

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/64/2026

दिनांक : ०८/०६/२०२६

परिपत्रक नं. २४

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, सराफ चौधरी नगर को-ऑप.हौसिंग सोसायटीज असोसिएशन लि. मार्फत SCN वसाहतीचा पुनर्विकास करणेकामी चालू असलेल्या प्रक्रियेची माहिती सर्व सन्माननिय सभासद यांना त्यांचे संस्थेमार्फत, वेळोवेळी जारी करण्यात आलेल्या परिपत्रकांनुसार तसेच असोसिएशनचे अधिकृत संकेतस्थळ www.scnrd.com वरून वेळोवेळी देत आहोत.

आपल्या SCN वसाहतीच्या पुनर्विकासासाठी (Redevelopment) यापूर्वी आपण एकदा विकासक (Developer) निवडण्याचा प्रयत्न केला होता. त्याची संपूर्ण प्रक्रिया पूर्ण करून ७९ (अ) चे प्रमाणपत्र मिळाले होते, परंतु अनपेक्षितपणे COD चे निर्बंध आल्यामुळे प्रकल्प पुढे जाऊ शकला नाही.

आपणास अवगत असेल की, आपण ७९(अ) ची प्रक्रिया मार्च २०२४ मध्ये पूर्ण केली होती. त्यानंतर मे २०२४ मध्ये अचानक गोदरेज प्रकल्प COD निर्बंधामुळे थांबविण्यात आला. त्यानंतर आपण निवड केलेल्या विकासकाने परिस्थितीचा अभ्यास करण्यासाठी काही वेळ घेतला. बराच विलंब झाल्यानंतर आपण निवडलेल्या विकासकाकडे NOC ची मागणी केली व ती मिळाली. त्यानंतर काही काळ थांबून दिनांक १९/०१/२०२५ रोजी विशेष सर्वसाधारण सभेत सभासदांनी पुनर्विकास निविदा प्रक्रिया राबवून समूह पुनर्विकास लवकर सुरू करावा असा निर्णय घेण्यात आला. तसेच दिनांक २२/०२/२०२६ रोजी सर्व संस्थांचे कार्यकारिणी समिती पदाधिकारी व सदस्यांची सभेत पुनर्विकासासंदर्भात चर्चा विनिमय करण्यात आला, सराफ चौधरी नगर वसाहतीला ३० वर्ष झाली असून संकुलातील बहुतांशी इमारती/घरे यांना गळती होऊन छतावरील प्लास्टर कोसळणे व अंतर्गत घरांचे बांधकाम खराब होऊन पडझडी सुरू असून नुकसानीचे प्रमाण वाढलेले आहे. अशा प्रसंगी अप्रिय घटना घडण्याची दाट शक्यता असल्याने सभासदांच्या मनात भीतीचे सावट पसरलेले आहे. यास्तव असोसिएशनने SCN वसाहतीच्या पुनर्विकासाची प्रक्रिया लवकर राबवावी अशी SCN वसाहतीतील बहुतेक सभासदांकडून भावनात्मक मागणी असोसिएशनचे संस्था प्रतिनिधी व पदाधिकाऱ्यांकडे प्राप्त होत असल्याने पुनर्विकासाची प्रक्रिया पुनः राबविण्याचा निर्णय घेण्यात आला. COD चा प्रश्न दुर्दैवाने अद्याप सुटलेला नाही. त्याकरिता आपण संबंधित विभागांना पत्र व्यवहार केलेला असून पाठपुरावा सुरू आहे. परंतु संस्थांच्या इमारतींची स्थिती बिकट असल्याने आता आपण नवीन टेंडर प्रक्रिया सुरू करत आहोत.

खालीलप्रमाणे मुख्य अटी असतील :

1. COD तसेच इतर सर्व आवश्यक शासकीय परवानग्या मिळविण्याची संपूर्ण जबाबदारी विकासकाची असेल. याबाबत निविदा मसुद्या मध्ये स्पष्ट उल्लेख केलेला आहे.
2. प्रकल्पाशी संबंधित सर्व प्रलंबित प्रश्न, अडचणी व जबाबदाऱ्या विकासकाने स्वीकाराव्यात, अशी अट ठेवण्यात येणार आहे.
3. मुंबई उच्च न्यायालयात प्रलंबित असलेली PIL No.९/२०१६, बीएमसी शाळा व खेळाचे मैदान करिता असलेले आरक्षण (Reservation), म्हाडाचे लीज नूतनीकरण (Lease Renewal) तसेच इतर कायदेशीर व प्रशासकीय अडचणी सोडवण्याची जबाबदारी विकासकावर टाकण्यात येईल.
4. प्रत्येक सभासदाला पार्किंग मिळावे, अशी मागणी करण्यात येईल.



सरफ 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, सरफ चौधरी नगर, ठाकूर संकुल, कांदिवली (पूर्व), मुंबई - ४०० १०१.

संदर्भ क्र. :

दिनांक : _____

5. विकासकाने पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये सर्व आधुनिक सुविधा, अद्ययावत तांत्रिक तपशील (Specifications) व उच्च दर्जाच्या बांधकाम साहित्याचा समावेश करणे अपेक्षित राहिल. प्रस्तावित सुविधा व तपशील हे प्रचलित उद्योगमानके, लागू नियम व उत्कृष्ट बांधकाम पद्धतींशी सुसंगत असावेत.
6. सभासदांच्या हिताचे संरक्षण करण्यासाठी बँक गॅरंटी व इतर आर्थिक सुरक्षा उपाय अनिवार्य करण्यात येतील.
7. नामांकित व अनुभवी विकासकाकडून स्पर्धात्मक निविदा प्राप्त होणेसाठी यापूर्वीच्या प्रस्तावाच्या किमान १०% अधिक भाडे (Rent), ब्रोकरेज, शिफ्टिंग व इतर लाभ मिळावेत, अशी मागणी करण्यात येईल.

या सर्व अटींचा उद्देश असा आहे की केवळ आर्थिकदृष्ट्या सक्षम, प्रकल्पातील सर्व अडचणी व जबाबदाऱ्या स्वीकारण्यास तयार आणि सभासदांच्या हिताचे संरक्षण करणारे प्रतिष्ठित विकासकच अंतिम निवडीसाठी पात्र ठरावेत.

यावेळी टेंडर प्रक्रियेला जास्तीत जास्त प्रतिसाद मिळावा यासाठी आपण सर्व प्रमुख वर्तमानपत्रांमध्ये जाहिराती देणार आहोत. सर्वच विकासक जाहिराती पाहत नाहीत त्यामुळे आमच्याकडे उपलब्ध असलेल्या सुमारे 50 ते 60 विकासकांना कळवून टेंडरमध्ये सहभागी होण्याचे आमंत्रणही देण्यात येईल. याशिवाय, टेंडर भरण्यासाठी प्रमुख आर्किटेक्ट संघटनांकडेही पाठवण्याचा प्रयत्न केला जाईल. पूर्वी आपल्या प्रकल्पात रस दाखवलेल्या सर्व PMCs (Project Management Consultants) यांनाही टेंडरची माहिती पाठवली जाईल. सभासदांनी देखील त्यांना माहिती असलेल्या नामांकित व अनुभवी विकासकांपर्यंत जाहिराती / टेंडरची माहिती पोहोचवावी, अशी विनंती आहे. जास्तीत जास्त विकासकांपर्यंत माहिती पोहोचणे हे आपल्या सर्वांच्या हिताचे आहे.

टेंडर बंद लिफाफ्यामध्ये (Sealed) भरून देण्यासाठी विकासकांना पुरेसा आणि वाजवी कालावधी दिला जाईल, जेणेकरून ते सर्व कागदपत्रांचा अभ्यास करून योग्य प्रस्ताव सादर करू शकतील. आपण साधारणतः जूनच्या दुसऱ्या / तिसऱ्या आठवड्यात निविदा मागविण्यासाठी जाहिराती देण्याचा प्रयत्न करीत आहोत.

निविदा (Bids) उघडण्याच्या प्रक्रियेत शक्य तितक्या सर्व सोसायट्यांच्या समिती सदस्यांचा सहभाग राहावा यासाठी प्रयत्न केला जाईल. संपूर्ण प्रक्रिया व्हिडिओ रेकॉर्डिंगद्वारे पारदर्शकपणे नोंदवली जाईल. तसेच, ज्या सभासदांना निविदा उघडण्याची प्रक्रिया पाहायची आहे, त्यांच्यासाठी Zoom Link देण्याचाही विचार केला जाईल, जेणेकरून ते ही प्रक्रिया प्रत्यक्ष पाहू शकतील.

प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार (PMC) सर्व निविदांची छाननी करून तुलनात्मक तक्ता तयार करतील व प्राप्त निविदाधारकांची गुणवत्ता, प्रतिष्ठा, अनुभव व स्पर्धात्मक दर, बांधकाम दर्जा व इतर बाबींची शहनिशा करतील तदनंतर कमीत कमी तीन निविदा सर्वसाधारण सभेत निवडीसाठी ठेवण्यात येतील. ही संपूर्ण प्रक्रिया पूर्ण होण्यासाठी साधारणपणे दोन ते तीन महिने लागू शकतात.

आपला एकूण दृष्टिकोन अत्यंत सावध, पारदर्शक आणि जोखीम कमी ठेवण्याचा आहे. भविष्यात कोणत्याही टप्प्यावर प्रकल्प अडकू नये, यासाठी आम्ही प्रत्येक बाबीची काळजीपूर्वक तपासणी करत आहोत. आमचा प्रयत्न कोणत्याही परिस्थितीत घाई न करता योग्य आणि सुरक्षित निर्णय घेण्याचा आहे.

सभासदांची स्वप्रपूर्ती साकार होणेस्तव त्यांचे हितार्थ सुरक्षिता अभ्यासपूर्वक घेण्याचा प्रयत्न करीत आहोत. तथापि, आपल्या नियंत्रणाबाहेरील काही अडचणी अजूनही अस्तित्वात आहेत. त्यामुळे प्रकल्प पुढे जाण्याबाबत पूर्ण खात्री देता येत नाही. भविष्यात जर असे वाटले की पुनर्विकास पुढे नेणे व्यवहार्य नाही, आवश्यक परवानग्या मिळण्याची शक्यता कमी आहे किंवा प्रकल्प अडकण्याचा धोका आहे, तर पुनर्विकास प्रक्रियेतून माघार घेण्याचा पर्यायही आपण खुला ठेवला पाहिजे.

पुनर्विकास प्रक्रियेबाबत असोसिएशनची भूमिका, आव्हाने आणि सभासदांना सहकार्याचे आवाहन

गेल्या काही महिन्यांपासून टेंडर समिती व पीएमसी यांच्या सल्लामसलतीतून टेंडर मसुदा तयार करण्याचे काम सुरू होते. सदर टेंडरची रचना सभासदांना जास्तीत जास्त संरक्षण मिळावे, पुनर्विकास प्रक्रियेत पूर्ण पारदर्शकता राहावी आणि भविष्यात प्रकल्प कोणत्याही टप्प्यावर अडकू नये या उद्देशाने करण्यात आली आहे. त्यामुळे टेंडरमधील अटी व शर्ती या सर्वसाधारण पुनर्विकास प्रकल्पांच्या तुलनेत अधिक कठोर आणि संरक्षणात्मक स्वरूपाच्या असतील.



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 - ४०० १०१.

संदर्भ क्र. :

दिनांक : _____

प्रकल्पासमोरील COD संबंधी विद्यमान आव्हाने, विविध प्रलंबित प्रश्न आणि विकासकांवर टाकण्यात आलेल्या जबाबदाऱ्या लक्षात घेता, अपेक्षेप्रमाणे मोठ्या संख्येने निविदा प्राप्त होतीलच याची खात्री देता येत नाही. काही विकासक या प्रकल्पाचा सखोल अभ्यास केल्यानंतरच सहभागाबाबत निर्णय घेतील. तथापि, असोसिएशनच्या दृष्टीने निविदांची संख्या महत्वाची नसून, प्रकल्पातील सर्व आव्हाने स्वीकारून ती सोडविण्याची क्षमता असलेला योग्य, सक्षम आणि विश्वासार्ह विकासक मिळणे अधिक महत्वाचे आहे.

आपल्या सर्वांना माहिती आहे की, यापूर्वी आपण पुनर्विकासासाठी विकासक निवडीची संपूर्ण प्रक्रिया पूर्ण करून ७९(अ) अंतर्गत आवश्यक मान्यता प्राप्त केली होती. मात्र त्यानंतर COD संबंधी निर्बंध निर्माण झाल्यामुळे प्रकल्पासमोर एक नवीन आणि गुंतागुंतीचे आव्हान उभे राहिले. त्यावेळी असोसिएशनने घाईघाईने पुढे जाण्याऐवजी परिस्थितीचा वस्तुनिष्ठ आढावा घेऊन सभासदांच्या हिताला सर्वोच्च प्राधान्य दिले. त्यामुळे संभाव्य जोखमीपासून प्रकल्पाचे संरक्षण करण्यात आपण यशस्वी झालो. आजही आम्ही त्याच सावध आणि जबाबदार भूमिकेवर ठाम आहोत.

सभासदांमध्ये पुनर्विकासाबाबत उत्सुकता आणि अपेक्षा आहेत, याची आम्हाला पूर्ण जाणीव आहे. परंतु केवळ घाईपोटी असा निर्णय घेणे योग्य ठरणार नाही ज्यामुळे भविष्यात प्रकल्प अडचणीत येण्याचा धोका निर्माण होईल. याच कारणास्तव, टेंडरमध्ये निवड झालेल्या विकासकाला COD विषयाचा सखोल अभ्यास करण्यासाठी आणि संबंधित प्राधिकरणांशी आवश्यक चर्चा करण्यासाठी पुरेसा वेळ व संधी दिली जाईल. त्यानंतर विकासकाने आपल्या व्यावसायिक मूल्यांकनाच्या आधारे COD संबंधी परिस्थितीचा विचार करूनही प्रकल्प पुढे नेण्यास तयार असल्याचे आणि त्याबाबत आवश्यक पाठपुरावा व जबाबदारी स्वीकारण्याची तयारी असल्याचे लेखी स्वरूपात नमूद करणे अपेक्षित असेल.

असोसिएशन आणि विकासक यांच्यामध्ये Development Agreement (DA) करण्याचा निर्णय हा केवळ विकासकाची निवड झाली म्हणून घेतला जाणार नाही. COD विषयाबाबत विकासकाने आवश्यक अभ्यास पूर्ण केल्यानंतर, आवश्यक शाश्वती दर्शविल्यानंतर आणि असोसिएशनला समाधान झाल्यानंतरच Development Agreement (DA) करण्याचा पुढील निर्णय घेण्यात येईल. आमचा उद्देश पुनर्विकासाला विलंब करणे नाही. उलट, पुनर्विकास एकदा सुरू झाल्यानंतर तो सुरक्षितपणे, निश्चितपणे आणि यशस्वीपणे पूर्ण व्हावा, याची शक्य तितकी खात्री करून पुढे जाणे हा आहे.

"Safety First" आणि "Members' Interest First" हेच आमचे मार्गदर्शक तत्त्व आहे. पुनर्विकास फक्त सुरू होणे महत्वाचे नाही, तर तो सुरक्षितपणे, निश्चितपणे आणि यशस्वीरित्या पूर्ण होणे अधिक महत्वाचे आहे. असोसिएशनचे सर्व पदाधिकारी, संस्था प्रतिनिधी आणि सल्लागार हे सभासदांच्या हिताचे संरक्षण, प्रकल्पाची सुरक्षितता आणि पुनर्विकासाची निश्चितता यांना सर्वोच्च प्राधान्य देऊन जबाबदारीने कार्यरत आहेत. म्हणूनच या टेंडर प्रक्रियेचा उद्देश केवळ विकासक निवडणे नसून, सर्व धोके आणि अडचणींचा योग्य अभ्यास करून आपल्या प्रकल्पासाठी सर्वात सुरक्षित, व्यवहार्य आणि फायदेशीर मार्ग निवडणे हा आहे.

टेंडरची अंतिम छपाई झाल्यानंतर असोसिएशनच्या कार्यालयात सभासदांच्या पाहणीसाठी सकाळी ११:०० वा. ते दुपारी ०२:०० वा पर्यंत उपलब्ध करून देण्यात येईल. तथापि, सदस्यांनी टेंडरच्या प्रतीची झेरॉक्स काढू नये किंवा छायाचित्रे घेऊ नयेत, ही विनंती. टेंडर दस्तऐवजाचा अनधिकृत प्रसार झाल्यास त्यातील माहिती विविध माध्यमांतून मोठ्या प्रमाणात प्रसारित होण्याची शक्यता असते. त्यामुळे इच्छुक निविदाधारकांकडून टेंडर खरेदी करण्याचे प्रमाण कमी होऊन स्पर्धात्मक सहभागावर परिणाम होऊ शकतो. असोसिएशनला जास्तीत जास्त पात्र निविदाधारकांकडून सर्वोत्तम व स्पर्धात्मक ऑफर्स प्राप्त व्हाव्यात, या दृष्टीने सर्व सदस्यांनी सहकार्य करावे, ही नम्र विनंती.

ही प्रक्रिया अपेक्षेपेक्षा थोडी जास्त वेळ घेत आहे, कारण आपण एका छोट्या सोसायटीचा नव्हे तर १४ सोसायट्यांच्या एकत्रित पुनर्विकासाचा विषय हाताळत आहोत. अशा मोठ्या प्रकल्पात अनेक गोष्टींचा समन्वय साधावा लागतो आणि प्रत्येक टप्प्यावर काळजीपूर्वक निर्णय घ्यावे लागतात. त्यामुळे सभासदांनी असोसिएशनचा प्रामाणिक हेतू आणि होत असलेले प्रयत्न लक्षात घेऊन सहकार्य करावे व संयम बाळगावा, ही विनंती.



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 : _____

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 प्रक्रियेतील प्रत्येक महत्वाच्या टप्प्याची माहिती सभासदांना वेळोवेळी देण्याची तजवीज ठेवली आहे. सर्व सभासदांचे सहकार्य आणि सूचना यांचे आपली स्वागत करतो.

धन्यवाद!

सहकार्याची अपेक्षा,



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.