

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~~ १३५०/३९/२६

दिनांक : ३१/०३/२६

परिपत्रक क्र.२२

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 सन्माननिय सभासद/रहिवाशी यांना कळविण्यात येते कि, SCN वसाहतीचा पुनर्विकास करणेकामी सराफ चौधरी नगर को-ऑप.हौसिंग सोसायटीज असोसिएशन ली. चे कामकाज व व्यवस्थापनाचा कार्यभार संबंधी परिपत्रके काढून सर्व सन्माननिय सभासद/ रहिवाशी यांना त्यांचे संस्थेमार्फत वेळोवेळी माहिती देत आहोत.

दि.२२/०२/२०२६ रोजी पुनर्विकासाच्या पुढील टप्प्यावर चर्चा करण्यासाठी सर्व १४ सोसायट्यांच्या व्यवस्थापन समिती सदस्यांची बैठक आयोजित करण्यात आली होती. या बैठकीत सर्व MHADA भूखंडांवर परिणाम करणारी जनहित याचिका (PIL), COD संबंधित मुद्दे, आरक्षणाचा प्रश्न इत्यादी विविध विषयांवर सविस्तर चर्चा करण्यात आली. त्याच अनुषंगाने, मुंबईतील सुमारे ६७ MHADA सोसायट्यांशी संबंधित एक प्रकरण सध्या न्यायालयात प्रलंबित असल्याची बाबही बैठकीत मांडण्यात आली. या प्रकरणावर कोणतीही कायदेशीर स्थिती नसल्यामुळे पुनर्विकासाची प्रक्रिया पुढे नेण्यात कोणतीही अडचण नाही, असे मत व्यक्त करण्यात आले. भविष्यात जर काही बदल झाले आणि त्याचा परिणाम आपल्या प्रकल्पावर होण्याची शक्यता निर्माण झाली, तर योग्य वेळी आवश्यक तो निर्णय घेण्यात येईल, असेही नमूद करण्यात आले. तसेच, हे प्रकरण २०१६ पासून प्रलंबित असून ते कधी निकाली निघेल याची निश्चिती नसल्याने, हातावर हात ठेवून थांबणे हा पर्याय नसून पुढे जाणे हाच व्यवहार्य आणि जबाबदार मार्ग असल्याचे मत व्यक्त करण्यात आले. सर्व बाबींचा विचार करून, पुनर्विकासाची प्रक्रिया पुढे सुरू ठेवण्याचा निर्णय एकमताने घेण्यात आला.

या अनुषंगाने दिनांक २९/०३/२०२६ रोजी असोसिएशनची मासिक सभा आयोजित करण्यात आली होती. सदर सभेत एससीएन वसाहतीचा समूह पुनर्विकासाची प्रक्रिया राबविण्यासाठी विकासकांकडून निविदा मागविण्याबाबत प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार (PMC) सह विषय चर्चेस घेण्यात आला होता. सदर सभेत प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार (PMC) यांनी विकासकांकडून निविदा मागविण्यासंबंधी एरिया, कॉर्पस फंड, भाडे रेंट, ब्रोकरेज, सुख सुविधा, उत्तम प्रतीचे बांधकाम वगैरे व कायदेशीर तरतुदीनुसार असलेल्या योग्य त्या अटी व शर्तीची माहिती उपस्थित सदस्यांना समजावून सांगितली.

त्या अनुषंगाने, पुनर्विकास प्रक्रियेच्या चर्चेवरून सर्वानुमते ठरविण्यात आले कि, संकुलातील सर्व ९५० सभासदांना प्रकल्पाची माहिती देण्यात येईल आणि सभासदांनी आपल्या संपर्कातील योग्य व प्रतिष्ठीत विकासकाचे नाव सुचवावे, तसेच त्या डेव्हलपरशी त्यांची ओळख कशी आहे आणि त्या व्यक्तीचे डेव्हलपर कंपनीमध्ये कोणते पद आहे याची माहिती असोसिएशनला द्यावी. संकुलातील सर्व सभासदांना विनंती करण्यात येते की, अशा नामांकित विकासकाची नावे १५ दिवसांच्याआत असोसिएशनच्या कार्यालयात जमा करावीत. त्यानंतर निविदा समिती ही सर्व नावे एकत्र करून, एकाच डेव्हलपरचे नाव अनेक सभासदांनी सुचवले असल्यास त्यावर योग्य तो निर्णय घेईल. त्यानंतर त्या- त्या सभासदांना असोसिएशन मार्फत विकासकांबरोबर बैठक घेण्यासाठी अधिकृत अधिकारपत्र (Authority Letter) देण्यात येईल. तत्पूर्वी संबंधित डेव्हलपरकडून इंटरेस्ट लेटर (Interest Letter) घेणे आवश्यक राहील.



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

संदर्भ क्र. :

दिनांक : ३१/०३/२६

आपल्या प्रकल्पाशी संबंधित चांगल्या आणि अडचणीच्या सर्व बाबी, तसेच प्रलंबित न्यायालयीन प्रकरणांची माहिती सर्व डेव्हलपरांना स्पष्टपणे सांगण्याचा प्रयत्न केला जाईल.

मागील टेंडरमध्ये आपण प्रत्येक सदस्याला एक पार्किंग मिळावे, ही योग्य आणि सर्वांच्या अपेक्षेप्रमाणे मागणी केली होती. मात्र प्रत्यक्षात, टॉप ३ डेव्हलपर्सपैकी फक्त एक (Sonam) डेव्हलपरच ही अट पूर्ण करण्यास तयार होता. कारण पार्किंग म्हणजे केवळ जागा नाही—त्यामागे मोठा बांधकाम खर्च आणि विविध परवानग्यांचा प्रश्न असतो. त्यामुळे बहुतेक डेव्हलपर्स कायद्याने आवश्यक तेवढेच पार्किंग देण्याचा प्रस्ताव ठेवतात. म्हणून जे सदस्य डेव्हलपर्सशी संपर्क साधत आहेत, त्यांनी कृपया हा मुद्दा विशेष लक्षात घेऊनच चर्चा करावी—आणि शक्य असल्यास प्रत्येकाला पार्किंग मिळेल यासाठी ठाम आणि एकत्रित प्रयत्न करावेत. डेव्हलपरसोबतच्या चर्चेतून मिळणाऱ्या प्रतिसाद / अभिप्रायानुसार, प्रत्येक सभासदासाठी पार्किंगवर ठाम आग्रह धरायचा की, कायदेशीरदृष्ट्या शक्य असलेली पार्किंग स्वीकारायची, याबाबत निर्णय घेण्यात येईल.

तदनंतर अधिकाधिक डेव्हलपरांना संधी मिळावी यासाठी वर्तमान पत्रात जाहिरात प्रसिद्ध करण्यात येईल आणि निविदा मागविण्याची प्रक्रिया सुरू करण्यात येईल. त्यानंतरही निविदा समिती नव्याने पुढे येणाऱ्या डेव्हलपरांना भेटून प्रकल्पाच्या सर्व बाबींची सविस्तर माहिती देईल. अशा सर्वसमावेशक प्रयत्नांमुळे उत्तम व प्रतिष्ठित डेव्हलपरकडून अधिक चांगला प्रतिसाद आणि उत्तम देकार पत्र (Offer Letter) मिळण्यास मदत होईल.

बैठकीदरम्यान कार्यकारिणी सदस्य श्री.रघुनाथ बाबुराव दळवी यांनी निविदा समितीचा (Tender Committee) भाग होण्याची इच्छा व्यक्त केली. या मागणीवर उपस्थित सदस्यांमध्ये सविस्तर व गांभीर्याने चर्चा करण्यात आली. चर्चेदरम्यान निविदा समिती सदस्यांनी नमूद केले कि, दिनांक १०/०३/२०२६ रोजी निविदा समितीची निविदा बीड्स (Tender Bids) तयार करण्याकरिता प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार (PMC) सह सखोल चर्चा विनिमय चालू असतांना अचानक श्री.दळवी यांनी Protocol न पाळता त्यांच्या मर्जीनुसार आत आले असता सदस्यांनी त्यांना विचारणा केली कि, आपले काही काम आहे का? सद्या निविदा समितीची सभा चालू आहे, काय काम असेल तर सांगा, त्यावर श्री.दळवी यांनी सांगितले की, मी आता सचिव पदावर नाही मला पण निविदा समितीवर यायचे आहे. त्यावर तुमचे म्हणणे येणाऱ्या मासिक सभेमध्ये चर्चा केली जाईल, असे त्यांना सांगितले असताही काही न ऐकता "असे थोडेच असते का" म्हणून श्री. दळवी ठान मांडून तिथेच बसले.

मासिक सभेत चर्चेदरम्यान अनेक सदस्यांनी नमूद केले की, सुरुवातीपासूनच श्री.दळवी हे संभाव्य डेव्हलपर्सशी स्वतंत्रपणे संपर्क साधत असल्याचे वारंवार निदर्शनास आले असून, त्यामुळे संपूर्ण प्रक्रियेबाबत अनावश्यक संभ्रम, विसंगती आणि अडथळे निर्माण झाल्याची ठोस भावना व्यक्त करण्यात आली. काही सदस्यांनी याच कारणामुळे काही डेव्हलपर्सनी प्रक्रियेतून माघार घेतल्याचेही निदर्शनास आणून दिले. तसेच श्री.दळवी यांच्या पूर्वीच्या कार्यपद्धतीशी संबंधित काही बाबी, हॉल कॉन्ट्रॅक्ट संदर्भातील तथ्य शोध अहवालातील (fact finding report) निरीक्षणे, तसेच त्यांच्या कार्यकाळात उद्भवलेल्या विविध वादग्रस्त मुद्द्यांचा विचार करण्यात आला. काही सदस्यांनी असेही नमूद केले की, त्यांच्या कार्यपद्धतीबाबत निर्माण झालेल्या मतभेदांच्या पार्श्वभूमीवर त्यांच्या संस्थेतील समिती सदस्यांनी पूर्वी एकत्रितपणे पदत्याग केल्याच्या घटना घडल्या आहेत. चर्चेदरम्यान त्यांच्या भूतकाळातील काही कायदेशीर बाबींचाही उल्लेख करून, अशा संवेदनशील समितीत समावेश करताना अत्यंत काळजी घेण्याची आवश्यकता अधोरेखित करण्यात आली.

वरील सर्व बाबींचा सखोल व एकत्रित विचार करता, निविदा समिती सारख्या महत्त्वपूर्ण आणि संवेदनशील समितीत सदस्यांची निवड करताना उच्चतम पातळीवरील पारदर्शकता, निष्पक्षता, तसेच संस्थेच्या ९५० सभासदांच्या व्यापक हिताचे संरक्षण अपरिहार्य असल्याचे सर्वानुमते मत नोंदविण्यात आले. त्या अनुषंगाने, संभाव्य हितसंबंधांचा संघर्ष, प्रक्रियेत अडथळे निर्माण होण्याची शक्यता, तसेच संस्थेच्या एकूण हितावर विपरीत परिणाम होऊ नये या दृष्टीने



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 : ३१/०३/२०२३

श्री. दळवी यांना निविदा समितीत समाविष्ट न करण्याचा निर्णय सभागृहात एकमताने घेण्यात आला. श्री.दळवी यांच्या मागणीस कोणत्याही सदस्याने पाठिंबा दर्शविला नाही, ही नोंदही करण्यात आली.

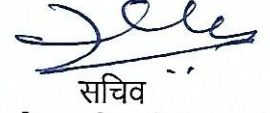
मा. उच्च न्यायालयाचे आदेश, शासन निर्णय परिपत्रकाचे, मार्गदर्शक तत्वांचे पालन करून कायदेशीर चौकटीतून एससीएन वसाहतीचा पुनर्विकास प्रक्रियेचे काम राबविण्यात येत आहे. सभासदांच्या हितार्थ गुणवत्तापूर्ण, उत्तम बांधकाम व सुखसोईयुक्त सुशोभित असे घरांचे स्वप्नपूर्ती साकार होणेस्तव पुनर्विकासात सर्व सभासदांनी एकत्रितपणे एकजुटीने राहून सहकार्य करावे अशी असोसिएशन अपेक्षा बाळगते.

पुनर्विकास प्रकल्प व असोसिएशनचे कामकाजाची सद्यस्थितीची माहिती वेळोवेळी सराफ चौधरी नगर वसाहतीतील सर्व सभासद/रहिवाश्यांना कळविण्याची तजवीज ठेवली आहे.



आपले विश्वासू


अध्यक्ष


सचिव

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

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