

PANCHAVATI CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LTD.

Reg. No.: NBOM / CIDCO / HSG (TC) / 9341 / JTR / 2022-23

KL- 6 (A), Condominium No. 26, Sector -1, Kalamboli, Navi Mumbai - 410 218.

Ref.No.

Date : 11/09/2025

७ सप्टेंबर २०२५ बैठकीचे इतिवृत्त

निविदा सादर करण्याच्या अंतिम मुदतीपूर्वी ७ सप्टेंबर २०२५ रोजी पुनर्विकासासंदर्भातील बोलीपूर्व बैठक (Pre-Bid Meeting) आयोजित करण्यात आली होती.

पुनर्विकास प्रक्रिया, वेळापत्रक आणि वेळापत्रकाबाबत ३१/८/२०२५ च्या परिपत्रकानुसार, बोलीपूर्व बैठक बोलावण्यात आली. पंचवटी सीएचएस लिमिटेड, कळंबोली यांच्या व्यवस्थापकीय समितीसह सोसायटीचे सदस्य उपस्थित होते. शिवाय, युनिक पीएमसीचे व्यवस्थापकीय संचालक श्री. हिमेश लिंबानी, अधिवक्ता अनगा पोवळे हे देखील उपस्थित होते.

बोलीपूर्व बैठकीला खालील विकासक उपस्थित होते:

- १) जेपी इन्फ्रा मुंबई प्रायव्हेट लिमिटेड - श्री. सतीश पाटील +१ कर्मचारी
- २) डीडीएसआर - श्री. जंगम (सल्लागार) +१ कर्मचारी
- ३) तुलसी भूमी - श्री. हरिदास पाटील, श्री. रवींद्र भगत +४ सदस्य
- ४) ईव्ही होम्स - श्री. विकी थॉमस

या बैठकीचा अजेंडा संभाव्य बोलीदारांना प्रकल्पाच्या कामाच्या व्याप्ती, तांत्रिक वैशिष्ट्ये आणि एकूण उद्दिष्टांबद्दल स्पष्टता मिळविण्याची संधी देणे हा होता.

- श्री. जंगम (डीडीएसआर) यांनी निविदापूर्व बैठकीत निविदा खर्च, आर्किटेक्टची नियुक्ती आणि किंमत आणि पूरक भाडेपट्टा कराराच्या किंमतीबाबत अनेक चिंता व्यक्त केल्या. याव्यतिरिक्त, डीडीएसआर प्रतिनिधीने २ सीसी आणि १ ओसीसाठी पात्रता निकषांवर स्पष्टीकरण मागितले आणि ओसी अटी काढून टाकण्याची विनंती केली. श्री. जंगम (डीडीएसआर) यांनी असेही सुचवले की निविदेत उंचीचा निकष शिथिल करावा. डीडीएसआर सल्लागाराने रेरा आणि एमओएफएच्या क्षेत्रीय चिंतेवर चर्चा केली. कॉर्पस फंडमध्ये शिथिलता.
- सोसायटीचे सदस्य, श्री. यासीन मापारा, श्री. कुलकर्णी आणि श्री. राजाराम नायक, डीडीएसआर सल्लागार चौकशीसाठी वकिली करत होते. याव्यतिरिक्त, हे सदस्य त्यांचे मत व्यक्त करत होते आणि एमओएफए आणि आरईआरएनुसार क्षेत्राशी संबंधित मुद्द्यांवर चर्चा करत होते.
- तुलसी भूमीकडून, श्री. हरिदास पाटील यांनी इमारतीच्या २० मजल्यांच्या निकषांमध्ये शिथिलता आणावी अशा उंचीच्या निर्बंधांचा मुद्दा उपस्थित केला.
- ईव्ही होम्सचे श्री. विकी थॉमस यांनी पंचवटी सीएचएस कळंबोलीच्या पुनर्विकास प्रकल्पात सहभागी होण्याची तयारी दर्शविली. त्यांनी उपस्थित सर्व सदस्यांना सांगितले की, एमओएफएच्या आधारे, कार्पेट एरिया हा एक महत्त्वाचा मापन आहे जो अपार्टमेंटच्या भिंतींमधील वास्तविक वापरण्यायोग्य जागा आणि एकूण मजल्याचे क्षेत्र दर्शवितो. तर रेरा म्हणजे अपार्टमेंटचे निव्वळ वापरण्यायोग्य मजल्याचे क्षेत्रफळ, ज्यामध्ये बाह्य भिंतींनी व्यापलेले क्षेत्र, सेवा शाफ्टखालील क्षेत्र, विशेष बाल्कनी क्षेत्र आणि विशेष खुले टेरेस क्षेत्र वगळता, परंतु अपार्टमेंटच्या अंतर्गत विभाजन भिंतींनी व्यापलेले क्षेत्र समाविष्ट आहे.
- ईव्ही होम्सच्या प्रतिनिधीने बँक गॅरंटी रक्कम आणि ईएमडी रक्कम शिथिल करण्याची विनंती केली.

बैठकीदरम्यान श्री. हिमेश लिंबानी (युनिक पीएमसी) यांनी प्रथम सोसायटी सदस्य आणि डीडीएसआर सल्लागार यांच्यात स्पष्टता आणण्याची विनंती केली कारण विकासक आणि सोसायटीचे काही सदस्य एकाच विषयावर चर्चा करत होते, ज्यामुळे गोंधळ निर्माण होत होता. तसेच, त्यांनी आठवण करून दिली की बोलीपूर्व बैठक विकासक प्रतिनिधीचे म्हणणे ऐकण्यासाठी होती.

पुनर्विकास प्रक्रियेबाबत श्री. राजाराम नायक यांनी सादर केलेल्या अतार्किक युक्तिवादांना उत्तर देताना, सोसायटीचे कोषाध्यक्ष श्री. जॉन यांनी सर्व सदस्यांमध्ये प्रतिष्ठा राखण्याचे महत्त्व अंधोरेखित केले. श्री. जॉन यांनी श्री. नायक यांना गोंधळ आणि अहंकाराशी संबंधित समस्या निर्माण करण्यापासून दूर राहण्याचे आवाहन केले, कारण सर्व समिती सदस्य शिक्षित आहेत आणि एकमेकांच्या मतांचा आदर करतात जेणेकरून पुनर्विकास प्रक्रिया कायदेशीर पद्धतीने पुढे जाईल.

PANCHAVATI CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LTD.

Reg. No.: NBOM / CIDCO / HSG (TC) / 9341 / JTR / 2022-23

KL- 6 (A), Condominium No. 26, Sector -1, Kalamboli, Navi Mumbai - 410 218.

Ref.No.

Date : 11/09/2025

विकासकांना दिलेले स्पष्टीकरण खालीलप्रमाणे होते:

- डीडीएसआर सल्लागार श्री. हिमेश यांनी विचारलेल्या प्रश्नाचे स्पष्टीकरण देताना सांगितले की निविदा खर्च सोसायटी व्यवस्थापन समितीने ठरवला होता. सोसायटीने आधीच स्वतःचे आर्किटेक्ट नियुक्त केले आहे आणि त्यासाठीचे शुल्क पीएमसी शुल्कात समाविष्ट केले जाईल. पूरक भाडेपट्टा कराराच्या अंमलबजावणीसाठी सिडकोचे कोणतेही प्रलंबित देयके संबंधित वैयक्तिक सदस्याने भरावीत.
- विकासकांनी उपस्थित केलेले उर्वरित मुद्दे नोंदवले गेले आहेत आणि ०७/०९/२०२५ रोजी झालेल्या बोलीपूर्व बैठकीतील चर्चा आणि सूचनांवर आधारित निविदा दस्तऐवजात केलेले कोणतेही बदल शक्य तितक्या लवकर कळवले जातील.

प्री-बिड बैठकीनंतर, सोसायटी सदस्य, व्यवस्थापकीय समिती आणि पीएमएस यांच्यात सविस्तर चर्चा झाली. चर्चा केलेल्या मुद्द्यांवर सहमती झाली आणि असहमतीची नोंद नोंदवण्यात आली.

- ज्या बोलीदारांनी N.M.M.C आणि P.M.C च्या अधिकारक्षेत्रात किमान ४,००० चौरस मीटर क्षेत्रफळ असलेल्या आणि महारेरा मध्ये नोंदणीकृत असलेल्या पुनर्विकास प्रकल्पासाठी किमान दोन प्रारंभ प्रमाणपत्रे (CC) यशस्वीरित्या मिळवली आहेत त्यांना प्राधान्य दिले जाईल. BID मध्ये प्राधान्य हा शब्द जोडला आहे.
- UDCPR-२०२० च्या अंमलबजावणीनंतर N.M.M.C आणि P.M.C च्या अधिकारक्षेत्रात पुनर्विकास प्रकल्पासाठी किमान एक व्यावसायिक प्रमाणपत्र (OC) यशस्वीरित्या मिळवलेल्या बोलीदारांना प्राधान्य दिले जाईल.
- ज्या बोलीदारांनी गेल्या पाच (५) वर्षात १५ मजल्या किंवा त्याहून अधिक मजल्यांचा किमान एक (१) उंच इमारत प्रकल्प यशस्वीरित्या पूर्ण केला आहे त्यांना प्राधान्य दिले जाईल.
- प्रकल्पासाठी आवश्यक असलेली एकूण बँक गॅरंटी ₹४,००,००,०००/- (फक्त चार कोटी रुपये) असेल.

टप्पा I - सुरुवात प्रमाणपत्र (CC) मिळाल्यावर ५%

टप्पा II - आरसीसी स्ट्रक्चर पूर्ण झाल्यावर १५%

टप्पा III - युनिट्सच्या ताब्यावर ७०%

टप्पा IV - ५ वर्षांच्या दोष दायित्व कालावधीत १०% (DLP)

- ₹३०,००,०००/- (फक्त तीस लाख रुपये) व्याजाशिवाय परत करण्यायोग्य, सोसायटीच्या नावे ऑर्डर/डिमांड ड्राफ्टद्वारे सादर करावे.

• कॉर्पस फंड हा ३. सोसायटी प्रस्ताव, कलम २(ब) मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे निश्चित केला जाईल आणि कोणत्याही परिस्थितीत त्यावर चर्चा करता येणार नाही. कॉर्पस फंड युनिट्सचा ताबा घेताना दिला जाईल.

- बोलीदाराने एमओएफएनुसार काटेकोरपणे गणना केलेले क्षेत्रफळ द्यावे.
- सोसायटीने आधीच स्वतःचे आर्किटेक्ट नियुक्त केले आहे आणि त्यासाठीचे शुल्क पीएमसी फीमध्ये समाविष्ट केले जाईल.
- श्री. जगदीश ठाकूर यांनी सुचवले की प्रथम सोसायटी सदस्यांना पुनर्वसन फ्लॅट्स वाटप करावेत आणि नंतर इतर फ्लॅट्स.
- श्री. राजाराम नायक यांनी बीजी रक्कम पाच कोटी रुपये ठेवण्यास भाग पाडले आणि ते रोखले आणि चार कोटी रुपयांच्या बहुमताच्या सहमतीविरुद्ध त्यांचा असहमती नोंदवली.
- श्री. राजाराम नायक यांची असहमती नोंदविण्यात आली.

सविस्तर चर्चेनंतर वरील मुद्द्यांना बैठकीत उपस्थित असलेल्या बहुतेक सदस्यांचे एकमत आणि सहमती मिळाली.

व्यवस्थापकीय समितीने युनिक पीएमसी कर्मचाऱ्यांसह सर्व सदस्यांचे त्यांच्या सूचनांबद्दल आभार मानले आणि तुमच्या सोसायटीच्या यशस्वी पुनर्विकासासाठी भविष्यातील दिशा निश्चित करण्यासाठी एकत्र काम करण्याची इच्छा व्यक्त केली.

For Panchavati Co - operative Housing Society Ltd

Shobha
President

A. J. Panthar
Secretary

Jahn
Treasurer

संस्थेचे नाव / Name **PRE-BID MEETING** **MEETING'S MINUTE BOOK**

1) सत्रेची वेळ / Meeting Time **11:00**
 2) संस्थेचा क्रमांक / Meeting No.

3) स्थळ / Place **Society Office**
 4) तारीख / Date **07/09/25**

5) सभेस कोणी सन्माननिष्ठ गृहस्थ अगर अधिकारी इतर असल्यास त्यांची नावे (हस्ताक्षर) / Any Dignitary or officer present (with Designation)

6) सभेचे अध्यक्ष मान्यवर / President / Chairman of Meeting **Mrs. Shobha**

विषय नंबर Subject No	उद्घाटन नंबर Resolution No	सभेपुरे विचारकरिता आणलेले विषय व उद्घाटन Subject & Resolution (Agenda of Meeting)	नोंद आणि कार्याचे उद्घाटन अंमलबजावणी Remarks & Date of Implementation of Resolution
		Attendance:-	
	1	Mrs. Shobha Chairman	Shobha
	2	Mr. Sudhir Panvela Secretary	<i>[Signature]</i>
	3	G. John Treasurer	<i>[Signature]</i>
	4	Wilson David 1/2	<i>[Signature]</i>
	5	HIMESHI LIMBANI UNIQUE PMC	<i>[Signature]</i>
	6	ANAGHA POWALE Adv. UNIQUE PMC	<i>[Signature]</i>
	7	Satish Patel JP Infra	SB
	8	Mrs. Khan 4/15	<i>[Signature]</i>
	9	Mr. Jagdish Thakur 1/8	Jagdish Thakur
	10	Mr. Rajaram S Nayak 3/13	Rajaram
	11	Mr. B. K. Agarwal 2/15	<i>[Signature]</i>
	12	Shrikant M. Mate 5/13	Shrikant
	13	G V V JAYARAMAN 5/5	<i>[Signature]</i>
	14	Y. M. S. Mapara 4/5	<i>[Signature]</i>
	15	Shahaji Kumbhar 3/7	<i>[Signature]</i>
	16	Sadhana v. Babade 1/10	<i>[Signature]</i>
	17	Datta Warkhe (DDSR Group)	<i>[Signature]</i>
	18	Shailaja Peshpanel 2/5	<i>[Signature]</i>
	19	Girish Kumar PUNY. 2/16	<i>[Signature]</i>
	20	Raasahab N. Divetkar 5/14	<i>[Signature]</i>
	21	Hannappa B. Babade	<i>[Signature]</i>
	22	N. B. Zulkarni 4/6	<i>[Signature]</i> 07/09/25

