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/55/2026 दिनांक : 01/05/2026

परिपत्रक क्र.२३

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.

असोसिएशनने दिनांक ३१/०३/२०२६ रोजीच्या परिपत्रक क्र.२२ अन्वये सराफ चौधरी नगर वसाहतीतील सर्व ९५० सभासदांनी त्यांचे संपर्कातील योग्य व प्रतिष्ठीत विकासकाची नावे १५ दिवसांच्या आत इंटरेस्ट लेटर सह असोसिएशनच्या कार्यालयात जमा करावीत असे कळविले होते. त्यास उत्तम प्रतिसाद मिळाला आहे. सदर इच्छुक विकासकांना प्रकल्पाची व्यवहार्यता अहवाल (feasibility report) काढण्याकरिता आवश्यक असणाऱ्या कागदपत्रांची पूर्तता त्यांनी दिलेल्या ईमेल व्दारे करण्यात आलेली आहे.

असोसिएशनचे दिनांक २६/०४/२०२६ रोजीच्या मासिक सभेत त्यावर सविस्तर चर्चा करण्यात आली. त्या अनुषंगाने निविदा मागविण्याची पुढील प्रक्रिया करण्याचे काम प्रगती पथावर असून लवकरच निविदा मागविण्याकामी वर्तमान पत्रात जाहिरात देण्याची तजवीज ठेवलेली आहे.

त्याच प्रमाणे कार्यकारिणी सदस्य श्री.रघुनाथ बा.दळवी यांनी दिनांक २७/०३/२०२६ रोजी सर्व संस्था, सभासद व शासकीय विभागांना दिलेल्या पत्रासंदर्भात चर्चा करण्यात आली. बहुसंख्य सदस्य सोसायट्यांकडून सदर पत्राच्या आशयाबाबत लेखी व तोंडी स्वरूपात असोसिएशनकडे स्पष्टीकरणाची मागणी करण्यात आली होती.

त्या अनुषंगाने, श्री.दळवी यांचे पत्रातील विसंगती, दिशाभूल व पुनर्विकास प्रक्रियेला अडथळा निर्माण होईल अशा स्वरूपाचे लिखाण केले असून यावर सभासदांना वस्तुस्थिती स्पष्ट व्हावी, निर्माण झालेला संभ्रम दूर व्हावा व पुनर्विकास प्रक्रियेबाबत एकसंध भूमिका राहावी, या उद्देशाने हे परिपत्रक प्रसारित करण्यात येत आहे.

सदर पत्राचा सखोल अभ्यास तसेच कार्यकारिणी समितीच्या बैठकीत सविस्तर चर्चा केल्यानंतर, उपस्थित सर्व सदस्यांनी एकमुखाने असे निदर्शनास आणून दिले की सदर पत्राचा आशय, शब्दरचना व मांडणी ही केवळ "सूचना" किंवा "सल्ला" या मर्यादेत न राहता, प्रत्यक्षात संभ्रम निर्माण करणारी, दिशाभूल करणारी व पुनर्विकास प्रक्रियेला अडथळे निर्माण करणारी ठरली आहे किंवा ठरण्याची स्पष्ट शक्यता निर्माण झाली आहे.

१) <u>वरकरणी आरोप नसल्याचे नमूद करूनही संशय निर्माण करणे.</u>
पत्रामध्ये "मी कोणताही आरोप करत नाही" असे नमूद करण्यात आलेले असले तरी संपूर्ण मजकूराचा एकत्रित विचार केल्यास प्रक्रियेबाबत संशय, शंका व अविश्वास निर्माण होईल अशा प्रकारची मांडणी करण्यात आलेली आहे. वरकरणी तटस्थ व सौम्य भासणारी ही शैली प्रत्यक्षात वातावरण बिघडविणारी ठरते, कारण ती थेट आरोप न करता सूचक व मार्गदर्शक शब्दांच्या माध्यमातून शंका निर्माण करते, ज्याचा परिणाम अधिक व्यापक स्वरूपाचा होतो.

२) स्वतःची भूमिका अधोरेखित करताना इतरांचे अप्रत्यक्ष अवमूल्यन

पत्रातील लिखाणावरून असे जाणवते की स्वतःची भूमिका अधिक योग्य, पारदर्शक व प्रामाणिक असल्याचा आभास निर्माण करण्याचा प्रयत्न करण्यात आलेला आहे. या लिखाणामुळे अप्रत्यक्षपणे असे चित्र उभे राहते की इतर सर्व प्रतिनिधी, पदाधिकारी किंवा प्रक्रिया अपुरी, त्रुटीपूर्ण किंवा कमी सक्षम आहे, आणि स्वतःच योग्य दिशादर्शक असल्याचा संकेत दिला जातो. अशा प्रकारची सूचक मांडणी ही एकजूट कमी करणारी व परस्पर विश्वासाला बाधा आणणारी आहे.

३) अधिकाराविना सातत्यपूर्ण हस्तक्षेप

कोणताही अधिकृत अधिकार किंवा भूमिका नसताना पुनर्विकास प्रक्रियेतील विविध टप्प्यांमध्ये सातत्याने हस्तक्षेप करण्याचा प्रयत्न करण्यात आलेला आहे. अशा प्रकारचा हस्तक्षेप हा केवळ अनुचित नसून, प्रक्रियेचा वेग कमी करणारा, निर्णयप्रक्रिया गुंतागुंतीची बनविणारा व अनावश्यक अडथळे निर्माण करणारा ठरतो.

४) पारदर्शकतेच्या नावाखाली प्रक्रियात्मक पुनरावृत्ती व विलंब

पारदर्शकतेच्या नावाखाली मांडलेल्या सूचनांपैकी अनेक बाबी विद्यमान कायदेशीर/नियमबद्ध प्रक्रियेत आधीच अंतर्भूत असून, काही बाबी प्रक्रियात्मकदृष्ट्या व्यवहार्य नाहीत. अशा सूचनांची अंमलबजावणी केल्यास प्रक्रियेत अनावश्यक पुनरावृत्ती, अतिरिक्त अनुपालन (compliance) स्तर व विलंब निर्माण होण्याची शक्यता आहे. मात्र, असोसिएशन ही पुनर्विकास प्रक्रियेतील सर्व लागू कायदे, नियम व शासनाच्या मार्गदर्शक तत्त्वांचे काटेकोरपणे पालन करण्यास बांधील असून, सद्यस्थितीतही प्रक्रिया त्याच चौकटीत राबविण्यात येत आहे.

५) शासकीय यंत्रणांवर अनावश्यक बाह्य दबाव

विविध शासकीय विभागांना थेट पत्रव्यवहार केल्यामुळे प्रक्रियेवर अनावश्यक बाह्य लक्ष वेधले गेले आहे. अशा प्रकारच्या संवादामुळे शासकीय यंत्रणांकडून अतिरिक्त चौकशी, पडताळणी व कागदपत्रांची मागणी वाढण्याची शक्यता निर्माण होते, ज्यामुळे संपूर्ण प्रकल्प अनावश्यक प्रशासकीय अडचणीत अडकू शकतो.

६) सोसायटी स्तरावर संभ्रम व प्रतिनिधी व्यवस्थेवर परिणाम

प्रत्येक सोसायटीला थेट पत्र पाठविल्यामुळे संस्था प्रतिनिधी व संचालक यांच्या भूमिकेवर प्रश्नचिन्ह निर्माण करणारे असून, प्रत्येक सोसायटीमध्ये स्वतंत्र संभ्रम, चर्चा व मतभेद निर्माण होण्याची परिस्थिती उद्भवली आहे. परिणामी, संचालकांना त्यांच्या स्वतःच्या सोसायटीमध्ये अनावश्यक स्पष्टीकरणे द्यावी लागत आहेत.

७) ७९(अ) व कायदेशीर प्रक्रियेत संभाव्य अडथळे

सदर पत्रातील मुद्दे भविष्यात ७९(अ) प्रक्रियेमध्ये आक्षेप म्हणून वापरले जाऊ शकतात, तसेच अतिरिक्त कागदपत्रे व स्पष्टीकरणांची मागणी वाढवू शकतात. यामुळे शासकीय प्रक्रियेत विलंब होण्याची शक्यता वाढते व संपूर्ण प्रक्रिया अधिक गुंतागुंतीची शक्यता निर्माण झाली आहे.

८) विकासकांच्या सहभागावर प्रतिकूल परिणाम

समितीच्या चर्चेत विशेषतः हे अधोरेखित करण्यात आले की अशा प्रकारच्या पत्रांच्या प्रती संभाव्य विकासकांपर्यंत पोहोचतात. अशा परिस्थितीत प्रकल्पात सहभागी होणे विकासकांना जोखमीचे वाटू शकते, ज्यामुळे सक्षम व विश्वासार्ह विकासक पुढे येण्यास कचरू शकतात. याचा थेट परिणाम प्रकल्पाच्या गती, गुणवत्ता व यशस्वीतेवर होऊ शकतो.

९) पुनर्विकास प्रक्रियेवर गंभीर परिणाम व विलंबाचा धोका

समितीने स्पष्टपणे नोंदविले की अशा प्रकारच्या पत्रामुळे पुनर्विकास प्रक्रिया विलंबित होण्याची किंवा पूर्णतः विस्कळीत होण्याची शक्यता निर्माण होते. ही बाब अत्यंत गंभीर असून सर्व सभासदांनी तिची जाणीव ठेवणे आवश्यक आहे.

संदर्भ क्र. : दिनांक :____________

१०) <u>घटनाक्रम व पत्र प्रसारित करण्याची वेळ</u>
घटनाक्रमाचा विचार करता असे निदर्शनास आले की, सदर पत्रात पाठची तारीख टाकली असून ते पत्र कार्यकारिणीने श्री.दळवी यांना पुनर्विकास छाननी समितीत समाविष्ट करण्यास एकमताने नकार दिल्यानंतरच व्यापक पातळीवर प्रसारित करण्यात आले. या घटनाक्रमामुळे परिस्थिती अधिक संवेदनशील व गुंतागुंतीची बनली असून त्याचा प्रक्रियेवर प्रतिकूल परिणाम झालेला आहे.

११) <u>सर्व सभासदांच्या हितावर परिणाम</u>
पुनर्विकास ही प्रक्रिया सुमारे ९५० सभासदांच्या भविष्यासंबंधित आहे. अशा प्रक्रियेत होणारे कोणतेही अडथळे, विलंब किंवा संभ्रम यांचा परिणाम सर्व सभासदांवर होतो. रचनात्मक कामासाठी संयम, विश्वास व एकजूट आवश्यक असते; परंतु अशा प्रकारच्या हस्तक्षेपामुळे संपूर्ण प्रकल्प धोक्यात येऊ शकतो.

१२) <u>बैठकीतील चर्चा – उद्देश, अधिकार व मांडणीतील विरोधाभास</u>
बैठकीदरम्यान श्री. दळवी यांनी "मी यात काय चुकीचे लिहिले आहे?" असा प्रश्न उपस्थित केला. त्यावर उपस्थित सदस्यांनी एकमुखाने असे मत व्यक्त केले की केवळ लिखाण योग्य किंवा अयोग्य आहे का हा मुद्दा नसून, अशा प्रकारचे पत्र लिहिण्याचा व प्रसारित करण्याचा उद्देश काय होता आणि ते कोणत्या अधिकाराच्या आधारे करण्यात आले हा अधिक महत्त्वाचा प्रश्न आहे. तसेच, "मी कोणताही आरोप करत नाही" असे नमूद करूनही अशा प्रकारची बचावात्मक नोंद करण्याची आवश्यकता भासणे हे स्वतःच विरोधाभासी असल्याचे सदस्यांनी नमूद केले. प्रत्यक्षात पत्रातील शब्दरचना व संकेत हे आरोपात्मक भावना निर्माण करणारे असल्याचेही नमूद करण्यात आले.

१३) <u>स्वतःची प्रतिमा उभारण्याचा अप्रत्यक्ष प्रयत्न</u>
असोसिएशनच्या सदस्यांनी असेही निरीक्षण नोंदविले की पत्रातील मांडणीमुळे अप्रत्यक्षपणे स्वतःला एकमेव सक्षम, प्रामाणिक व योग्य दर्शविण्याचा आभास निर्माण होतो, ज्यामुळे इतर सर्व प्रतिनिधी व प्रक्रियेचे अवमूल्यन होत असल्याची भावना निर्माण होते. अशा प्रकारची मांडणी ही एकजूट कमकुवत करणारी ठरते.

१४) <u>इमारतींच्या स्थितीच्या पार्श्वभूमीवर संवेदनशीलतेचा अभाव</u>
काही सदस्यांनी त्यांच्या इमारतींच्या सध्याच्या रचनात्मक स्थितीचा संदर्भ देत नमूद केले की पुनर्विकास प्रक्रियेत होणारा कोणताही विलंब हा त्यांच्या सुरक्षिततेशी थेट संबंधित आहे. त्यामुळे अशा प्रकारच्या कृती करताना अधिक संवेदनशीलता व जबाबदारी अपेक्षित असते, ही बाब विशेषत्वाने अधोरेखित करण्यात आली.

१५) <u>समितीचा निष्कर्ष – परिस्थितीची गंभीरता</u>
वरील सर्व बाबींचा एकत्रित विचार करता समितीच्या बैठकीत सर्व सदस्यांनी एकमुखाने असा निष्कर्ष काढला की श्री. दळवी यांच्या पत्रामुळे पुनर्विकास प्रक्रियेत लक्षणीय अडचणी निर्माण झाल्या आहेत किंवा होण्याची शक्यता निर्माण झाली आहे, आणि त्यामुळे तात्काळ नुकसान नियंत्रण करणे अत्यावश्यक आहे.

१६) <u>समितीचा निर्णय – नुकसान नियंत्रणासाठी पुढील पावले</u>
त्याअनुषंगाने समितीने निर्णय घेतला की श्री. दळवी यांनी असोसिएशनने सुचविलेल्या मसुद्यानुसार माफी व पत्र मागे घेण्याबाबतचे लेखी निवेदन तात्काळ द्यावे व ते सर्व संबंधित संस्था व शासकीय अधिकाऱ्यांना पाठविण्यात यावे. जर त्यांनी असे निवेदन देण्यास सहकार्य केले नाही, तर असोसिएशन आगामी बैठकीत याबाबत आवश्यक व योग्य निर्णय घेईल.

संदर्भ क्र. : दिनांक : ____________

१७) **असोसिएशनची भूमिका व बांधिलकी**
असोसिएशन ही पुनर्विकास प्रक्रिया पारदर्शक, नियमबद्ध व सर्व सभासदांच्या हिताचा विचार करून पुढे नेत आहे. प्रत्येक निर्णय हा एकत्रित हित लक्षात घेऊन घेतला जात असून, सर्व सभासदांनी वस्तुस्थिती लक्षात घेऊन रचनात्मक व एकसंध भूमिका ठेवणे अत्यावश्यक आहे.

१८) **सर्व संस्थांसाठी मार्गदर्शक सूचना**
सर्व संस्थांना विनंती करण्यात येते की त्यांनी आपल्या स्तरावर स्पष्ट संवाद ठेवावा, सभासदांच्या शंकांचे तात्काळ निरसन करावे व अनधिकृत पत्रव्यवहारामुळे निर्माण होणारा संभ्रम नियंत्रित ठेवावा.

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.

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

आपले विश्वासू,

अध्यक्ष सचिव

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

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