(7) (3)

द सरस्वती सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित.

पत्ता :- ८१९-अ,भवानी पेठ,पुणे:-४११ ०४२.

नोंदणी क्र.:-बी-३०५६,दिनांक:-१४-११-१९६०.

दिनांक :-०९/०५/२०२४

द सरस्वती सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित भवानी पेठ, पुणे. या संस्थेचे पुनर्विकास करावयाचे आहे परंतु संस्थेचे बहुतांश सभासद हे परदेशात असल्यामुळे,संस्थेची इमारत मोडकळीस आल्यामुळे राहणेसाठी धोकादायश्क झालेली आहे व ती कधीही ढासळण्याची शक्यता आहे त्यामुळे सभासदांच्या सोयीसाठी आणि संस्थेच्या हिताकरीता संस्थेची पुनर्विकसन विशेष सर्वसाधारण सभा ही प्रत्यक्ष आणि ऑनलाईन पध्दतीने घेणे आवश्यक झालेले आहे. मागील ६ वर्षांपासुन पुनर्विकास प्रक्रियोसाठी संस्थेचे प्रयत्न सुरू असुन बहुतांश सभासद परदेशात असल्यामुळे प्रक्रियेस विलंब झाला आहे त्यामुळे संस्थेच्या सभासदांसाठी प्रत्यक्ष आणि ऑनलाईन सभा दिनांक ०६.०५.२०२४ रोजी संध्याकाळी ०६.०० वाजता संस्थेच्या आवारामध्ये आयोजित करण्यात आली आहे. तरी परदेशातील सभासदांनी खालील लिंकवर विहीत वेळेत उपस्थित राहावे ही विनंती. सदर सभा ही पुनर्विकास प्रक्रियेमधील महत्वाची सभा आहे. तसेच सहकार खात्याच्या नियमावलीनुसार सभेचे अधिकृत व्हिडीओ शुटींग केले जाणार आहे याची नोंद घ्यावी.

- : सभेपुढील विषय : -

विषय क्र.१ :- पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेचा आढावा घेणे.

विषय क्र.२ :- उपलब्ध निविदेची तुलनात्मक माहिती सादर करणे.

विषय क्र.३ :- अंतिम विकसकाची निवड करणे.

विषय क्र.४ :- पुढील कार्यवाहीची दिशा ठरविणे.

सभेची लिंक:- https://qualys.zoom.us/j/81894364100

For Saraswati Co-op. Hsg. Soc. Ltd.

Madhu L. Sharma — Chairman | Treasurer | Secretary

Co-op. Housing Society, Regd. No.

द सरस्वती सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित.

पत्ता :- ८१९-अे,भवानी पेठ,पुणे:-४११ ०४२.
नोंदणी क्र.:-बी-३०५६,दिनांक:-१४-११-१९६०.

विषय क्र.१:- पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेचा आढावा घेणे.

ठराव क्र.१:-

१. संस्थेच्या सभासदांनी इमारतींची पुर्नबांधणी प्राथमिक निर्णय घेणेबाबत, संस्थेची विशेष सर्वसाधारण सभा बोलविण्यासाठी दिनांक १४/०३/२०२२ संस्थेच्या आवारामध्ये आयोजित करण्यात आली होती.

२. संस्थेचे आर्किटेक्ट चैतन्य पेशवे यांनी फिजिबिलीटी रिपोर्ट समजावुन सांगण्यासाठी संस्थेच्या वतीने दिनांक १३/०५/२०२३ रोजी सायंकाळी ०६.०० वाजता वायएमसीए हॉल येथे सभा आयोजित करण्यात आली होती.

३. विकसकांनी निविदा घेऊन जाण्यासाठी दिनांक २७/०६/२०२३ रोजी सकाळ या वृत्तपत्रामध्ये जाहिरात देण्यात आली होती.

५. दिनांक ०१/०८/२०२३ ते १०/०८/२०२३ रोजी दरम्यान सोसायटी प्लस ऑफिसमधुन १२ विकसक निविदा घेऊन गेले आणि दिनांक २२/०८/२०२३ त्यातील ११ विकसकांनी सिलबंद निविदा सोसायटी प्लस ऑफिसमध्ये जमा केल्या.

६. दिनांक १६/०९/२०२३ रोजी संस्थेच्या आवारामध्ये विकसकांकडुन आलेल्या निविदा सभासदांसमोर ओपन करून पुढील कार्यवाहीची दिशा ठरविण्यात आली.

७. प्रकल्प सल्लागार यांच्याकडुन संस्थेला ११ विकसकांचा तुलनात्मक तक्ता तयार करून देण्यात आला.

८. संस्थेकडे पुर्नबांधणी विकसक निवड करणेकरिता, संस्थेने काही निकषाव्दारे एकुण ०८ विकसकांना दिनांक १५.१०.२०२३ आणि ०५.११.२०२३ रोजी दुपारी ठिक १२.०० ते संध्याकाळी ०६.०० या दोनही दिवशी हॅलो स्टुडिओ इस्टीक, अमर अविनाश कॉर्पोरेट प्लाझा,बंडगार्डन रोड, पुणे. ४११ ००१. येथे आमंत्रित करण्यात आले होते.

द सरस्वती सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित.

पत्ता :- ८१९-अे,भवानी पेठ,पुणे:-४११ ०४२.

नोंदणी क्र.:-बी-३०५६,दिनांक:-१४-११-१९६०.

---

९. पुनर्विकास समिती सदस्यांनी जे ०५ विकसक लघुसंचित केले होते त्यांच्या साईट व्हिजिट करण्याचे नियोजन करण्यात आले त्याचे नियोजन खालीलप्रमाणे करण्यात आले:-

१. **मेसर्स. मेनलॅन्ड स्पेस** यांची साईट व्हिजिट दिनांक	१०.१२.२०२३
२. **मेसर्स. फ्लाय निर्वाणा** यांची साईट व्हिजिट दिनांक	१०.१२.२०२३
३. **मेसर्स. रानावत ग्रुप** यांची साईट व्हिजिट दिनांक	१०.१२.२०२३
४. **मेसर्स. भैरव प्रमोटर्स** यांची साईट व्हिजिट दिनांक	१७.१२.२०२३
५. **मेसर्स. कुमार प्रॉपर्टिज अॅन्ड प्रमोटर्स प्रा.लि.** यांची साईट व्हिजिट दिनांक	१७.१२.२०२३

११. संस्थेच्या रिडेव्हलपमेंट प्रोसेसमधील संस्थेने शॉर्टलिस्ट केलेले ५ डेव्हलपर्स मधुन ३ डेव्हलपर्स शॉर्टलिस्ट करण्यासाठी केले गेले.

१२. संस्थेच्या रिडेव्हलपमेंट प्रोसेसमधील संस्थेने शॉर्टलिस्ट केलेले ३ डेव्हलपर्स यांचे Financial Due Diligence Report करण्यासाठी आवश्यक ते कागदपत्रे मागवुन प्रकल्प सल्लागार टिम मधील सीए यांच्याकडुन तो रीपोर्ट तयार करून पुनर्विकास समिती सदस्यांची मिटींग घेऊन तो रिपोर्ट सादर करण्यात आला.

१३. **दि.२१/०४/२०२४** रोजी संस्थेच्या रिडेव्हलपमेंट प्रोसेसमधील संस्थेने शॉर्टलिस्ट केलेले ३ डेव्हलपर्स जे होते त्यांना **दुपारी ठिक १२.०० ते संध्याकाळी ०६.०० पर्यंत हॅलो स्टुडिओ इस्टीक, अमर अविनाश कॉर्पोरेट प्लाझा,बंडगार्डन रोड, पुणे. ४११ ००१.**येथे सभासदांना विकसकांशी प्रत्यक्षरीत्या चर्चा करून ३ डेव्हलपर्स पैकी २ डेव्हलपर्स हे अंतिमरीत्या योग्य वाटले आहे.

१३. मा.उपनिबंधक, सहकारी संस्था **पुणे शहर (२) सहाय्यक सहकारी अधिकारी** श्री.रमाकांत बनाईत यांना **०३/०५/२०२४** रोजी बोलविलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेची नोटिस आणि पत्र पाठवले होते.

द सरस्वती सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित.

पत्ता :- ८१९-अ,भवानी पेठ,पुणे:-४११ ०४२.

नोंदणी क्र.:-बी-३०५६,दिनांक:-१४-११-१९६०.

८. संस्थेचा इमारतीची पुर्नबांधणी करणेबाबत विकसक निवड करणेकरिता **दि.२४/०४/२०२३** रोजी बोलविलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेची **दि. ०६/०५/२०२४** ची नोटिस व सदर नोटिस व सदर नोटिस सभासदांनी स्विकारलेबाबतची पोहोचपावती

९.दि. ०६/०५/२०२४ रोजी बोलविलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेतील, इमारतीची पुर्णबांधणी करणेकरिता विकसक म्हणून सर्वानुमते **मेसर्स.रानावत ग्रुप** यांची निवड केलेबाबतचा सभावृत्तांत

१०. इमारतीची पुर्नबांधणी करणेबाबत बोलविलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे व्हिडीओ शुटींग असलेली सी.डी.

सुचक :-श्री. जय शर्मा

अनुमोदक:-श्री.रमेश गोधवानी

विषय क्र.२:- उपलब्ध निविदेची तुलनात्मक माहिती सादर करणे.

ठराव क्र.२:- संस्थेकडे पुर्नविकास प्रकल्पाबाबत खालीलप्रमाणे निविदा दाखल झाल्या आहेत. त्यांच्या निविदांमधील तुलनात्मक माहिती खालीलप्रमाणे. सदर तुलनात्मक माहिती संस्थेने नेमलेल्या आर्किटेक्ट. यांनी पडताळुन पाहीली व त्यावरुन खालील तक्ता तयार करण्यात आला.

अनु.क्र.	विकासकाचे नाव	प्रकल्प कालावधी	वाढीव बांधकाम
१	मेसर्स.रानावत ग्रुप	३६ महिने	सध्याची जागा + ७० टक्के
२	मेसर्स.मेनलॅन्ड स्पेस	३६ महिने	सध्याची जागा +७० टक्के

वरील प्रमाणे तुलनात्मक तक्ता तसेच निविदेमधील अतिरिक्त माहिती संजय सरांनी सभेपुढे सादर करण्यात आली. तसेच त्याबाबतची विस्तृत माहिती पुढील विषयात सादर करण्यात येईल असे सांगण्यात आले.ठराव क्र.१ मध्ये दिलेल्या माहितीनुसार खालील विकसकांनी त्यांनी दिलेल्या निविदेबद्दल क्रमाने विस्तृत माहिती तसेच त्याचे प्रेझेंटेशन सादर केले.

१. मेसर्स.रानावत ग्रुप

२. मेसर्स.मेनलॅन्ड स्पेस

या २ निविदादारांनी सकाळी दि.**२१/०४/२०२४** रोजी फायनल सादरीकरण केले. त्यानंतर सर्व सभासदांनी या डेव्हलपर्सच्या केलेल्या कामाचा आढावा आणि निविदांमधील माहिती सर्व सभासदांसमोर ठेवली होती. याप्रमाणे निविदाकरांचे सादरीकरणबाबत सभेस पुर्ण कल्पना देऊन पुर्तता करण्यात आली.

सुचक:-सौ.रेणु गेहलोत अनुमोदक:-सौ.बिंदु शर्मा

<u>विषय क्र.३:-</u> अंतिम विकसकाची निवड करणे.

ठराव क्र.३:- द सरस्वती सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित भवानी पेठ, पुणे. या संस्थेचे पुनर्विकास करावयाचे आहे परंतु संस्थेचे बहुतांश सभासद हे परदेशात असल्यामुळे,संस्थेची इमारत मोडकळीस आल्यामुळे राहणेसाठी धोकादायश्क झालेली आहे व ती कधीही ढासळण्याची शक्यता आहे त्यामुळे सभासदांच्या सोयीसाठी आणि संस्थेच्या हिताकरीता संस्थेची पुनर्विकसन विशेष सर्वसाधारण सभा ही प्रत्यक्ष आणि ऑनलाईन पध्दतीने घेणे आवश्यक झालेले आहे. मागील ६ वर्षांपासुन पुनर्विकास प्रक्रियोसाठी संस्थेचे प्रयत्न सुरू असुन बहुतांश सभासद परदेशात असल्यामुळे प्रक्रियेस विलंब झाला आहे त्यामुळे संस्थेच्या सभासदांसाठी प्रत्यक्ष आणि ऑनलाईन सभा घेण्यात आलेली आहे. आत्तापर्यंत संस्थेने प्राथमिक स्वरूपात निर्णय घेण्यापासुन ते अंतिम विकसक निवडण्यासाठी ज्या निकषांवर पुनर्विकास समिती आणि प्रकल्प सल्लागार यांनी जे वेळोवेळी काम केले आहे त्याचा आढावा संजय सरांनी सादर करताना सिक्रेट बॅलेट व्होटींग

द सरस्वती सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित.

पत्ता :- ८१९-अ,भवानी पेठ,पुणे:-४११ ०४२.

नोंदणी क्र.:-बी-३०५६,दिनांक:-१४-११-१९६०.

करण्यासाठी मतदान घेण्यात येऊन अंतिम विकसकाची निवड करण्या येईल.त्यानुसार संस्थेची मागणी व त्याला अनुसरून असणारी ऑफर याचा विचार होउन प्राधिकृत अधिकारी यांच्यासमोर हात वर करून मतदान घेताना पहिले रानावत ग्रुप यांना ५७ पैकी ३७ आणि मेनलॅन्ड स्पेस यांना ०७ जणांनी मतदान करून खालील विकसकाची बहुमताने निवड करण्यात आली.

अंतिम निवड झालेल्या विकसकाचे नाव मेसर्स.रानावत ग्रुप

सदर निवड ही काही अटी व शर्तीवर करण्यात आली त्याअटी व शर्ती ठरविण्याचे अधिकार व्यवस्थापक समितीस देण्यात आले. सदर अटी व शर्ती विकसकाने दिलेल्या निविदेस आणि दिलेल्या अधिक माहितीला अनुसरून असतील.

सुचक:-सौ.रिया मिरवानी   अनुमोदक:- श्री.राहुल सावलानी

विषय क्र.४:- पुढील कार्यवाहीची दिशा ठरविणे.

ठराव क्र.४:- ठराव क्र.२ व ३ नुसार निवड झालेले विकसक **मेसर्स.रानावत ग्रुप** यांच्या बरोबर ठरविण्यात येणाऱ्या अटी व शर्तीबाबत त्वरीत लेखी पत्र देणे. तसेच त्याचा पाठपुरावा करून संस्थेच्या मागणी व विकसकाची ऑफर या प्रस्तावास अंतीम स्वरूप देण्याचे अधिकार व्यवस्थापक समितीस देण्यात आले. तसेच विकसकाबरोबर करावयाचा करारनामा याबाबत आवश्यक ते कार्यवाहीचे स्वरूप व त्याचा कालावधी ठरविण्यात यावा, तसेच वरील करारनामा करताना आवश्यकतेनुसार कायदेशीर सल्लागाराची मदत घेण्यात यावी असे ठरले.

सुचक:- सुचक :-श्री. जय शर्मा   अनुमोदक:-सौ.सविता शर्मा

यानंतर पुनर्विकास समितीच्या वतीने उपस्थित राहिलेल्या सर्व सभासदांचे, प्रकल्प सल्लागार श्री.संजय सुर्यवंशी,श्री.विजय ओसवाल आणि सहाय्यक अधिकारी श्री.रमाकांत बानाईत यांचे संस्थेच्या वतीने आभार मानले आणि आजची सभा संपल्याचे जाहीर केले.

द सरस्वती सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित

अध्यक्ष   सचिव   खजिनदार