

प्रतिकनगर इमारत निहाय सहकारी गृहरचना संस्थांचा संघ मर्यादित

स.नं. १३७/१ (पार्ट), प्रतिक नगर, पौड रोड, कोथरूड, पुणे - ४११०३८
(रजि. नं. पीएनए /पी.एन.ए. (१)/एच.एस.जी. (ओ.एच)/७५५/२००६-०७)

PMC - पुनर्विकास प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार संस्था

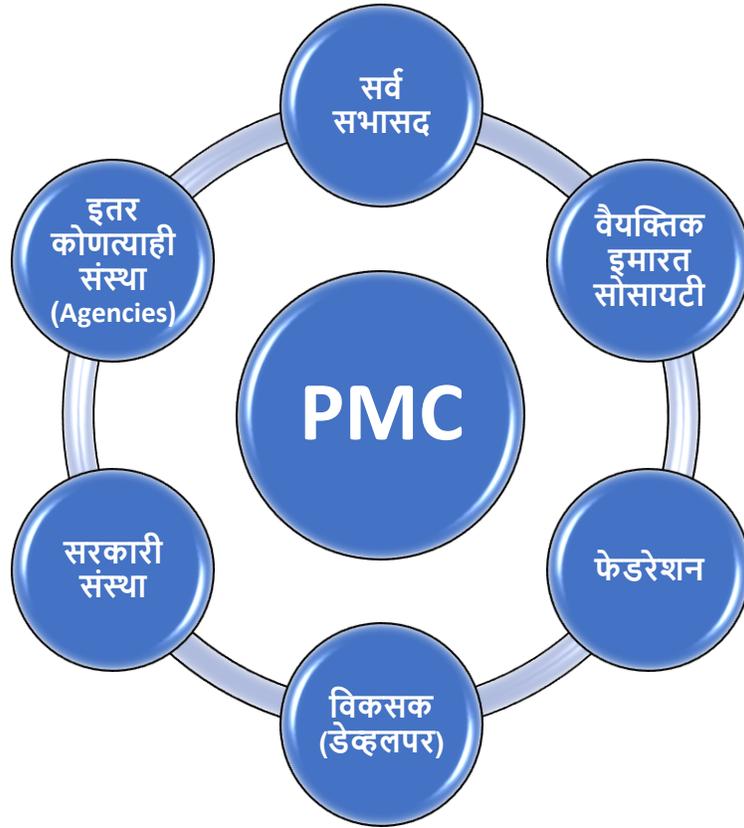
संकल्पना आणि मार्गदर्शक तत्त्वे
माहिती पुस्तिका

द्वारे

प्रतिकनगर इमारत निहाय सहकारी गृहरचना संस्थांचा संघ मर्यादित (फेडरेशन)

प्रतिकनगर इमारत निहाय सहकारी गृहरचना संस्थांचा संघ मर्यादित

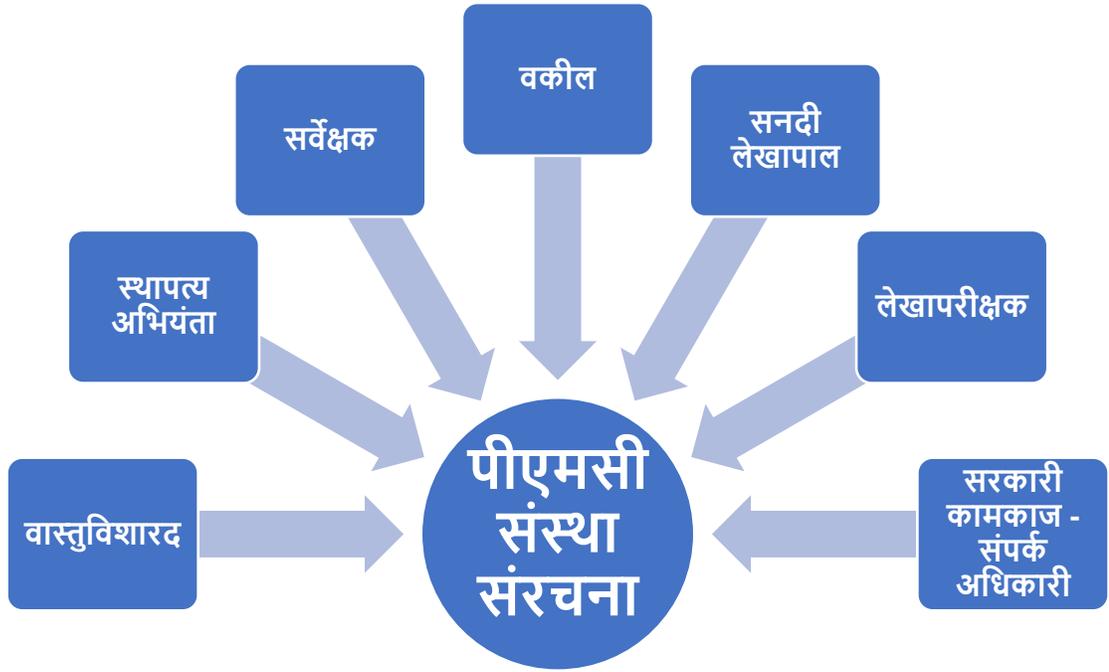
स.नं. १३७/१ (पार्ट), प्रतिक नगर, पौड रोड, कोथरूड, पुणे - ४११०३८
(रजि. नं. पीएनए /पी.एन.ए. (१)/एच.एस.जी. (ओ.एच)/७५५/२००६-०७)



- **PMC (प्रोजेक्ट मॅनेजमेंट कन्सल्टन्ट) हा बिल्डर किंवा विकासक नसतो**
- **तो पुनर्विकास प्रक्रियेतील सर्व घटकांना जोडणारा सेतू असतो**

प्रतिकनगर इमारत निहाय सहकारी गृहरचना संस्थांचा संघ मर्यादित

स.नं. १३७/१ (पार्ट), प्रतिक नगर, पौड रोड, कोथरूड, पुणे - ४११०३८
(रजि. नं. पीएनए /पी.एन.ए. (१) /एच.एस.जी. (ओ.एच) /७५५/२००६-०७)



- **PMC** ही एक व्यावसायिक संस्था असते जी सोसायट्यांना वास्तववादी व्यवहार्यतेसह जास्तीत जास्त लाभांसह पुनर्विकास प्रकल्प संपूर्णपणे यशस्वी करण्यात मदत करते
- शासनाच्या पुनर्विकासाच्या मार्गदर्शक तत्वांनुसार, कोणत्याही अडचणींशिवाय तुमचा पुनर्विकास प्रकल्प सर्वात यशस्वी करण्यासाठी अनुभवी **PMC** नियुक्त करणे हा नेहमीच प्राधान्याचा मार्ग आहे.

प्रतिकनगर इमारत निहाय सहकारी गृहरचना संस्थांचा संघ मर्यादित

स.नं. १३७/१ (पार्ट), प्रतिक नगर, पौड रोड, कोथरूड, पुणे - ४११०३८
(रजि. नं. पीएनए /पी.एन.ए. (१)/एच.एस.जी. (ओ.एच)/७५५/२००६-०७)



- वास्तववादी व्यवहार्यता आणि सोसायट्यांना जास्तीत जास्त लाभांसह पुनर्विकास प्रकल्पाचे पूर्ण यश मिळविण्यासाठी, पीएमसी वर नमूद केलेल्या मूलभूत तत्त्वांचे काटेकोरपणे पालन करते.

प्रतिकनगर इमारत निहाय सहकारी गृहरचना संस्थांचा संघ मर्यादित

स.नं. १३७/१ (पार्ट), प्रतिक नगर, पौड रोड, कोथरूड, पुणे - ४११०३८
(रजि. नं. पीएनए /पी.एन.ए. (१) /एच.एस.जी. (ओ.एच) /७५५/२००६-०७)

प्रतिकनगर सहकारी गृहरचना सर्व संस्था व फेडरेशन - पुनर्विकास

★★★★★ प्रतिकनगर २५१ सभासद	★★★★★ प्रतिकनगर इमारत १ ते ९ व ए१, ए२ सहकारी गृहनिर्माण संस्था	★★★ प्रतिकनगर फेडरेशन पदाधिकारी व कमिटी - १० इमारत सभासद संस्था व २५१ सदस्यांकडून नामनिर्देशित	★★★ इतर महत्वाचे घटक (PMC, विकसक, सरकारी यंत्रणा इत्यादी)
<ul style="list-style-type: none">सर्वोच्च अधिकारअंतिम निर्णयअंतिम लाभार्थी	<ul style="list-style-type: none">पुनर्विकासाबाबत महत्वाच्या कायदेशीर प्रक्रिया अधिकारइमारतीचे एकत्रित निर्णय अधिकारइमारत स्तरावर लाभार्थी	<ul style="list-style-type: none">१० सभासद संस्था व २५१ सदस्यांच्या वैयक्तिक अधिकारानुसार तसेच सर्व शासकीय नियमाला अनुसरून पुनर्विकासाचे काम प्रशासकीय पद्धतीने करणारी संस्थापुनर्विकासाबाबतचे योग्य ते अंतरिम अधिकार	<ul style="list-style-type: none">स्वाक्षरी केलेल्या करारानुसार आणि प्रदान केलेल्या मार्गदर्शक तत्वांनुसार कार्याची अंमलबजावणी करणाऱ्या यंत्रणातांत्रिक व कायदेशीर सल्लेविश्वसनीय व पात्र सहयोगी

निर्णय आणि अंतिम अधिकार

कार्याची तंतोतंत अंमलबजावणी

सूचना, सल्लामसलती नुसार अंतिम निर्णय

सूचना, सल्लामसलत

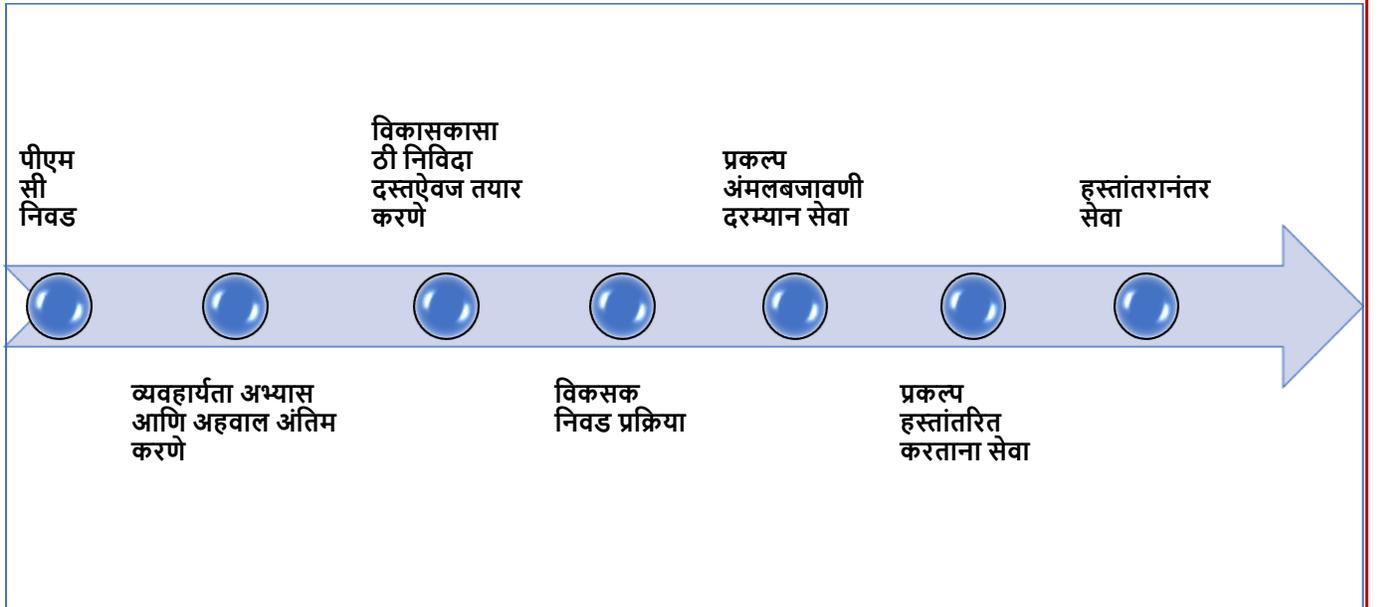
- प्रतिकनगर पुनर्विकासाच्या दृष्टीकोनातून पीएमसी, वर नमूद केलेल्या फ्रेमवर्क आणि मार्गदर्शक तत्वांचे काटेकोरपणे पालन करेल

प्रतिकनगर इमारत निहाय सहकारी गृहरचना संस्थांचा संघ मर्यादित

स.नं. १३७/१ (पार्ट), प्रतिक नगर, पौड रोड, कोथरूड, पुणे - ४११०३८
(रजि. नं. पीएनए /पी.एन.ए. (१) /एच.एस.जी. (ओ.एच) /७५५/२००६-०७)

पीएमसी कार्यपद्धती - महत्वाचे टप्पे

खालील महत्वाच्या टप्प्यांवर पीएमसी प्रतिकनगर फेडरेशन समिती, प्रतिकनगर सर्व इमारत संस्था पदाधिकारी, प्रतिनिधी व सर्व सभासद ह्यांच्या बरोबर एकत्रित समन्वयाने काम करेल



प्रतिकनगर इमारत निहाय सहकारी गृहरचना संस्थांचा संघ मर्यादित

स.नं. १३७/१ (पार्ट), प्रतिक नगर, पौड रोड, कोथरूड, पुणे - ४११०३८
(रजि. नं. पीएनए /पी.एन.ए. (१) /एच.एस.जी. (ओ.एच) /७५५/२००६-०७)

पीएमसीमधील काही महत्त्वाची कौशल्ये आणि त्यांच्या भूमिका आणि जबाबदाऱ्या

वास्तुविशारद

- प्रकल्पाची व्यवहार्यता तपासणे, विकासकाने सोसायटीसाठी तयार केलेल्या कामाचे तांत्रिक विश्लेषण करणे
- विकासकाने केलेल्या कामाची पडताळणी करणे
- विकासकाकडून प्लॅन्स तयार करवून घेणे, ते चेक करणे आणि त्यास संमती देणे
- बिल्डिंग आणि त्यात असलेली फ्लॅटची एरिया, पार्किंग एरिया, व इतर जागेची मोजमाप करणे आणि त्याची सत्यता वकिलांबरोबर सल्ला मसलतकरून तपासून घेणे.
- सरकारकडे सादर परवनगीसाठी होणाऱ्या ड्रॉइंगची सत्यता तपासणी झाल्यानंतरच सादर होतील ते पाहणे
- बांधकामासाठी जाणाऱ्या ड्रॉइंग चेक करणे आणि संमती देणे

वकील

- रीडेव्हलपमेंट कराराचा मसुदा तयार करणे आणि तो सादर करणे, त्यावर आलेल्या सूचना व्यवहार्य आहेत किंवा कसे यावर आपले मत देणे आणि फेडरेशनचे मत घेऊन त्याला पूर्ण करणे
- विकासकाकडून बँक गॅरंटीचा फॉर्मट तयार करणे
- सोसायटीकडून विकासकाकडे देण्यात येणारे मुखत्यारपत्र करणे
- सभासदांसाठी लागणारे पर्यायी घराचा करार तयार करणे
- सोसायटी आणि विकासक यांच्यात होणारा करार तयार करणे आणि त्यात सोसायटीला अनुरूप असे बदल करणे .
- सोसायटीकडून विकासकाला जाणाऱ्या ऑर्डरचा मसुदा तयार करणे.
- मुखत्यारपत्र तयार करणे व आणि जेव्हा जरूर असेल ती वेळ आल्यास फेडरेशनला सल्ला देऊन ती रद्द करण्यात सहभाग असणे

प्रतिकनगर इमारत निहाय सहकारी गृहरचना संस्थांचा संघ मर्यादित

स.नं. १३७/१ (पार्ट), प्रतिक नगर, पौड रोड, कोथरूड, पुणे - ४११०३८
(रजि. नं. पीएनए /पी.एन.ए. (१) /एच.एस.जी. (ओ.एच) /७५५/२००६-०७)

- इतर वकिली कामात सल्ला देणे आणि लागेल तशी मदत करणे
- नव्याने विकसित होणाऱ्या बिल्डिंगमध्ये ताबा घेण्यास सर्वतोपरी मदत करणे .
- नवीन सभासदांसाठी लागणारे सर्व ठराव करून देणे..
- नवीन सोसायटी मध्ये लागणारी कायदेशीर डॉक्युमेंट बिल्डर कडून हस्तगत करून सोसायटी कडे सुपूर्त करणे आणि त्याची पूर्णता झाली आहे ह्याची खात्री करून घेणे.
- बिल्डरकडून नुकसान भरपाईचा बॉन्ड (indemnity बॉन्ड) तयार करून ते डॉक्युमेंट सोसायटी कडे सुपूर्त करणे
- सभासदांकडून संमती पत्र घाऊन ते सोसायटी कडे सादर करणे

स्थापत्य अभियंता

- स्थापत्य अभियंताने सीमेंट स्ट्रक्चर ची निर्माण होतांना ते ड्रॉइंग प्रमाणे होते आणि किंवा कसे त्याची चेकिंग करणे जरूरीचे असते आणि ते होत नसेल तर ते काम थांबवून पुढील काम ड्रॉइंग प्रमाणे होईल त्याची काळजी घेणे.
- कामासाठी वापरत येणारे मटेरियल मान्यतेप्रमाणे आहे किंवा नाही ह्याची छाननी करणे व तसे होत नसल्यास काम थांबविणे.
- बिल्डरने दिलेल्या तपशीलाप्रमाणे काम होते आहे किंवा नाही ह्याची छाननी करणे करणे व तसे होत नसल्यास काम थांबविणे.
- सोसायटीला मान्यताप्राप्त कार्यक्रमा प्रमाणे काम होते आहे किंवा कसे ह्याची जाण करून घेऊन त्याची जाणकारी सोसायटीला देणे आणि काम वेळेवर पूर्ण करण्याबद्दल विकासक काय करतो आहे त्याबद्दल सोसायटीला अवगत करणे

लेखापरीक्षक

- विकासकांच्या आर्थिक क्षमता आणि त्याची मार्केट मधली पत ह्याची जाणीव ठेवणे आणि त्याची जाण सोसायटीला वेळोवेळी करून देणे.
- प्रकल्पाच्या आर्थिक पैलूची जाणीव असणे आणि त्याबाबत सोसायटीला जाण करून देणे
- सरकारी देणी (जसे इन्कम टॅक्स जिएसटी वगैरे)याबद्दल जागृत असणे आणि ती वेळोवेळी दिली जात आहेत की नाही याबद्दलची काळजी घेणे

प्रतिकनगर इमारत निहाय सहकारी गृहरचना संस्थांचा संघ मर्यादित

स.नं. १३७/१ (पार्ट), प्रतिक नगर, पौड रोड, कोथरूड, पुणे - ४११०३८
(रजि. नं. पीएनए /पी.एन.ए. (१) /एच.एस.जी. (ओ.एच) /७५५/२००६-०७)

पीएमसीची जबाबदारी आणि कामे

- सोसायटीने रीडेव्हलपमेंट किंवा सेल्फ रीडेव्हलपमेंट किंवा पुनर्सनचयन करावे ह्याबद्दल सोसायटीला कल्पना/सूचना देणे
- बिलिंग स्पेसिफिकेशन्स, राखीव निधी, जास्त मिळू शकणारी एरिया, मिळणाऱ्या किंवा मिळू शकणाऱ्या सुखसोई आणि सुविधा वगैरे बाबत सोसायटीला जाण करून देणे आणि त्याबद्दल जास्त काय आणि कसे मिळू शकेल त्याची जाणकारी देणे.
- आहे त्या जागेत किती जास्त बांधकाम होऊ शकते त्याची छाननी करणे (**feasibility study**) व त्याचा रिपोर्ट तयार करून त्याप्रमाणे रेरा आणि महाराष्ट्र अर्बन डेव्हलपमेंट रुल्स (**UDCPR**) प्रमाणे स्टडी करून बिलिंगसाठी फायनल टेंडर डॉक्युमेंट तयार करणे
- टेंडर डॉक्युमेंट छापून आणण्यासाठी जरूर ती मदत करणे आणि प्रतिसाद कसा येईल ते पाहणे
- विकासक, बिल्डर यांच्याकडून आलेल्या प्रतिसादाची छाननी करणे आणि त्याची तुलनात्मक अभ्यास करून त्यातून निवडक विकसकांना पुढील बोलणी करण्यासाठी शॉर्ट लिस्ट करणे
- नमूद केलेल्या कामांची इतंभूत माहिती सर्व सरकारी यंत्रणांना लिखित स्वरूपात सादर करणे
- विकासकाबरोबर होणारे सर्व करार (डेव्हलपमेंट करार , पर्यायी घराचा करार, सामानचे नेआण करण्याचा मोबदला आणि इतर पेमेंट्स, वगैरे, वगैरे) सर्व दृष्टीने परिपूर्ण आहे आणि जास्तीती जास्त फायदा मॅम्बर्सना मिळतो आहे ह्याची स्वतः खात्री करणे आणि तसे झाले आहे ह्याची खात्री सोसायटीला करून देणे.
- विकासक यांच्या आर्थिक आणि तांत्रिक क्षमता, मार्केट मधली त्याची सध्याची स्थिति, आणि आर्थिक स्थिरता ह्याचा गोषवारा वेळोवेळी सोसायटीला देणे
- वास्तुविशारदाने बनवल्या प्लॅन मध्ये काही योग्य बदल हवे असल्यास ते सोसायटीच्या मदतीने करून घेणे
- बिलिंग साइटवर प्रत्यक्ष जाऊन गुणवत्ता नियंत्रण कश्या प्रकारे होत आहे त्याची जाणीव सोसायटीला वेळोवेळी करून देणे

प्रतिकनगर इमारत निहाय सहकारी गृहरचना संस्थांचा संघ मर्यादित

स.नं. १३७/१ (पार्ट), प्रतिक नगर, पौड रोड, कोथरूड, पुणे - ४११०३८
(रजि. नं. पीएनए /पी.एन.ए. (१) /एच.एस.जी. (ओ.एच) /७५५/२००६-०७)

- सर्व तांत्रिक व कायदेशीर बाबींवर लक्ष ठेवणे आणि त्यात मूळ तपशीला (स्पेसिफिकेशन्स) पासून होणाऱ्या फरकाची जाणीव सोसायटीला जाणीव करून देणे व प्रकल्प जर आपल्या ठरविलेल्या प्लॅन प्रमाणे होत नसेल तर काय करावे लागेल त्याचा अहवाल सोसायटीला बनवून देणे
- पुनर्विकासाच्या प्रत्येक टप्प्यावर आणि पुनर्विकासानंतर लागणाऱ्या सर्व कागदपत्रांची यादी तयार करणे आणि सोसायटी सदस्यांना त्याविषयी वेळोवेळी अवगत करणे
- सर्व लागणारी कागदपत्रे कुठून व कशी अवगत करावीत (बिल्डर, वकील, लेखापाल, काँट्रॅक्टर पुणे म्यूनिसिपल कार्पोरेशन, डेप्युटी रजिस्ट्रार किंवा सरकारी आणि प्रायवेट संस्थेकडून) ह्यासाठी मदत करणे

पीएमसीची निवड

- निवड होणारी पीएमसी संस्था ही आर्किटेक्ट, वकील, स्थापत्य अभियंता, आणि मार्केटची जाणीव असलेला लेखापाल ह्यांची एकत्रित टीम असावी. त्यांना पुनर्विकास मार्गदर्शक तत्वे व सोसायटी च्या उपविधीची (बाय लॉ) ची पूर्ण माहिती असावी आणि त्यात असलेल्या बारकाव्यांचा पूर्ण अनुभव असलेल्या संस्थेची निवड करावी. पुणे महानगर पालिकेच्या सर्व नियमावलीचा परिपूर्ण अनुभव असावा
- सगळ्या सभासदांना जास्तीत जास्त फायदा देणारी असावी.
- पीएमसी संस्था ही जाणकार, पूर्णपणे पारदर्शक आणि सोसायटी व फेडरेशन संस्थेशी एकनिष्ठ राहणारी असावी
- विकासक, पीएमसी, सभासद आणि सोसायटी मधला संपर्क कायम असला पाहिजे आणि निर्णय घ्यायचा असेल तर तो त्वरित घेता आला पाहिजे ह्या दृष्टीने त्यांचे प्रेझेंटेशन ऐकणे/बघणे जरूरीचे आहे.
- सोसायटीचे हित जोपणारे पाहिजेत आणि त्यांचा व्यवहार पूर्णपणे पारदर्शक असावा

प्रतिकनगर इमारत निहाय सहकारी गृहरचना संस्थांचा संघ मर्यादित

स.नं. १३७/१ (पार्ट), प्रतिक नगर, पौड रोड, कोथरूड, पुणे - ४११०३८
(रजि. नं. पीएनए /पी.एन.ए. (१) /एच.एस.जी. (ओ.एच) /७५५/२००६-०७)

पुनर्विकास - महत्वाच्या प्रक्रिया आणि टप्पे

खालील महत्वाच्या प्रक्रियांमध्ये व टप्प्यांवर पीएमसी प्रतिकनगर फेडरेशन समिती, प्रतिकनगर सर्व इमारत संस्था पदाधिकारी, प्रतिनिधी व सर्व सभासद ह्यांच्या बरोबर एकत्रित समन्वयाने काम करेल



प्रतिकनगर इमारत निहाय सहकारी गृहरचना संस्थांचा संघ मर्यादित

स.नं. १३७/१ (पार्ट), प्रतिक नगर, पौड रोड, कोथरूड, पुणे - ४११०३८
(रजि. नं. पीएनए /पी.एन.ए. (१)/एच.एस.जी. (ओ.एच)/७५५/२००६-०७)

प्रतिकनगर पुनर्विकास पीएमसी निवडीचा सर्वसाधारण आढावा

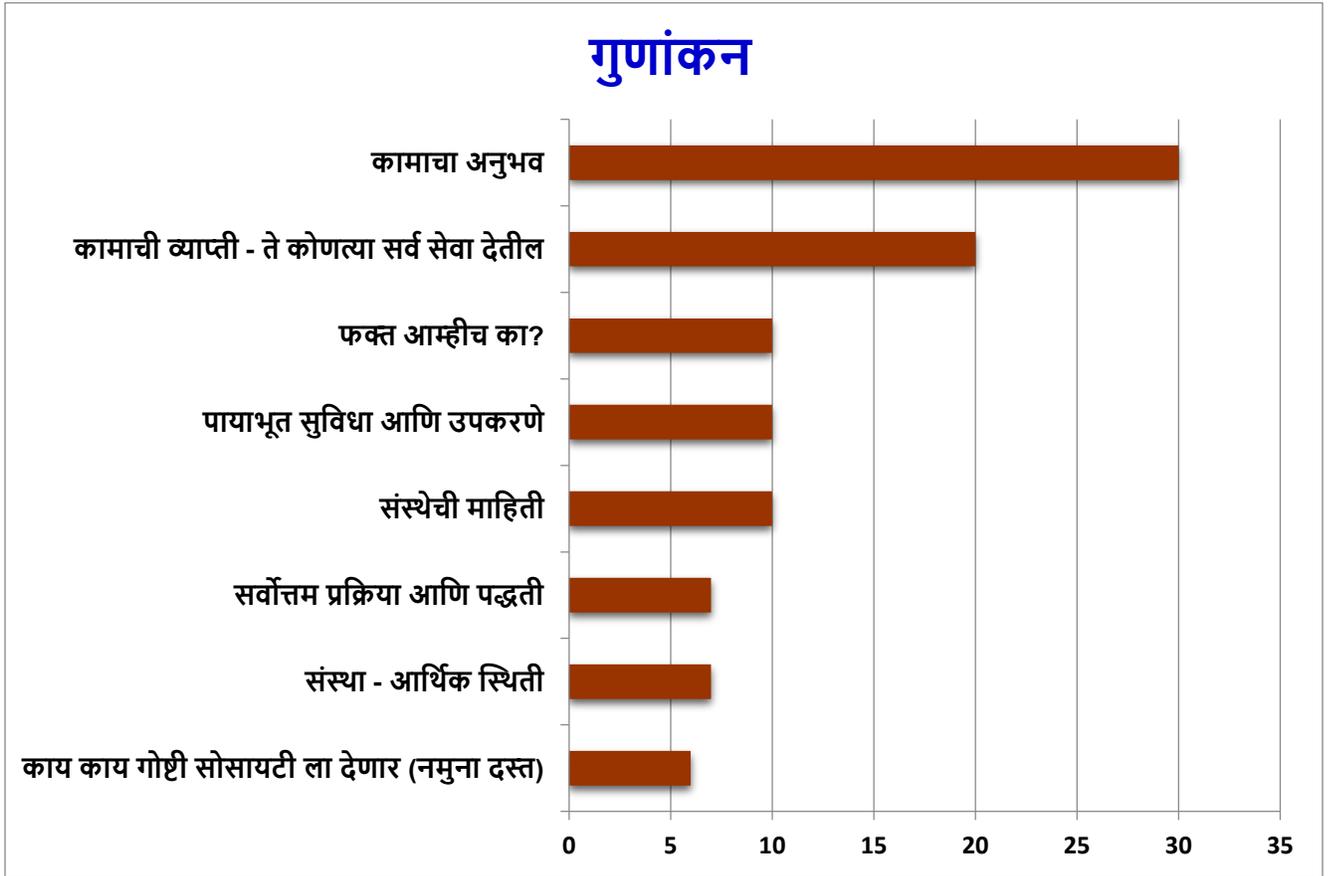
PMC निवडीच्या अनुषंगाने प्रतिकनगर फेडरेशन समिती व प्रतिकनगर सर्व इमारत संस्था प्रतिनिधी ह्यांनी एकत्रित समन्वयाने काम करून खालीलपैकी काही महत्वाच्या बाबी पूर्णत्वास नेल्या व काही नियोजित केल्या आहेत

- स्थानिक वृत्तपत्रातील जाहिरातीसह विविध माध्यमांद्वारे PMCs कडून ऑफर मागवल्या गेल्या
- PMC मूल्यमापनासाठी परिभाषित धोरण - एकूण ८ गटात ५० निकष यादी आणि स्कोअरिंग पद्धत सर्व सभासदांना सादर केले व सखोल चर्चेअंती मंजूर केली
- PMC साठी एकूण 16 निविदा सर्व सभासदांच्या समोर उघडण्यात आल्या आणि त्यांची यादी तयार केली, ज्यावर सर्वांनी मान्यता व व सहाय्य केल्या गेल्या
- मंजूर मूल्यमापन प्रक्रियेवर आधारित सर्व १६ पीएमसी प्रस्तावांचे मूल्यांकन केले आणि २५१ सदस्यांसमोर सादरीकरणासाठी त्यातील ३ PMC निवडल्या गेल्या
- सादरीकरण कार्यक्रमाचे नियोजन आणि सर्व २५१ सोसायटी सदस्यांना निमंत्रण दिले
- २ डिसेंबर २०२३ रोजी सादरीकरणाचे नियोजन केले आहे
- रविवार ३ डिसेंबर २०२३ रोजी सर्व बिल्डिंग सोसायट्यांच्या बैठका घेवून पीएमसीच्या अंतिम निवडीबाबत सभासदांचे मत घेऊन बहुमतानुसार ठराव मंजूर करतील.

प्रतिकनगर इमारत निहाय सहकारी गृहरचना संस्थांचा संघ मर्यादित

स.नं. १३७/१ (पार्ट), प्रतिक नगर, पौड रोड, कोथरूड, पुणे - ४११०३८
(रजि. नं. पीएनए /पी.एन.ए. (१) /एच.एस.जी. (ओ.एच) /७५५/२००६-०७)

PMC मूल्यमापनासाठी परिभाषित धोरण - निकष गट आणि गुणांकन



प्रतिकनगर इमारत निहाय सहकारी गृहरचना संस्थांचा संघ मर्यादित

स.नं. १३७/१ (पार्ट), प्रतिक नगर, पौड रोड, कोथरूड, पुणे - ४११०३८
(रजि. नं. पीएनए /पी.एन.ए. (१)/एच.एस.जी. (ओ.एच) /७५५/२००६-०७)

धन्यवाद