

— 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, ५२, ५३, सराफ चौधरी नगर, ठाकूर संकुल, कांदिवली (पूर्व), मुंबई - ४०० १०१.

संदर्भ क्र. : SCN, Assoc / 35 / 2025

दिनांक : 29/03/2025

परिपत्रक क्र.१९

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) मर्या.,

सराफ चौधरी नगर, ठाकूर संकुल,

कांदिवली पूर्व, मुंबई ४००१०१.

महोदय/ महोदया,

सराफ चौधरी नगर वसाहतीतील सर्व सन्माननीय सभासद/रहिवासी यांना कळविण्यात येते की, असोसिएशनचे कामकाज व SCN वसाहतीच्या पुनर्विकासासंबंधीची सद्यस्थितीचा/प्रगतीचा अहवाल परिपत्रके काढून सर्व सभासदांना संस्थेने असोसिएशनवर नेमलेल्या प्रतिनिधी मार्फत त्या-त्या संस्थांना वेळोवेळी देत आहोत.

रविवार दिनांक १९/०१/२०२५ रोजी असोसिएशनच्या वतीने १ ते १४ संस्थांचे सर्व सभासदांची पुनर्विकासासंबंधी विशेष सर्वसाधारण सभा सराफ चौधरी नगर लॉन टेनिस ग्राउंड येथे आयोजित करण्यात आली होती. सदर सभेत पूर्वीचा विकासकाचे पत्र वाचन करून त्याने माघार का घेतली याची सविस्तर माहिती सभेत दिली होती आणि त्यानंतर सदर सभेमध्ये निविदा प्रक्रिया राबवावी व समूह पुनर्विकास लवकर करावा असा निर्णय घेण्यात आला होता. **लागलीच दिनांक २३/०१/२०२५ रोजी मा.मुंबई उच्च न्यायालयात काही अनपेक्षित घडामोडी घडल्या त्याचा आपल्या पुनर्विकास प्रकल्पावर परिणाम होऊ शकतो. त्या संबंधीची माहिती खालील प्रमाणे आहे.**

श्री.पुवराज संदिपान सावंत यांनी मौजे चेंबूर येथील टिळक नगर वसाहतीमधील रहिवाशांसाठी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (जमिनीचे वाटप) विनिमय, १९८२ च्या विनिमय १६ अटीचा भंग करून १० टक्के सदनिका म्हाडा व शासनास हस्तांतरित झालेल्या नसल्याचा मुद्दा जनहित याचिका क्र.९/२०१६ मध्ये उपस्थित केलेला आहे. या मुद्द्याच्या अनुषंगाने उपरोक्त जनहित याचिकेच्या सुनावणीच्या वेळी झालेल्या युक्तीवादास अनुसरून ६७ सहकारी गृहनिर्माण संस्थानी १० टक्के सदनिका म्हाडा/ शासनाला हस्तांतरित केलेल्या नसल्याचे निदर्शनास आल्याने, अप्पर मुख्य सचिव (गृहनिर्माण) यांनी स्वतः किंवा त्यांच्या वतीने वरिष्ठ अधिकाऱ्यांची एक सदस्यीय चौकशी समिती नेमून या मुद्द्याबाबत सविस्तर अहवाल १२ आठवड्यांच्या आत मा.उच्च न्यायालयास सादर करावा, असे आदेश मा.उच्च न्यायालयाने दिनांक २८/०६/२०२३ रोजी पारित केलेले होते. त्या ६७ संस्थांमध्ये आपली पोईसर कांदिवली महाराष्ट्र राज्य पोलीस कर्मचारी सहकारी गृहनिर्माण संस्थाही प्रतिवादी आहे.

मा.उच्च न्यायालयाने दिनांक २८/०६/२०२३ रोजी पारित केलेल्या आदेशास अनुसरून महाराष्ट्र निर्णय क्र.याचिका-२०१६/प्र.क्र.११/गृनिप, दिनांक ११/०७/२०२३ अन्वये उपसचिव (गृहनिर्माण) यांची एक सदस्यीय चौकशी समिती नियुक्त करण्यात आलेली होती. एक सदस्यीय समितीस म्हाडाने त्यांच्या दिनांक १३/०७/२०२३ च्या पत्रान्वये उपलब्ध करून दिलेल्या माहितीनुसार या न्यायालयीन प्रकरणी प्रतिवादी करण्यात आलेल्या ६७ सहकारी गृहनिर्माण संस्था नसून, ५८ इतक्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना विनिमय-१६ अंतर्गत भूखंड वितरित करण्यात आल्याचे निदर्शनास आले, म्हाडाने उपलब्ध करून दिलेल्या या माहितीनुसार सदरहू ५८ गृहनिर्माण संस्थांना चौकशी समिती समोर त्यांचे म्हणणे मांडण्यासाठी प्रत्यक्ष सुनावणीद्वारे संधी देण्यात आल्या होत्या. त्यापैकी ४९ सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे प्रतिनिधी हे सुनावणीसाठी प्रत्यक्ष उपस्थित राहिले व त्यांनी लेखी म्हणणे समिती समोर सादर केले होते. ५८ भूखंड वाटप प्रकरणांपैकी भूखंडाचे वितरण रद्द केलेले आहे/ वितरण रद्द करावयाचे प्रस्तावित आहे/ वितरित करण्यात आलेल्या भूखंडावर अद्याप बांधकाम सुरू झालेले

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, ५२, ५३, सराफ चौधरी नगर, ठाकूर संकुल, कांदिवली (पूर्व), मुंबई - ४०० १०१.

संदर्भ क्र. :

दिनांक : 29/03/2025

नाही/ भूखंडाचा अद्याप ताबा दिलेला नाही/वाणिज्य वापरात आहे या कारणास्तव १० सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा या अहवालात समावेश करण्यात आलेला नाही. ४८ सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी त्यांचे लेखी म्हणजे व म्हाडाकडून प्राप्त माहिती याद्वारे एक सदस्य समितीचा अहवाल तयार करण्यात आला होता.

या संदर्भात १) मा.उपसचिव महाराष्ट्र शासन तथा अध्यक्ष चौकशी समिती पत्र क्र.संकीर्ण-२०२३/प्र.क्र.२५७/गृनिप दिनांक २१/०८/२०२३, व २) मा.उपअभियंता-३, बोरिवली विभाग/मुंबई मंडळ यांचे का.अ./बो.वि.मु.मं.२३३६/दिनांक २९/०८/२०२३ व ३) मा.उपअभियंता-३, बोरिवली विभाग/ मुंबई मंडळ यांचे का.अ./बो.वि.मु.मं.२३५६/दिनांक ३१/०८/२०२३ चे पत्रास अनुसरून असोसिएशनने मा. उपसचिव महाराष्ट्र शासन तथा अध्यक्ष चौकशी समिती मा.श्री.अजित कवडे साहेब यांना पत्र.क्र.SCN.Assoc/६५/२०२३ दिनांक ०५/०९/२०२३ व पत्र.क्र.SCN.Assoc/६७/२०२३ दिनांक ११/०९/२०२३ अन्वये जुन्या संस्थेच्या म्हणजे पोईसर कांदिवली महाराष्ट्र राज्य पोलीस कर्मचारी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्या. या संस्थेचे म्हाडा बरोबर झालेल्या दिनांक १३/०९/१९९३ व दिनांक ०३/०६/१९९६ च्या भाडेपट्टा करारनाम्यामध्ये म्हाडाला व शासनाला १० टक्के सदनिका देण्याची अट नसल्यामुळे महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (जमिनीचे वाटप) विनियम, १९८२ च्या विनियम १६ मधील अटींचा या संस्थेने भंग केलेला नसून सदर नियम या संस्थेला लागू नाही. असा सविस्तर अहवाल शासनास सादर केलेला आहे.

या प्रकरणी शासन निर्णयान्वये गठीत करण्यात आलेल्या एक सदस्यीय चौकशी समितीच्या अहवालास अ.मु.स.(गृहनिर्माण) यांची सहमती घेऊन "शासनाने सदर प्रकरणाच्या सुनावणीच्या वेळी चौकशी समितीच्या अहवाल दिनांक २३/०१/२०२५ रोजी मा.उच्च न्यायालयात सादर करण्यात आला आहे."

सदर अहवालाद्वारे शासनाने मा.उच्च न्यायालयाकडे अशी शिफारस केली आहे की, " ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांकडून वितरण पत्रात/भाडेपट्टा करारनाम्यात अट नसल्याने म्हाडा व शासनाच्या प्रत्येकी १० टक्के कोट्याप्रमाणे सदनिका राखीव ठेवणे या अटीची पूर्तता केलेली नाही, अशा सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या बाबतीत भविष्यात पुनर्विकास करण्यास म्हाडाकडून देकारपत्र देतांना, त्या भूखंडावर बांधण्यात येणाऱ्या एकूण बांधकाम क्षेत्रफळाच्या/गाळ्याच्या १० टक्के बांधकाम क्षेत्रफळ/गाळे शासनाच्या नामनिर्देशित सभासदांसाठी शासनाकडे वर्ग करणे व १० टक्के सदनिका म्हाडास वर्ग करणे आवश्यक राहतील, अशी अट म्हाडा मार्फत टाकण्यात यावी."

प्रस्तुत प्रकरण न्यायप्रविष्ट असून दिनांक ०९/०२/२०२५ रोजीच्या असोसिएशनच्या कार्यकारिणी समितीच्या मासिक सभेमध्ये जनहित याचिका क्र.९/२०१६ बाबत मा.उच्च न्यायालयात असोसिएशनच्या वतीने बाजू मांडण्यासाठी असोसिएशन मार्फत निष्णात वकिलांची नेमणूक करण्यात आली आहे.

यावर मा.उच्च न्यायालय जोपर्यंत निर्णय घेत नाही तोपर्यंत अनिश्चितता असेल. तसेच यापुढे आपण भाडेपट्टा करारनामा नूतनीकरण करताना आपल्याला म्हाडा व शासनाला प्रत्येकी १० टक्के सदनिका देणे बंधनकारक केले तर प्रकल्पाच्या व्यवहार्यतावर (Feasibility Report) / आकडेवारीमध्ये मोठ्या प्रमाणात फरक पडेल. त्यामुळे सध्या निविदा कोणत्या धर्तीवर काढायच्या म्हणजे १० टक्के सदनिका म्हाडा व शासनास देण्याचे गृहीत धरून निविदा काढायच्या किंवा कसे? याबद्दल अनिश्चितता निर्माण झाली आहे.

असोसिएशनच्या निविदा कमिटीने निविदा मागविण्यासाठीची सर्व कागदोपत्राची तयारी करून ठेवली होती आणि दिनांक १९/०१/२०२५ रोजी झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये ठरल्याप्रमाणे वेगाने काम चालू होते. जनहित याचिकेची पुढील सुनावणी दिनांक २७/०२/२०२५ रोजी होती व अपेक्षा होती कि, १० टक्के सदनिकांसंबंधी मुंबई उच्च न्यायालय योग्य तो

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, ५२, ५३, सराफ चौधरी नगर, ठाकूर संकुल, कांदिवली (पूर्व), मुंबई - ४०० १०१.

संदर्भ क्र. :

दिनांक : 29/03/2025

निर्णय घेईल. परंतु त्या दिवशी मा. मुख्य न्यायाधीश उपस्थित नसल्यामुळे कोर्टाकडून सुनावणीची कार्यवाही झाली नाही. तसेच पुढील सुनावणीची तारीख अद्याप पर्यंत मिळालेली नाही.

यास्तव वकीलांशी चर्चा करून जोपर्यंत आपल्याला कोर्टाकडून सुस्पष्टता येत नाही तोपर्यंत निविदा मागविण्याची पूर्व तयारी होऊन सुद्धा आपण थोडी वाट बघावी असा निर्णय मासिक सभा दिनांक २३/०३/२०२५ रोजी घेण्यात आला. जेणेकरून आपण पुनर्विकासाची जी प्रक्रिया चालू केली आहे त्यास बाधा निर्माण होणार नाही याची घेण्यात आली आहे.



आपले विश्वासू,

दक्षता

अध्यक्ष

सचिव

विक्रम द. चौधरी रघुनाथ बा. दळवी

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

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

या परिपत्रकातील नमूद केलेल्या माहितीबाबत संस्थेतील कोणत्याही सभासदास समस्या असतील तर त्यांनी असोसिएशन कार्यालयात दुपारी १२:०० वा. ते दुपारी १:०० वा. या वेळेत प्रत्येक्ष भेट द्यावी, जेणेकरून त्यांचे समस्यांचे निराकरण करण्यात येईल.