बिना सहकार नही उध्दार !

Archana Nagar Co.Op. Hsg. Society Ltd.

39/2/2, Erandwane, Pune - 411038.

Reg. No. P.N.A./H.S.G./(T.C.)/1707/1989-90 Dt. 27/10/1989

Email : archananagar.chs @gmail.com

Ref. No. जा.क्र 20/2024 Date : 22/11/2024

अर्चना नगर सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित या संस्थेच्या पुनर्विकासाबाबत स्थापित केलेल्या पुनर्विकास समिती व कार्यकारणी समिती यांच्या दिनांक 17 नोव्हेंबर 2024 रोजी झालेल्या संयुक्त बैठकीचा इतिवृत्तांत

संस्थेच्या पुनर्विकास समितीची दिनांक 17 नोव्हेंबर 2024 रोजी १०:३० वाजता संस्थेच्या कार्यालयात बैठक घेण्यात आली. सदर बैठकीत पुनर्विकास कार्याच्या प्रगती बाबत आढावा घेऊन पुढील कामाची दिशा ठरवण्याबाबत चर्चा करण्यात आली. या बैठकीस पुनर्विकास समिती बरोबरच कार्यकारी समिती सदस्य उपस्थित होते. त्यानंतर संस्थेच्या कार्यकारी समितीची मासिक आढावा बैठक व पुनर्विकास समितीच्या कार्याचा घेण्यासाठी संयुक्त आढावा बैठक त्याच दिवशी त्याच ठिकाणी ११:३० वाजता घेण्यात आली. या संयुक्त बैठकीत खालील मुद्द्यांवर चर्चा करून सर्वानुमते निर्णय घेण्यात आले. त्याचा तपशील खालील प्रमाणे -

१. समितीच्या यापूर्वीच्या बैठकीचे इतिवृत्त वाचन करून अंतिम करण्यात आले.

२. संस्थेच्या पुनर्विकासाच्या कामाचे ऑक्टोबर 2024 अखेर झालेल्या खर्चाची माहिती सभागृहास देण्यात आली व त्यास सभागृहाने मान्यता दिली.

३. संस्थेच्या पुनर्विकास कामाचे अनुषंगाने यापूर्वी झालेल्या सभा, त्यातील विचारार्थ बाबी व यापुढे करावयाच्या कामाचा सविस्तर आढावा घेण्यात आला.

३.१ यापूर्वी संस्थेच्या झालेल्या बैठकीचे अनुषंगाने निर्गमित केलेल्या इतिवृत्तांतात पुनर्विकास कामाबाबत काढलेल्या निविदा, त्यास मिळालेला 13 निविदाधारकांचा प्रतिसाद, निविदेत नमूद केलेल्या प्रमुख बाबींचे अनुषंगाने तुलनात्मक तक्ता इत्यादी बाबत समितीने संस्थेतील सर्व सभासदांना अवगत केले आहे.

३.२ सदर निवेदेमधील प्रमुख भौतिक, तांत्रिक व आर्थिक मुद्दे यापूर्वीच्या दिनांक 25 ऑक्टोबर 2024 च्या इतिवृत्तांत सोबत सहपत्रित केलेल्या तुलनात्मक तक्त्यात अंतर्भूत केले आहेत. प्राप्त निवेदामध्ये विविध मुद्यांबाबत मोठ्या प्रमाणात तफावत दिसते. त्यामुळे प्राप्त 13 निविदांचे निविदेत नमूद केलेल्या मुद्यांबाबत व निविदाधारकाने सादर केलेल्या तपशीलाआधारे गुणात्मक वर्गीकरण करून गुणात्मक प्राधान्यक्रम निविदा ठरवावा व त्या आधारे निविदा शॉर्टलिस्ट करणे आवश्यक राहील, असे सर्वानुमते ठरले.

३.३ निविदा प्राधान्य क्रमानुसार शॉर्टलिस्ट करताना प्राथम्याने निविदाधारक संस्थेतील सभासदांना त्यांनी धारण केलेल्या क्षेत्राच्या तुलनेत अतिरिक्त किती क्षेत्र मोफत देण्यास तयार आहे, निविदा धारकाची आर्थिक व

अर्चनानगर सह. गृहरचना संस्था मर्यादित रजि. नं. पीएनए/एचएसजी/टी सी/१७०७/१९८९-९० पुणे-४११०३८

व्यावसायिक क्षमता काय आहे हे मुद्दे प्रामुख्याने विचारात घ्यावे व तदनंतर तदनुषंगाने इतर भौतिक व आर्थिक मुद्दे तुलनेसाठी विचारात घ्यावे, असे ठरले.

३.४ वरील मुद्द्याचे अनुषंगाने व्यापक चर्चेअंती असे ठरले की, ज्या प्रकल्प व्यवस्थापन संस्थेची (PMC) आपण या कामासाठी नियुक्ती केली आहे त्यांनी त्यांचे सादरीकरणात नमूद केलेल्या किमान 60% ते 86% एवढी क्षेत्रवाढ अपेक्षित ठेवणे संस्थेतील सभासदांच्या हिताचे राहील. त्यापेक्षा कमी क्षेत्रवाढ दर्शविलेल्या निविदांचा स्वीकार करणे संयुक्तित ठरणार नाही.

३.५ निविदा धारकाची आर्थिक क्षमता व व्यावसायिक क्षमता जाणून घेण्याचे दृष्टीने निवेदन सोबत मागील तीन वर्षांचे ऑडिटेड रिपोर्ट मागविले होते. बहुतांश निविदा धारकांनी हे अहवाल परिपूर्ण सादर केलेले नाहीत. त्याशिवाय निविदा धारकांचे भौतिक / आर्थिक क्षमता तपासणी करण्यास स्वाभाविक मर्यादा आहेत. यासाठी सर्व निविदाधारकांना अंतिम सूचना देऊन मर्यादित कालावधीत त्यांचे ऑडिटेड रिपोर्ट मागवावेत. ज्यांचे विहित मुदतीत रिपोर्ट प्राप्त होतील त्यांचाच विचार करता येईल.

३.६ वरील प्रमुख मुद्द्या व्यतिरिक्त निविदेतील इतर मुद्द्यांबाबत सुद्धा गुणांकन ठरवून त्याचा निविदाधारकांचा प्राधान्यक्रम ठरवितांना विचार करण्याचे ठरले.

३.७ वरील पार्श्वभूमीवर प्राप्त 13 निविदा धारकांच्या निविदांपैकी प्राधान्यक्रमानुसार पहिल्या ५ निविदा पुढील प्रक्रियेसाठी विचारात घ्याव्यात, असे ठरले. त्यांचेकडून त्यानंतर Due Deligence रिपोर्ट मागविण्याचा विचार करण्याचे ठरले.

३.८ वरील नमूद केलेली सर्व प्रक्रिया ही केवळ संस्थेच्या अंतर्गत विश्लेषणाचा भाग राहील. त्यानंतर संस्थेने नियुक्त केलेल्या प्रकल्प व्यवस्थापन संस्थेच्या (PMC) विश्लेषणाचा तपशील मागवावा. त्याची तुलना संस्थेच्या अंतर्गत विश्लेषण अहवालाशी करून त्यातून योग्य निविदाधारक निवडणे सुलभ होईल, असे ठरले.

३.९ या प्रक्रियेद्वारे शॉर्टलिस्ट केलेल्या ५ निविदाधारकांनी संस्थेच्या पुनर्विकास समिती व कार्यकारी समिती समोर सादरीकरण द्यावे व निविदाधारकांना त्यांनी निविदेत सादर केलेल्या तपशीलापेक्षा वाढीव काही देण्याची इच्छा असल्यास त्यांची बोली पुन्हा सुधारित करण्यासाठी एक संधी देण्याचे ठरले.

३.१० सदर शॉर्टलिस्ट केलेल्या ५ निविदाधारकांपैकी अंतिम निवडीच्या दृष्टीने प्राधान्यक्रमानुसार पहिल्या तीन निविदाधारकांना त्यांचे सादरीकरण संस्थेतील सर्व सभासदांसमोर करण्याचे सुचवावे, असे ठरले.

३.११ संस्थेच्या अंतर्गत विश्लेषणाची प्रक्रिया करीत असताना संस्थेतील या क्षेत्रातील अनुभवी व तज्ञ सभासदांनी सक्रिय सहभाग घ्यावा, असे आवाहन करण्याचे ठरले.

३.१२ संस्थेच्या पुनर्विकास प्रकल्पाचे दृष्टीने ही प्रक्रिया अत्यंत महत्त्वाची असल्याने पूर्णतः पारदर्शक पद्धतीने व सर्व सदस्यांच्या सक्रिय सकारात्मक प्रतिसादाने राबवावी, असे ठरले.

४. संस्थेच्या या सदस्यांनी अद्याप त्यांच्या सदनिकेच्या नस्ती संस्थेच्या कार्यालयास सादर केलेल्या नाहीत व ज्यांनी अद्याप संस्थेच्या पुनर्विकासाची वर्गणी भरलेली नाही त्यांना अंतिम सूचना निर्गमित करून त्याची प्रत नोटीस बोर्डवर लावावी, असे ठरले.

५. बैठकीत ऐन वेळेचा कोणताही विषय / मुद्दा विचारार्थ नव्हता. तथापि, पुनर्विकास प्रक्रियेच्या नियमावलीत शासनाने भविष्यात काही धोरणात्मक बदल केल्यास त्याचा फेर विचार करावा का? याबाबत सविस्तर चर्चा करण्यात आली. अशा प्रकारे बदल करताना काही प्रसंगी तो सोसायटीच्या दृष्टीने फायद्याचा तर काही प्रसंगी विकसकाच्या दृष्टीने फायद्याचा असू शकतो, याचा विचार करता अशा प्रकारचे बदल भविष्यात कायदेशीर दृष्ट्या आव्हानात्मक ठरू शकतील. निविदा प्रक्रिये नंतर केलेले बदल अंतर्भूत करावयाचे झाल्यास फेरनिविदा प्रक्रिया राबवावी लागेल का? याचा सुद्धा विचार करणे आवश्यक राहील. त्या दृष्टीने सद्यस्थितीत सोसायटीने काढलेल्या निविदेच्या वेळी अस्तित्वात असलेले नियम / कायदे हेच सद्यस्थितीत विचारात घेणे योग्य ठरेल, असे ठरले. भविष्यात होणारे धोरणात्मक बदल सोसायटीसाठी फायद्याचे असल्यास त्याबाबत विकासकाशी समन्वयाने निर्णय घेणे संयुक्तिक राहील, असे ठरले.

बैठकीच्या शेवटी पुनर्विकास समितीच्या व कार्यकारणीच्या सर्व उपस्थित सदस्यांचे अध्यक्ष महोदयांनी आभार मानून सभा संपल्याचे घोषित केले.

अर्चनानगर सह. गृहरचना संस्था मर्यादित

अध्यक्ष

अध्यक्ष

अर्चनानगर सह. गृहरचना संस्था मर्यादित रजि. नं. पीएनए/एजएसजी/टी सी/१७०७/१९८९-९० पुणे-४११०३८