Date 20/12/2025

Special General Body meeting

for Finalize draft of Proposed Tender Document from Prospective developers.

Sr. no.	Name	Flat no.	Signature
1	Mrs. Wagh S. N.	A - 1	S.wagh
2	Mr. Wagh N. A.	A - 2	[illegible]
3	" Jadhav R. S.	A - 3	R.S.Jadhav
4	Mrs. Jadhav M. S.	A - 4	M.S.Jadhav
5	Mr. Bhalchandra D. V.	A - 5	[illegible]
6	Mrs. Bhalchandra S. D.	A - 6	Bhalchandra
7	Mr. Chindhade V. G.	A - 7	[illegible]
8	Mrs. Chindhade S. V.	A - 8	S.V. Chindhade.
9	Mr. Phalak J. N.	A - 9	[illegible]
10	Mrs. Phalak J. J.	A - 10	Jayashri
11	Mrs. Gupte P. P.	A - 11	ONLine
12	Mrs. Gupte P. P.	A - 12	ONLine
13	Mr. Pednekar N. D.	A - 13	
14	Mrs. Sunita Desai B.	A - 14	Bhalchandra
15	Mrs. Khire N. A.	B - 1	
16	Mr. Khire A. S.	B - 2	N.A. khire
17	Mrs. Damle R. S.	B - 3	[illegible]
18	Mrs. Shah P. R.	B - 4	[illegible]
19	Mrs. Wable S. D.	B - 5	V.H. shah
20	Mr. Wable D. S.	B - 6	
21	Mrs. Sukhatankar M. J.	B - 7	[illegible]
22	Mr. Desai Vasudeo B.	B - 8	
23	Mrs. Gose A. S.	B - 9	[illegible]
24	Mr. Gose S. T.	B - 10	
25	Mr. Wable D. S.	B - 11	अपारिहार्य होते.
26	Mrs. Chaudhari N. G.	B - 12	[illegible]
27	Mrs. Manmeeta Ahuja	B - 13	
28	Mrs. Agarwal N. D.	B - 14	NA
29	Mr. Bhokase A. N.	C - 1	
30	Mr. Bhokase R. N.	C - 2	
31	Mrs. Deshmukh M. R.	C - 3	M.R. Deshmukh
32	Mr. Deshmukh R. M.	C - 4	[illegible]

	Name	Flat No.	Signature
33	Mr. Chaudhari D. M.	C-5	[signature]
34	Mr. Dudhbhate J.	C-6	[signature]
35	Mr. Gaikwad V. P.	C-7	[signature]
36	Mrs. Pawar S. D.	C-8	S. D. Pawar
37	Mrs. Gandhi V. S.	C-9	Vgandhi
38	Mr. Kurhade V. P.	C-10	
39	Mr. Dongare A. G.	C-11	[signature in Devanagari]
40	Mr. Dhawale D. M.	C-12	
41	Dr. Shirodkar Hall	C-13	
42	Miss. Kachi S. M.	D-1	
43	Mrs. Mantri S. D.	D-2	~~One~~ On line
44	Mr. Chaudhari J. S.	D-3	
45	Mrs. Kuvelkar V. A.	D-4	~~One~~ On line V.A.Kuvelkar
46	Mr. Desai P. K.	D-5	~~One~~ on line
47	Mrs. Gole S. S.	D-6	[signature]
48	Mrs. Bhagat A. A.	D-7	
49	Mr. Shewale P. K.	D-8	
50	Mrs. Dewase R. S.	D-9	[signature]
51	Mrs. Sawant Y. A.	D-10	
52	Mrs. Shewale L. P.	D-11	
53	Mr. Shewale P. K.	D-12	
54	Mr. Urunkar N. S.	E-1	
55	Mrs. Ambre K. V.	E-2	S. D. Pawar
56	Mr. Gaikwad V. P.	E-3	[signature]
57	Mr. Phalak J. N.	E-4	[signature]
58	Mr. Deshpande G. G.	E-5	[signature]
59	Mr. Phulaware B. S.	E-6	RBPhulaware
60	Mr. Pagare Y. P.	E-7	
61	Mrs. Pekhare J. R.	E-8	One line
62	Mr. Rathi	E 9	Rathi
63	Mrs. Rathi	E 10	S. V. Rathi
64	Mrs. Raj mohini Verma	E 11	
65	Mr. Morankar R. E.	E 12	

मीटिंगसाठी आवश्यक कोरम उपस्थित होता आणि मीटिंग 06.30pm ला सुरू झाली.

चेअरमन श्री रमेश देशमुख यानी (डी डी आर्किटेक्ट्स) श्री आर्किटेक्ट देवेंद्र ढेरे साहेबांचे पुष्पगुछ देऊन सर्व सभासदांच्या वतीने स्वागत केले.

1) श्री. गौरव राठी यांना सभेमध्ये (SGM) सभा चालविण्यास मदत करण्यासाठी तसेच Google Meet द्वारे ऑनलाइन पद्धतीने सभा घेण्यासाठी सहाय्य करण्याची परवानगी देण्यात आली. मात्र, त्यांना मतदानाचा अधिकार देण्यात येणार नाही

   सूचक : - श्री विनोद चिंधडे
   अनुमोदक:- श्री भालचंद सर

2) विषय पुनर्विकासाशी संबंधित असून तो सभासद तसेच त्यांच्या कुटुंबीयांवर परिणाम करणारा असल्यामुळे, कुटुंबीयांना सभेमध्ये आपले मत मांडण्याची परवानगी देण्यात आली; मात्र त्यांना मतदानाचा अधिकार देण्यात आलेला नाही.

   सूचक : - सौ सुरेखा राठी
   अनुमोदक:- श्रीमती वैशाली गांधी

3) आर्किटेक्ट देवेंद्र ढेरे यांनी १३२ पानांचा टेंडर दस्तऐवज सभासदांना सविस्तरपणे समजावून सांगितला. या स्पष्टीकरणामध्ये टेंडर प्रक्रिया प्रवाह, टेंडर नोटीसची माहिती, तसेच ₹५०,०००/- इतकी परत न मिळणारी (नॉन-रिफंडेबल) टेंडर फी यांचा समावेश होता. टेंडर कालावधी ५ जानेवारी ते ५ फेब्रुवारी असा राहील, अशी माहिती देण्यात आली. टेंडर नोटीस एक इंग्रजी व एक मराठी वृत्तपत्रात प्रसिद्ध करण्यात येईल, असेही सांगण्यात आले.

तसेच, टेंडर दोन बंद पाकिटांमध्ये सोसायटी कार्यालयात ७ मार्च २०२६ रोजी सकाळी १०.०० ते संध्याकाळी ५.०० वाजेपर्यंत सादर करावयाचा असून, तोच टेंडर ७ मार्च २०२६ रोजी सायंकाळी ७.०० वाजता उघडण्यात येईल, असे कळविण्यात आले.टेंडरच्या विविध सूचना, अटी व शर्ती समजावून सांगण्यात आल्या. त्यामध्ये ₹८ कोटींच्या बँक गॅरंटीची अट नमूद करण्यात आली. तसेच, टेंडरदाराने समान स्वरूपाचे व समान आकाराचे किमान दोन (२) प्रकल्प पूर्ण केलेले असावेत, ज्यांचा बांधकाम खर्च प्रत्येकी अंदाजे ₹४० कोटी किंवा त्यापेक्षा अधिक असावा, अशी अट असल्याचे सांगण्यात आले.यावेळी सभासद सौ. सुनिला भानचंद्रा यांनी ₹४० कोटींची अट व फक्त दोन प्रकल्पांची अट का ठेवण्यात आली, असा प्रश्न उपस्थित केला. त्यावर आर्किटेक्ट ढेरे यांनी स्पष्ट केले की, जास्तीत जास्त पात्र विकासकांनी अर्ज करावा हा उद्देश असून, त्यानंतर योग्य विकासकांची निवड (शॉर्टलिस्टिंग) करण्यात येईल. तसेच, सोसायटीच्या प्रकल्पाचा अंदाजित बांधकाम खर्च ₹४० कोटींपेक्षा किंचित अधिक असल्याने ही अट योग्य असल्याचे त्यांनी स्पष्ट केले.

टेंडरदाराकडून सादर करावयाच्या दस्तऐवजांची माहिती देण्यात आली, ज्याच्या आधारे सोसायटीकडून तांत्रिक, आर्थिक व कायदेशीर तपासणी (Due Diligence) करण्यात येईल. तसेच अपात्रतेच्या अटी व सर्वसाधारण अटी यांचीही माहिती देण्यात आली.

टेंडरच्या विशेष अटी (Special Conditions) समजावून सांगण्यात आल्या. त्यामध्ये संपूर्ण इमारत आराखडा पुणे महानगरपालिकेकडून पूर्ण क्षमतेने मंजूर करून घेणे, म्हणजेच बेसिक FSI, TDR, Paid/TOD FSI तसेच सर्व पूरक (Ancillary) FSI एकाच टप्प्यात मंजूर करणे आवश्यक असल्याचे सांगण्यात आले. TDR व Paid FSI हे सोसायटीच्या नावाने विकासकाने खरेदी करावेत, असेही स्पष्ट करण्यात आले. भविष्यात कायद्यात बदल झाल्यामुळे अतिरिक्त FSI उपलब्ध झाल्यास, फिजिबिलिटी पुनर्गणना करण्यात येईल व त्या अनुषंगाने विकासकाशी क्षेत्रफळाबाबत पुनर्वाटाघाटी करण्याचा हक्क सोसायटीकडे राहील, असे स्पष्ट करण्यात आले.

यानंतर कराराच्या मूलभूत अटी व शर्ती सविस्तरपणे समजावून सांगण्यात आल्या. त्यामध्ये नॉन-स्टॅक्ड पार्किंग, विविध कायदेशीर NOC, टाईल्स, विद्युत केबल्स, वायरिंग व फिटिंग्सचे तपशील, तसेच सभासदांना RERA कार्पेट क्षेत्रफळामध्ये जास्तीत जास्त २०० चौ.फुट अतिरिक्त क्षेत्र सवलतीच्या दरात खरेदी करण्याचा

पर्याय यांचा समावेश होता. तसेच भाडे भरपाई, शिफ्टिंग खर्च, व्हर्च्युअल कम्प्लिशन, व डिफेक्ट लायबिलिटी कालावधी, यामध्ये वॉटरप्रूफिंगसारख्या बाबींचाही समावेश, यावर चर्चा करण्यात आली.

यानंतर तांत्रिक तपशील, जसे की टाईल्सची गुणवत्ता व प्रकार, विद्युत वायर व केबल्स, एकूण बांधकाम गुणवत्ता, सुविधा (Amenities), MEP ड्रॉईंग्स, लिफ्टविषयक अटी, तसेच कॉमन सुविधांसाठी वापरण्यात येणाऱ्या वायर, केबल्स व फिटिंग्स, यांची माहिती आर्किटेक्ट देवेंद्र ढेरे यांनी सखोलपणे दिली.

या सर्व मुद्द्यांवर श्री. विलास गायकवाड, श्री. रमेश देशमुख, श्री. रणजीत जाधव, श्री. जयदीप दूधभाते व श्री. देसाई भानचंद्रा यांनी विविध प्रश्न व सूचना मांडल्या. या सर्व बाबींवर सविस्तर चर्चा व विचारविनिमय करण्यात आला आणि आर्किटेक्ट देवेंद्र ढेरे यांनी समाधानकारक उत्तरे व स्पष्टीकरणे दिली.

त्यानंतर, टेंडरदाराने सादर करावयाच्या विविध फॉर्म्सची माहिती आर्किटेक्ट देवेंद्र ढेरे यांनी सविस्तरपणे दिली.

यानंतर ॲडव्होकेट सौ. सुनिता पागे यांनी टेंडर प्रक्रियेतील कायदेशीर अटी व शर्ती समजावून सांगितल्या. सभासदांनी विचारलेले प्रश्न, जसे की सभासदाच्या मृत्यूनंतरची कार्यपद्धती, मालमत्तेवर कर्ज असल्यास येणाऱ्या अडचणी, तसेच इतर कायदेशीर बाबींवर त्यांनी सविस्तर स्पष्टीकरण दिले.सर्व प्रश्नांना ॲडव्होकेट सौ. सुनिता पागे यांनी समाधानकारक उत्तरे दिली.

4) बहुमताने ठरविण्यात येते की,
"टेंडर दस्तऐवज" चा मसुदा सर्वसाधारण सभेद्वारे अंतिम व मंजूर करण्यात येत आहे. सदर टेंडर दस्तऐवज A4 आकाराच्या कागदावर छापण्यात येईल व तो मागून-मागे छापलेल्या एकूण १३२ पानांचा असेल. सदर टेंडर दस्तऐवजाची कार्यालयीन प्रत अध्यक्ष व खजिनदार यांच्या स्वाक्षरीने प्रमाणित करून, ती सोसायटीच्या अधिकृत नोंदी म्हणून जतन करण्यात येईल.

पुढे ठरविण्यात येते की,
सोसायटीच्या वतीने अध्यक्ष व खजिनदार यांना, मंजूर टेंडर दस्तऐवजानुसार संभाव्य

बोलीदारांना टेंडर जारी करण्यासाठी व त्यांना आमंत्रण पाठविण्यास अधिकृत करण्यात येत आहे.

पुढे ठरविण्यात येते की,
सर्व सभासदांना ज्या विकासक/बांधकाम व्यावसायिकांना टेंडरचे आमंत्रण पाठवावे, अशा नावांबाबत सूचना देण्याचे स्वातंत्र्य राहील.

सूचक : - श्री. जयदीप दूधभाते
अनुमोदकः- श्री निरज वाघ

5) पुढे बहुमताने ठरविण्यात येते की,
टेंडर नोटीस वृत्तपत्रांमध्ये प्रसिद्ध करण्यासाठी तसेच टेंडर प्रक्रियेशी संबंधित व त्यासाठी अनुषंगिक असलेल्या आवश्यक व महत्त्वपूर्ण खर्चासाठी—यामध्ये प्रशासकीय खर्च, व्यावसायिक (Professional) शुल्क, कागदपत्रे तयार करण्याचा खर्च इत्यादींचा समावेश होतो—सोसायटीकडून असा खर्च करण्यास सर्वसाधारण सभेने मंजुरी प्रदान केली आहे.

सूचक : - श्री. रणजीत जाधव
अनुमोदकः- श्री. देसाई भालचंद्रा

DR. V. N. SHIRODKAR CO-OP. HOUSING SOC. LIMITED
Reg. No. PNA/PNA(1)/HSG/(TC)/4133/1995-96
PUNE-411001

For Dr. V. N. Shirodkar Co-op. Hsg. Society Ltd.
Chairman Secretary Treasurer