संदर्भ क्र.: CL/SE 2572 दिनांक : 19/02/2023

-: विशेष सर्व साधारण सभेचा इति वृतान्त : -

निवारा को ऑप हौसिंग सो.लि.ची विशेष सर्वसाधरण सभा रविवार, दिनांक १२.०२.२०२३ रोजी सकाळी ठीक ११.०० वाजता केमिस्ट भवन, पहिला मजला, सेक्टर ८, सानपाडा, नवी मुंबई येथे आयोजित करण्यात आली होती. सर्व प्रथम सेक्रेटरी श्री. नागन्ना गट्टे यांनी श्री. आनंद गावडे, श्री.भगवान शेजाळे, श्री.संजीवन कांबळे, श्री.सुधाकर दिंडे व सौ.मनीषा गावडे यांना दिप प्रज्वलन कार्यक्रमासाठी आमंत्रित केले. सभेला एकूण १४८ सभासदांपैकी ११५ सभासद उपस्थित होते. संस्थेचे सेक्रेटरी श्री.नागन्ना गट्टे यांनी उपस्थित सभासदांचे स्वागत करून आभार मानले. त्यानंतर संस्थेचे अध्यक्ष श्री.आनंद गावडे यांना सभेचे अध्यक्षस्थान स्वीकारण्याची विनंती केली व त्यास खजिनदार श्री.नंदू भालेराव यांनी अनुमोदन दिले. सेक्रेटरी श्री.नागन्ना गट्टे यांच्या विनंतीस मान देऊन श्री.आनंद गावडे यांनी सभेचे अध्यक्षस्थान स्वीकारले. तसेच श्री.नागन्ना गट्टे यांनी उपाध्यक्ष्य श्री.विजय शिंदे, सह सेक्रेटरी श्री.बजरंग हाडवळे, खजिनदार श्री. नंदू भालेराव यांना स्टेजवर स्थानापन्न होण्याची विनंती केली. त्यानंतर श्री.नागन्ना गट्टे यांनी मागील सभेचा विषय क्रमांक 5 हा इमारतींचा पुनर्विकास बाबत असल्याने फक्त हाच विषय वाचून चर्चीला जाईल, असे सभेला सूचित केले व त्यानंतर विषय क्रमांक 5 चे वाचन करण्यात आले. सेक्रेटरी श्री. नागन्ना गट्टे यांनी आपणास इमारतींच्या पुनर्विकास प्रक्रीयेला का सामोरे जावे लागत आहे? याची कारणे विषद केली व प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) नेमण्याबाबत आज निर्णय घ्यावयाचा असल्याने सदर सभेचे नियोजन करण्यात आल्याचे स्पष्ट केले. त्यांनी मागील सर्वसाधारण सभा 2021 - 2022 चे इतिवृत्तांत वाचून दाखवला. त्या सभेमध्ये श्री. अनिल बागुल यांनी पुनर्विकासाविषयी सविस्तर माहिती दिली होती. तसेच 1/5 सभासदांनी इमारतीच्या

2/-

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH) 165/JTR 95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai 400 705

पुनर्विकास करणेबाबत सोसायटीकडे लेखी अर्ज दिले त्यावर विचार करून, नोटीस देऊन ही आजची विशेष सर्वसाधारण सभा आयोजित केली आहे. विशेष सर्वसाधारण सभेला आपण मोठया संख्येने उपस्थित झाल्याबद्दल सर्व सभासदाचे आभार मानले. निवारा सोसायटी हि 1987 मध्ये सिडकोच्या DRS योजनेअंतर्गत बांधली असून, त्यामधील सदनिकांचा ताबा रहीवाशांना सन 1994 मध्ये देण्यात आला आहे. त्यानुसार पुढील वर्षी म्हणजेच सन 2024 मध्ये सोसायटीला 30 वर्षे पूर्ण होत आहेत. मागील काही वर्षापासून छत गळती, स्लॅब कोसळणे, भिंती मधून लिकेज होणे, पिलर्सला तडे जाणे या सारख्या घटना घडल्या असून, त्याबाबत सभासदांकडून 30 ते 40 लेखी तक्रारी सोसायटीकडे प्राप्त झालेल्या आहेत. त्या दृष्टीने आपण हि विशेष सर्वसाधारण सभा आयोजित केली आहे. यामध्ये पुनर्विकास प्रकियेसाठी किती सभासद आपली संमती दर्शवितात? ती संख्या विचारात घेऊन आणि प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) यांची नेमणूक करणे या सारखे निर्णय घेणे आवश्यक आहे. आपण PMC करिता सर्व सभासदांना जा.क्र. CL/SE/2548 Dated 05/12/2022 आणि जा.क्र.CL/SE/2549 Dated 05/12/2022 अन्वये लेखी नोटीस देऊन तसेच एका दैनिक इंग्रजी- द इकॉनॉमिक्स टाईम्स आणी एका मराठी दै.लोकमत याप्रमाणे दोन वृत्तपत्रांमध्ये दिनांक 18/01/2023 रोजी जाहिरात देऊन दि.31/01/2023 रोजीपर्यंत सिलबंद प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) प्रस्ताव/निविदा मागविल्या होत्या. त्यानुसार एकूण 14 सिलबंद प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) प्रस्ताव/निविदा प्राप्त झाल्या. त्यांचे तुलनात्मक तक्ता बनवून प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) यांना प्रत्यक्ष मुलाखतीसाठी बोलावले होते. कार्यकारीणीने त्यापैकी 4 प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) यांना त्यांनी सादर केलेल्या कागदपत्रांचे आधारे निवड करुन आजच्या विशेष सर्वसाधारण सभेस सादरीकरणाकरीता (Presentation) आमंत्रित केले आहे. त्यापैकी चर्चा करून सर्वानुमते/बहुमताने 1 प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लगार (PMC) यांची नियुक्ती करायची आहे. त्यानंतर सर्व सभासदांना सोसायटीचा पुर्नविकासाबाबत मत मांडण्यास सांगितले, व सदर विषयावर कोणास काही सूचना किंवा प्रश्न असल्यास, त्यांनी आपले मत मांडावे असे सूचित केले.

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH) 165/JTR/95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400 705

सर्व प्रथम श्री.अनिल बागुल यांनी सभेच्या लक्षात आणून दिले कि, नवीन कार्यकारीणी निवडून आलेली आहे, म्हणून पहिली कार्यकारीणी बरखास्त झालेली आहे व पूर्वीची पुनर्विकास समिती बरखास्त झाली किंवा कसे? याबाबत स्पष्टीकरण करावे असे सूचित केले. त्यावर सेक्रेटरी श्री. नागन्ना गट्टे यांनी पूर्वीची कार्यकारिणीची मुदत संपल्याने समिती बरखास्त झाल्याचे स्पष्टीकरण केले. तसेच को.ऑपरेटीव्ह हौसिंग कायदयानुसार शासकीय अधिकाऱ्याच्या देखरेखीखाली निवडणूक प्रक्रिया राबवून नवीन कार्यकारीणी अस्तित्वात आलेली आहे. पुनर्विकास विषयीच्या सभेला १४८ पैकी ९९ सभासद हजर राहणे गरजेचे असून, सदर सभेला एकूण ११५ सभासद उपस्थित असल्याने सर्वांचे स्वागत करून आभार मानले. मिटींगसाठी आलेले वयस्क श्री.अब्बास शेखनाग व कन्याकुमारीहून आलेले श्री.नाझरीन फर्नांडो यांचे स्वागत केले. सर्व वयस्क सभासदांना असोसिएट सभासदाची तरतूद करावी, अशी सूचना केली.

त्यानंतर श्री.संजीवन कांबळे यांनी नवीन समितीचे स्वागत करून पूर्वी नेमलेल्या पुनर्विकास समिती बाबत प्रश्न उपस्थित केला. तसेच इमारतींच्या पुनर्विकास प्रकल्पासाठी प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) साठी होणा-या खर्चाचे स्पष्टीकरण करणेबाबत सुचना केली. तसेच श्री.अच्युत हगवणे यांनी नवनिर्वाचित कार्यकारीणीचे स्वागत केले व पूर्वी केलेल्या इमारतींच्या Structural Audit बाबत सभासदांकडून आकारणी केलेल्या रक्कमेबाबत खुलासा करावा असे सूचित केले. श्री.भीकाजी मोरे यांनी असे मत मांडले की, यापुर्वी पुनर्विकास समिती सर्वसाधारण सभेनेनियुक्त केलेली होती. परंतु सदर पुनर्विकास समितीमधील सदस्यांचा या कामी नगण्य सहभाग दिसून आलेला असल्याने, पुनर्विकास प्रक्रियेच्या कामास खोळंबा झालेला आहे. त्यामुळे पुनर्विकास समिती गठीत न करता मुळ कार्यकारीणीमार्फतच पुनर्विकास प्रक्रियेबाबत कार्यवाही झाल्यास कामास गती मिळेल. या कामात सोसायटीमधील तज्ञ सभासद व्यक्तींकडून सल्ला घेता येईल. श्री.अनिल बागुल यांनी नवीन पुनर्विकास समिती नेमण्याची सूचना केली.

4/-

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH) 165/JTR 95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400 705

त्यानंतर श्री.नागन्ना गड्डे यांनी इमारतींच्या पुनर्विकासाला जायचे किंवा नाही ? याबाबत सहमती दर्शविण्याची सभागृहात प्रस्ताव मांडला व बहुमताने उपस्थित सभासदांनी पुर्नविकासाला जाण्यासाठी सहमती दर्शवली व 113 उपस्थीत सभासंदानी लेखी संमतीपत्र दिलेली आहेत. श्री.नागन्ना गड्डे यांनी पुनश्च सर्वांचे आभार मानले.

प्रस्ताव सर्वानुमते मंजूर करण्यात आला

सूचक - श्री. नागन्ना गड्डे अनुमोदक - श्रीं. विनायक शिंदे

श्री.नागण्णा गट्टे, सचिव यांनी पुनर्विकास समितीची का आवश्यकता नाही? याबाबतचे आपले सविसतर मत मांडले. तथापि सभागृहाने पुनर्विकास समिती स्थापन करणेबाबत बहुमताने आग्रह केल्यास त्याप्रमाणे निर्णय घेता येईल असे सुचित केले. त्यानंतर श्री.सुधाकर दिंडे यांनी सर्व नवनिर्वाचित समितीचे स्वागत केले व नवीन पुनर्विकास समितीची आवश्यकता व महत्व सांगून दोन ते तीन तज्ज्ञ सभासदांची निवड करण्याचे सूचित केले.

तसेच श्री. मंदार बिरवाडकर यांनी सगळ्यांचे स्वागत करून पुनर्विकास विषयाशी संबंध नसलेले सोसायटीमधील समस्यांचे मुद्दे उपस्थीत केले. त्यानंतर डॉ.वासुदेव म्हात्रे यांनी आज फक्त प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार याबाबत चर्चा व्हावी असे सूचित केले. श्री.भगवान शेजाळे यांनी पुनर्विकास समिती स्थापनेस दुजोरा दिला. यावर श्री.नागण्णा गट्टे यांनी पुनर्विकास समिती स्थापन करणेबाबतची चर्चा सादरीकरणानंतर घेऊ असे सुचित केले. त्यानंतर अध्यक्ष श्री.आनंद गावडे यांनी शॉर्ट लिस्टेड PMC बाबत सभागृहात सविस्तर माहिती दिली व Meinhardt Singapore यांचे श्री.तन्मय भट्टाचार्य यांना सादरीकरणासाठी आमंत्रित केले.

१. Meinhardt Singapore - (Ref.No.MSPL/EOI/NAVI MUMBAI/2023/016 Dated 31/01/2023) मालक श्री.तन्मय भट्टाचार्य (Amount Quoted Rs.१.७५% प्रोजेक्ट कॉस्ट): सदर प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांच्या तर्फे श्री. तन्मय भट्टाचार्य, श्री. पारेख, मिस. श्रुती गुप्ता हे सादरीकरण व मार्गदर्शन करण्यासाठी उपस्थित होते. त्यांनी LCD वर काही प्रकल्पांचे प्रात्यक्षिके दाखवून सभासदांना प्रभावित केले. तसेच येणाऱ्या बिल्डर कडून Performance Guarantee

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG(OH) 169/JTR 95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400 705

(Period Limit) घेणे गरजेचे असल्याचे नमूद केले, तसेच Actual Plan तयार करणे म्हणजे राहण्यासाठी किती जागा मिळू शकते, विक्रीसाठी किती जागा मिळू शकते, Commercial साठी किती जागा असू शकते याचा अंदाज घेण्यासाठी ३ ते ४ पर्यायामध्ये Lay Out Plan तयार करणे आवश्यक असल्याचे श्री.भट्टाचार्य यांनी सांगितले. तसेच प्रत्येक कुटुंबाचा विचार करून भूकंप रोधकचा विचार करून Design तयार करण्यात येईल असे सांगितले. तसेच सोसायटीसाठी सेल्फ डेव्हलपमेंट हा चांगला पर्याय असल्याचे नमूद केले. त्यावर श्री. अनिल बागुल यांनी मोठा प्रोजेक्ट बघून हुरळून जाण्याचे काम नाही. येणारी PMC हि शासनाच्या पॅनलवर आहे कि नाही? हे पाहणे आवश्यक आहे. त्यांच्या किती शाखा आहेत, त्यांच्या सर्व्हिसबद्दल माहिती घेणे आवश्यक वाटते, खासकरून त्यांचे 1.75% चार्जेस आणि 7.5% मधील फरक का आहे? तसेच जरी सादर केलेला दर हा प्रोजेक्ट कॉस्टच्या 1.75% असला तरी तो कन्स्ट्रक्शन कॉस्टच्या आधारे ज्या PMC यांनी 8% दर नमुद केला आहे, त्याहीपैकी जास्त होण्याची शक्यता नाकारता येणार नाही असे मत मांडले. त्यावर इमारतींचे स्वयंपुनर्विकास करताना सोसायटी भूखंड गहाण ठेवून, त्यामधून वित्तीय संस्थांकडून कर्ज घेऊन स्वयंपुनर्विकासाचे काम करण्यात येईल असे श्री.भट्टाचार्य यांनी स्पष्टीकरण केले. श्रीमती तारका जाधव यांनी स्वयंपुनर्विकास प्रकल्पांचा Success Ratio काय आहे? याबाबत माहिती देणेबाबत सुचना केली. तसेच श्री.कालिदास खुपटे यांनी सोसायटीमधील बहुतांश लोक देशी असून, घर आणी ऑफीस एकत्रित करु नसावेत ते स्वतंत्र असावेत असे मत मांडले. त्यावर श्री.भट्टाचार्य यांनी सर्व प्रश्नांची समर्पक उत्तरे दिली. श्री.विजय शींदे, उपाध्यक्ष यांचे हस्ते Meinhardt Singapore यांचे उपस्थीत प्रतिनीधींचा पुष्पगुच्छ देऊन सत्कार करण्यात आला.

२. मालक **श्री.सोपान प्रभू आर्कीटेक्ट अॅन्ड प्लॅनर्स** (Ref.No.SP/PER-REDVP/NCHSL/2023-01 Dated 13/01/2023 (Amount quoted Rs 7.5% of CC) यांनी पुनर्विकासाचे अनेक पैलू विस्तृत विश्लेषन करून सांगितले. इमारतींचा पुनर्विकास करताना जमिनीखाली जास्त न जाता तसेच इमारतींची उंचीही जास्त ठेवणे रास्त नसून, सभासदांना सोईस्कर होईल याप्रमाणे इमारती Self Sustainable असाव्यात असे मत मांडले. तसेच त्यांची नेमणुक झालेल्या

NIWARA CHS LTD. Regn. No NBOM/CIDCO/HSG/(OH)/1651/JTR/95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400 705

सानपाडा येथील सेक्टर 07 येथील पुनर्विकास प्रक्रिया सुरु असलेल्या ग्रीन बिल्डींगविषयी तसेच वाशी येथील पुनर्विकास प्रकल्पांविषयी सविस्तर माहिती दिली. तसेच Self-Redevelopment व बिल्डरची नेमणूक केल्यास काय काय फरक पडू शकतो याचे देखील विश्लेषन श्री.सोपान प्रभू यांनी सभासदांना सविस्तर सांगितले. त्यावर श्री.सुधाकर दिंडे यांनी निवारा सोसायटीमध्ये एकूण 22 टाईपचे विविध आकाराचे रुम असून त्यांना कशा प्रकारे वाढीव क्षेत्रफळ मिळू शकेल याबाबत स्पष्टीकरण करणेबाबत सुचित केले. त्यावर श्री.सोपान प्रभु यांनी प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार म्हणून निवड झाल्यास, सोसायटीकडील माहिती घेऊन त्याआधारे सोसायटीचे एकूण क्षेत्रफळ, विविध टाईपच्या रुमचे क्षेत्रफळ, प्रत्यक्ष वापरलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI), याबाबत अभ्यास करुन Feasibility Report (व्यवहार्यता) तयार करावा लागेल. त्यास काही अवधी लागणार आहे. त्यामुळे या सभेमध्ये त्याबाबत कोणत्याही संस्थेस ठामपणे माहिती देता येणार नाही. परंतु जरी सोसायटीमध्ये विविध टाईपच्या रुम असल्या तरीही त्यावर अभ्यास करुन सभासदांच्या सहमतीने तोडगा काढण्यात येईल. श्री.मंदार बिरवाडकर यांनी निवारा सोसायटीच्या इमारतींचा पुनर्विकास करण्याची खरच आवश्यकता आहे काय ? याबाबत आपण काही अभ्यास केला आहे काय? यावर स्पष्टीकरण करणेबाबत सुचित केले. त्यावर श्री.प्रभु यांनी असे स्पष्टीकरण केले की, नवी मुंबई क्षेत्रात सिडकोने पुर्वी बांधलेल्या इमारतींची तांत्रिक पाहणी एका नामांकित संस्थेने केलेली असून, सिडकोच्या बहुतांश इमारती निकृष्ट दर्जाच्या असल्याबाबत मत मांडलेले आहे. तसेच सोसायटी इमारतींना 30 वर्षाचा कालावधी पुढील वर्षी पुर्ण होणार असल्याचे यापुर्वी बैठकीमध्ये सांगण्यात आलेले आहे. त्यामुळे पुनर्विकास प्रक्रियेला जाण्यास हरकत नाही असे मत मांडले. श्री.एस.के.राय यांचे तर्फे श्री.सोपान प्रभू आर्कीटेक्ट ॲन्ड प्लॅनर्स यांचे आभार मानण्यात आले.

३. Urban Analysis & Solution :- मालक श्री.राजीव गुरव (Dated 14/01/2023) (Amount Quoted Rs.8% of CC) श्री.राजीव गुरव यांनी त्यांच्याकडे कोण कोणते प्रोजेक्ट चालू आहे याबाबतची माहिती सादरीकरणाव्दारे Projector वर दिली. तसेच Scope of Work, तसेच नवीन सरकारी नियमाप्रमाणे FSI ची संपूर्ण माहिती, Project Cost, Bank Guarantee, Construction Cost, PMC Fees etc. बाबत परिपूर्ण माहिती दिली. त्यावर श्री.बागुल यांनी

7/-

NIWARA CHS LTD. Regn. No. ...

Project Cost, CC Approval बाबत काही प्रश्न उपस्थित केले. तसेच डॉ.वासुदेव म्हात्रे यांनी काही प्रश्न उपस्थित केले त्यावर श्री.राजीव गुरव यांनी मिळणारा FSI कमीत कमी व जास्तीत जास्त याबाबत माहिती दिली.

4. PCS Pvt. Ltd.- मालक श्री.मिलिंद पवार (Dated 15/01/2023) Amount quoted Rs.7.5% of CC) श्री.मिलिंद पवार यांनी त्यांच्याकडे असलेले ongoing Project बाबत माहिती दिली. संस्थेचे lease deed जर झालेले नसेल तर पुनर्विकासासाठी अडचणी येऊ शकतात, तसेच FSI हा काही अंशी कमी जास्त प्रमाणात उपलब्ध होऊ शकतो असे स्पष्ट केले. त्यावर श्री.अनिल बागुल व श्री.फारूक मणियार यांनी Self-Redevelopment केल्यास CC पर्यंत किती खर्च येऊ शकतो? असा प्रश्न उपस्थित केला. डॉ.म्हात्रे व श्री.बाडकर यांनी FSI बद्दल प्रश्न उपस्थित केले. त्यावर श्री.मिलिंद पवार यांनी मार्गदर्शन केले. श्री.घनश्याम पाटे यांनी श्री.मिलींद पवार यांचा पुष्पगुच्छ देऊन सत्कार केला.

यानंतर श्री.आनंद गावडे यांनी 4 PMC बाबत झालेली प्रात्यक्षिके लक्षात घेता सभागृहात चर्चा करून PMC चे निवड करण्याचे सूचित केले.

त्यानंतर श्री.बागुल यांनी सदर प्रोजेक्ट हा owner ओरिएंटेड प्रोजेक्ट असावा व यासाठी काय अटी, शर्ती असाव्यात याची पारदर्शकता असायला हवी, असे नमूद करून व नियुक्त केलेला developer काय जास्तीत जास्त देऊ शकतो, यावर अभ्यास करून सदर विषय हा काळजी पूर्वक हाताळायला हवा, असे सूचित केले. त्यानंतर PMC ची निवड करताना घाई गडबड न करता अभ्यास करूनच निवड करावी अशीही सूचना केली. श्री.अनिल बागुल यांनी सांगितले कि या सर्व कामासाठी पेपर वर्क आवश्यक आहे. त्यामुळे प्रत्येक वेळी उत्तर देणे सोपे जाते. काम हे सरकारी नियमानुसार व्हावे, हिच माझी अपेक्षा आहे. ज्या 4 ऑफर आल्या आहेत त्या मध्ये काही गोष्टीचा विचार व्हावा जसे कन्सल्टन्सी चार्जेस, पेमेनेट टर्म्स. 4 जुलै 2019 च्या सरकारी नियमानुसार किती दिवसात मिनिट्स बनवता किती दिवसात लेटर ऑफ इन्टेन्ट देता, किती दिवसात PMC ने त्याचा रिपोर्ट द्यावा या सर्व गोष्टीचा उल्लेख आहे, कामाचा आढावा घेता काम खूप मोठे आहे त्या करीता सब कमेटी स्थापन करावी.

8/-

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH) 165/JTR 95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400 705

श्री.शेखनाग यांचेवतीने त्यांची मुलगी श्रीमती जुबेदा यांनी 14 प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार PMC यांचेपैकी 04 प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार PMC यांची निवड कार्यकारीणीने कश्याच्या आधारे केली ? त्याबाबत स्पष्टीकरण करणेबाबत सुचित केले. याबाबत श्री.नागण्णा गट्टे यांनी, प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार PMC यांचेकडून विविध मुद्दयांनुसार माहिती मागविण्यात आलेली होती. त्यानुसार प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार PMC यांनी सादर केलेल्या माहितीच्या आधारे तुलनात्मक तक्ता तयार करुन त्यामधून प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार PMC यांची निवड करण्यात आलेली असल्याचे स्पष्टीकरण केले. यावर श्री.अनिल बागुल यांनी असे मत मांडले की, प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार PMC यांची नेमणुक केलेनंतर कामाचे वेळापत्रक (Time Frame) सर्व सभासदांना अवगत करावे. श्री.भीकाजी मोरे यांनी सोसायटीमधील 22 टाईपचे विविध क्षेत्रफळाचे रुम आहेत. त्यांना किती जागा मिळेल याबाबत बिल्डरशी चर्चा करणे गरजेचे असल्याचे मत मांडले. त्यावर श्री.आनंद गावडे, अध्यक्ष यांनी असे स्पष्टीकरण केले की, सदर प्रश्न बिल्डरची नेमणुक करताना उपस्थीत होणे आवश्यक असून, हया स्तरावर याबाबत चर्चा करणे उचित होणार नाही.

त्यावर श्री.प्रदीप घोळकर व सौ.तारका जाधव यांनी सदर प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार PMC नियुक्ती बाबत सभासदांना विचार करण्यासाठी काही कालावधी देण्यात यावा असे मत मांडले. श्री.एस.के.अय्यर यांनी श्री.घोलकर व श्रीमती तारका जाधव यांच्या म्हणण्यास ठामपणे विरोध दर्शविला व कार्यकारीणी या कामासाठी प्रामाणीकपणे काम करत असून, खूप मेहनत घेत आहे. प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार नेमण्याच्या प्रक्रियेच्या त्यांचे प्रामाणीक प्रयत्नांना आपण सर्वांनी पाठींबा दयायला हवा असे सुचित केले. श्री.नाझरीन फर्नांडीस यांनी श्री.एस.के.अय्यर यांचे मतास पाठींबा देऊन, चारही प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार PMC यांनी सादर केलेल्या सादरीकरणाबाबत आपले मत मांडून त्यामधून एक प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार PMC यांची निवड या सभेत करणेबाबत सुचित केले. श्री.यादव यांनी डेव्हलपरबाबत काही शंका उपस्थित केल्या. त्यावर श्री.गट्टे यांनी स्पटीकरण केले. त्यानंतर श्री.विनायक शिंदे यांनी सदर PMC नियुक्ती बाबत चा निर्णय आजच घेण्यात यावा. कारण आजची सभासदांची उपस्थिती पाहता हा निर्णय आजच होणे

9/-

NIWARA CHS LTD. Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH) 165/JTR 95-96 Sector-3, Sanpada Navi Mumbai-400 705

अपेक्षित असल्याचे सांगून समितीने कोणासाठी प्रथम पसंती दिलेली आहे, यावर विश्लेषण करण्याची विनंती केली. त्यावर श्री.एस.के.अय्यर यांनी दुजोरा दिला व यावर सर्व सभासदांनी पसंती दर्शवली.

त्यानंतर श्री. आनंद गावडे यांनी सांगितले कि आता आपण ४ PMC चे प्रेझेंटेशन पहिले. काही सभासदांनी नोट्स सुद्धा काढल्या आहेत. PMC निवडण्यासाठी जे काही नॉर्मस होते त्या प्रमाणे आणि त्यांनी सादर केलेल्या माहितीच्या आधारे त्यांचे क्रम लावले होते, त्याच प्रमाणे त्याचे प्रेझेंटेशन झाले. जाणकार सभासदांनी त्यांचे मत सांगायचे आहे आणि नंतर निर्णय घ्यायचा आहे. 4 प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) च्या संदर्भात कार्यकारीणीच्या वतीने मत मांडत आहे. Meinhardt Singapore यांनी जगात आयकॉनीक असे प्रोजेक्ट केलेले असल्याचे दिसून येत आहेत. तथापी नवी मुंबई मध्ये Meinhardt Singapore यांनी एकही प्रोजेक्ट केला नसल्यामुळे त्यांना चौथा क्रमांक दिला आहे.

श्री.सोपान प्रभू हे स्वतः architect आहेत. त्यांना नवी मुंबई क्षेत्रामध्ये सुमारे 22 वर्षाहून अधीक अनुभव आहे. 15 प्रोजेक्ट त्यांचे नवी मुंबई मध्ये चालू आहेत. तरी त्यांचा सानपाडा येथे मोठ्यातमोठा 10266 sq. mtrs चा हा ग्रीन प्रोजेक्ट चालू आहे व First Ever Sustainable Redevelopment प्रोजेक्ट वाशी नवी मुंबई येथे चालू आहेत. त्यामुळे त्यांना प्रथम क्रमांक दिला आहे.

अर्बन कन्सल्टन्सी यांचे सर्वात जास्त प्रोजेक्ट आहेत. परंतु त्यांचा अनुभव साधारण तीन ते चार वर्षापासूनचा असल्याचे त्यांचे कागदपत्रांवरुन दिसून आले आहे. त्यांनी लहान साईट्स डेव्हलप केल्या आहेत. 4000 मीटर्स पेक्षा जास्त मोठा प्रोजेक्ट केलेला नाही. त्यांनी संपर्क अधिकारी (Liaison) म्हणून काम केले आहे. त्यांच्या मोठ्या प्रोजेक्टमध्ये श्री. श्री.सोपान प्रभू याचीच Architect म्हणून नेमणूक केली आहे. त्यामुळे त्यांना दुसरा क्रमांक दिला आहे.

10/-

NIWARA CHS LTD.
Regn. No.
NBOM/CIDCO/HSG
(OH)/165/JTR-95-96
Sector-3, Sanpada
Navi Mumbai-400 705

तीसरा क्रमांक श्री.मिलिंद पवार, मे.पी.सी.एस. यांना दिला ते स्वतः बिल्डरसुध्दा आहेत. आपण Consultant म्हणून विचार करता, ते स्वतः बिल्डर असल्यामुळे अडचणीचे ठरू शकते. डेव्हलपर म्हणून नेमला तर ते स्वतः बिल्डर असल्यामुळे काही गोष्टीमध्ये तांत्रिक अडचण येऊ शकते.

त्यानंतर श्री.गावडे यांनी **श्री.सोपान प्रभू आर्कीटेक्ट ॲन्ड प्लॅनर्स** यांना प्रथम पसंती देणे योग्य होईल असे सूचित केले. 14 प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) पैकी बहुतांश प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) यांचेकडे इमारत पुनर्विकास प्रकल्पांचे अनुभवच नाहीत, काही प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) यांचेकडे तुलनात्मक दृष्टया अनुभव कमी आहे. तसेच काहींकडे तांत्रिक मनुष्यबळ कमी आहे. त्यामुळे 14 प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) पैकी फक्त तुलनात्मक दृष्टया अग्रक्रम घेणा-या चारच प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) च shortlisted का केल्या? याची कारणे सभागृहात सांगितली. त्यानंतर श्री.अच्युत हगवणे यांनी याविषयावर सभागृहात मतदान घेण्यात यावे, असे सूचित केले व पुनर्विकास समितीची नेमणूक करण्याची सूचना केली. त्यानंतर श्री.गट्टे यांनी कार्यकारी मंडळाची अध्यक्ष यांच्या मताशी सहमती दर्शवून प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) बाबत मतदान घेण्याची घोषणा केली, त्यावर कार्यकारिणीच्या मताशी सहमत होत सभागृहातील उपस्थित असलेल्यापैकी जास्तीत जास्त (95%) सभासदांनी हात उंचावून **श्री.सोपान प्रभू आर्कीटेक्ट ॲन्ड प्लॅनर्स** यांची प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) म्हणून नियुक्ती करणेबाबत शिक्कामोर्तब केले.

सूचक- श्री. नागन्ना गट्टे

अनुमोदक - प्रस्ताव बहुमताने मंजूर करण्यात आला

श्री.सोपान प्रभू आर्कीटेक्ट ॲन्ड प्लॅनर्स यांनी सादर केलेल्या कामाच्या व्याप्तीचा (Scope Of Work) तपशील खालीलप्रमाणे आहे.

- **<u>Architectural Consultancy Services shall include:</u>**
- Preliminary Analysis of existing building,
- Applicability of prevailing Regulations for Redevelopment,

NIWARA CHS LTD.
Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH) 165/JTR-95-96
Sector-3, Sanpada
Navi Mumbai-400 705

- Feasibility Study/ Report,
- Development of Conclusive Design, after considering options and incorporating Society requirements,
- Financial Feasibility,
- Assisting Society in application for various permission required for Redevelopment, including statutory Approvals such as NMMC, CIDCO, Environmental Clearance, Aviation Clearance etc.
- Assisting the Society in obtaining Commencement Certificate & Occupational Certificate from concerned Authority.
- Assisting the Society in floating Tender for Builder/Contractor,
- Assisting the Society in awarding the Contract to selected Builder/Contractor,
- Periodic Site supervision,
- Certification of Building Completion.
- **<u>Structural Consultancy Services shall include:</u>**
- Assessment of Structural Design and Detailing of proposed buildings, as per prevailing norms,
- Assessment of Structural Audit Report,
- Preparing Drawings and Specifications necessary for Lender documentation, if required,
- Periodic Site supervision,
- **<u>M.E.P. Consultancy Services shall include:</u>**
- Preliminary Analysis of existing building services,
- Assessment of Design Proposal for various services involved in Redevelopment Project,
- Financial Impact Assessment of services,
- Preparing Drawings and Specifications necessary for Tender documentation, if required
- Periodic Site supervision,
- Certification of Completion of M.E.P. works and verification of 'As Built Drawings' for services.
- **<u>Construction Management Services shall include:</u>**
- Tender Document preparation in co-ordination with other Consultants,
- Documentation for tendering of Developers/Contractors,
- Assisting in selection of Developer/Contractor,
- Awarding Contract to selected Developer/Contractor,
- Supervision by Technical Personnel during construction to check quality and workmanship,
- Weekly Analysis of Progress,
- Co-ordination with various Agencies involved,
- Checking of B.O.Q. and Bill certification, if required,
- Facilitate timely completion of construction,
- Assisting in finalizing Agency for Marketing/Sales (in case of Self-Redevelopment only)

12/-

NIWARA CHS LTD.
Regn. No. NBOM/CIDCO/HSG (OH) 165/JTR 95-96
Sector-3, Sanpada
Navi Mumbai-400 705