविष्यात होणा-या सर्व परीणामांची जबाबदारी घ्यावी. सोसायटी किंवा सदस्यांना कोणताही आर्थिक कायदेशीर तोटा सहन करावा लागु नये. सदर मुद्दा टेडंर डॉक्युमेंन्टचा भाग असावा.

३. कोर्ट केसचा रिडेव्हलपमेंन्टवरती काय परीणाम होणार / मनाई स्टे ऑर्डर / injunction / भविष्यात निकाल सोसायटी किंवा विरुध्द पार्टीच्या बाजुने लागला / वरच्या न्यायालयात गेल्यास / केस निकाल कधी लागेल याबाबत प्रश्नावरती असे ठरवण्यात आले की जो डेव्हलपर / बिल्डर सोसायटीकडुन निवडला जाईल त्याने सोसायटी कोर्ट केसची आत्ता व भविष्यात होणा-या सर्व परीणामांची जबाबदारी घ्यावी. सोसायटी किंवा सदस्यांना कोणताही आर्थिक कायदेशीर तोटा सहन करावा लागु नये. जे मुद्द क्र.२ मध्ये ठरलेले होते.

४. नविन सोसायटी बांधकाम चालु असताना सोसायटी स्वःताचा खर्चाने स्ट्रक्चरल ऑडीटर नेमेल.

५. डेव्हलपर / बिल्डर कडुन मिळणारी बॅक गॅरंटी रि-कनव्हेन्स होउन नविन सोसायटी स्थापन होईपर्यत वैध असावी. सदर मुद्दा टेडंर डॉक्युमेंन्टचा भाग असावा.

६. सर्व मंजुर आराखडे यांच्या सर्टीफाईड कॉपी सोसायटीतील सर्व सभासदांना डेव्हलपर / बिल्डर कडुन मिळावेत. सदर मुद्दा टेडंर डॉक्युमेंन्टचा भाग असावा.

७. सोसायटी सदस्यांना RERA अहवाल डेव्हलपर / बिल्डर ने दरमहा दयावा.

८. सोसायटीतील जुन्या सदस्यांना डेव्हलपर बिल्डर हे नविन फ्लॅट करार कींवा कर्न्फरमेंन्शन डीड करत नाही तो पर्यत डेव्हलपर / बिल्डर यांना फ्री सेल, उर्वरीत फ्लॅट हे विकता येणार नाहीत.

९. डेव्हलपर / बिल्डर कडुन अंतीम हस्तातरण हे रिकनव्हेन्स ऑफ सोसायटी हे असेल.

१०. सर्व दस्तऐवज हस्तातरीत होईपर्यत ऑफर वैध राहावी.

११. डेव्हलपर / बिल्डर आणि सोसायटी यांना करारातुन बाहेर पडण्यासाठी अधिकार असावा. त्याचा नोटीस पिरीएड हा एक महीना असावा. बाहेर पडणा-या डेव्हलपर / बिल्डर याने त्याचा क्लेम आणि सपोर्टींग कागदपत्रे सोसायटीकडे जमा करावीत. सोसायटी, पिएमसी आणि नविन येणारा डेव्हलपर / बिल्डर हे क्लेम बरोबर आहे का नाही याची शहानिशा करतील आणि सदर क्लेम हा नविन डेव्हलपर / बिल्डर देणे बंधनकारक राहील. पिएमसी हे PAAA ॲग्रीमेण्ट ड्राफ देईल.

१२. नविन फ्लॅट मिळेपर्यत भाडे मिळत राहावे आणि भाडे मध्ये दरवर्षि १0% वाढ असावी.

१३. पि.एम.सी. आत्तापर्यत देण्यात आलेले शुल्क याबाबत सभासदांना माहीती देण्यात आली.

१४. पुणे महानगरपालिका कडून ऑक्युपेन्सी सर्टीफिकेट मिळाल्यानंतर सर्व सभासदांना तावा दिला जाईल.

१५. रिफ्युज ऐरीया हा RERA / PMC नियमानुसार असावा.

१६. डेव्हलपर / बिल्डर CREDAI नोंदणीकृत असावा आणि त्याने CREDAI नोंदणीकृत रजीस्टशन सर्टीफीकेट टेडंर च्या बरोबर दयावे.

१७. डेव्हलपर / बिल्डर याने किमान १५,००० चौरस फुट भुखंड क्षेत्रफळ आणि १,००,००० चौरस फुट क्षेत्रफळ असलेले किमान ०३ प्रकल्प पुर्ण केलेल असावेत. डेव्हलपर / बिल्डर याने टेडंर बरोबर आर्किटेक्टचे सर्टीफिकेट सादर करणे आवश्यक आहे. अशा प्रकल्पना भेट देण्याचा अधिकार सोसायटीकडे राहील.

१८. टेडंर मध्ये खोटी माहीती दिल्यास अपात्र ठरवण्यात येईल.

१९. प्रकल्प पुर्णत्वाचा एकूण कालावधी (भोगवाट प्रमाणपत्र मिळवण्यासह)हा ३६ महिन्यापेक्षा जास्त नसेल किंवा तो RERA / PMC नियमानुसार असेल.

२०. कंडीशनल टेंडर नाकरले जातील.

२१. पुणे महानगर पालीका कडे सादर करण्यापुर्वी आराखडे किंवा त्यामधील सुधारणा सोसायटी कडुन मंजुर करुन घेणे आवश्यक आहे.

२२. डेव्हलपर / बिल्डर याने पेट हाऊस प्रस्ताव मांडु नये.

२३. डेव्हलपर / बिल्डर याने PAAA (कायमस्वरुपी पर्यायी निवास करार) करार कार्यान्वीत करावा. प्रत्येक सदस्याला कायमस्वरुपी नविन फ्लॅट देण्याचे विकासकाचे वचन.

२४. डेव्हलपर / बिल्डर भाडयापोटी पोस्ट डेटेड चेक ३६ महीन्याचे देईल. डेव्हलपर ०३ महीन्याचे भाडे इतकी रक्कम तातुरता निवासासाठी रिफंडेबल सुरक्षा ठेव देईल.

२५. टेडंर मध्ये सध्याच्या कार्पेट एरीया प्रती चौरस फूट रुपये ५०/- याप्रमाणे भाडे आकारण्यात येईल.

२६. डेव्हलपर / बिल्डर स्थलांतरासाठी लॉजीस्टीक शुल्क देईल ते जागा सोडताना रुपये १५०००/- व नविन घरात परत येताना रुपये १५०००/- इतके असेल.

२७. बांधकाम करताना अपघात झाल्यास सर्व जबाबदारी ही डेव्हलपर / बिल्डर यांची राहील व ते यावावत हमीपत्र सादर करतील.

२८. सोसायटीने नियुक्त केलेली पिएमसी आणि सोसायटीचे सदस्य पुर्ण झालेल्या इमारतीचे कारपेट क्षेत्रफळ,अंर्तगत फिनीशींग, सुविधा इत्यादीची पाहणी करतील आणि विकास करारातील अटीनुसार त्या गोष्टीची पुर्तता झाली आहे की नाही याची खात्री करतील.

२९. पुर्ण समाधान झाल्यावर सदस्य संस्थेच्या सदनिकांचा ताबा घेतील.

३०. टेडंर डॉक्युमेंन्ट मधील सर्व अटी शर्ती निवडलेल्या डेव्हलपर / बिल्डर यांच्या बरोबर होणा-या विकस करार व सामज्यंस करार यामध्ये सामाविष्ठ करावयात.

३१. संपुर्ण इमारत आराखडा पुणे महानगरपालीकाकडुन पुर्ण क्षमतेने सोसायटीच्या नावे मंजुर करण्यात यावा.

३२. सोसायटीच्या विद्यमान सदस्यापैकी ज्याना २०० चौरस फुट कार्पेट एरीया अतिरीक्त जागा खरेदी करावयाची आहे त्यांना विकसकाकडुन रुपये १२५००/-(१२५०० / १.३५ = रु ९२६० /-) या दराने ती जागा उपल्वध करावी.

३३. डेव्हलपर / बिल्डर याने सोसायटीच्या जमिनीवरती कोणतेही कर्ज घेउ नये कींवा सदनिका इत्यादी वदल्यात कोणतीही हमी देउ नये.

३४. डेव्हलपर / बिल्डर आणि सोसायटी यांच्यात कोणत्याही प्रकारचा वाद उभ्दवल्यास करारा अर्तगत लवाद प्रकिया आणि कार्यपध्दती ही " भारतीय लवाद आणि समेट कायदा २0२१ मधिल अदयावत व कार्यप्रचलीत तरतुदीनुसार असेल.

३५. डेव्हलपर / बिल्डर याने आपली ऑफर देताना सोसायटीला कोणत्याही दायीत्वातुन मुक्त ठेवण्याची स्पष्ठ हमी देणे आवश्यक आहे. तसेच नंतरच्या कुठल्याही टप्प्यावर ऑफरमध्ये बदल केला जाणार नाही याची हमी यामध्ये असावी ही हमीपत्रे पिएमसी व्दारे तयार करण्यात यावीत.

३६. टेंडर डॉक्युमेंन्टमध्ये आपल्या कोर्ट केसबाबत सविस्तर परीच्छेद समाविष्ठ करण्यात यावा.

३७. डेव्हलपर / बिल्डर यांची मागील 0५ वार्षिक सरासरी उलाढाल किमान रु. ७५ कोटीची असावी व ती CA सर्टीफिकेट व्दारे प्रमाणित करावी. तसेच डेव्हलपर / बिल्डर अंतीम लेखापरीक्षणानुसार ताळेबंद निव्वळ मुल्य १00 कोटी असावे व ती CA सर्टीफिकेट व्दारे प्रमाणित करावी. महसुल विभागाकडील ५0 कोटी रुपयाचे सक्षमता प्रमाणपत्र असावे. प्रकल्प पुर्ण करण्यासाठी डेव्हलपर / बिल्डर यांच्याकडुन कॅश फ्लो चा तपशील दयावा.

३८. डेव्हलपर / बिल्डर यांनी वाढीव मीळणारे क्षेत्र, भाडे, कॉर्पस निधी याबाबत तसेच सदस्यांच्या हक्कांच्या संरक्षणसाठी हमिपत्र दयावे.

३९. सदर टेंडर हे नव अंकुर सोसायटी करीता असेल.

४0. टेंडर मध्ये कोणत्त्याही प्रकारचा विलगीकरण किंवा एकत्रीकरणाचा प्रस्ताव असणार नाही.

४१. टेंडर प्रकिया दोन लिफाफा पध्दतीने राबवण्यात येईल.

४२. पहीला लिफाफा हा " तात्रिंक निवीदा " (Technical Bid) असेल यामध्ये डेव्हलपर / बिल्डर यांचा अनुभव, पात्रता, अर्थिक क्षमता, पुर्ण केलेल्या प्रकल्पांची माहीती व ऑफर शिट वगळुन स्वाक्षरी केलेले संपुर्ण निवीदा दस्तावेज असेल. या लिफाफामध्ये कोणत्त्याही प्रकारची आर्थिक ऑफर, तिचा उल्लेख किंवा संकेत देण्यास आल्यास संबंधीत निविदा अपात्र करण्यात येईल.

४३. दुसरा लिफाफा हा " अर्थिक निवीदा " (Technical Bid) असेल. यामध्ये ऑफर शिट व प्रस्तावित सुविधांचा / देय बावींचा तपशिल समाविष्ठ असेल.

४४. टेंडर विकि पासुन टेंडर सादर करण्याचा कालावधी एक महीना असेल. टेंडर विकि, टेंडर स्वीकारणे व निवीदा उघडणे या सर्व प्रकिया सोसायटीमध्ये पार पडतील.

४५. टेंडर चे मुल्याकन गुणांकन (Weightage mark / Point) पध्दती सोसायटी तयार करेल सदर फॉर्म / परिशिष्ठ सोसायटीचे सभासद एकत्र चर्चा करुन अंतीम करतील.

४६. प्रोजेक्ट मॅनेजमेंन्ट कनस्लटन्सी (PMC) टेडंर हे मुल्याकन गुणांकन पध्दती नुसार टेंडरचे तुलनात्मक विवरणपत्रे (Comparative Statement) तयार करतील.

४७. सर्व निविदादाराचे प्रथम तात्रिंक लिफाफे उघडले जातील व अर्थिक लिफाफे बंद ठेवण्यात येतील.

४८.	मुल्याकन गुणांकन पध्दती नुसार तात्रिंक लिफाफे यातील माहीती च्या आधारावर गुणांकन नुसार सुरवातीला प्रथम ०५ टेंडर निवडण्यात येतील व त्यांचेच अर्थिक लिफाफे उघडण्यात येतील . त्याचे ऑर्फस व्यवहार्य नसल्यास अशा प्रकारे अंतिम ०५ निवीदा निश्चीत हाईपर्यत प्रकिया सुरु राहील .

४९.	अर्थिक ऑफर उघडलेल्या व प्रथम ०५ मध्ये असलेल्या डेव्हलपर / विल्डर यांना अंतीम सादरीकरणापुर्वि सुधारीत ऑफर सादर करण्याची संधी देण्यात येईल .

५०.	अंतिम सादरीकरणासाठी निवडलेल्या ०५ निवीदादारांमधुन ०३ निविदा मतदानासाठी निवडल्या जातील .

५१.	सोसायटीच्या विशेष सर्वसाधारण सभेत मध्ये अंतिम ०३ निविदा यामधुन एक निविदा याची मतदानाव्दारे निवड केली जाईल .

नवअंकुर सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित

चेअरमन / सचिव

प्रती...............