

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. : SCN/Assoc/77/2026

दिनांक : २९/६/२०२६

परिपत्रक क्र. २६

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.

पुनर्विकास प्रक्रियेत आणखी एक महत्त्वाचा टप्पा यशस्वीरित्या पूर्ण - देशातील अग्रगण्य विकासकांचा वाढता विश्वास

असोसिएशनच्या पुनर्विकास प्रक्रियेमध्ये आणखी एक महत्त्वाचा टप्पा यशस्वीरित्या पूर्ण झाल्याची माहिती सर्व सभासदांना देताना व्यवस्थापन समितीला अत्यंत आनंद होत आहे.

आपणास माहिती आहे की, दिनांक १२ जून २०२६ रोजी असोसिएशनतर्फे देशातील व मुंबईतील आठ प्रमुख दैनिक वर्तमानपत्रांमध्ये पुनर्विकासासाठी निविदासंबंधीची (Tender)जाहिरात प्रसिद्ध करण्यात आली होती. या निविदेचा उद्देश जास्तीत जास्त सक्षम, प्रतिष्ठित, अनुभवी, आर्थिकदृष्ट्या सक्षम आणि विश्वासाह विकासकांना स्पर्धेत सहभागी करून घेणे हा होता.

सदर निविदा तयार करण्यासाठी फेब्रुवारी २०२६ पासून प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC), टेंडर कमिटी तसेच व्यवस्थापन समिती व उपसमिती यांनी सातत्याने व अत्यंत नियोजनबद्ध पद्धतीने प्रयत्न केले. विविध विकासकांशी अनेक बैठका घेण्यात आल्या, प्रकल्पाचे सादरीकरण करण्यात आले, ई-मेलद्वारे सातत्याने पाठपुरावा करण्यात आला तसेच या प्रकल्पाची व्यापक प्रसिद्धी करून देशातील अग्रगण्य विकासकांपर्यंत माहिती पोहोचविण्यात आली.

असोसिएशनच्या कार्यकारिणी समितीच्या सभेमध्ये नमूद करण्यात आले की, पुनर्विकासासारख्या मोठ्या प्रकल्पामध्ये अधिकाधिक विकासकांचा सहभाग म्हणजे सभासदांसाठी अधिक स्पर्धा, अधिक पर्याय, अधिक लाभदायक आर्थिक प्रस्ताव तसेच अधिक सुरक्षित आणि सक्षम पुनर्विकासाची संधी होय. याच उद्देशाने निविदेतील प्रत्येक अट अत्यंत काळजीपूर्वक तयार करण्यात आली असून संपूर्ण प्रक्रिया पारदर्शक, स्पर्धात्मक आणि पूर्णपणे सभासदहिताची राहिल याची दक्षता घेण्यात आली आहे.

सभासदहिताला सर्वोच्च प्राधान्य

PMC ने सभेत स्पष्ट केले की, COD संदर्भातील प्रलंबित प्रश्न, भूखंडावर असलेले आरक्षण, प्रलंबित जनहित याचिका (PIL), भूखंड करारनामा नूतनीकरण, लीज प्रश्न तसेच इतर काही कायदेशीर व तांत्रिक बाबी लक्षात घेता, निविदा कागदपत्रे



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

नॉदणी 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 : २९/०३/२०२३

खरेदी करणारे सर्व विकासक अंतिम आर्थिक प्रस्ताव (Financial Bids) सादर करतील, अशी अपेक्षा ठेवणे वास्तववादी ठरणार नाही.

याशिवाय, निविदेतील अटी या जाणीवपूर्वक अत्यंत सभासदहिताभिमुख ठेवण्यात आल्या आहेत. आर्थिक क्षमता, तांत्रिक पात्रता, पुनर्विकासाचा अनुभव, वेळेत प्रकल्प पूर्ण करण्याची क्षमता, आवश्यक बँक गॅरंटी, करारातील संरक्षणात्मक अटी तसेच सभासदांना जास्तीत जास्त लाभ मिळावा या सर्व बाबींना सर्वोच्च प्राधान्य देण्यात आले आहे. त्यामुळे अंतिम टप्प्यात केवळ सक्षम, विश्वासाहार् आणि स्पर्धात्मक विकासकच टिकतील, असा PMC चा अंदाज आहे.

PMC ने पुढे असेही स्पष्ट केले की, अंतिम आर्थिक प्रस्ताव (Financial Bids) सादर करण्याची अंतिम मुदत दिनांक २४ जुलै २०२६ आहे. त्यामुळे निविदा कागदपत्रे खरेदी केलेल्या विकासकांच्या संख्येपेक्षा अंतिम आर्थिक प्रस्ताव सादर करणाऱ्या पात्र विकासकांची गुणवत्ता, आर्थिक क्षमता, अनुभव, विश्वासाहार्ता आणि त्यांनी सभासदांसाठी दिलेल्या ऑफर्स यांना अधिक महत्त्व असेल.

आणखी एक महत्वाचा वैधानिक टप्पा पूर्ण

सभासदांना आणखी एक आनंदाची माहिती देण्यात येते कि, पुनर्विकास प्रकल्पासाठी आवश्यक असलेली भारतीय विमानतळ प्राधिकरणाची (Airport Authority of India - AAI) उंचीबाबतची आवश्यक ना हरकत प्रमाणपत्रे (Height Clearance NOC) प्राप्त झाली आहेत. या मंजुरी १५ जून २०२६ रोजी प्रदान करण्यात आल्या असून त्यांची वैधता १४ जून २०३४ पर्यंत आहे. या महत्त्वपूर्ण वैधानिक मंजुरीमुळे पुनर्विकास प्रक्रियेतील आणखी एक महत्वाचा टप्पा यशस्वीरित्या पूर्ण झाला असून, प्रकल्प नियोजनानुसार पुढे वाटचाल करत असल्याचा विश्वास अधिक दृढ झाला आहे.

देशातील अग्रगण्य विकासकांचा उत्साहवर्धक प्रतिसाद

PMC आणि टेंडर कमिटीने केलेल्या सातत्यपूर्ण प्रयत्नांच्या आधारे प्रारंभी किमान ३० विकासक निविदा कागदपत्रे खरेदी करतील, अशी अपेक्षा व्यक्त करण्यात आली होती. मात्र, PMC ने सभेस निदर्शनास आणून दिले कि, काही विकासकांनी त्यांच्याशी संपर्क साधून काही व्यक्तींकडून दूरध्वनी, संदेश तसेच ऑडिओ व्हिडिओ द्वारे या प्रकल्पाबाबत नकारात्मक माहिती दिली असल्याचे सांगितले. काही विकासकांनी न्यायालयीन वाद, प्रक्रियेमध्ये संभाव्य विलंब अथवा इतर अडचणी निर्माण होऊ शकतात, अशा चर्चांचाही उल्लेख केला. PMC ने स्पष्ट केले की, अशा माहितीची स्वतंत्र पडताळणी असोसिएशनला करणे शक्य झाले नसले, तरी विविध विकासकांकडून असाच स्वरूपाची माहिती प्राप्त झाल्याचे सभेसमोर नोंदविण्यात आली. याच संदर्भात श्री.विक्रम चौधरी यांनीही सभेस सांगितले की, त्यांच्या वैयक्तिक परिचयातील काही विकासकांनी स्वतंत्रपणे त्यांच्याशी संपर्क साधून याच स्वरूपाची माहिती दिली होती.

सभेमध्ये बहुतांश सदस्यांनी असे मत व्यक्त केले की, अशा प्रकारच्या नकारात्मक संपर्काचा काही विकासकांच्या निर्णयावर परिणाम झाला असावा आणि त्यामुळे प्रारंभी अपेक्षित असलेल्या किमान ३० विकासकांच्या सहभागावर काही प्रमाणात परिणाम झाल्याचे दिसून येते. तथापि, या सर्व परिस्थितीनंतरही देशातील अनेक अग्रगण्य, नामांकित आणि प्रतिष्ठित विकासकांनी या प्रकल्पावरील विश्वास कायम ठेवत निविदा कागदपत्रे खरेदी केली, ही अत्यंत समाधानाची बाब असल्याचे सभेमध्ये नमूद करण्यात आले. यावरून असोसिएशनने राबविलेली पारदर्शक, व्यावसायिक आणि सभासदहिताला प्राधान्य देणारी प्रक्रिया विकासकांच्या विश्वासास पात्र ठरल्याचे स्पष्ट होत असल्याचे मत व्यक्त करण्यात आले.

देशातील नामांकित विकासकांचा सहभाग

दिनांक २७ जून २०२६ पर्यंत खालील विकासकांनी निविदा कागदपत्रे खरेदी करून या प्रकल्पामध्ये स्वारस्य दर्शविले आहे.

१) SHREE NAMAN DEVELOPERS PVT.LTD



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, ५२, ५३, सरफ चौधरी नगर, ठाकूर संकुल, कांदिवली (पूर्व), मुंबई - ४०० १०९.

संदर्भ क्र. :

दिनांक : २९/०६/२०२४

- २) KALPA-TARU LTD.
- ३) KOSMOS DEVELOPERS
- ४) RAYMOND REALTY
- ५) BHOOMI SHASHWAT ESTATE PVT.LTD.
- ६) ARKADE DEVELOPERS LTD..
- ७) H. RISHABRAJ REALTY
- ८) B. G. SHIRKE REDEVELOPMENT & GAS PVT.LTD.
- ९) ANANTA LANDWISE PVT.LTD
- १०) EXCEL INFRA CONSTRUCTION LLP
- ११) MAHINDRA LIFESPACES DEVELOPERS LTD.
- १२) KONARK STRUCTURAL ENGINEERS PVT.LTD.
- १३) KANAKIA HOMES PVT.LTD. (KANAKIA GROUP)
- १४) KEYSTONE REALTORS BUILDING EXCELLENCE (RUSTTOMJEE)
- १५) SUREBUILD VENTURES PVT.LTD. (SATAVA)
- १६) SEJAL REALTY
- १७) PURAVANKARA LTD.
- १८) RUNWAL DEVELOPERS LTD.

सभेमध्ये नमूद करण्यात आले की, वरील यादीतील अनेक विकासक हे मुंबई तसेच देशातील पुनर्विकास क्षेत्रातील अग्रगण्य आणि प्रतिष्ठित विकासक आहेत. या विकासकांनी आपल्या प्रकल्पामध्ये सहभाग नोंदविल्यामुळे असोसिएशनने आखलेल्या पारदर्शक कार्यपद्धतीवर तसेच प्रकल्पाच्या विश्वासाहर्तेवर त्यांचा विश्वास असल्याचे स्पष्ट होते. काही नामांकित विकासकांनी निविदा कागदपत्रे खरेदी करण्यासाठी अतिरिक्त मुदतीची विनंती केली होती. सभासदांच्या हितासाठी अधिकाधिक सक्षम विकासकांनी या स्पर्धेत सहभागी व्हावे, या उद्देशाने व्यवस्थापन समितीने अशा विनंत्यांचा सकारात्मक विचार केला आहे.

याच अनुषंगाने, जर कोणत्याही अन्य पात्र, सक्षम व प्रतिष्ठित विकासकास या प्रकल्पामध्ये सहभागी होण्याची इच्छा असेल, तर त्यांनी शक्य तितक्या लवकर अधिकृत ई-मेलद्वारे असोसिएशनकडे मुदतवाढीची विनंती पाठवावी. अशी विनंती प्राप्त झाल्यास, सभासदांच्या हितासाठी अधिकाधिक स्पर्धा निर्माण करण्याच्या उद्देशाने, निविदा कागदपत्रे खरेदी करण्यासाठी दिनांक २ जुलै २०२६ पर्यंत मुदतवाढ देण्याचा सकारात्मक विचार करण्यात येईल.

सभासदांच्या आग्रहास्तव तथ्याधारित संवाद

यानंतर माजी अध्यक्ष श्री.विक्रम चौधरी यांनी सभेस सांगितले की, अलीकडील काळात अनेक सभासद पुनर्विकास प्रक्रिया, असोसिएशनचे विविध निर्णय, पुनर्विकासासंदर्भात प्रसारित होणारी माहिती, विविध कायदेशीर व तांत्रिक बाबी तसेच इतर संबंधित विषयांबाबत निर्माण झालेल्या शंका, प्रश्न व संभ्रम यासंदर्भात दूरध्वनी, संदेश तसेच प्रत्यक्ष भेटीद्वारे त्यांच्याशी संपर्क साधत असून, उपलब्ध अधिकृत कागदपत्रे व वस्तुनिष्ठ तथ्यांच्या आधारे स्पष्टीकरण देण्याची विनंती करीत आहेत. त्यांनी स्पष्ट केले की, असोसिएशनचा एक सामान्य सदस्य म्हणून इतर सभासदांशी संवाद साधणे, त्यांच्या प्रश्नांना उत्तर देणे अथवा आवश्यकतेनुसार त्यांना लेखी माहिती देणे हा त्यांचा वैयक्तिक व पूर्णपणे अनौपचारिक अधिकार आहे. हा अधिकार प्रत्येक सदस्याला समानपणे आहे. तथापि, पूर्ण पारदर्शकतेच्या दृष्टीने आणि सभ्य संकेत म्हणून आपण यापुढे सभासदांशी तथ्याधारित संवाद साधणार असल्याची माहिती व्यवस्थापन समितीच्या निदर्शनास आणून देत असल्याचे त्यांनी स्पष्ट केले. त्यांनी पुढे असेही नमूद केले की, सभासदांकडून पुनर्विकास प्रक्रिया,



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 - ४०० १०९.

संदर्भ क्र. :

दिनांक : २५/६/२०२६

असोसिएशनचे कामकाज तसेच इतर संबंधित विषयांबाबत असलेल्या कोणत्याही योग्य शंका किंवा प्रश्नांचे सत्य परिस्थिती, उपलब्ध तथ्ये आणि आवश्यकता पुराव्यांच्या आधारे निरसन करण्याचा ते प्रयत्न करतील. चुकीचा संदेश, अफवा किंवा प्रसारित स्वरूपाच्या वक्तव्यांना ते कोणतेही महत्त्व देत नसून, सभासदांच्या प्रामाणिक प्रश्नांचा उत्तर देण्यावर त्यांचा भर असेल, असेही त्यांनी नमूद केले.

यावर व्यवस्थापन समितीतील सदस्यांनी त्यांच्या भूमिकेचे स्वागत केले. श्री.विक्रम चौधरी हे असोसिएशनचे माजी अध्यक्ष असून पुनर्विकास विषयातील त्यांचा सखोल अभ्यास, प्रदीर्घ प्रशासकीय कामकाजाचा अनुभव, कायदेशीर व तांत्रिक बाबींची जाण, संकुलाशी असलेली त्यांची भावनिक बांधिलकी आणि सभासदांमध्ये असलेला विश्वास लक्षात घेता, अशा प्रकारचा तथ्याधारित संवाद पुनर्विकास प्रक्रियेच्या हिताचा असून त्यामुळे गैरसमज दूर होण्यास आणि सभासदांना योग्य माहिती मिळण्यास मदत होईल, असे मत व्यक्त करण्यात आले.

आता सर्वांचे लक्ष अंतिम आर्थिक प्रस्तावांकडे (Financial Bids)

सभासदांना माहिती देण्यात येते की, विकासकांकडून अंतिम आर्थिक प्रस्ताव (Financial Bids) स्वीकारण्याची अंतिम मुदत दिनांक २४ जुलै २०२६ आहे. त्याच दिवशी मुदतीची वेळ संपल्यानंतर प्राप्त निविदांची यादी सर्व संस्थांच्या नोटीस बोर्डावर लावण्यात येईल. त्यानंतर दिनांक २६ जुलै २०२६ रोजी असोसिएशनने यापूर्वी जाहीर केलेल्या कार्यपद्धतीनुसार सर्व प्राप्त निविदा उघडण्यात येतील. ही प्रक्रिया असोसिएशनच्या सभासद असलेल्या सर्व १४ संस्थांच्या व्यवस्थापन समिती सदस्य, असोसिएशन व्यवस्थापन समिती / उपसमिती सदस्य, टेंडर स्कुटिनी कमिटी तसेच प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) यांच्या उपस्थितीत पूर्ण पारदर्शकतेने पार पाडण्यात येईल. संपूर्ण प्रक्रिया व्हिडिओ रेकॉर्डिंगद्वारे नोंदविण्यात येईल. निविदा उघडण्याच्या प्रक्रियेत सभासदांची प्रत्यक्ष उपस्थिती नसेल तथापि, पूर्ण पारदर्शकतेच्या दृष्टीने संपूर्ण प्रक्रियेचे थेट प्रक्षेपण (Live Streaming) Zoom माध्यमातून करण्यात येईल. त्यासाठीचा Zoom Link वेळेपूर्वी सर्व सभासदांना उपलब्ध करून देण्यात येईल, जेणेकरून प्रत्येक सभासदाला आपल्या घरातूनच संपूर्ण प्रक्रिया प्रत्यक्ष पाहता येईल.

त्यानंतर PMC सर्व प्राप्त निविदांचे तांत्रिक, आर्थिक तसेच निविदेतील सर्व अटींच्या आधारे सखोल परीक्षण करून तुलनात्मक अहवाल (Comparative Statement) तयार करतील. त्यानंतर प्राप्त झालेल्या ऑफर्स, PMC च्या शिफारसी तसेच पुढील कार्यवाहीबाबतची माहिती नियमानुसार सभासदांना उपलब्ध करून देण्यात येईल.

पारदर्शकता, विश्वास आणि पुनर्विकासाचा निर्णायक टप्पा

सभेमध्ये असे नमूद करण्यात आले की, कायदेशीर चौकटीतून पुनर्विकास प्रक्रियेतील प्रत्येक टप्पा हा पारदर्शक, स्पर्धात्मक आणि पूर्णपणे सभासदहिताचा राहील, यासाठी व्यवस्थापन समिती सातत्याने प्रयत्नशील आहे. निविदा प्रसिद्ध करणे, आवश्यक वैधानिक मंजूऱ्या प्राप्त करणे, देशातील अग्रगण्य विकासकांचा सहभाग सुनिश्चित करणे, सर्व विकासकांना समान संधी उपलब्ध करून देणे आणि आता अंतिम आर्थिक प्रस्तावांच्या टप्प्यापर्यंत प्रक्रिया यशस्वीरित्या आणणे, हे सर्व व्यवस्थापन समिती, प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) तसेच टेंडर स्कुटिनी कमिटी यांच्या संयुक्त प्रयत्नांचे फलित असल्याचे सभेमध्ये नमूद करण्यात आले.

अंतिम आर्थिक प्रस्ताव प्राप्त झाल्यानंतर सभासदांच्या हिताचा सर्वोत्तम, सुरक्षित आणि सर्वाधिक लाभदायक पर्याय निवडण्याच्या दिशेने पुनर्विकास प्रक्रिया आणखी एका निर्णायक टप्प्यावर येईल असा विश्वास व्यक्त करण्यात आला.

सभासदांना आवाहन

व्यवस्थापन समिती सर्व सभासदांना विनम्र आवाहन करते की, असोसिएशनने अधिकृत माध्यमातून उपलब्ध करून दिलेल्या माहितीवरच विश्वास ठेवावा. कोणतीही शंका असल्यास ती विचारण्यास अजिबात संकोच करू नये. योग्य



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 : २९/०६/२०२६

माहिती, सत्य परिस्थिती आणि उपलब्ध तथ्यांच्या आधारेच आपले मत तयार करावे. ज्या सभासदांना प्रश्न / शंका असेल त्यांनी असोसिएशनचे कार्यालयीन वेळ सकाळी ११:०० ते दुपारी २:०० वा. चे दरम्यान उपस्थित राहून शंकेचे निराकरण करावे.

जवळपास ९५० कुटुंबांच्या सुरक्षित, सन्मान्य आणि उज्ज्वल भविष्यासाठी सुरू असलेल्या या ऐतिहासिक पुनर्विकास प्रक्रियेत प्रत्येक सभासदाचे सहकार्य अत्यंत / पाठींबा महत्वाचे आहे. आपल्या सर्वांच्या विश्वास, एकजूटी आणि सकारात्मक सहकार्यामुळे सराफ चौधरी नगरचा पुनर्विकास निश्चितच यशस्वी होईल, असा दृढ विश्वास व्यवस्थापन समितीने व्यक्त केला.

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