

सराफ चौधरी नगर को-ऑप. हौसिंग सोसायटीज 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. :

दिनांक : _____

विशेष सर्व साधारण सभेचे इतिवृत्त

सराफ चौधरी नगर को-ऑप.हौसिंग सोसायटीज असोसिएशन लि. यांनी विशेष सर्वसाधारण सभा रविवार दिनांक ०३/०३/२०२४ रोजी सकाळी ठीक १०.३० वाजता एससी एन टेनिस ग्राउंड, कांदिवली (पूर्व), मुंबई या ठिकाणी व्हिडीओ रेकॉर्ड चे निगराणी खाली आयोजित केली होती. उपाध्यक्ष श्री.हिम्मतराव पाटील व कार्यकारिणी सदस्य श्री.पांडुरंग कानडे यांनी सर्व उपस्थितांचे असोसिएशनच्या वतीने सुस्वागतम करून हार्दिक अभिनंदन केले.

संकुलातील मूळ जेष्ठ नागरिक यांच्या हस्ते कार्यक्रमाचे दीप प्रज्वलन करून सभेस सुरुवात करण्यात आली. तसेच असोसिएशनचे संचालक श्री.पांडुरंग कानडे यांनी सभा सुरु होण्यापूर्वी श्री.गणेशाय यांना नमन करून गणेश स्तोत्र हि प्रार्थना म्हणून सभेला सुरुवात केली.

असोसिएशनच्या एकूण १४ संस्था सभासद असून, सदर १४ सभासद संस्थांचे एकूण ९५० एवढे सभासद आहेत त्यापैकी मतदानास पात्र एकूण ९०१ सभासद आहेत. त्यापैकी सदर सभेस एकूण ७६५ सभासद उपस्थित होते. सदर सभेत म्हाडाचे प्राधिकृत अधिकारी, प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार उपस्थित होते.

सभा सुरु होणेपूर्वी प्राधिकृत अधिकारी यांनी संस्था पदाधिकारी यांना सभेतील सभासदांचे पुरेसे संख्यागण असल्याची खात्री करण्याच्या सूचना दिल्या. त्यानंतर संस्था पदाधिकारी यांनी उपस्थित सभासदांची खात्री करून सभेत ७६५ एवढी गणसंख्या उपस्थित असल्याने अध्यक्षानी सभेला सुरुवात करण्याची अनुमती दिली.

तदनंतर सभेचे अध्यक्षस्थान कार्यकारीणी समितीचे अध्यक्ष श्री.विक्रम चौधरी यांनी स्वीकारावे असे कार्यकारिणी सदस्य श्री.तानाजी काटकर यांनी सूचित केले असता, त्यास श्री.घाडीगांवकर यांनी अनुमोदन दिले. त्यानुसार श्री.विक्रम चौधरी यांनी अध्यक्षस्थान स्वीकारून सर्व उपस्थितांचे स्वागत करून आभार मानले, आणि सचिव श्री.दळवी यांना विषयांकित पत्रिकेनुसार सभेला सुरुवात करण्यास सूचित केले.

तदनंतर असोसिएशनचे सचिव श्री.दळवी यांनी सर्वाना नमस्कार करून विशेष सर्वसाधारण सभेच्या विषय पत्रिकेनुसार कामकाज सुरू करणे पूर्वी म्हाडाचे मा.प्राधिकृत अधिकारी यांनी उपस्थित सभासदांना एससीएन वसाहतीतील १४ सभासद संस्थांच्या एकत्रित समूह पुनर्विकासाकरिता कलम ७९(अ) चे प्रक्रियेनुसार ३ विकासकांपैकी एका विकासकाचे नियुक्ती कशा प्रकारे केली जाते आणि कलम ७९ (अ) चे प्रक्रिया का? राबविण्यात येते याची थोडक्यात माहिती दिली.

विषय क्र.१:- पुनर्विकासासंबंधी राबविण्यात आलेल्या प्रक्रियेची माहिती देणे.

ठराव क्र.१:- या विषयी सचिव श्री.दळवी यांनी सभागृहात उपस्थित सर्व सभासदांना माहिती दिली कि, सराफ चौधरी नगर वसाहतीतील सर्व सभासदांचे हितासाठी बरेच तज्ञ व्यक्तींची मते जाणून घेऊन त्यावर सखोल अभ्यास करून एकत्रितपणे समूह पुनर्विकास करणे हेच जरूरीचे असल्याचे मत झाले. मा.उच्च न्यायालयाचे आदेशान्वये असोसिएशनमार्फत राबविण्यात येत असलेली पुनर्विकास प्रक्रियेची थोडक्यात माहिती खालील प्रमाणे देत आहे. आपणास सभेचा अर्जेडा पाठविला होता त्यामध्ये पुनर्विकासासंदर्भात काही प्रश्न असतील तर ते तीन दिवसा अगोदर लेखी कळवावे असे नमूद केले होते, त्याप्रमाणे एकूण १७ अर्ज आले आहेत. त्या सर्व अर्जांचा अभ्यास करून एकूण २०४ प्रश्न उपस्थित झालेले आहेत. विकासकासंदर्भातील १९ प्रश्न, असोसिएशन संदर्भातील १८३ प्रश्न PMC संदर्भातील २ प्रश्न उपस्थित केलेले आहेत. त्या पैकी बऱ्याच प्रश्नांची उत्तरे जो मी विषय क्र.१ व २ मध्ये वाचणार आहे त्यातूनच



सराफ चौधरी नगर को-ऑप. होसिंग 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. :

दिनांक : _____

मिळतील. राहिलेले जे असोसिएशनचे ३५ विकासकाचे १९ व PMC चे २ आहेत त्याची उत्तरे अध्यक्ष / सचिव, व संबंधित देतील. याची कृपया सर्वांनी नोंद घेऊन सहकार्य करावे हि विनंती.

महाराष्ट्र राज्याचे तत्कालीन पोलीस महासंचालक मा.श्री.वसंतराव सराफ साहेब व सह.पोलीस आयुक्त (I.G.) मा. श्री.दत्तात्रय चौधरी साहेब यांचे संकल्पनेतून पोलीस कर्मचाऱ्यांसाठी माफक दरात परवडण्यायोग्य निवासी घरे असावीत यास्तव त्यांच्या अथक प्रयत्नाने म्हाडाने पोईसर कांदिवली हा भूखंड शासनाकडून योग्य दराने सन १९९२ मध्ये ३० वर्षांच्या करारनाम्यावर ताब्यात घेतला होता. त्यानंतर सदर मोकळ्या भूखंडावर शासकीय परवानग्या घेऊन सन १९९३ मध्ये बांधकाम सुरु केले आणि १९९५ मध्ये ८८० घरे व ७० दुकान गाळे असे ४१ इमारतींचे बांधकाम पूर्ण करून सभासदांना सदनिकांचे वाटप केले. सध्या सदर सराफ चौधरी नगर या भूखंडावर ३ ते ४ हजार लोकांची वस्ती आनंदी व गुण्यागोविंदाने राहत आहेत.

सराफ चौधरी नगर वसाहतीतील बहुतांशी इमारतींमधील सदनिकांच्या भिंती स्लॅब जीर्ण झालेल्या आहेत. इमारतीचा पाया, मुख्य स्ट्रक्चर धोकादायक झालेले आहे. काही सदनिकांचे भिंती, कॉलम, बिमला मोठ- मोठे तडे / भेगा पडलेल्या आहेत. बऱ्याच संस्थांनी स्ट्रक्चरल ऑडिट केले असता "क" वर्गवारी दिलेली आहे, म्हणजे इमारत फारच धोकादायक/राहण्यास योग्य नाही. काही सदनिकांचे स्लॅब, भिंती कोसळून अनुचित प्रकार घडले आहेत. वारंवार दुरुस्ती करूनही सदनिकांमध्ये गळतीच्या समस्या सुटलेली नाहीत. त्यामुळे इमारतीचे आयुष्य कमी झाले आहे. काही संस्थांना वारंवार दुरुस्तीचा खर्च परवडणारा नाही. ४ मजल्याच्या इमारतीमधील जेष्ठ नागरिकांना चढ उतार करण्यास त्रास होत आहे, कुटूंबाची संख्या वाढलेली आहे. अश्या परिस्थितीचा विचार करून काळानुसार सर्व सभासदांना मोठ्या घराची आवश्यकता आहे हे स्पष्ट झाले आहे. सराफ चौधरी नगर वसाहतीतील सर्व सभासदांचा समूह पुनर्विकास होणे अत्यंत गरजेचे आहे. स्वयंपुनर्विकास शक्य नाही हे प्रत्येक संस्थांनी व असोसिएशनने वेळोवेळी घेतलेल्या सभेतून ही सिद्ध झालेले आहे.

संस्था क्र.११ व १३ यांनी सन २०-२१ मध्ये एकत्रित पुनर्विकास सुरु केला होता. तेव्हा त्यांना परिणी या विकासकाने बी- टाईप सदनिकाकरिता ४०% कार्पेट एरिया व अ- टाईप सदनिकाकरिता ३५% व गाळे धारकांना २५% व इतर सुविधा देण्याचे देकार पत्र(ऑफर लेटर) दिले होते. दिनांक २७/०६/२०२१ रोजी त्या दोन संस्थांनी विशेष सर्वसाधारण सभा घेऊन ९९% पुनर्विकासाला जाण्यासाठी सभासदांनी संमती पत्रे दिली होती. परंतु त्याच वेळी सराफ चौधरी नगर मधील इतर संस्थांनी एकत्रित समूह पुनर्विकास करावा जेणेकरून सर्व सभासदांना जास्त प्रमाणात एरिया व इतर सुविधा मिळतील असे सर्वांचे मत आले. त्यानंतर बऱ्याच सभासदांच्या संस्थांच्या सभा झाल्या, चर्चा झाल्या आणि शेवटची सभा श्री.गणेश मंदिरात झाली आणि श्री.गणेशाच्या कृपेने साक्षीने दिनांक २५/०८/२०२१ रोजी फेडरेशनच्या कार्यालयात १ ते १४ संस्थेचे अध्यक्ष / सचिव किंवा इतर दोन असे २८ प्रतिनिधी व तत्कालीन फेडरेशन यांच्या बरोबर चर्चा झाली आणि चर्चेनंतर सर्वांचे एक मत झाले.

पुनर्विकासाची प्रक्रिया कायदेशीर व्हावी या करिता दिनांक २८/०८/२०२१ रोजी ९ वर्तमानपत्रात जाहिरात देऊन पी.एम.सी. व कायदे सल्लागार नेमण्याबाबत माहिती मागविली असता पी.एम.सी.व कायदे सल्लागार यांचे बरेच / बहुतांश अर्ज आले होते. त्या सर्वांच्या सुमारे तीन महिने मुलाखती घेऊन त्यापैकी मे.हर्षा इन्टरप्राइजेसचे श्री.हर्षद जिल्का यांची प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार (PMC) म्हणून SCN महाआघाडी (नियोजित) चे दिनांक १३/०२/२०२२ रोजीचे ठराव क्र.३ अन्वये कोणत्याही प्रकारचे मानधन न देता इतर अटी व शर्ती घालून मान्यता देण्यात आली आहे. त्याबाबतचे पत्र त्यांना दिनांक १४/०२/२०२२ रोजी दिले. त्याच प्रमाणे प्रत्येक संस्थेनेही त्यांची नियुक्ती आप-आपल्या स्तरावर करून तसे पत्र दिलेले असून त्यांनी सादर केलेला फिजीबिलिटी रिपोर्टही स्वीकारलेला आहे.



सराफ चौधरी नगर को-ऑप. हौसिंग सोसायटीज 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. :

दिनांक : _____

विकासकांच्या बाबतही SCN महाआघाडी (नियोजित) चे दिनांक १०/०४/२०२२ रोजीच्या सभेतील ठराव क्र.३ अन्वये दिनांक १३/०४/२०२२ रोजी ३ वर्तमानपत्रात जाहिरात देऊन व ईमेलद्वारे माहिती देऊन तसेच कोणत्याही सभासदांनी त्यांच्या ओळखीचा विकासक आणू शकता असे वेळोवेळी समक्ष सभेतून आणि परिपत्रकाद्वारे प्रसारित केले होते. त्याप्रमाणे आपली बरेच/बहुतांश विकासकापर्यंत माहिती पोहोचविली होती. नामांकित विकासकांनी वसाहतीस भेटी दिल्या व सविस्तर माहिती घेतली होती. त्याच प्रमाणे बरेच/बहुतांश वास्तुविशारद यांना ईमेल व व्हाटसएप द्वारे प्रकल्पासंबंधीची माहिती कळविली आहे.

पुनर्विकास प्रक्रियेत प्रत्येक संस्थांचा सहभाग व सहकार्य असावे त्याकरीता त्यांनी त्या-त्या संस्थेचे मासिक व वार्षिक सर्वसाधारण सभेचे ठराव घेवून २ प्रतिनिधींची नावे असोसिएशनकडे ठरल्याप्रमाणे पाठविली आहेत. त्यानुसार पुनर्विकासाचे काम कायदेशीर चौकटीतून काळजीपूर्वक चालू आहे.

सदर प्रक्रिया चालू असताना दि.०९/१०/२०२२ रोजी सर्व सभासदांचे माहिती साठी विशेष सर्वसाधारण सभा घेऊन एकत्रित समूह पुनर्विकास करण्याचा निर्णय घेण्यात आला. पुनर्विकास प्रक्रियेत अडथळे व गालबोट लागू नये, जुने खटले / दावे रद्द व्हावेत यास्तव बहुतांश संस्थांनी मा.उच्च न्यायालयात पुनर्विकास संदर्भात हस्तक्षेप अर्ज दाखल केले. त्यामध्ये दिनांक ०९/१०/२०२२ रोजीच्या विशेष सर्वसाधारण सभेत उपस्थित असलेल्या सभासदांची संख्या (८७५), पी.एम.सी. ने केलेल्या कामाची माहिती त्यांनी केलेली कामे तसेच त्यांनी दिनांक १३/०२/२०२२ रोजीच्या मासिक सभेत सादर केलेल्या फिजिबिलिटी रिपोर्ट इत्यादी दिनांक ०९/१०/२०२२ रोजीचे सभेत मंजुरी घेतली आहे. तसेच इतर महत्वाचे निर्णय मा.उच्च न्यायालयाच्या अभिलेखावर आहेत हे मुद्दाम नमूद करित आहोत. प्रलंबित न्यायिक दिवाणी दावे वगैरे सर्व कायदेशीर बाबींची मा.उच्च न्यायालयाने शहानिशा करून नवीन संधाची स्थापना करून त्यांचे करवी सार्वजनिक मालमत्तेवर देखरेख ठेवून पुनर्विकासाची प्रक्रिया राबविण्यात यावी असे दि.१६/१२/२०२२ रोजी मा.उच्च न्यायालयाने आदेश दिले. त्या आदेशात सर्व संस्थांना समान न्याय देऊन १४ संस्थांचा संघ स्थापन करून सार्वजनिक मालमत्ता नवीन निर्माण होणाऱ्या संधाच्या नांवे करावी, लीज करार संधाच्या नांवे करावा आणि सर्व १४ संस्थांचा एकत्रित पुनर्विकास नवीन स्थापन होणाऱ्या संधामार्फत करावा असे आदेश दिले आहेत. त्याप्रमाणे मा.उपनिबंधक सहकारी संस्था, म्हाडा यांनी दिनांक १५/०३/२०२३ रोजी सराफ चौधरी नगर को-ऑप हौसिंग सोसायटीज असोसिएशन लि. या संधाची नोंदणी केली आहे आणि सर्व सार्वजनिक मालमत्ता असोसिएशनच्या नावे केलेली आहे. लीज करार करणेबाबत मा.मुख्य अधिकारी, म्हाडा तसेच मा.मुख्यमंत्री साहेब यांना दिनांक २२/०६/२०२३ रोजी पत्रे दिली आहेत. त्याचा पाठपुरावा चालू आहे.

सराफ चौधरी नगर को-ऑप हौसिंग सोसायटीज असोसिएशन लि. नोंदणी करून उपविधीतील नियमानुसार १ ते १४ संस्था मधून प्रत्येकी २ प्रतिनिधी असे २८ आणि २ - महिला, १- ओबीसी, १- एससी व १ - व्हीजेएनटी अशी एकूण ३३ सदस्यांची नियुक्ती करण्यात आली आहे, ते सर्व सदस्य एकत्रित कार्यभार सांभाळीत आहेत. तसेच सर्व सार्वजनिक मालमत्तेची देखभाल व नियंत्रण करित आहोत. सार्वजनिक मालमत्तेचे उत्पन्नातून सर्व १ ते १४ संस्थांना सुरक्षा रक्षक, स्वीपर, पाणी सोडणारे, प्लंबर, इलेक्ट्रिशियन, झाडूवाले वगैरे सुविधांचा लाभ असोसिएशनचे मार्फत पुरवित आहे. सार्वजनिक मालमत्ता हि आपल्या सर्वांची आहे हे आम्ही दिनांक ०९/१०/२०२२ रोजी दिलेले आश्वासन पूर्ण केलेले आहे याची कृपया नोंद घ्यावी.

सर्व संस्थांचा भूखंडावरील प्रलंबित असलेला थकीत भुईभाडे व विलंब आकार अंदाजे १ कोटी ३२ लाख इतकी रक्कम भरणा करणे बाबत म्हाडा कडून नोटीस आली होती. असोसिएशनचे सदस्यांनी संस्थेनिहाय प्रलंबित रकमेचा अभ्यास करून नवीन सुधारित परिगणना तक्ता तयार केला. मा. मुख्य लेखाधिकारी तसेच मा. मिळकत व्यवस्थापक बोरिवली विभाग यांचे समक्ष भेट घेऊन त्यांनी पाठविलेली नोटीस व त्यामधील दिलेली रक्कम अंदाजे



सराफ चौधरी नगर को-ऑप. हौसिंग सोसायटीज 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. :

दिनांक : _____

रु.१ कोटी ३२ लाख कशा प्रकारे चुकीची आहे ते पुराव्यासह दाखवून ती रक्कम रु. ८५ लाखावर आणली. म्हणजे रु. ४७ लाखाची तफावत कमी करून घेण्यात असोसिएशनच्या सदस्यांचे यश/ आले. तो पर्यायाने आपल्या सर्वांचा फायदाच आहे हे मुद्दाम नमूद करतो. त्याप्रमाणे सर्व १ ते १४ संस्थांपैकी १३ संस्थांनी थकीत रकमेचा भरणा केला आहे. भूखंडाचा नोव्हेंबर २०२२ मध्ये ३० वर्षांचा भाडेपट्टा करारनामा संपुष्टात आला असून तो नवीन असोसिएशनच्या नावे नूतनीकरण करण्याकरिता मा.मुख्यधिकारी मुंबई मंडळ म्हाडा, मा.मुख्यमंत्री व संबंधित कार्यालयात पत्रव्यवहार केला असून त्याचा पाठपुरावा करण्यात येत आहे. एक संस्था लीज भरणे बाकी आहे तिने लीज भरणा केला कि, तात्काळ लीज करार करून घेत आहोत.

नमूद पुनर्विकासाची प्रक्रिया ही कायदेतज्ञ, पीएमसी तज्ञ मा. उच्च न्यायालयाचे दि.१६/१२/२०२२ रोजीचे आदेश, उपविधी, जीआर कलम ७९(अ) चे निर्देश वगैरे तरतुदीनुसार कायदेशीर चौकटीतून राबविण्यात येत आहे. पुढे मुद्दाम नमूद करतो कि, हा पुनर्विकास हा एका संस्थेचा नाही १४ संस्थांचा आहे. १४ संस्थांच्या नावे लीज किंवा प्रॉपर्टी वेगळी झालेली नाही. त्या सर्व अडचणी लक्षात घेऊन आपण मा. उच्च न्यायालयात गेलो होतो त्या सर्व बाबी मा. उच्च न्यायालयाच्या अभिलेखावर आहेत. त्यामुळेच १४ संस्थांचा संघ मा.उच्च न्यायालयाच्या आदेशाने स्थापन करून संघा मार्फत पुनर्विकासाचे करीत दिले आहेत. असोसिएशनने त्या बाबतची माहिती सभासदांना वेळोवेळी सभा घेऊन कार्यालयात चर्चा करून दिलेली आहे. तसेच वेळोवेळी असोसिएशनने १ ते १४ परिपत्रकांद्वारे माहिती सर्व संस्थेच्या सभासदांना कळविण्यात आली आहे. असोसिएशनने तसेच १ ते १४ संस्थांनी त्यांच्या मासिक व वार्षिक सभेत ही पुनर्विकास प्रक्रियेची माहिती वेळोवेळी दिलेली आहे.

यावर सचिवांनी सभागृहास विनंती केली हा ठराव सर्वांना मान्य आहे का? असे विचारणा केली असता उपस्थितांनी एकमताने मान्यता देऊन ठरावास मंजूरी दिली.

ठराव सर्वानुमते मंजूर,

सूचक :- श्री. रघुनाथ दळवी

अनुमोदन :- उपस्थित सर्व सभासद

विषय क्र.२:- विकासकांच्या निविदांसंबंधी माहिती / सादरीकरण करणे.

ठराव क्र.२:- या विषयी असोसिएशनचे खजिनदार श्री.रुपेश घाडीगावकर यांनी सभेस माहिती दिली कि, आपल्या १४ संस्थांचा पुनर्विकास हा मा. उच्च न्यायालयाचे दिनांक १६/१२/२०२२ च्या आदेशान्वये सराफ चौधरी नगर को-ऑप.हौसिंग सोसायटीज असोसिएशन मार्फत करीत आहोत. आपल्या १४ संस्थांचा पुनर्विकास करण्याबाबतची माहिती आपण दिनांक १३/०४/२०२२ रोजीच्या ३ वर्तमानपत्रात जाहिरात देऊन कळविले होते. त्या बाबत SCN पुनर्विकास महाआघाडी (नियोजित) चे दिनांक ०१/०५/२०२२ रोजीच्या मासिक सभेत ठराव क्र.१ प्रमाणे मान्यता घेण्यात आली होती. त्यास दिनांक ०९/१०/२०२२ रोजीच्या महासभेत मान्यता दिलेली आहे. तसेच मुंबईतील बऱ्याच नामांकित विकासकांना व नामांकित आर्किटेक्टना आपण ईमेल द्वारे व वाटसअप द्वारे माहिती दिली होती. आपण सर्व सभासदांना जाहीरपणे विकासक कोणीही आणावा असे आवाहन केले होते. संस्थांच्या सभेत तसेच असोसिएशनने परिपत्रक काढून विकासक कोणीही आणावा असे वेळोवेळी कळविले होते. त्या बाबतच्या नोंदी ही वेळोवेळी मासिक व वार्षिक सभेत घेण्यात आलेल्या आहेत.

आपल्या संकुलाचा पुनर्विकास करावयाचा आहे ही माहिती कळवून झाल्यानंतर दिनांक २३/०७/२०२२ रोजीचे मासिक सभेतील ठराव क्र.३ अन्वये नोंद घेऊन आपण दिनांक २५/०८/२०२३ पर्यंत ज्या विकासकाला पुनर्विकास करावयाची इच्छा आहे त्यांनी टेंडर (निविदा) भरून असोसिएशनकडे पाठविणे बाबत कळविले होते.



सरफ चौधरी नगर को-ऑप. होसिंग सोसायटीज् असोसिएशन लि.

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

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

संदर्भ क्र. :

दिनांक : _____

बहुतांश विकासकांनी आपल्या संकुलास भेटी दिल्या, चर्चा केल्या, एकूण सदनिका, दुकान गाळे, सार्वजनिक मालमत्ता याची सविस्तर माहिती घेऊन गेले. विकासकांना जी माहिती हवी आहे ती वेळोवेळी पुरवून झाल्यानंतर ही निविदा भरण्याच्या शेवटच्या तारखेपर्यंत म्हणजे दिनांक २५/०८/२०२३ रोजी पर्यंत एकूण फक्त ११ निविदा असोसिएशनकडे आल्या होत्या. आलेल्या निविदा शिलबंद होत्या त्या असोसिएशनच्या दिनांक २७/०८/२०२३ रोजीच्या मासिक सभेत ठराव क्र.८ प्रमाणे पूर्वी SCN पुनर्विकास महाआघाडी (नियोजित) व सर्व संस्थांनी PMC यांची केलेली नियुक्ती चर्चा करून कायम केली व तसे त्यांना दिनांक २८/०८/२०२३ रोजी नियुक्तीचे पत्र दिले. तसेच पी.एम.सी. व सर्व कार्यकारिणी समितीच्या समक्ष व्हिडिओ रेकॉर्डिंग द्वारे उघडण्यात आलेल्या आहेत. त्या सर्व निविदांचा अभ्यास करण्यासाठी पी. एम. सी. यांच्या अध्यक्षतेखाली एकूण ७ प्रतिनिधींची छाननी समितीची नेमणूक करण्यात आली व त्या समितीने पी.एम.सी. सोबत सुमारे दोन ते तीन महिने प्रत्येक विकासकांना भेटी दिल्या, ११ विकासकांचा तुलनात्मक तक्ता, त्यांच्या कामाचा अनुभव, गुणवत्ता, प्रतिष्ठा, आर्थिक स्थिती, एरिया, कॉर्पस फंड, भाडे, शिफ्टिंग चार्जेस, ब्रोकरेज, पार्किंग, अमेनिटीज, साईट व्हिजिट, रेरा व इतर इत्यादी बाबींचा सखोल अभ्यास करून दिनांक ३०/०९/२०२३ रोजीचे वार्षिक सर्वसाधारण सभेत सादर केलेल्या अहवालानुसार आपला विकास हा ३३ (९) मध्ये न करता ३३(५) मध्येच करावा असा ठराव क्र.५ अन्वये निर्णय घेण्यात आला आहे. तसेच दिनांक २९/१०/२०२३ रोजीचे मासिक सभेतील ठराव क्र. १० प्रमाणे नोंदी घेतल्या आहेत.

अहवालातील तीन विकासक १) संस्कृती निर्माण २) मेफेअर हाऊसिंग ३) सोनम हाऊसिंग यांनी दि.०६/०१/२०२४ व दि.०७/०१/२०२४ रोजी वेगवेगळ्या वेळेत त्यांचे सादरीकरण असोसिएशन कार्यकारणी व उपसमिती यांचे उपस्थितीत करण्यात आले आहे. दिनांक ०७/०१/२०२४ रोजी दुपारी ३:०० वाजताच्या विशेष सर्वसाधारण सभा ठराव क्र.१ प्रमाणे घेऊन सदर सभेत कार्यकारणी व उपसमिती यांचे उपस्थितीत त्या विकासकाच्या गुणवत्तेवरून त्यांची अ, ब, क अशी वर्गवारी करण्यात आली होती.

दिनांक २५/०२/२०२४ रोजीच्या मासिक सभेतील ठराव क्र.५ (१) प्रमाणे दिनांक २५/०८/२०२१ पासून ते आज पर्यंत घेतलेल्या PMC व इतर केलेली सर्व कामास मान्यता घेतलेली आहे. तसेच असोसिएशनने पुनर्विकासाबाबतची वेबसाईट तयार करून संबंधित माहिती त्यावर सादर केलेली आहे.

सदर लीजची ठराविक पटीत रक्कम भरणा करून फ्री होल्ड करावयाचा बराच प्रयत्न केला. त्या कामात मा. आमदार श्री.अतुलजी भातखळकर साहेब यांच्या मदतीने व इतर वरिष्ठ अधिकाऱ्यांमार्फत प्रयत्न केले परंतु ते कदापिही शक्य होणार नसल्याची माहिती मिळाली आहे. त्या सर्व अहवालातून सर्व बाजूंनी सखोल इंतभूत अभ्यास करून असोसिएशनने आपल्या समक्ष तीन विकासकांचा अहवाल आपल्यासमोर दिलेला आहे. त्याचा आपण सर्वांनी एकमताने एका विकासकाची निवड करावयाची आहे.

तीन विकासकांपैकी १) संस्कृती निर्माण २) मेफेअर हाऊसिंग ३) सोनम हाऊसिंग यांनी आपल्याला काय ऑफर दिली आहे त्या तिघांचा तुलनात्मक तक्ता आपणास दिलेला आहे. त्या तिन्ही विकासकांपैकी आपल्याला शांतपणे विचार करून एकमताने एक विकासक निवडायचा आहे आमच्या माहितीप्रमाणे छोट्या सदनिकांसाठी अंदाजे ११०%, मोठ्या सदनिकांसाठी अंदाजे ५३ ते ५४ % आणि दुकानगाळ्यांसाठी अंदाजे ३५% इतका एरिया मिळत आहे.

विकासक निवडीची प्रक्रिया पूर्ण झाल्यानंतरही म्हणजे IOD मिळाल्यानंतर आपणास आपला प्रोजेक्ट १००% बरोबर चाललेला आहे, कायद्याप्रमाणे सर्व गोष्टी होत आहेत याची खात्री झाल्यानंतरच आपली सदनिका खाली करण्यात येईल अन्यथा सदनिका खाली करणार नाही, किंवा इतर कोणत्याही कायदेशीर बाबींचा धोका किंवा



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. :

दिनांक : _____

सभासदांमध्ये संभ्रम निर्माण झाल्याचे दिसून येईल त्यावेळी लागलीच पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेबाबत विचार करून सर्वानुमते निर्णय घेण्यात येईल. याची खात्री असोसिएशन घेईल अशी माहिती दिली.

तदनंतर सचिवांनी मा.अध्यक्ष महोदय यांना विनंती केली कि, असोसिएशनने पुनर्विकास प्रक्रिये दरम्यान शॉर्ट लिष्ट केलेले १) संस्कृती निर्माण २) मेफेअर हौसिंग ३) सोनम स्पार्क इन्फ्रा प्रा. ली. या तीन विकासकांचा सभासदांना देण्यात आलेल्या देकार पत्राच्या तुलनात्मक तक्त्याची सविस्तर माहिती सभासदांना वाचून व समजावून सांगण्यात यावी. **सोबत देकार पत्राचा तुलनात्मक तक्ता परिशिष्ट 'अ' जोडण्यात आले आहे.**

त्याप्रमाणे मा.अध्यक्ष महोदय यांनी सभेस माहिती दिली कि, सराफ चौधरी नगर भूखंडाचा मा. उच्च न्यायालय मुंबई यांचे दिनांक १६/१२/२०२२ आदेशान्वये असोसिएशन मार्फत सर्व १ ते १४ संस्थांचा एकत्रित समुह पुनर्विकास प्रक्रिया राबविण्यात येत आहे.

अध्यक्ष महोदय यांनी पुढे अशीही माहिती दिली कि, पुनर्विकासाची सर्व प्रक्रिया हि ७९(अ)च्या प्रक्रियेतूनच केली आहे. तसेच सर्व बाबींची कायदेशीर प्रक्रिया पूर्ण करून तीन विकासक फायनल केले आहेत. त्या तीन विकासकांनी आपले सभासदास काय - काय ऑफर दिल्या आहेत त्या मी सर्वांना वाचून दाखवितो. त्या तुम्ही काळजी पूर्वक ऐका व समजून घ्या. आणि त्यानंतर आपणास त्या तिघांमधून बहुमताने एक विकासक फायनल करावयाचा आहे. असे सांगून विकासक १) संस्कृती निर्माण २) मेफेअर हौसिंग व ३) सोनम स्पार्क इन्फ्रा प्रा.ली या तीन विकासकांनी दिलेला तुलनात्मक तक्ता एरिया, भाडे, कॉर्पस, ब्रोकरेज, शिफ्टिंग, प्रत्येक वर्षी भाडे वाढ, पार्किंग या सर्व गोष्टींचे तिन्ही विकासकांची सविस्तर माहिती सर्व सभासदांना समजावून सांगितले आणि विनंती केली कि, या तीन विकासकांमधून सर्वानुमते एक विकासक निवडायचा आहे.

ठराव सर्वानुमते मंजूर,

सूचक :- श्री. रुपेश घाडीगांवकर

अनुमोदन :- उपस्थित सर्व सभासद

विषय क्र.३:- इमारत पुनर्विकासासाठी एका विकासकाची अटी / शर्तीसह निवड करून निविदा अंतिम करणे.

ठराव क्र.३:- या विषयी सचिव यांनी म्हाडाचे मा. प्राधिकृत अधिकारी यांना विनंती केली कि, आपण सभागृहास विचारणा करावी कि, मा.अध्यक्ष यांनी वाचून दाखविलेल्या तुलनात्मक तक्त्यातील तीन विकासकांपैकी कोणत्या विकासकाची निवड करावयाची आहे ते आपण उपस्थित सभासदांना विचारणा करून ठराव घ्यावा.

त्यावर म्हाडाचे मा.प्राधिकृत अधिकारी यांनी सांगितले कि, सचिवांनी प्रत्येक विकासकाचे नाव घेऊन विचारणा करून मतदान घ्यावे असे सूचित केले, तदनंतर सचिवांनी तुलनात्मक तक्त्यातील विकासक १) संस्कृती निर्माण बाबत पसंती विचारली असता कोणीही सभासदांनी हात वर केला नाही. त्यानंतर २) मेफेअर हौसिंग बाबत विचारणा केली असता कोणीही सभासदांनी हात वर केले नाहीत व शेवटी मे. सोनम स्पार्क इन्फ्रा प्रा.ली. यांचे बाबत विचारणा केली असता उपस्थित सर्व सभासदांनी मे. सोनम स्पार्क इन्फ्रा प्रा.ली. यांना ओरडून व हात उंचावून संमती दिली. संस्था क्र. ७ चे केवळ ५ सभासदांनी मे. सोनम स्पार्क इन्फ्रा प्रा. ली. यांना मान्यता दिल्याची नोंद इतिवृत्तात घेण्याची मागणी श्री.राहुल पाटील व श्री.विनोद महाडिक यांनी केली. त्याप्रमाणे नोंद घेतली आहे.

यावर म्हाडाचे मा. प्राधिकृत अधिकारी यांनी सचिवांना सूचित केले कि, किती सभासदांनी हात उंचावले आहेत याची परत संस्थानिहाय मोजणी घेण्यात यावी. तदनंतर सचिवांनी त्या-त्या संस्थेच्या प्रतिनिधींना सांगितले कि, आप-आपल्या संस्थेतील किती सभासदांनी हात उंचावले आहेत त्याची मोजणी करून त्याचा आकडा म्हाडाचे



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. :

दिनांक : _____

मा. प्राधिकृत अधिकारी यांचेकडे देण्यात यावा. तदनंतर त्या-त्या संस्थेच्या प्रतिनिधींनी अनुक्रमे संस्था क्र.१, चे ३६, संस्था क्र.२ चे ५२, संस्था क्र.३ चे ६२, संस्था क्र.४ चे ५६, संस्था क्र. ५ चे २८, संस्था क्र. ६ चे ५२, संस्था क्र. ७ चे ५ संस्था क्र. ८ चे ५८ संस्था क्र.९ चे ७२ संस्था क्र.१० चे २३ संस्था क्र.११ चे ६७ संस्था क्र. १२ चे ५६ संस्था क्र. १३ चे ५४ संस्था क्र. बी-१५ चे २० असे एकूण ६४१ चा आकडा म्हाडाचे मा. प्राधिकृत अधिकारी यांचेकडे देण्यात आला.

संस्थेनिहाय माहिती मिळाल्यानंतर म्हाडाचे मा. प्राधिकृत अधिकारी यांनी मे. सोनम स्पार्क इन्फ्रा प्रा. ली. मिठालाल जैन बंगलो, पहिला मजला, हनुमान मंदिर जवळ, न्यू गोल्डन नेस्ट XIII, १०० फूट रोड, भायंदर पूर्व-४०११०५ या विकासकाकरिता हजर असलेल्या एकूण ७६५ पैकी ६४१ सभासदांनी मान्यता दर्शिले असल्याचे सांगून मे. सोनम स्पार्क इन्फ्रा प्रा. ली. या विकासकाची निवड झाल्याचे घोषित केले.

त्यावेळी मा. अध्यक्ष यांनी मे. सोनम स्पार्क इन्फ्रा प्रा.ली. या विकासकाची निवड केल्याबद्दल उपस्थित सर्व सभासदांचे आभार व हार्दिक अभिनंदन करून धन्यवाद दिले. तदनंतर मा. अध्यक्ष महोदयांनी म्हाडाचे मा. प्राधिकृत अधिकारी यांचे आभार मानले.

मा.अध्यक्ष यांनी उपस्थितांना सूचित केले कि, मे.सोनम स्पार्क इन्फ्रा प्रा.ली. या विकासकांचे एम.डी. श्री.भारत जैन, सी.ई.ओ. श्री.नयन भाई, वास्तुविशारद श्री.विवेक भोळे, श्री.नाय्यर व श्री.सोनावणे यांच्या उपस्थितीत सराफ चौधरी नगर पुनर्विकासाचे सादरीकरण होणार आहे. तो पर्यंत ४५ मिनिटे सभा तहकूब करीत आहोत. त्यामध्ये सर्वांनी जेवण करून घ्यावे.

ठराव सर्वानुमते मंजूर,

सूचक :- श्री. रघुनाथ दळवी

अनुमोदन :- उपस्थित सर्व सभासद

विषय क्र.४:-निवड झालेल्या विकासकाकडून / त्याच प्रमाणे सभासदांकडून संमती घेणे.

ठराव क्र.४:- या विषयी निवड झालेले मे.सोनम स्पार्क इन्फ्रा प्रा.ली.या यांची लेखी संमती घेण्यात येईल व इतर विकासक नसल्याने सभा संपल्याचे घोषित करण्यात आले.



सराफ चौधरी नगर को-ऑप हौ. सोसायटीज असोसिएशन लि.


सचिव