सराफ चौधरी नगर को-ऑप. हौसिंग सोसायटीज् असोसिएशन लि.

नोंदणी क्रमांक : एमयुएम / एमएचएडीबी / जीईएन / ओ / १३५२३ / २०२२-२०२३ दिनांक : १५ / ०३ / २०२३

अ/०६, ५१-५३, सराफ चौधरी नगर, ठाकूर संकुल, कांदिवली (पूर्व), मुंबई - ४०० १०१

संदर्भ क्र. : SCN.ASSOC/145/2026 दिनांक : 22/11/2026

परिपत्रक क्र.३०

प्रति,
मा.अध्यक्ष/ सचिव,
सराफ चौधरी नगर सहकारी गृहनिर्माण संस्था (क्र.१,२,३,४,५,६,७,८,९,१०,११,१२,१३ व बी-१५)
सराफ चौधरी नगर, ठाकूर संकुल, कांदिवली (पू), मुंबई - ४००१०१.

महोदय/ महोदया,

सराफ चौधरी नगर वसाहतीतील सर्व सन्माननीय सभासद व रहिवाशांना कळविण्यात येते की, आपल्या वसाहतीच्या समूह पुनर्विकासाची प्रक्रिया महत्त्वाच्या टप्प्यावर पोहोचली आहे. या संपूर्ण प्रक्रियेत सर्व १४ संस्थांमधील सभासदांचे सामूहिक हित जपणे, विकासकांमध्ये निरोगी स्पर्धा निर्माण करणे, प्रत्येक सभासदाला योग्य माहिती देणे आणि सर्वांना विश्वासात घेऊन पारदर्शक व कायदेशीर पद्धतीने पुढे जाणे, यासाठी असोसिएशन सातत्याने प्रयत्नशील आहे.

विषय : पुनर्विकास प्रक्रियेची सद्यस्थिती, काही सभासदांकडून विकासकांशी थेट व मध्यस्थांमार्फत होणारे संपर्क, त्याचे गंभीर परिणाम आणि पुनर्विकासाची पुढील कार्यवाही आहे त्या स्थितीत तहकूब (Pause) करण्याबाबत.

आपल्या १४ सोसायट्यांमधील सुमारे ९५० सभासदांच्या पुनर्विकासासाठी असोसिएशन गेली अनेक वर्षे सातत्याने प्रयत्न करत आहे. या संपूर्ण प्रक्रियेत पारदर्शकता राखणे, सर्व विकासकांना समान संधी देणे, त्यांच्यामध्ये निकोप स्पर्धा निर्माण करणे आणि सभासदांना जास्तीत जास्त लाभ मिळवून देणे, हेच असोसिएशनचे उद्दिष्ट राहिले आहे. या प्रक्रियेत अनेक अडचणी आल्या. अनेक प्रश्न सोडवावे लागले. विविध स्तरांवर पाठपुरावा करावा लागला. तरीही असोसिएशनने सभासदांच्या हिताला प्राधान्य देऊन काम सुरू ठेवले. मात्र अलीकडील काही घटना, १५ नोव्हेंबर २०२६ रोजी झालेल्या सभासदांच्या सर्व समावेशक बैठकीतील प्रकार, विकासकांशी काही सभासदांच्या स्वतंत्र भेटीगाठी, मध्यस्थांमार्फत संपर्क झाल्याची माहिती आणि व्हॉट्सॲपवर प्रसारित होत असलेले संदेश यांमुळे अत्यंत चिंताजनक परिस्थिती निर्माण झाली आहे. या सर्व बाबी सभासदांसमोर मांडणे, निर्माण झालेल्या शंकांचे निरसन करणे आणि पुनर्विकास प्रक्रियेच्या भवितव्याबाबत स्पष्ट भूमिका घेणे आवश्यक झाले आहे.

१. असोसिएशनचे काम सामूहिक, समन्वयाने आणि पारदर्शक पद्धतीने

असोसिएशनचे अध्यक्ष, सचिव, खजिनदार, समिती सदस्य, PMC आणि छाननी समिती यांनी परस्पर चर्चा करून, समन्वय ठेवून आणि एक संघ म्हणून पुनर्विकास प्रक्रिया पुढे नेली आहे. विकासकांना भेटणे, त्यांच्या प्रकल्पांना भेटी देणे, बांधकामाची गुणवत्ता तपासणे, प्रस्तावांवर चर्चा करणे, शंका दूर करणे, आवश्यक खुलासे मागवणे आणि सभासदांसाठी सर्वोत्तम प्रस्ताव मिळवण्याचा प्रयत्न करणे, ही असोसिएशनची जबाबदारी आहे. हे सर्व काम सभासदांचे प्रतिनिधी म्हणून आणि अधिकृत प्रक्रियेचा भाग म्हणून करण्यात आले आहे. विकासकांशी झालेल्या अधिकृत चर्चांबाबत संबंधित समित्यांमध्ये समन्वय ठेवण्यात आला असून, प्रस्ताव आणि प्रक्रियेची आवश्यक माहिती सभासदांसमोर वेळोवेळी मांडण्यात आली आहे. **असोसिएशनने कोणत्याही एका विकासकाला पुढे आणण्याचा प्रयत्न केलेला नाही. सर्व विकासकांना समान संधी मिळावी आणि अंतिमतः सभासदांना सर्वोत्तम पर्याय उपलब्ध व्हावा, हाच आमचा प्रयत्न राहिला आहे.** अशा परिस्थितीत असोसिएशनच्या अधिकृत प्रतिनिधींनी विकासकांना भेटणे आणि काही व्यक्तींनी असोसिएशनला माहिती न देता स्वतंत्रपणे विकासकांशी चर्चा करणे, या दोन बाबींमधील फरक समजून घेणे आवश्यक आहे.

२. सभासदांनी विकासकांना भेटण्यास असोसिएशनचा अजिबात विरोध नाही

आम्ही सुरुवातीलाच अत्यंत स्पष्टपणे सांगू इच्छितो की कोणत्याही सभासदाने कोणत्याही विकासकाला भेटण्यास, त्याच्याशी चर्चा करण्यास किंवा त्याच्या प्रकल्पाची पाहणी करण्यास असोसिएशनचा कोणताही विरोध नाही. सभासदांना विकासकांविषयी माहिती घेण्याचा, प्रश्न विचारण्याचा, शंका उपस्थित करण्याचा आणि

संदर्भ क्र. :

दिनांक : 22/11/2026

स्वतःचे मत बनवण्याचा पूर्ण अधिकार आहे. असोसिएशन हा अधिकार नाकारत नाही आणि नाकारूही इच्छित नाही. मात्र पुनर्विकासासारख्या सामूहिक प्रक्रियेत अशा भेटींचा उद्देश स्पष्ट असणे आणि अधिकृत प्रक्रियेशी योग्य समन्वय राखला जाणे अत्यावश्यक आहे. **आमचा विरोध भेटींना नाही; विरोध आहे तो असोसिएशनला माहिती न देता होणाऱ्या समांतर चर्चांमुळे निर्माण होणाऱ्या गैरसमजांना, परस्परविरोधी संवादाला आणि संभाव्य हितसंबंधांच्या संघर्षाला.**

३. काही सभासदांच्या विकासकांशी झालेल्या प्रत्यक्ष भेटी

काही सभासदांनी कॅमेऱ्यासमोर आपण विकासकांना केवळ फोनच केले नाहीत, तर त्यांना प्रत्यक्ष भेटल्याचेही सांगितले आहे. काही लाभ मिळत असल्यास तो स्वीकारण्याबाबतही त्यांच्या बोलण्यातून तयारी सूचित होत असल्याचे जाणवले आहे. मात्र संबंधित वक्तव्यांचा संपूर्ण संदर्भ तपासल्याशिवाय त्यातून कोणताही गैरव्यवहार झाल्याचा निष्कर्ष काढणे योग्य ठरणार नाही. तसेच, काही सभासदांनी असोसिएशनला पूर्वकल्पना न देता विविध विकासकांना भेटी दिल्याची माहितीही आमच्यापर्यंत पोहोचली आहे. **या भेटी झाल्या असतील, तर त्यांचा नेमका उद्देश काय होता, कोणत्या विषयांवर चर्चा झाली आणि त्या चर्चांचा पुनर्विकास प्रक्रियेवर काही परिणाम झाला आहे का, हे स्पष्ट होणे आवश्यक आहे.**

४. एजंट आणि मध्यस्थांमार्फत विकासकांशी संपर्क झाल्याची माहिती

काही सभासदांनी विकासकांशी संपर्क साधण्यासाठी स्वतंत्र एजंट, मध्यस्थ किंवा इतर व्यक्तींची मदत घेतल्याचेही समजते. काही व्यक्तींमार्फत विकासकांशी भेटी आयोजित केल्या गेल्या किंवा चर्चा घडवून आणण्याचा प्रयत्न झाला, अशी माहिती प्राप्त झाली आहे. या माहितीची स्वतंत्रपणे पूर्ण खातरजमा झालेली नाही. त्यामुळे संबंधित व्यक्तींनी कोणतेही अनुचित कृत्य केले आहे, असे आम्ही गृहीत धरत नाही. मात्र अशा प्रकारचे संपर्क झाले असतील, तर त्यांची माहिती अधिकृत नोंदीवर येणे आवश्यक आहे. **सभासदांनी स्वतः विकासकांना भेटणे आणि एजंट किंवा मध्यस्थांच्या माध्यमातून भेटणे, या दोन्ही बाबतीत पारदर्शकता आणि समन्वयाची आवश्यकता सारखीच आहे.** कोणाच्या माध्यमातून भेट झाली, त्या व्यक्तीची भूमिका काय होती, भेट कोणी आयोजित केली आणि कोणत्या विषयावर चर्चा झाली, हे स्पष्ट असले पाहिजे.

५. विकासकांशी झालेल्या किंवा करण्याचा प्रयत्न झालेल्या प्रत्येक संपर्काची नोंद आवश्यक

हा अत्यंत महत्त्वाचा मुद्दा आहे. **पुनर्विकास प्रक्रियेशी संबंधित कोणत्याही सभासदाने विकासकांशी प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्षपणे, स्वतः किंवा एजंट, मध्यस्थ अथवा अन्य व्यक्तींच्या माध्यमातून केलेला किंवा करण्याचा प्रयत्न केलेला प्रत्येक संपर्क असोसिएशनच्या अधिकृत नोंदीवर येणे आवश्यक आहे.** यामध्ये फोन, संदेश, प्रत्यक्ष भेटी, बैठका, चर्चा, मध्यस्थांमार्फत झालेला संवाद तसेच संपर्क साधण्याचे प्रयत्न यांचा समावेश आहे. अशा संपर्कांबाबत पुढील माहिती नोंदीवर यावी, अशी असोसिएशनची अपेक्षा आहे :

- संपर्क साधणाऱ्या सभासदांची नावे.
- संबंधित विकासकाचे नाव.
- एजंट, मध्यस्थ किंवा इतर प्रतिनिधी सहभागी असल्यास त्यांची नावे.
- संपर्क किंवा भेटीची तारीख आणि ठिकाण.
- भेटीचा किंवा संपर्काचा उद्देश.
- चर्चेतील प्रमुख मुद्दे.
- भेट कोणी आयोजित केली आणि कोणाच्या पुढाकाराने झाली.
- कोणत्या मागण्या, सूचना किंवा अपेक्षा व्यक्त करण्यात आल्या.
- कोणतीही आश्वासने, वैयक्तिक लाभ किंवा आर्थिक हितसंबंध याबाबत चर्चा झाली का.

आम्हाला केवळ प्रत्यक्ष झालेल्या भेटींचीच नव्हे, तर भेटी आयोजित करण्याचे किंवा विकासकांशी संपर्क साधण्याचे प्रयत्न झाले असल्यास त्यांचीही माहिती आवश्यक वाटते. याचा उद्देश कोणाच्याही वैयक्तिक स्वातंत्र्यावर बंधन आणणे नाही. मात्र ९५० सभासदांच्या सामूहिक हिताशी संबंधित चर्चांमध्ये कोण, कोणाच्या वतीने आणि कोणत्या उद्देशाने सहभागी होत आहे, याची स्पष्टता असणे आवश्यक आहे.

सराफ चौधरी नगर को-ऑप. हौ. सोसायटीज् अ... नोंदणी क्र. एमयुएम/एमएचएडीबी/जीईएन/ओ/१३५२३

संदर्भ क्र. :

दिनांक : 22/11/2026

६. काही सभासदांनी असोसिएशनला माहिती का दिली नाही?

सभासदांना विकासकांबाबत काही शंका असल्यास, सूचना करायच्या असल्यास किंवा काही माहिती मिळवायची असल्यास त्यांनी असोसिएशनशी समन्वय ठेवणे अपेक्षित आहे. असोसिएशन सर्व सभासदांच्या वतीने अधिकृत चर्चा करत असताना त्याच विषयावर वेगवेगळ्या व्यक्तींकडून स्वतंत्र चर्चा झाल्यास विकासकांसमोर परस्परविरोधी भूमिका मांडल्या जाण्याची शक्यता असते. त्यातून गैरसमज, संभ्रम आणि अनावश्यक वाद निर्माण होऊ शकतात. **जर या सर्व भेटी सभासदांच्या हितासाठीच झाल्या असतील, तर त्यांची माहिती असोसिएशनच्या नोंदीवर आणण्यात अडचण असण्याचे कारण काय?** हा प्रश्न कोणावर संशय घेण्यासाठी नसून प्रक्रियेतील स्पष्टता निर्माण करण्यासाठी विचारला जात आहे.

७. निविदा प्रक्रियेतील अडथळे आणि नंतरच्या भेटीगाठी

निविदा विक्रीच्या टप्प्यापासूनच काही व्यक्तींनी प्रक्रियेबाबत आक्षेप घेतले आणि अडथळे निर्माण करण्याचा प्रयत्न केल्याचे असोसिएशनच्या निदर्शनास आले होते. आता काही संबंधित व्यक्ती विकासकांशी स्वतंत्रपणे संपर्क साधत असल्याची माहिती मिळत आहे. या दोन घटनांमध्ये काही संबंध आहे का, याबाबत आम्ही कोणताही निश्चित निष्कर्ष काढलेला नाही. मात्र **ज्या प्रक्रियेबाबत सुरुवातीपासून विरोध किंवा अडथळे निर्माण झाले, त्याच प्रक्रियेतील विकासकांशी स्वतंत्र भेटी होत असतील, तर त्या भेटींचा उद्देश आणि स्वरूप स्पष्ट होणे अधिकच आवश्यक ठरते.**

८. विकासकांच्या अनौपचारिक तक्रारी - सभासदांनी व्यवहारातील वास्तव समजून घ्यावे.

सभासदांनी एक महत्त्वाची बाब समजून घ्यावी. विकासक या व्यावसायिक संस्था आहेत. त्यांना प्रकल्प मिळवण्यात आणि यशस्वीपणे पूर्ण करण्यात रस असतो. स्थानिक गटबाजी, अंतर्गत वाद किंवा राजकारणात अडकण्याची त्यांची सामान्यतः इच्छा नसते. काही विकासकांनी विशिष्ट सभासदांकडून वारंवार संपर्क साधला जात असल्याबाबत, अवाजवी अपेक्षा व्यक्त होत असल्याबाबत आणि त्यामुळे निर्माण होणाऱ्या अडचणींबाबत असोसिएशनकडे अनौपचारिकरीत्या नाराजी व्यक्त केली आहे. **मात्र आजपर्यंत यासंदर्भात कोणत्याही विकासकाची लेखी तक्रार असोसिएशनकडे आलेली नाही, हे आम्ही स्पष्टपणे नमूद करतो.** विकासकांना भविष्यात याच परिसरात काम करायचे असते. त्यामुळे कोणत्याही सभासदाशी किंवा गटाशी उघड संघर्ष निर्माण करण्याचे ते टाळू शकतात. अशा परिस्थितीत प्रत्येक विकासकाने आपल्या अडचणींबाबत लेखी तक्रार द्यावी, अशी अपेक्षा करणे व्यावसायिक व्यवहारातील परिस्थिती लक्षात घेता नेहमीच वास्तववादी ठरणार नाही. काही व्यक्ती यावरून प्रश्न उपस्थित करू शकतात की, **'विकासकाची लेखी तक्रार कुठे आहे? तक्रार नोंदीवर आली आहे का?'** असे प्रश्न विचारण्याचा प्रत्येकाला अधिकार आहे. मात्र लेखी तक्रार नाही म्हणून अनौपचारिकरीत्या व्यक्त झालेल्या अडचणींकडे पूर्णपणे दुर्लक्ष करणेही योग्य ठरणार नाही. त्याच वेळी, लेखी तक्रार नसताना अनौपचारिक माहितीला सिद्ध झालेला गैरप्रकार मानणेही योग्य नाही. **आम्ही आमच्यापर्यंत पोहोचलेली माहिती प्रामाणिकपणे सभासदांसमोर ठेवत आहोत. या माहितीवर कितपत विश्वास ठेवायचा किंवा ठेवायचा नाही, हे आम्ही सभासदांच्या विवेकबुद्धीवर सोडत आहोत.** असोसिएशनचे कर्तव्य केवळ लेखी तक्रार आल्यावर प्रतिक्रिया देणे नाही, तर संभाव्य धोके वेळेत ओळखून सभासदांच्या सामूहिक हिताचे संरक्षण करणे हेही आहे.

९. एका विकासकाच्या माघारीबाबत प्राप्त झालेली माहिती

यापूर्वी एका विकासकाने स्पर्धेतून माघार घेतली आहे. काही सभासदांशी व्यवहार करताना आलेल्या अडचणींमुळे संबंधित विकासक निराश झाला आणि त्याने माघार घेतली, अशी चर्चा आमच्या कानावर आली आहे. **मात्र या माहितीची असोसिएशनने स्वतंत्रपणे खातरजमा केलेली नाही. ही ऐकीव माहिती आहे आणि ती चुकीचीही असू शकते.** संबंधित विकासकाने याच कारणामुळे माघार घेतली, असा दावा असोसिएशन करत नाही. तरीही अशी माहिती प्राप्त झाल्याने ती सभासदांच्या विचारार्थ मांडणे आवश्यक वाटते. कारण विकासकांमध्ये अनावश्यक दबाव किंवा अस्वस्थता निर्माण होत असेल, तर भविष्यात त्याचा संपूर्ण प्रक्रियेवर विपरीत परिणाम होऊ शकतो.

संदर्भ क्र. :

दिनांक : 22/11/2026

१०. १५ नोव्हेंबरच्या बैठकीतील चिंताजनक घटनाक्रम

१५ नोव्हेंबर रोजी झालेल्या बैठकीत काही व्यक्ती एका विशिष्ट विकासकाच्या बाजूने वातावरण निर्माण करण्याचा आणि इतर विकासकांना कमी लेखण्याचा प्रयत्न करत असल्याचे जाणवले. त्याचप्रमाणे व्हॉट्सॲपवर प्रसारित होत असलेल्या काही संदेशांमुळेही अशा प्रयत्नांबाबत प्रश्न निर्माण झाले आहेत. असोसिएशनचा उद्देश सर्व विकासकांमध्ये निकोप स्पर्धा निर्माण करणे हा आहे. कोणत्याही एका विकासकाच्या बाजूने वातावरण तयार करणे हा नाही. बैठकीतील घटनाक्रम पाहता असा संशय निर्माण होतो की काही व्यक्तींची भूमिका दोन टप्प्यांत होती का?

पहिला प्रयत्न : बैठकीतील चर्चा एका विशिष्ट विकासकाच्या बाजूने वळवणे आणि त्याच्यासाठी अनुकूल वातावरण निर्माण करणे.

दुसरा प्रयत्न : ते शक्य झाले नाही, तर गोंधळ निर्माण करून बैठक विस्कळीत करणे आणि पुढील प्रक्रियेतही अडथळे येऊ शकतात, असा संदेश देणे.

हे सर्व पूर्वनियोजित होते का, याबाबत असोसिएशन कोणताही निश्चित आरोप करत नाही. मात्र बैठकीतील घटनांमुळे निर्माण झालेल्या प्रश्नांकडे दुर्लक्ष करणेही योग्य ठरणार नाही. **९५० सभासदांच्या हितासाठी आयोजित बैठकीत सर्व विकासकांची निष्पक्ष तुलना होण्याऐवजी एका विशिष्ट विकासकाच्या बाजूने वातावरण निर्माण करण्याचे प्रयत्न होत असतील, तर ही अत्यंत गंभीर आणि चिंताजनक बाब आहे.**

११. व्हॉट्सॲपवर प्रसारित झालेली एका विकासकाची ऑफर

अलीकडे एका विशिष्ट गटाकडून पुढे आणण्याचा प्रयत्न होत असल्याचे दिसणाऱ्या विकासकाची ऑफर व्हॉट्सॲपवर मोठ्या प्रमाणात प्रसारित होत आहे. या ऑफरमधील काही मुद्द्यांमुळे इतर विकासकांच्या प्रस्तावांच्या व्यवहार्यतेबाबत (Feasibility) संशय निर्माण होऊ शकतो. इतर विकासकांच्या प्रस्तावांबाबत वस्तुनिष्ठ प्रश्न विचारणे चुकीचे नाही. मात्र एका विकासकाच्या प्रस्तावाला प्राधान्य मिळावे म्हणून इतर विकासकांविषयी अविश्वास निर्माण केला जात असेल, तर ते निकोप स्पर्धेला बाधक ठरेल. **काही सभासदांच्या सांगण्यावरून किंवा त्यांच्या प्रभावाखाली असा मजकूर तयार झाला आहे का, याबाबतही प्रश्न निर्माण झाला आहे. मात्र त्याबाबत आमच्याकडे निश्चित निष्कर्ष नाही.** प्रत्येक विकासकाच्या प्रस्तावाची तुलना त्यातील अटी, आर्थिक क्षमता, व्यवहार्यता, बांधकामाची गुणवत्ता आणि सभासदांना मिळणारे लाभ यांच्या आधारेच झाली पाहिजे. **एका विकासकाला पुढे आणण्यासाठी इतर विकासकांना कमी लेखण्याचे प्रयत्न झाले, तर शेवटी नुकसान सभासदांचेच होईल.**

१२. उर्वरित विकासकांनीही माघार घेतली तर काय?

असोसिएशनने सर्व विकासकांना समान संधी देऊन स्पर्धात्मक वातावरण निर्माण करण्यासाठी मोठे प्रयत्न केले आहेत. मात्र काही व्यक्तींकडून वारंवार स्वतंत्र संपर्क, परस्परविरोधी चर्चा, अवाजवी अपेक्षा किंवा अनावश्यक दबाव निर्माण होत असल्यास विकासकांचा या प्रक्रियेवरील विश्वास कमी होऊ शकतो. **असे वातावरण कायम राहिले, तर विकासक प्रक्रियेतून माघार घेण्याचा धोका नाकारता येत नाही.** तसे झाल्यास आजपर्यंत निर्माण केलेली स्पर्धा, सभासदांना उपलब्ध असलेले पर्याय आणि अधिक चांगल्या अटी मिळवण्याची संधी धोक्यात येईल. विकासकांना अशा वातावरणात सहभागी होणे व्यावसायिकदृष्ट्या योग्य वाटले नाही, तर त्यांना स्पर्धेत टिकून राहण्यास भाग पाडणे असोसिएशनच्या हातात नाही. **एकदा चांगले विकासक स्पर्धेतून बाहेर पडले, तर आज उपलब्ध असलेले पर्याय पुन्हा त्याच अटींवर मिळतील याची कोणतीही खात्री नाही.**

१३. आजच्या असमन्वित संपर्काचे दीर्घकालीन परिणाम अत्यंत गंभीर असू शकतात.

हा केवळ काही भेटीगाठींचा किंवा संपर्कांची नोंद ठेवण्याचा प्रशासकीय प्रश्न नाही. आज असोसिएशनला माहिती न देता वेगवेगळ्या व्यक्ती विकासकांशी चर्चा करत असतील, तर उद्या वेगवेगळ्या मागण्या, परस्परविरोधी आश्वासने, गैरसमज आणि आरोप-प्रत्यारोप निर्माण होऊ शकतात. यातून विकासकांचा अविश्वास वाढू शकतो, निकोप स्पर्धा कमी होऊ शकते आणि पुढील टप्प्यांवर गंभीर वाद निर्माण होऊ शकतात. **आजचा असमन्वित**

संदर्भ क्र. :

दिनांक : 22/11/2026

संवाद उद्या हितसंबंधांचा संघर्ष, कायदेशीर वाद, विकासकांची माघार आणि पुनर्विकासातील अनेक वर्षांचा विलंब यांचे कारण ठरू शकतो. त्याचे परिणाम केवळ आजच्या विकासक निवडीपुरते मर्यादित राहणार नाहीत. पुनर्विकास लांबल्यास बांधकाम खर्च, बाजारभाव, भाडे, आर्थिक नियोजन आणि सभासदांना मिळणारे संभाव्य लाभ यांवरही विपरीत परिणाम होऊ शकतो. **आज काही मोजक्या व्यक्तींच्या असमन्वित कृतींची किंमत उद्या १४ सोसायट्यांमधील ९५० सभासदांना अनेक वर्षे मोजावी लागू शकते.** एकदा सभासदांचा विश्वास ढासळला, चांगले विकासक बाहेर पडले किंवा प्रक्रिया वादात अडकली, तर गमावलेल्या संधी पुन्हा मिळवणे कठीण होऊ शकते. **सर्वात महत्त्वाचा प्रश्न असा आहे की, आज निर्माण झालेल्या अडथळ्यांमुळे उद्या पुनर्विकास अनेक वर्षे रखडला, तर ९५० सभासदांची गेलेली वर्षे आणि गमावलेल्या संधी परत कोण आणणार?** म्हणूनच या प्रश्नांकडे दुर्लक्ष करणे असोसिएशनला परवडणारे नाही.

१४. यापुढे विकासकांशी संपर्कासाठी स्पष्ट समन्वय प्रक्रिया आवश्यक

असोसिएशनची भूमिका पुन्हा एकदा स्पष्ट आहे. **सभासदांना विकासकांना भेटण्याचा पूर्ण अधिकार आहे. मात्र पुनर्विकासाशी संबंधित भेटी आणि चर्चांबाबत असोसिएशनला पूर्वकल्पना देणे आणि योग्य समन्वय राखणे अपेक्षित आहे.** यासाठी भविष्यात साधी, स्पष्ट आणि पारदर्शक प्रक्रिया निश्चित करणे आवश्यक आहे. कोणत्याही सभासदाला विकासकाला भेटायचे असल्यास, भेटीचा उद्देश आणि आवश्यक तपशील असोसिएशनला कळवता येतील. भेटीनंतर पुनर्विकासाशी संबंधित चर्चेतील प्रमुख मुद्दे अधिकृत नोंदीवर आणता येतील. एजंट, मध्यस्थ किंवा इतर प्रतिनिधींच्या माध्यमातून संपर्क होत असल्यास त्यांची भूमिकाही स्पष्ट केली जाईल. यामुळे कोणाच्याही अधिकारांवर अनावश्यक बंधन येणार नाही. उलट सर्वांना समान माहिती उपलब्ध राहील आणि भविष्यात कोणावरही गैरसमजुतीतून आरोप होण्याची शक्यता कमी होईल. **अशा समन्वय प्रक्रियेचा उद्देश सभासदांवर नियंत्रण ठेवणे नसून, संपूर्ण पुनर्विकास प्रक्रियेत एकसंध संवाद, पारदर्शकता आणि विश्वास निर्माण करणे हा आहे.**

१५. आधी झालेल्या भेट व अप्रत्यक्ष संपर्कांची माहिती समोर येणे आवश्यक

भविष्यासाठी नवीन प्रक्रिया निश्चित करणे जितके महत्त्वाचे आहे, तितकेच आतापर्यंत झालेल्या संपर्कांची माहिती समोर येणेही महत्त्वाचे आहे. कोणत्या सभासदांनी कोणत्या विकासकांना भेटी दिल्या, कोणत्या एजंट किंवा मध्यस्थांच्या माध्यमातून संपर्क झाला, भेटी कुठे आणि कधी झाल्या, त्या कोणी आयोजित केल्या आणि कोणत्या विषयांवर चर्चा झाली, याची माहिती असोसिएशनच्या अधिकृत नोंदीवर यावी, अशी आमची अपेक्षा आहे. तसेच कोणत्याही प्रकारचा वैयक्तिक लाभ, आर्थिक अपेक्षा, अनुचित मागणी किंवा गैरकायदेशीर अथवा अनैतिक व्यवहार झाला आहे का, याबाबत निर्माण झालेल्या शंकांचे तथ्याधारित निरसन होणे आवश्यक आहे. **आम्हाला कोणालाही दोषी ठरवायचे नाही. मात्र पडद्यामागे काही अनुचित घडले आहे का, याबाबत निर्माण झालेल्या गंभीर प्रश्नांची उत्तरे मिळणे आवश्यक आहे.** ही माहिती संबंधितांनी स्वेच्छेने आणि प्रामाणिकपणे असोसिएशनसमोर मांडावी, अशी आमची अपेक्षा आहे.

१६. प्रामाणिकपणे काम करणाऱ्यांच्या सहनशीलतेलाही मर्यादा असतात.

असोसिएशनचे पदाधिकारी आणि समिती सदस्य हेही आपल्या सर्वांसारखेच सभासद आहेत. त्यांनी अनेक वर्षे वेळ दिला, मेहनत घेतली, अडचणी सोडवल्या आणि पुनर्विकास प्रक्रिया या टप्प्यापर्यंत आणण्याचा प्रयत्न केला. प्रत्येकाने या कामाचे कौतुक केलेच पाहिजे, अशी आमची अपेक्षा नाही. कोणी पाठिंबा दिला नाही तरी चालेल. प्रश्न विचारले, टीका केली किंवा मतभेद व्यक्त केले तरी त्याला आमचा विरोध नाही. **मात्र इतरांनी केलेल्या मेहनतीचा गैरफायदा घेण्याचा प्रयत्न होणे, त्या प्रयत्नांत सातत्याने अडथळे निर्माण होणे आणि त्यामुळे ९५० सभासदांचे हित धोक्यात येणे, हे स्वीकारार्ह नाही.** एकीकडे पदाधिकाऱ्यांनी आणि समिती सदस्यांनी सातत्याने प्रयत्न करत राहायचे आणि दुसरीकडे असमन्वित संपर्क व वादांमुळे प्रत्येक टप्प्यावर नवीन अडचणी निर्माण व्हायच्या, अशी परिस्थिती किती काळ चालू ठेवायची? **प्रामाणिकपणे काम करणाऱ्यांच्या वेळेला, प्रयत्नांना आणि सहनशीलतेलाही मर्यादा असतात.** अशा वातावरणात कोणत्याही व्यक्तीकडून अनिश्चित कालावधीपर्यंत जबाबदारी पार पाडण्याची अपेक्षा करणे योग्य नाही.

संदर्भ क्र. :

दिनांक : 22/11/2026

१७. 'तुम्ही बाजूला व्हा, आम्ही असोसिएशन चालवतो' असे म्हणणे सोपे आहे.

या परिस्थितीत काही व्यक्ती अशी भूमिका घेऊ शकतात की, 'तुम्हाला काम करायचे नसेल तर बाजूला व्हा. आम्ही असोसिएशन चालवू आणि पुनर्विकास करून दाखवू'. असोसिएशन कोणाचीही खासगी मालमत्ता नाही. योग्य प्रक्रियेतून नेतृत्व स्वीकारण्याचा अधिकार संबंधित सभासदांना आहे, याबाबत कोणताही वाद नाही. मात्र नेतृत्व म्हणजे केवळ इतरांवर टीका करणे किंवा अडथळे निर्माण करणे नव्हे. १४ सोसायट्यांमध्ये समन्वय राखणे, ९५० सभासदांचा विश्वास मिळवणे, विकासकांमध्ये निकोप स्पर्धा निर्माण करणे, गुंतागुंतीचे प्रश्न सोडवणे आणि प्रत्यक्ष परिणाम मिळवणे ही मोठी जबाबदारी आहे. **ज्यांनी आजवर समस्या सोडवण्यापेक्षा समस्या निर्माण करण्यावर अधिक भर दिला असेल, त्यांनी इतरांना बाजूला होण्याचा सल्ला देण्यापूर्वी स्वतःच्या कामाचा आणि योगदानाचा विचार करावा.** केवळ नेतृत्व बदलल्याने समस्या सुटत नाहीत. त्यासाठी सकारात्मक दृष्टिकोन, सातत्य, जबाबदारी आणि प्रत्यक्ष काम करण्याची क्षमता आवश्यक असते. **९५० सभासदांचे भविष्य कोणाच्याही वैयक्तिक महत्त्वाकांक्षेचा, गटबाजीचा किंवा प्रयोगाचा विषय होऊ शकत नाही.**

१८. आजच योग्य प्रक्रिया निश्चित केली नाही, तर हे दुष्टचक्र सुरूच राहील.

आज काही व्यक्ती असोसिएशनला माहिती न देता विकासकांना भेटतील. उद्या आणखी काही व्यक्ती दुसऱ्या विकासकाला भेटतील. त्यानंतर वेगवेगळ्या मागण्या, चर्चा, आश्वासने, गैरसमज आणि आरोप सुरू होतील. असोसिएशन त्यांचे निराकरण करण्याचा प्रयत्न करेल आणि पुन्हा नवीन प्रश्न निर्माण होतील. **अशा प्रकारे प्रत्येक टप्प्यावर तेच वाद, तोच संभ्रम आणि तेच अडथळे निर्माण होत राहिले, तर पुनर्विकास प्रक्रिया कधी पूर्ण होणार?** आम्ही कितीही प्रयत्न केले, तरी समांतर आणि असमन्वित संवाद सुरूच राहिला तर भविष्यातही अशाच समस्या पुन्हा पुन्हा निर्माण होण्याची शक्यता कायम राहील. **म्हणूनच आतापर्यंत झालेल्या संबंधित संपर्कांची आवश्यक माहिती समोर येणे, गंभीर शंकांचे निरसन होणे आणि भविष्यातील संपर्कासाठी स्पष्ट समन्वय प्रक्रिया निश्चित होणे अत्यावश्यक आहे.** ही बाब दुर्लक्षित करून पुढे जाणे म्हणजे भविष्यात त्याच समस्या पुन्हा निर्माण होण्याचा धोका जाणीवपूर्वक स्वीकारण्यासारखे ठरेल. **असोसिएशन असा धोका पत्करू शकत नाही.**

१९. पुनर्विकासाची पुढील कार्यवाही आहे त्या स्थितीत सध्या तहकूब (Pause) करण्याबाबत.

असोसिएशनने गेली अनेक वर्षे असंख्य अडचणींवर मात करून, सातत्याने प्रयत्न करून आणि नामांकित विकासकांना समान संधी देऊन पुनर्विकास प्रक्रिया या टप्प्यापर्यंत आणली आहे. या सर्व प्रयत्नांमागे एकच उद्देश होता—विकासकांमध्ये निकोप स्पर्धा निर्माण करून १४ सोसायट्यांमधील सुमारे ९५० सभासदांना सर्वोत्तम लाभ मिळवून देणे. मात्र अलीकडील काही घटनांमुळे या स्पर्धेचे आणि संपूर्ण पुनर्विकास प्रक्रियेचे भवितव्य धोक्यात येण्याची गंभीर चिंता निर्माण झाली आहे.

सादरीकरणासाठी निवडलेल्या पाच विकासकांबाबत घडलेला घटनाक्रम अत्यंत विचार करण्यासारखा आहे :

१. पाच विकासकांपैकी एका विकासकाने सादरीकरण प्रक्रियेत सहभाग घेतला नाही.
२. दुसऱ्या विकासकाने सादरीकरणासाठी आवश्यक शुल्क भरले, मात्र प्रत्यक्ष सादरीकरणासाठी उपस्थित राहिला नाही.
३. उर्वरित तीन विकासकांनी सादरीकरण केले. त्यापैकी एका विकासकाचा सुधारित प्रस्ताव व्हॉट्सॲपवर प्रसारित होत असल्याचे निदर्शनास आले आहे. त्यातील मजकुरावरून ३३(५) अंतर्गत प्रकल्पाच्या आर्थिक व्यवहार्यतेबाबत प्रश्न निर्माण होतात. परिणामी, उर्वरित दोन विकासकांनी दिलेले प्रस्ताव खरोखर व्यवहार्य आहेत का, याबाबत सभासदांच्या मनात शंका निर्माण होण्याची शक्यता आहे. विशेष म्हणजे, या प्रसारित प्रस्तावातून सभासदांच्या लाभात कोणतीही ठोस वाढ झाल्याचे दिसत नाही.

म्हणजेच पाच विकासकांपैकी दोन विकासक सादरीकरणाच्या टप्प्यावरच बाजूला राहिले आणि उर्वरित तीनपैकी एका विकासकाच्या प्रसारित प्रस्तावामुळे इतर दोन विकासकांच्या प्रस्तावांच्या व्यवहार्यतेबाबत शंका निर्माण होण्याची परिस्थिती उद्भवली आहे. अशा वातावरणात निकोप आणि निष्पक्ष स्पर्धा टिकून राहील का, हा अत्यंत गंभीर प्रश्न आहे.

या सर्व घटना केवळ योगायोग आहेत की त्यामागे काही समान कारण आहे, याचा प्रत्येक सभासदाने गांभीर्याने विचार करणे आवश्यक आहे. या घटनांमुळे कोणत्याही विशिष्ट विकासकाचा हेतू सिद्ध होत नाही; मात्र स्पर्धेवर होणारा संभाव्य परिणाम दुर्लक्षित करता येणार नाही. काही विशिष्ट व्यक्ती किंवा गट विकासकांशी थेट अथवा मध्यस्थांमार्फत स्वतंत्र संपर्क साधत असल्याची माहिती असोसिएशनला मिळाली आहे. अशा संपर्कांमधून अनुचित मागण्या, वैयक्तिक अपेक्षा किंवा दबाव निर्माण होत असल्याचेही गंभीर संकेत मिळत आहेत. विकासकांकडून अनौपचारिकरीत्या मिळणारी माहिती, त्यांच्या सहभागातील बदल आणि एकूण घटनाक्रम यांचा विचार करता, अशा प्रकारांचा विकासकांच्या सहभागावर विपरीत परिणाम होत असावा, अशी असोसिएशनला गंभीर शंका आहे. **मात्र अशा प्रकारच्या संपर्कांचे, अनुचित मागण्यांचे किंवा संभाव्य दबावाचे ठोस पुरावे मिळवणे व्यवहारात अत्यंत कठीण असते, ही वस्तुस्थिती सभासदांनी समजून घेणे आवश्यक आहे.** विकासकांना भविष्यात याच परिसरात काम करायचे असल्याने संबंधित व्यक्तींशी संघर्ष ओढवून घेणे त्यांना परवडणारे नसते. त्यामुळे त्यांच्यावर अनुचित मागण्या किंवा दबाव येत असला, तरी ते त्याबाबत उघडपणे बोलतील किंवा असोसिएशनकडे लेखी तक्रार देतीलच, अशी अपेक्षा करणे वास्तववादी नाही. दुसरीकडे, जर काही व्यक्ती खरोखरच अशा अनुचित किंवा बेकायदेशीर मागण्या करत असतील, तर त्या व्यक्ती स्वतःहून पुढे येऊन आपले कृत्य मान्य करतील किंवा त्याचे लेखी पुरावे उपलब्ध करून देतील, अशी अपेक्षा करणेही तितकेच अवास्तव आहे. **म्हणजेच ज्यांच्याकडे मागण्या केल्या जात असतील ते उघडपणे बोलण्यास तयार नसतील आणि ज्यांनी मागण्या केल्या असतील ते त्या मान्य करण्यास तयार नसतील, तर अशा प्रकारांची वस्तुस्थिती समोर येणार तरी कशी?** हीच या समस्येची सर्वात गंभीर आणि गुंतागुंतीची बाजू आहे. प्रत्येक गोष्टीचा अधिकृत पुरावा मिळेपर्यंत वाट पाहायची ठरवली, तर तोपर्यंत विकासक एकामागून एक प्रक्रियेतून बाहेर पडण्याचा आणि संपूर्ण पुनर्विकास धोक्यात येण्याचा संभव आहे. असोसिएशन कोणालाही पुराव्याशिवाय दोषी ठरवू इच्छित नाही. **मात्र एखादी बाब सिद्ध करणे कठीण आहे म्हणून तिच्यामुळे निर्माण होऊ शकणाऱ्या गंभीर धोक्याकडे दुर्लक्ष करणेही योग्य ठरणार नाही.** सभासद सुज्ञ आहेत. अशा बाबींचे अधिकृत पुरावे मिळणे किती कठीण असते आणि संभाव्य धोके वेळीच ओळखणे किती आवश्यक असते, हे ते निश्चितच समजू शकतात. **असोसिएशनची सर्वात मोठी चिंता आज किती विकासक शिल्लक आहेत ही नसून, प्रक्रिया अंतिम टप्प्यात पोहोचेपर्यंत आणखी किती विकासक शिल्लक राहतील, ही आहे.**

आजपर्यंत असोसिएशनने प्रत्येक अडचणीवर मात करून प्रक्रिया पुढे नेण्याचाच प्रयत्न केला आहे. यापुढेही आपण या घटनांकडे दुर्लक्ष करून प्रक्रिया सुरू ठेवू शकतो. मात्र विकासकांशी होणारे असमन्वित संपर्क, संभाव्य अनुचित मागण्या आणि दबाव असेच सुरू राहिले, तर विकासक एकामागून एक प्रक्रियेतून बाहेर पडण्याचा गंभीर धोका आहे. शेवटी एकतर विकासकच शिल्लक राहणार नाहीत किंवा मोजकेच विकासक उरतील. अशा परिस्थितीत निकोप स्पर्धा संपुष्टात येईल आणि सभासदांना सर्वोत्तम लाभ मिळवून देण्याचा पुनर्विकासाचा मूळ उद्देशच अयशस्वी ठरू शकतो.त्याहून गंभीर बाब म्हणजे, अशा दबावाखाली एखादा विकासक प्रक्रियेत टिकून राहिला, तरी त्याच्यावर पडणाऱ्या संभाव्य आर्थिक किंवा इतर बोजाचा परिणाम प्रकल्पाच्या व्यवहार्यतेवर, भविष्यातील सहकार्यावर आणि सभासदांना मिळणाऱ्या लाभांवर होऊ शकतो. विकासकाला अन्यायकारक किंवा असुरक्षित वातावरणात काम करावे लागत असल्याची भावना निर्माण झाली, तर त्याच्याकडूनही अपेक्षित सहकार्य, पारदर्शकता आणि न्याय्य वागणूक मिळेल याची खात्री राहणार नाही. **आज ज्या समस्या आपण सोडवू शकतो, त्याच समस्या उद्या विकासक निवडल्यानंतर, करार झाल्यानंतर किंवा प्रत्यक्ष बांधकाम सुरू झाल्यानंतर निर्माण झाल्या, तर त्यांचे परिणाम कितीतरी अधिक गंभीर असू शकतात. त्या टप्प्यावर संपूर्ण प्रकल्प अडकला, तर त्यातून बाहेर पडणे अत्यंत कठीण होऊ शकते.** असोसिएशनने वर्षानुवर्षे मेहनत घेऊन निर्माण केलेली स्पर्धा, सभासदांच्या अपेक्षा आणि ९५० कुटुंबांचे भविष्य अशा अनिश्चिततेवर सोडणे योग्य ठरणार नाही. **म्हणूनच असोसिएशनची भूमिका अत्यंत स्पष्ट आहे—भविष्यातील संपर्कांसाठी नवीन नियम बनवण्यापूर्वी आतापर्यंत नेमके काय घडले, कोण कोणत्या विकासकांना भेटले, कोणाच्या माध्यमातून संपर्क साधण्यात आले आणि त्या संपर्कांमध्ये नेमक्या कोणत्या चर्चा व मागण्या झाल्या, याची वस्तुस्थिती समोर येणे अत्यावश्यक आहे.** केवळ यापुढे असे प्रकार होऊ नयेत म्हणून नियम बनवणे पुरेसे नाही. आजपर्यंत जे घडले त्याकडे दुर्लक्ष करून पुढे जाणे म्हणजे समस्येच्या मूळ कारणालाच हात न घालण्यासारखे आहे. **विशेषतः ज्या**

संदर्भ क्र. :

दिनांक : 22/11/2022

सभासदांनी पूर्णपणे प्रामाणिक हेतूने, पुनर्विकासाच्या हितासाठी किंवा केवळ माहिती घेण्यासाठी विकासकांशी संपर्क साधला आहे, त्यांनी स्वतःहून पुढे येऊन त्या संपर्कांचा संपूर्ण तपशील असोसिएशनच्या अधिकृत नोंदीवर आणावा. चांगल्या हेतूने झालेला संपर्क लपवण्याची आवश्यकता काय? अशा सभासदांनी कोणत्या विकासकाला भेटले, कधी आणि कुठे भेटले, भेट कोणी आयोजित केली, आपल्यासोबत कोणकोणते सभासद किंवा अन्य व्यक्ती उपस्थित होते, कोणत्या माध्यमातून संपर्क झाला, काय चर्चा झाली, कोणत्या सूचना किंवा मागण्या करण्यात आल्या आणि विकासकांकडून काय प्रतिसाद मिळाला, याची स्पष्ट माहिती द्यावी. केवळ स्वतःचे नाव सांगणे पुरेसे नसून, त्या भेटीत सहभागी असलेल्या इतर **सभासदांची आणि मध्यस्थांची नावेही अधिकृत नोंदीवर येणे आवश्यक आहे. ज्यांचा हेतू स्वच्छ आहे, ज्यांनी कोणतीही अनुचित मागणी केलेली नाही आणि ज्यांना काहीही लपवायचे नाही, त्यांनी ही माहिती देण्यास संकोच करण्याचे कारण नाही. उलट, त्यांनी स्वतःहून पुढे येणे हे त्यांच्या प्रामाणिक हेतूचे आणि पारदर्शक भूमिकेचे महत्त्वाचे द्योतक ठरेल.** मात्र ज्या संपर्कांबाबत माहिती देण्यास टाळाटाळ केली जाईल, संबंधित व्यक्तींची नावे सांगितली जाणार नाहीत किंवा चर्चेचा तपशील लपवला जाईल, त्याबाबत स्वाभाविकपणे गंभीर प्रश्न निर्माण होतील. **जर संपर्क पूर्णपणे योग्य हेतूने झाला असेल, तर त्याची वस्तुस्थिती असोसिएशनच्या नोंदीवर आणण्यास हरकत असण्याचे कारण काय?** माहिती न देणे म्हणजे गैरव्यवहार सिद्ध होणे नव्हे; परंतु अशी टाळाटाळ झाल्यास असोसिएशनला त्या संपर्कांबाबत अधिक स्पष्टीकरण मागणे आणि उपलब्ध माहितीची पडताळणी करणे आवश्यक ठरेल. **म्हणूनच प्रामाणिक हेतूने संपर्क साधणाऱ्यांनी पुढे येऊन संपूर्ण माहिती द्यावी आणि ज्यांच्याबाबत शंका आहेत त्यांनीही आवश्यक स्पष्टीकरण द्यावे. कोणत्याही संपर्काची माहिती दडवून ठेवून हा विषय संपवता येणार नाही.** ही माहिती समोर आणणे म्हणजे कोणालाही दोषी ठरवणे नव्हे; मात्र ज्यांनी असे संपर्क साधले आहेत, त्यांनी त्या संपर्कांची जबाबदारी स्वीकारून त्याबाबत पारदर्शकता दाखवणे आवश्यक आहे. असोसिएशनला कोणावरही निराधार आरोप करायचे नाहीत. मात्र विकासकांशी झालेल्या संपर्कांची माहिती लपवून ठेवायची, त्यामागील उद्देश स्पष्ट करायचा नाही आणि तरीही असोसिएशनने सर्व काही विसरून पुढे जायचे, अशी अपेक्षा स्वीकारता येणार नाही.

आजपर्यंत काय घडले हेच समजले नाही, तर नेमकी समस्या काय आहे, तिची कारणे कोणती आहेत आणि भविष्यात ती पुन्हा घडू नये यासाठी कोणती व्यवस्था करायची, हे ठरवणार कसे? म्हणूनच पुढील कार्यवाहीचा विचार करण्यापूर्वी असोसिएशनला खालील बाबींमध्ये आवश्यक स्पष्टता, सहकार्य आणि विश्वासार्ह उपाययोजना अपेक्षित आहेत :

१. **मागील सर्व संपर्कांची माहिती :** कोणत्या सभासदांनी, कोणत्या एजंट किंवा मध्यस्थांच्या माध्यमातून, कोणत्या विकासकांशी, कधी, कुठे आणि कोणत्या उद्देशाने संपर्क साधला किंवा संपर्क साधण्याचा प्रयत्न केला, याची माहिती संबंधितांनी स्वतःहून असोसिएशनच्या अधिकृत नोंदीवर आणावी. त्यांच्यासोबत उपस्थित असलेल्या किंवा संपर्क आयोजित करण्यात सहभागी असलेल्या इतर सर्व व्यक्तींची नावेही नोंदवावीत.

२. **चर्चा, मागण्या आणि संभाव्य हितसंबंधांची स्पष्टता :** या संपर्कांमध्ये कोणत्या मागण्या, सूचना, अपेक्षा किंवा आश्वासने व्यक्त करण्यात आली, तसेच कोणत्याही वैयक्तिक, आर्थिक किंवा अन्य लाभाबाबत चर्चा झाली का, याची वस्तुस्थिती समोर यावी. कोणताही अनुचित दबाव, धमकी किंवा ब्लॅकमेलिंगसदृश प्रकार घडला आहे का, याबाबतच्या शंकांचे उपलब्ध माहितीच्या आधारे निरसन व्हावे.

३. **संबंधित व्यक्तींची जबाबदारी :** ज्यांनी असे संपर्क साधले आहेत, त्यांनी त्यांची माहिती देण्याची जबाबदारी स्वीकारावी. संबंधित व्यक्तींची नावे, सोबत असलेल्या व्यक्तींची नावे आणि संपर्कांचा तपशील असोसिएशनच्या नोंदीवर असणे आवश्यक आहे. केवळ अपुरे तोंडी स्पष्टीकरण देऊन किंवा पूर्वीच्या घटनांकडे दुर्लक्ष करून हा विषय संपवता येणार नाही.

४. **भविष्यातील संपर्कांसाठी स्पष्ट व्यवस्था :** मागील घटनांची माहिती आणि त्यातून समोर आलेल्या समस्यांचा अभ्यास करून विकासकांशी होणाऱ्या सर्व थेट व अप्रत्यक्ष संपर्कांसाठी पारदर्शक, समन्वयित आणि नोंदीवर आधारित व्यवस्था निश्चित करण्यात यावी. सभासदांच्या माहिती घेण्याच्या अधिकारावर अनावश्यक बंधने न आणता, समांतर वाटाघाटी आणि अनुचित हस्तक्षेप टाळणे हा तिचा उद्देश असावा.

संदर्भ क्र. :

दिनांक : 22/11/2026

५. **भविष्यातील अनुचित प्रकार थांबवण्याची विश्वासार्ह हमी :** संबंधितांकडून भविष्यात विकासकांवर कोणत्याही वैयक्तिक मागण्या, दबाव, धमक्या किंवा अनुचित हस्तक्षेप होणार नाहीत, याबाबत स्पष्ट सहकार्य आणि विश्वासार्ह आश्वासन मिळावे. सर्व विकासकांना समान संधी मिळेल आणि कोणत्याही दबावाशिवाय निर्भयपणे सहभागी होता येईल, असे वातावरण निर्माण व्हावे.

या सर्व बाबी केवळ औपचारिकता नसून, पुनर्विकास प्रक्रिया सुरक्षितपणे पुढे नेण्याचा विचार करण्यासाठी आवश्यक असलेल्या मूलभूत पूर्वअटी आहेत. विशेषतः आतापर्यंत झालेल्या संपर्कांची माहिती आणि संबंधित व्यक्तींची नावे असोसिएशनच्या अधिकृत नोंदीवर येणे ही अत्यंत महत्त्वाची बाब आहे. प्रामाणिक हेतूने संपर्क साधलेल्या सभासदांनी स्वतःहून माहिती दिल्यास वस्तुस्थिती स्पष्ट होण्यास मदत होईल. त्याचबरोबर इतर संपर्कांबाबतही आवश्यक माहिती मिळवण्याचे प्रयत्न करावे लागतील.**मागील घटनांवर पडदा टाकून केवळ भविष्यात सर्व काही व्यवस्थित होईल, अशी आशा बाळगणे म्हणजे मूळ समस्या कायम ठेवून तिचे परिणाम टाळण्याची अपेक्षा करण्यासारखे आहे.**असोसिएशनला सर्व प्रश्नांची उत्तरे मिळतीलच किंवा प्रत्येक संभाव्य गैरप्रकाराचा ठोस पुरावा उपलब्ध होईलच, असे नाही. संबंधित व्यक्ती स्वतःहून संपूर्ण माहिती देतीलच, याचीही खात्री नाही. म्हणूनच केवळ त्यांच्या स्वेच्छेवर अवलंबून न राहता, उपलब्ध माहितीची पडताळणी करणे, आवश्यक स्पष्टीकरणे मागवणे आणि वस्तुस्थिती समोर आणण्यासाठी शक्य ते प्रयत्न करणे आवश्यक आहे. मात्र **संबंधित व्यक्तींनी प्रामाणिकपणे माहिती देणे, आपल्या संपर्कांची जबाबदारी स्वीकारणे आणि भविष्यात असे अनुचित प्रकार पुन्हा घडणार नाहीत याबाबत विश्वासार्ह आश्वासन देणे, ही अपेक्षा असोसिएशनला सोडता येणार नाही. जोपर्यंत मागील संपर्कांबाबत आवश्यक स्पष्टता निर्माण होत नाही, संबंधित व्यक्तींची नावे व संपर्कांचा तपशील अधिकृत नोंदीवर येत नाही, आवश्यक सहकार्य व विश्वासार्ह आश्वासन मिळत नाही आणि भविष्यात अशा प्रकारांना आळा घालण्यासाठी प्रभावी व्यवस्था निश्चित होत नाही, तोपर्यंत समस्येच्या मूळ कारणावर उपाय झाला आहे, असे असोसिएशनला मानता येणार नाही.** या मूलभूत समस्यांवर समाधानकारक उपाय निघाला नाही, संबंधित व्यक्तींचे असमन्वित हस्तक्षेप सुरूच राहिले आणि विकासकांचा विश्वास कायम राखता आला नाही, तर पुनर्विकास प्रक्रिया अपेक्षित पद्धतीने पुढे नेणे जवळपास अशक्य होईल, अशी असोसिएशनची गंभीर भीती आहे. अशा परिस्थितीत सर्व धोके माहीत असूनही केवळ प्रक्रिया पुढे रेटणे म्हणजे भविष्यात ९५० सभासदांना अधिक मोठ्या संकटात ढकलण्याचा धोका स्वीकारण्यासारखे ठरेल. आज समस्या सोडवण्याची संधी आहे; मात्र उद्या विकासकांची संख्या आणखी कमी झाली किंवा प्रत्यक्ष प्रकल्प अडकला, तर परिस्थिती सुधारण्याचे पर्यायही मर्यादित राहतील.

असोसिएशनसमोर आज अत्यंत कठीण प्रश्न आहे : अशा गंभीर धोक्यांची जाणीव असूनही आपण केवळ प्रक्रिया पुढे रेटत राहायचे का? आणि उद्या अपेक्षित परिणाम मिळाले नाहीत, तर त्याची जबाबदारी कोण घेणार? आजपर्यंत असोसिएशनने कोणत्याही अडचणीमुळे हार मानलेली नाही. प्रत्येक वेळी मार्ग काढून पुढे जाण्याचाच प्रयत्न केला आहे. मात्र काही व्यक्तींकडून समस्या निर्माण होत राहायच्या आणि असोसिएशनने त्या सोडवतच राहायच्या, अशी परिस्थिती अनिश्चित काळ चालू शकत नाही. त्यातही विकासकांचा सहभाग आणि विश्वासच धोक्यात येत असेल, तर केवळ असोसिएशनच्या प्रयत्नांनी पुनर्विकास यशस्वी होईल, अशी अपेक्षा करणे वास्तववादी ठरणार नाही. **म्हणूनच अत्यंत खेदाने आणि नाइलाजाने पुनर्विकासाची पुढील कार्यवाही आहे त्या स्थितीत सध्या तहकूब (Pause) करण्यात आली आहे.** हा निर्णय कोणाविरुद्ध घेतलेला नाही आणि पुनर्विकास कायमचा थांबवण्याची असोसिएशनची इच्छा मुळीच नाही. उलट, पुनर्विकास प्रक्रिया कायमची अडकू नये, विकासकांमधील स्पर्धा टिकून राहावी आणि सभासदांचे दीर्घकालीन हित सुरक्षित राहावे, यासाठी हा निर्णय आवश्यक वाटत आहे. **मात्र मागील संपर्कांची माहिती समोर आली नाही, संबंधित व्यक्तींनी आवश्यक पारदर्शकता व सहकार्य दाखवले नाही, अनुचित मागण्या आणि हस्तक्षेप थांबले नाहीत आणि विकासकांना विश्वासार्ह व दबावमुक्त वातावरण उपलब्ध झाले नाही, तर पुनर्विकास प्रक्रिया पुढे सुरू ठेवणे व्यवहार्य राहील का, याचा असोसिएशनला अत्यंत गंभीरपणे पुनर्विचार करावा लागेल.** अशा परिस्थितीत केवळ पुढील टप्पे पूर्ण करण्यासाठी पुनर्विकास पुढे नेणे म्हणजे समस्यांचे निराकरण न करता त्यांना अधिक गंभीर स्वरूप धारण करण्याची संधी देण्यासारखे ठरेल. त्यामुळे आवश्यक स्पष्टता आणि विश्वासार्ह

संदर्भ क्र. :

दिनांक : 22/11/2026

उपाययोजना झाल्याशिवाय पुढील कार्यवाही सुरू करण्याचा निर्णय घेणे असोसिएशनला योग्य वाटत नाही. असोसिएशनला अशी वेळ यावी, ही अजिबात इच्छा नाही. मात्र सर्व परिस्थितीची जाणीव असूनही कोणतीही खबरदारी न घेता पुढे जाणे, हे ९५० सभासदांच्या हिताच्या दृष्टीने जबाबदारपणाचे ठरणार नाही. **आज काही कठीण निर्णय घेऊन संभाव्य संकट टाळणे आपल्या हातात आहे. मात्र उद्या संपूर्ण पुनर्विकास प्रक्रिया अडकल्यानंतर ती पुन्हा मार्गावर आणणे आपल्या हातात असेलच असे नाही.** म्हणूनच हा निर्णय पुनर्विकासाच्या विरोधात नसून, पुनर्विकासाचे भवितव्य सुरक्षित ठेवण्यासाठी आहे.

त्याच अनुषंगाने असोसिएशनने दिनांक ३०/१०/२०२६ रोजी कलम ७९(अ)अंतर्गत मा.उपनिबंधक सहकारी संस्था, म्हाडा यांच्याकडे सादर केलेल्या प्रस्तावावरील सर्व पुढील कार्यवाही तात्काळ आहे त्या स्थितीत तहकूब (Pause) ठेवण्यात यावी व असोसिएशनकडून पुढील लेखी सूचना मिळेपर्यंत त्यावर कोणत्याही निर्णय घेण्यात येऊ नये, अशा आशयाचे पत्र मा.उपनिबंधक सहकारी संस्था, म्हाडा मुंबई यांना पाठविण्यात येणार आहे. भविष्यातील घडामोडी आणि परिस्थितीचा विचार करून सदर प्रस्ताव मागे घेण्याचा किंवा त्याच प्रस्तावावरील पुढील कार्यवाही पुन्हा सुरू करण्याचा पर्याय असोसिएशनने खुला ठेवला आहे.

२०. सभासदांना आमचे मनापासून आवाहन

प्रिय सन्माननीय सभासदांनो,

आजपर्यंत असोसिएशनने केलेले प्रयत्न हे कोणत्याही व्यक्तीच्या किंवा गटाच्या फायद्यासाठी नव्हते. ते आपल्या सर्व ९५० सभासदांच्या सामूहिक हितासाठी होते. आम्ही पुन्हा एकदा स्पष्ट करतो की कोणत्याही सभासदाने विकासकाला भेटण्यास आमचा विरोध नाही. मात्र अशा भेटी पारदर्शक असाव्यात, त्यांचा उद्देश स्पष्ट असावा आणि त्यामध्ये असोसिएशनशी योग्य समन्वय असावा, एवढीच आमची अपेक्षा आहे. **आम्हाला कोणालाही दोषी ठरवायचे नाही. आम्हाला सत्य समोर यावे, गैरसमज दूर व्हावेत आणि भविष्यात अशा समस्या पुन्हा निर्माण होऊ नयेत, एवढेच अपेक्षित आहे.** काही व्यक्तींच्या कृतींबाबत निर्माण झालेल्या शंकांमुळे संपूर्ण पुनर्विकास प्रक्रियेवर परिणाम होऊ नये, यासाठी सर्वांनी जबाबदारीने वागणे आवश्यक आहे. **चांगल्या कामाला पाठिंबा देणे किंवा न देणे हा प्रत्येकाचा अधिकार आहे. मात्र कोणाच्याही कृतीमुळे ९५० सभासदांच्या हिताला धोका निर्माण होत असेल, तर त्याबाबत प्रश्न विचारणे आणि योग्य खबरदारी घेणे ही असोसिएशनची जबाबदारी आहे.** आज आपण योग्य ती शिस्त आणि समन्वय निर्माण केला नाही, तर उद्या त्याच समस्या पुन्हा उभ्या राहतील. आज विकासकांचा विश्वास गमावला, तर उद्या त्यांना पुन्हा स्पर्धेत आणणे कठीण होऊ शकते. आज उपलब्ध असलेल्या संधी गमावल्या, तर उद्या त्याच अटींवर त्या पुन्हा मिळतील याची खात्री नाही. **आणि सर्वात महत्त्वाचे म्हणजे, आजच्या काही कृतींमुळे उद्या पुनर्विकास अनेक वर्षे रखडला, तर ९५० सभासदांची गेलेली वर्षे, आर्थिक नुकसान आणि गमावलेल्या संधींची भरपाई कोण करणार?** असोसिएशनची पुनर्विकास पूर्ण करण्याची इच्छा आजही तितकीच प्रबळ आहे. मात्र त्यासाठी निकोप वातावरण, पारदर्शकता, योग्य समन्वय आणि सभासदांचा विश्वास आवश्यक आहे. **असोसिएशनने सातत्याने प्रयत्न करत राहायचे आणि त्याच वेळी असमन्वित कृतींमुळे प्रत्येक टप्प्यावर नवीन अडथळे निर्माण होत राहायचे, हे दुष्टचक्र आता थांबलेच पाहिजे. आमचा लढा कोणत्याही सभासदाविरुद्ध नाही. आमचा प्रयत्न आहे तो ९५० सभासदांच्या सामूहिक हिताचे संरक्षण करण्याचा.** सर्व सभासदांनी या परिस्थितीचा गांभीर्याने आणि निष्पक्षपणे विचार करून असोसिएशनला सहकार्य करावे, ही नम्र विनंती.

आपले विश्वासु

सराफ चौधरी नगर को-ऑप. हौ. सोसायटीज् असोसिएशन लि. नोंदणी क्र. एमयुएम/एमएचएडीबी/जीईएन/ओ/१३५२३/२०२२-२०२३

श्री.संजय भाट
अध्यक्ष

श्री. हिम्मतराव पाटील
सचिव

टीप:- १ ते १४ संस्थांच्या अध्यक्ष सचिव यांना विनंती करण्यात येते की, हे परिपत्रक आप-आपल्या संस्थेतील सर्व सभासदांना देण्याची व्यवस्था करावी.