

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 : 7/12/2025

विशेष सर्वसाधारण सभा

प्रिय सदस्य,

आपल्या सोसायटीच्या विशेष सर्वसाधारण सभा खालील विषयावर अयोजित केली आहे

पात्र बोलीदारांचे तुलनात्मक तक्ता दाखवणे -जे आपल्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी योग्य राहिल

दिनांक : 21 डिसेंबर 2025 (रविवार)वेळ: सकाळी ११ वाजता

स्थळ :- वेंकट पेरेसीडंसीप्लॉट न.२९ सेक्टर न.६/ए मुंबई पुणे एक्सप्रेसवे वर के एल इ कॉलेज समोर कामोठे नवी मुंबई

टीप:- तुमची वेळेवर उपस्थिती आणि मौल्यवान योगदानाचे कौतुक केले जाईल.

For Panchavati Co - operative Housing Society Ltd

Shobha
President

Secretary

Treasurer

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. _____

विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त (२१ डिसेंबर २०२५)

Date : 27/12/2025

विषयसूची: तुलनात्मक विश्लेषण आणि विवरण.

पंचवटी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित, भूखंड २६, सेक्टर १, कळंबोली, नवी मुंबई मधील सर्व सभासदांना कळविण्यात येते कि, आपल्या संस्थेची विशेष सर्वसाधारण सभा रविवार दिनांक २१/१२/२०२५ रोजी ठीक ११.०० वाजता वेंकट रेसीडेंसी प्लॉट न.२९, सेक्टर न.६/ए मुंबई पुणे एक्सप्रेसवे वर के एल इ कॉलेज सामोर कामोठे नवी मुंबई-४१०२०९, आयोजित करण्यात आली होती.

सचिव श्री. सुधीर पानवेकर यांनी सर्व सभासदांचे व Unique PMC चे मॅनेजिंग डायरेक्टर हिमेश लिंबाणी आणि ऍडव्होकेट अनघा पोवळे व त्यांच्या टीम चे स्वागत केले.

सचिव श्री. सुधीर पानवेकर यांनी घोषणा केली की कोरम अभावी सभा अर्थात सासासाठी तहकूब केली जात आहे. अर्धा तास नंतर उपस्थित सभासद यांचा कोरम घोषित करण्यात आला आणि सभेस सुरुवात झाली.

श्री. विल्सन डेव्हिड यांनी तुलना करण्यासाठी मागील आणि सध्याच्या निविदाचा

संक्षिप्त आढावा देऊन सुरुवात केली. त्यांनी सोसायटीच्या सदस्यांना माहिती दिली की, प्रत्येक निविदा कर्त्याच्या आर्थिक पेलू आणि क्षमतांची अधिक स्पष्टपणे माहिती मिळवण्यासाठी, त्यांनी CA Rajendra Phadke from "R.J. P. and Associates LLP" यांची नियुक्ती केली आहे. या नियुक्तीचा उद्देश सोसायटीच्या प्रस्तावित पुनर्विकास प्रकल्पात सहभागी असलेल्या निविदाकर्त्यांचे आर्थिक आरोग्य आणि क्षमता तपासणे हा आहे. सी ए ने तयार केलेला आर्थिक अहवाल तुलनात्मक विश्लेषण पूरक ठरेल. श्री. विल्सन यांनी सदस्यांना सादर करण्यात येत असलेल्या तुलनात्मक विवरणा बाबत सखोल अभ्यास करण्याचे आणि पुनर्विकास प्रक्रियेच्या पुढील टप्प्यासाठी विकासकाची निवड करण्याबाबत माहितीपूर्ण निर्णय घेण्याचे आवाहन केले.

त्यानंतर, श्री. विल्सन डेव्हिड यांनी पीएमसीला सादरीकरण सुरू करण्याची विनंती केली. त्यानुसार, श्री. हिमेश लिंबाणी यांनी सदस्यांना तुलनात्मक विवरणा बाबत थोडक्यात माहिती दिली आणि ऍडव्होकेट अनघा पोवळे यांना सादरीकरण सुरू करण्याची विनंती केली.

ऍडव्होकेट अनघा पोवळे यांनी उपस्थितांना तुलनात्मक विवरणाचे फोटो काढणे किंवा व्हिडिओ रेकॉर्ड करणे टाळण्याची विनंती करून सादरीकरणाची सुरुवात केली, कारण यामुळे विकासक किंवा राजकीय व्यक्तीसोबत गुंतागुंत निर्माण होऊ शकते. त्यांनी यावरही जोर दिला की, तुलनात्मक विवरण पीएमसी कार्यालय आणि सोसायटी कार्यालय या दोन्ही ठिकाणी पाहण्यासाठी उपलब्ध आहे, ज्यामुळे ही प्रक्रिया सुरक्षित, पारदर्शक आणि सुव्यवस्थित राहील.

ऍडव्होकेट अनघा पोवळे यांनी प्रेझेंटेशन ची सुरुवात केली. त्यामध्ये त्यांनी सभासदांना माहिती दिली की, आधीच्या टेंडर प्रक्रियेमध्ये एकूण ४ निविदा प्राप्त झाल्या होत्या, त्यापैकी DDSR Realty LLP, Nestopia Group आणि Tulsii Bhoomi Developer या ३ निविदांची निवड करण्यात आली होती. त्यानंतर झालेल्या पुढील टेंडर प्रक्रियेमध्ये निवडलेल्या निविदांमध्ये Alliance Group, Onzeal BKC LLP, Raj Group आणि Saras Infratech यांचा समावेश झाला असून, अशा प्रकारे एकूण ७ निविदांतची निवड करण्यात आली आहे, व त्यांचे कंपॅरेटिव्ह हे स्टेटमेंट सभासदां सामोर सादर करण्यात येत आहे, असे त्यांनी स्पष्ट केले. यानंतर त्यांनी प्रत्येक विकासका बाबत सविस्तर माहिती देण्यास सुरुवात केली. त्यामध्ये संबंधित विकासकांचे सध्या सुरू असलेले प्रकल्प, पूर्ण झालेले प्रकल्प, प्रकल्प खर्च (Project Cost), आर्थिक क्षमता, कंपनीची उलाढाल (Company Turnover) तसेच निव्वळ संपत्ती (Net Worth) यांची माहिती सभासदांना दिली.

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 : 27/12/2025

त्यानंतर, श्री. हिमेश लिंबानी यांनी गुणांकन क्षमतेवर आधारित तयार केलेल्या गुणांकन तक्त्यांचे तपशीलवार स्पष्टीकरण दिले. या गुणांकन प्रणालीच्या आधारे, Unique PMC कडून DDSR Realty LLP, Alliance Group आणि Onzeal BKC LLP यांना शॉर्टलिस्ट करण्याची

शिफारस केली. त्यानंतर, त्यांनी प्रत्येक विकराका विषयी, त्यांच्या सध्याच्या आणि पूर्ण झालेल्या प्रकल्पांच्या, संबंधित खर्च, आर्थिक स्थिरता, कंपनीची उलाढाल आणि निव्वळ संपत्ती यासंबंधीची सर्वसमावेशक माहिती सादर केली.

चर्चेदरम्यान, काही सदस्यांनी तीन ऐवजी चार विकासकांना शॉर्टलिस्ट करण्याच्या शक्यतेबद्दल विचारणा केली, कारण तुलनात्मक विवरणपत्रानुसार चौथा विकासक देखील पात्र ठरू शकतो असे त्यात नमूद होते. श्री. हिमेश लिंबानी यांनी उत्तर देताना सांगितले की अंतिम निर्णय सदस्यांचाच असेल; तथापि, त्यांनी सल्ला दिला की PMC च्या दृष्टिकोनातून, निवड तीन विकासकांपर्यंत मर्यादित ठेवल्यास प्रकल्पाची कार्यक्षमता आणि स्पष्टता वाढेल.

चर्चेदरम्यान, सदस्यांनी निवड दोन विकासकांपर्यंत मर्यादित ठेवण्याला पसंती दर्शवली. त्यानंतर सचिव, श्री. सुधीर पानवेकर यांनी सदस्यांना निवडल्या जाणाऱ्या विकासकांच्या संख्येबाबत मतदान करण्यास सांगितले. मतदानादरम्यान, बहुसंख्य सदस्यांनी दोन विकासकांची निवड करण्याच्या कल्पनेला पसंती दिली.

श्री. राजाराम नायक यांनी चार विकासकांकडून आलेल्या व्यावसायिक निविदा उघडण्याचा प्रस्ताव दिला, जो सोसायटीच्या बहुमताच्या केवळ दोन विकासकांच्या पसंतीच्या विरोधात होता. यावर, खजिनदार श्री. जॉन यांनी जोर दिला की, स्थापित प्रक्रियेनुसार अंतिम व्यावसायिक निविदांसाठी तीन बोलीदार असणे आवश्यक आहे. यामुळे श्री. हिमेश लिंबानी (Unique PMC) आणि श्री. जॉन यांच्यात बोलीदारांच्या योग्य संख्येबद्दल चर्चा झाली. अखेरीस, PMC ने पुनरुच्चार केला की, प्रकल्पाच्या दृष्टिकोनातून तीन विकासकांची निवड करणे अधिक कार्यक्षमता आणि स्पष्टता ठरेल. त्यांनी हे देखील स्पष्ट केले की, तुलनात्मक विवरणपत्रानुसार केवळ पात्र विकासकांनाच सदस्यांसमोर सादर करण्यात आले होते. तथापि, अंतिम निर्णय सोसायटीच्या सदस्यांवर अवलंबून आहे, जे व्यावसायिक निविदा उघडण्यासाठी दोन किंवा तीन विकासकांसह पुढे जायचे की नाही हे निवडू शकतात आणि हे कायदेशीर आहे.

त्यानंतर, ठरावासाठी सदस्यांशी पुन्हा संपर्क साधण्यात आला आणि सोसायटीच्या सदस्यांनी बहुमताने तीन विकासकांना निवड यादीत समाविष्ट करण्याचा प्रस्ताव दिला व तो मंजूर केला.

त्यानुसार, व्यावसायिक निविदा उघडण्यात आल्या आणि खालील तपशिलांसह सदस्यांसमोर सादर करण्यात आल्या:

DDSR Realty LLP

MOFA क्षेत्रफळ: 875 चौ. फुट (sqft)

भाडे: ₹25,000/-Rs. (दरवर्षी 10% वाढ - 3 वर्षे)

कार्पस: ₹1,00,000/-Rs.

स्थलांतर खर्च: ₹25,000/-Rs. (50% शिफ्टिंग व 50% रि-शिफ्टिंग)

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 : 27/12/2025

Alliance Group

MOFA क्षेत्रफळ: 837 चौ.फुट (sqft)

भाडे: ₹25,000/-Rs. (दरवर्षी 10% वाढ - 3 वर्षे)

कॉर्पस: ₹1,00,000/-Rs. स्थानंतरित खर्च: ₹20,000/-Rs. (50% शिफ्टिंग व 50% रि-शिफ्टिंग)

Onzeal BKCLLP

MOFA क्षेत्रफळ: 775 चौ.फुट (sqft)

भाडे: ₹18,000/-Rs. (दरवर्षी 10% वाढ - 3 वर्षे)

कॉर्पस: ₹1,00,000/-Rs.

स्थानंतरित खर्च: ₹20,000/-Rs.

श्री. हिमेश लिंबानी यांनी सदस्यांना माहिती दिली की, तिन्ही विकासकांच्या सध्या सुरू असलेल्या आणि पूर्ण झालेल्या प्रकल्पांना भेटी देण्याची व्यवस्था केली जाईल, जेणेकरून सदस्य कामाची गुणवत्ता आणि अंमलबजावणीची क्षमता स्वतःच पाहू शकतील.

त्यानंतर, अध्यक्षांच्या परवानगीने दुपारी २:३० वाजता सभेची सांगता झाली.

For Panchavati Co - operative Housing Society Ltd

shobha

President

A. S. Panwar

Secretary

John

Treasurer

संघेचे नाव / Name SPECIAL GENERAL MEETING

१) संघेची वेळ / Meeting Time 11:00 AM

३) स्थळ / Place Venkatesh Karathe

२) संघेचा क्रमांक / Meeting No.

४) तारीख / Date 21/12/2025

५) संघेस कोणी सन्मानित पुरुष अथवा अधिकारी हजेरा असल्यास त्याची नांव (दुय्यासह) / Any Dignitary or officer present (with Designation)

६) संघेचे अध्यक्ष मान्यवर / President / Chairman of Meeting

विषय नंबर Subject No.	ठराव नंबर Resolution No.	संघेपुढे विचारांकाती आलेले विषय व ठराव Subject & Resolution (Agenda of Meeting)	गैर आणि ताख्खेसह ठरावांची अवलंबजावणी Remarks & Date of Implementation of Resolution
		Banking Comparison Meeting	
	1)	smt. sheba	Shobha
	2)	Sudhir S. Panvekar	217 M. Pant
	3)	J. Jone	
	4)	maruti Hudar	Muddal
	5)	wilson david	1/2
	6)	Raj Karatia	2/2 Karatia
	7)	Ganpat Senawane	3/11 Lusonawane
	8)	B.K. Agard	2/15 B.K.
	9)	Sunny Vesna	5/9 Sunny
	10)	Vrusheli pair	3/2 Vair
	11)	M.B. Kashyap	3/11
	12)	Santosh Babra kale	7/1 Santosh
	13)	Parashuram maruti Sawant	1/13 PMS
	14)	Pratap Bagal	5/10 P.R. Bagal
	15)	G.V.V. Subramanian	5/8
	16)	Ketan Koli	3/9 Ketan
	17)	Veshaikha Diphode	01/05 f.
	18)	Mr. Bhima Somai Sable	S.S. Sable
	19)	RITA DMS	
	20)	Victor Lerbo	Victor Lerbo
	21)	Ghoyat	1/9 Ghoyat
	22)	Mandaw Panthel	1/13 Ranthel
	23)	SN vandey	4/11 SN
	24)		4/3 SN

सधेश हुज अस्तलेचा सभासदांनी नांवे / Present Members :-

विषय नंबर Subject No.	ठराव नंबर Resolution No.	सधेशपुढे विचारांतकरिता आलेले विषय व ठराव Subject & Resolution (Agenda of Meeting)	जो आणि तारखेसह ठरावांची अंमलबजावणी Remarks & Date of Implementation of Resolution
25		John J 4/13	John
26		Paramjit Singh 4/16	Paramjit
27		Mr. Shankar Desai 2/11	Shankar Desai
28		Mrs Saellana Bobode 1/10	Saellana
29		Mr Hunumant Bobode 2/12	Hunumant
30		Hunumant B. Bobode	
30		Satvinder Singh 1/10	Satvinder
31		Sachin Panurkar	Sachin
32		Geeta Kulkarni	Geeta
33		Rajaram S Nayak 3/13	Rajaram
34		Shakil Ahmad Khan 3/16	Shakil
35		Shailaja Deshpande	Shailaja
36		Shahu Mhamulkar	Shahu
37		Amran Kalika Singh	Amran
38		Sudhis Arjun More	Sudhis
39		Geeta Shahaji Bhosle	Geeta Bhosle
40		Deepak V. Ambekar	Dr. Ambekar
41		VASANT PATNE	Vasant
42		34th Meeting 2/11	3/11
43		Sooraj Shivan. Build 1/16	Shivan
44		Sylvestre Rodrigues 3/16	Sylvestre
45		Santosh Sonavane KLCM 4/15	Santosh
46		Shivraj Patil 2/3	Shivraj
47		Aditya Hire 5/12	Aditya
48		Sevagulino 1/12	Sevagulino

