

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

नोंदणी क्रमांक : एमयुएम / एमएचएडीबी / जीईएन / ओ / १३५२३ / २०२२-२०२३ दिनांक : १५ / ०३ / २०२३

अ/०६, ५१-५३, सराफ चौधरी नगर, ठाकूर संकुल, कांदिवली (पूर्व), मुंबई - ४०० १०१

संदर्भ क्र. : SCN ASSOC / 108 / 2026

दिनांक : 23/8/2026

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.

विषय : पुनर्विकासासाठी प्राप्त विकासकांच्या निविदांचे मूल्यमापन, छाननी, सोसायट्यांची पसंती व पुढील पारदर्शक निवड प्रक्रियेबाबत

संदर्भ :- अंतिम आर्थिक प्रस्ताव (Financial Bids) / निविदा उघडण्याकामी घेण्यात आलेली दिनांक ०९/०८/२०२६ रोजीची सभा

महोदय / महोदया,

उपरोक्त विषय व संदर्भास अनुसरून आपणांस कळविण्यात येते कि, सराफ चौधरी नगर वसाहतीच्या पुनर्विकास प्रकल्पासाठी विविध १० विकासकांकडून प्राप्त झालेल्या निविदांचा प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागाराने तयार केलेला तुलनात्मक अहवाल / तक्ता सोबत जोडला आहे.

सदर पुनर्विकास प्रकल्पाचा मोठा आकार, त्याची गुंतागुंत आणि सर्व १४ सोसायट्यांमधील सभासदांचे दीर्घकालीन हित लक्षात घेता, विकासक निवडीची संपूर्ण प्रक्रिया शक्य तितकी खुली, पारदर्शक, वस्तुनिष्ठ, माहितीपूर्ण, व्यावसायिक, सामूहिक आणि लोकशाही पद्धतीने राबविण्याचा असोसिएशनचा कसोशीने प्रयत्न राहिल.

या संपूर्ण प्रक्रियेमागील मूलभूत भूमिका अत्यंत स्पष्ट आहे — असोसिएशन कोणत्याही विकासकाची एकतर्फी निवड करणार नाही. असोसिएशनची भूमिका प्रामुख्याने संपूर्ण प्रक्रिया सुलभ व सुव्यवस्थित करणे, आवश्यक माहिती उपलब्ध करून देणे आणि सभासदांना माहितीपूर्ण निर्णय घेण्यास मदत करणे ही राहिल. अंतिम विकासक निवडीच्या वेळी प्रत्येक सभासदाला आपले स्वतंत्र मत व्यक्त करण्याची संधी राहिल आणि अंतिम निर्णय सभासदांच्या मतांनुसार घेतला जाईल. त्यासाठी पुढील प्रक्रिया राबविण्यात येईल.

१. प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागाराचा तुलनात्मक अहवाल

प्रत्येक सोसायटीला प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागाराने तयार केलेला तुलनात्मक अहवाल / तक्ता उपलब्ध करून देण्यात येत आहे.

या अहवालामध्ये विकासकांनी देऊ केलेले अतिरिक्त क्षेत्रफळ, सुविधा, आर्थिक बाबी, अनुभव, क्षमता तसेच इतर महत्त्वाच्या बाबींची तुलना करण्याचा प्रयत्न करण्यात आला आहे. तथापि, प्रत्येक विकासकाची मूळ निविदा विस्तृत असून काही विकासकांनी त्यांच्या प्रस्तावांसोबत विशिष्ट अटी, शर्ती, अपवाद अथवा स्पष्टीकरणे दिलेली आहेत. त्यामुळे प्रत्येक बाब तुलनात्मक तक्त्यात समाविष्ट करणे शक्य होईलच असे नाही. म्हणूनच प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागाराचा तुलनात्मक तक्ता हा तुलनेसाठी मार्गदर्शक दस्तऐवज असून तो मूळ निविदा कागदपत्रांचा पर्याय समजू नये.

२. सर्व मूळ निविदा कागदपत्रे तपासणीसाठी खुली

विकासकांनी सादर केलेली सर्व मूळ निविदा कागदपत्रे असोसिएशनच्या कार्यालयात सर्व कामकाजाच्या दिवशी सकाळी ११.०० ते दुपारी २.०० या वेळेत तपासणीसाठी उपलब्ध राहतील.

सभासद व संबंधित सोसायट्यांना ही कागदपत्रे पाहण्याची आणि त्यांचा स्वतः अभ्यास करण्याची पूर्ण मुभा राहिल. प्रत्येक सोसायटीने आपली पसंती निश्चित करण्यापूर्वी किमान आपल्या पसंतीच्या पहिल्या तीन विकासकांची संपूर्ण मूळ निविदा कागदपत्रे व त्यातील महत्त्वाच्या अटी व शर्ती तपासून घ्याव्यात. आवश्यक वाटल्यास इतर कोणत्याही विकासकाची कागदपत्रेही तपासता येतील.

उपलब्ध कागदपत्रांचा अभ्यास करून स्वतंत्र मत तयार करण्याची संपूर्ण संधी सभासदांना उपलब्ध करून देणे, हा या प्रक्रियेतील पारदर्शकतेचा एक महत्त्वाचा भाग आहे.

३. यापुढील विविध प्रक्रिया समांतरपणे राबविण्यात येतील



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

नोंदणी क्रमांक : एमयुएम / एमएचएडीबी / जीईएन / ओ / १३५२३ / २०२२-२०२३ दिनांक : १५ / ०३ / २०२३

अ/०६, ५१-५३, सराफ चौधरी नगर, ठाकूर संकुल, कांदिवली (पूर्व), मुंबई - ४०० १०१

संदर्भ क्र. :

दिनांक : 23/8/2026

विकासकांशी पत्रव्यवहार, चर्चा, स्पष्टीकरणे, निविदांची सविस्तर छाननी आणि प्रत्यक्ष प्रकल्पांना भेटी या सर्व प्रक्रियांना वेळ लागू शकतो. ही सर्व प्रक्रिया पूर्ण होईपर्यंत सोसायट्यांनी आपला अभ्यास व पसंती निश्चित करण्याचे काम थांबविल्यास संपूर्ण प्रक्रियेला अनावश्यक विलंब होईल. म्हणूनच उपलब्ध वेळेचा जास्तीत जास्त योग्य उपयोग करण्यासाठी पुढील विविध कामे एकाच वेळी व समांतरपणे सुरू ठेवण्यात येतील. यामुळे प्रक्रिया गतिमान राहील आणि त्याचवेळी अधिकाधिक माहिती गोळा करता येईल.

४. सोसायट्यांकडून स्वतंत्र अभ्यास व चर्चा

एका बाजूला, प्रत्येक सोसायटीने प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागाराचा तुलनात्मक अहवाल, मूळ निविदा कागदपत्रे आणि उपलब्ध इतर माहितीचा अभ्यास करावा. त्यानंतर आपल्या सभासदांमध्ये, व्यवस्थापन समितीमध्ये तसेच असोसिएशनमधील आपल्या प्रतिनिधींसोबत आवश्यक ती चर्चा करून विकासकांबाबत आपले स्वतंत्र मत तयार करावे. या टप्प्यावर प्रत्येक सोसायटीला कोणत्याही बाह्य प्रभावाशिवाय उपलब्ध माहितीच्या आधारे आपली स्वतंत्र पसंती निश्चित करण्याचे पूर्ण स्वातंत्र्य राहील.

५. प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार व छाननी समितीकडून सविस्तर छाननी

सोसायट्या आपापल्या स्तरावर अभ्यास करत असतानाच, दुसऱ्या बाजूला प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार आणि निविदा छाननी समिती सर्व प्राप्त निविदांमधील अटी व शर्तीचा सविस्तर अभ्यास आणि छाननी सुरू ठेवतील.

विकासकांनी मूळ निविदेच्या अटी व शर्तीच्या व्यतिरिक्त काही विशिष्ट अटी, अपवाद, स्पष्टीकरणे किंवा इतर बाबी नमूद केल्या असल्यास त्यांचाही सविस्तर अभ्यास केला जाईल.

या छाननीचा उद्देश प्रत्येक विकासकाचा प्रस्ताव अधिक चांगल्या प्रकारे समजून घेणे आणि पुढील निर्णयासाठी आवश्यक असलेली जास्तीत जास्त उपयुक्त माहिती उपलब्ध करून घेणे हा असेल.

६. विकासकांशी आवश्यक चर्चा व स्पष्टीकरणे

काही विकासकांनी निविदेमधील काही मुद्द्यांवर चर्चा करण्याची विनंती केली आहे.

आपल्या निविदेतील अटी व शर्तीनुसार त्यामध्ये चर्चा करून बदल करणे अपेक्षित नाही. तथापि, प्रकल्पाचा मोठा आकार, त्याची गुंतागुंत, प्रत्यक्ष अंमलबजावणीतील व्यावहारिक बाबी तसेच सहभागी विकासकांची प्रतिष्ठा व अनुभव लक्षात घेता, त्यांनी उपस्थित केलेल्या विविध मुद्द्यांवर चर्चा करून त्यांची नेमकी भूमिका समजून घेणे योग्य ठरेल. विशेषतः विकासकाने मूळ निविदेतील अटीच्या व्यतिरिक्त काही विशिष्ट अटी किंवा शर्ती नमूद केल्या असल्यास, त्याबाबत चर्चा करून त्या अटीचा नेमका अर्थ, त्यामागील कारण आणि त्या बाबतीत विकासक कितपत व्यावहारिक किंवा लवचिक भूमिका घेण्यास तयार आहे, हे समजून घेण्याचा प्रयत्न केला जाईल.

अशा चर्चेचा उद्देश कोणत्याही विकासकाला विशेष सवलत देणे हा नसून, त्याची भूमिका स्पष्ट करून घेणे आणि शक्य असल्यास संबंधित मुद्द्यांवर व्यावहारिक स्पष्टता मिळविणे हा असेल. ही चर्चा आणि छाननी सुरू असतानाही सोसायट्यांची पसंती निश्चित करण्याची प्रक्रिया थांबणार नाही. दोन्ही प्रक्रिया समांतरपणे पुढे जातील.

७. विकासकांच्या प्रकल्पांना प्रत्यक्ष भेटी

याच कालावधीत, प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागाराचा तुलनात्मक अहवाल उपलब्ध झाल्यानंतर आणि २५ सप्टेंबरपूर्वी, निविदा छाननी समिती व प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागाराचे प्रतिनिधी जास्तीत जास्त अतिरिक्त क्षेत्रफळ देऊ केलेल्या प्रमुख विकासकांनी केलेल्या निवडक प्रकल्पांना प्रत्यक्ष भेटी देण्याचा प्रयत्न करतील.

या भेटींचा उद्देश संबंधित विकासकाबाबत केवळ कागदपत्रांमध्ये उपलब्ध असलेल्या माहितीवर अवलंबून न राहता त्याने प्रत्यक्षात केलेल्या कामाची माहिती घेणे हा असेल. या भेटीदरम्यान संबंधित प्रकल्पाची प्रत्यक्ष परिस्थिती, विकासकाने केलेल्या कामाची व्याप्ती, प्रमाण व गुणवत्ता, त्याने हाताळलेल्या प्रकल्पांचे स्वरूप तसेच प्रत्यक्ष पाहणीतून समोर येणाऱ्या इतर महत्वाच्या बाबी समजून घेण्याचा प्रयत्न केला जाईल.



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

नोंदणी क्रमांक : एमयुएम / एमएचएडीबी / जीईएन / ओ / १३५२३ / २०२२-२०२३ दिनांक : १५ / ०३ / २०२३

अ/०६, ५१-५३, सराफ चौधरी नगर, ठाकूर संकुल, कांदिवली (पूर्व), मुंबई - ४०० १०१

संदर्भ क्र. :

दिनांक : २३/१/२०२६

या प्रत्यक्ष भेटी आणि पाहणीच्या आधारे निविदा छाननी समिती व प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागाराकडून पाहणी अहवाल तयार केला जाईल. हा अहवाल कोणत्याही विकासकाची निवड करण्यासाठी एकमेव आधार असणार नाही. मात्र पुढील मूल्यमापनाच्या वेळी हा अहवालदेखील उपयुक्त माहिती म्हणून विचारात घेता येईल.

८. प्रत्येक सोसायटीकडून पाच विकासकांची क्रमवारी

प्रत्येक सोसायटीने उपलब्ध माहितीचा अभ्यास व आपल्या सभासदांशी चर्चा करून पाच विकासकांची निवड करावी आणि त्यांना पसंतीनुसार १ ते ५ क्रमांक द्यावेत.

गुणपद्धती पुढीलप्रमाणे राहील :

- प्रथम पसंती - ५ गुण
- द्वितीय पसंती - ४ गुण
- तृतीय पसंती - ३ गुण
- चौथी पसंती - २ गुण
- पाचवी पसंती - १ गुण

अशा प्रकारे प्रत्येक सोसायटीकडून एकूण १५ गुण दिले जातील. सर्व १४ सोसायट्यांचे मिळून एकूण २१० गुण होतील.

९. समान क्रमांक दिल्यास

एखाद्या सोसायटीला दोन विकासक समान योग्य वाटल्यास त्यांना समान क्रमांक देता येईल.

उदाहरणार्थ, दोन विकासकांना संयुक्तपणे प्रथम पसंती दिल्यास त्यांना प्रत्येकी ४.५ गुण दिले जातील आणि त्यानंतरच्या विकासकाला तृतीय क्रमांक मानण्यात येईल.

अशा इतर परिस्थितीतही एकूण गुणसंख्या कायम राहील आणि सर्व सोसायट्यांना समान न्याय मिळेल अशा प्रकारे योग्य व व्यावहारिक पद्धतीने गुण निश्चित केले जातील.

१०. पाच विकासकांची पसंती घेण्यामागील उद्देश

पाच विकासकांची पसंती मागविण्यामागे एक महत्वाचा व्यावहारिक विचार आहे.

पुढील छाननी व चर्चेदरम्यान एखादा किंवा दोन विकासक काही महत्वाच्या अटी व शर्तीबाबत अत्यंत आग्रही राहिल्यास, आवश्यक लवचिकता दाखविण्यास तयार नसल्यास किंवा त्यांच्यासोबत पुढे जाणे व्यावहारिकदृष्ट्या कठीण वाटल्यास, आपल्याकडे इतर योग्य आणि सोसायट्यांच्या पसंतीतील विकासकांचे पर्याय उपलब्ध राहणे आवश्यक आहे. त्यामुळे सुरुवातीपासूनच पर्यायांची संख्या तीनपर्यंत मर्यादित करण्याऐवजी पाच विकासकांची पसंती घेणे अधिक योग्य व व्यावहारिक ठरेल. यामुळे कोणत्याही एका किंवा दोन विकासकांवर अवलंबून राहण्याची परिस्थिती निर्माण होणार नाही.

पाच विकासकांची निवड ही अंतिम विकासकाची निवड नसून पुढील मूल्यमापनासाठी पुरेसे पर्याय खुले ठेवण्याचा टप्पा आहे.

११. पसंती सादर करण्याची अंतिम तारीख

प्रत्येक सोसायटीने आपली पाच विकासकांची अंतिम क्रमवारी शक्यतो सीलबंद लिफाफ्यात दिनांक २५ सप्टेंबरपर्यंत असोसिएशनच्या कार्यालयात जमा करावी.

या कालावधीतच दुसऱ्या बाजूला प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार व छाननी समितीकडून निविदांची सविस्तर छाननी, विकासकांशी आवश्यक चर्चा आणि विकासकांच्या प्रकल्पांची प्रत्यक्ष पाहणी करण्याची प्रक्रिया सुरू राहील.

अशा प्रकारे उपलब्ध वेळेचा जास्तीत जास्त उपयोग करण्याचा प्रयत्न केला जाईल.

१२. सर्व १४ सोसायट्यांचे गुण एकत्र करणे



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

नोंदणी क्रमांक : एमयुएम / एमएचएडीबी / जीईएन / ओ / १३५२३ / २०२२-२०२३ दिनांक : १५ / ०३ / २०२३

अ/०६, ५१-५३, सराफ चौधरी नगर, ठाकूर संकुल, कांदिवली (पूर्व), मुंबई - ४०० १०१

संदर्भ क्र. :

दिनांक : 23/3/2026

सर्व १४ सोसायट्यांकडून प्राप्त झालेल्या क्रमवारीनुसार गुण एकत्र केले जातील. यामुळे सर्व सोसायट्यांच्या एकत्रित पसंतीमध्ये कोणते विकासक पुढे आहेत याचे स्पष्ट चित्र उपलब्ध होईल. या टप्प्यावरदेखील कोणत्याही विकासकाची अंतिम निवड झालेली असे समजू नये.

१३. सर्व उपलब्ध माहिती एकत्र आणणे

या टप्प्यापर्यंत विविध माध्यमांतून महत्वाची माहिती उपलब्ध झालेली असेल:

सोसायट्यांनी केलेला स्वतंत्र अभ्यास व त्यांची पसंती, प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागाराचा तुलनात्मक अहवाल, मूळ निविदा कागदपत्रे, प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार व छाननी समितीची सविस्तर छाननी, विकासकांशी झालेल्या चर्चेतून मिळालेली स्पष्टता आणि विकासकांच्या प्रकल्पांना दिलेल्या प्रत्यक्ष भेटींचे निष्कर्ष व पाहणी अहवाल. ही सर्व माहिती शक्य तितक्या स्पष्ट स्वरूपात सभासदांसमोर आणण्याचा प्रयत्न केला जाईल.

जर एखादा विकासक काही महत्वाच्या अटी व शर्ती मान्य करण्यास तयार नसेल, काही मुद्द्यांवर अत्यंत आग्रही असेल किंवा आवश्यक लवचिकता दाखवत नसेल, तर अशा महत्वाच्या बाबींदेखील सभासदांच्या निदर्शनास आणून दिल्या जातील. त्याचप्रमाणे विकासकाबाबत सकारात्मक बाबी समोर आल्यास त्यादेखील सभासदांना कळविण्याचा प्रयत्न राहिल.

उद्देश कोणत्याही विकासकाच्या बाजूने किंवा विरोधात मत तयार करणे नसून सभासदांसमोर शक्य तितकी संपूर्ण आणि उपयुक्त माहिती ठेवणे हा आहे.

१४. सर्वोत्तम तीन विकासकांची पुढील प्रक्रियेसाठी निवड

सर्व १४ सोसायट्यांची पसंती, प्राप्त गुण आणि त्या टप्प्यापर्यंत उपलब्ध झालेल्या इतर संबंधित माहितीचा विचार करून पुढील प्रक्रियेसाठी सर्वोत्तम तीन विकासकांची निवड केली जाईल.

ही तीन विकासकांची निवडदेखील अंतिम विकासकाची निवड समजू नये.

पाच विकासकांची निवड अंतिम नाही आणि तीन विकासकांची निवडही अंतिम नाही.

हे दोन्ही टप्पे सभासदांसमोर योग्य पर्याय आणि आवश्यक माहिती आणण्यासाठीच्या मूल्यमापन प्रक्रियेचा भाग आहेत.

१५. अंतिम तीन विकासकांची सादरीकरणे

अंतिम तीन विकासकांना त्यांच्या प्रस्तावाबाबत सविस्तर सादरीकरण करण्याची संधी दिली जाईल.

निविदा उघडण्याच्या प्रक्रियेप्रमाणे ही सादरीकरणेदेखील शक्य तितक्या सभासदांना थेट पाहता येतील, अशी व्यवस्था करण्याचा प्रयत्न राहिल. यामुळे सभासदांना संबंधित विकासकांकडून त्यांचा प्रस्ताव, प्रकल्पाबाबतचा दृष्टिकोन, अनुभव, क्षमता आणि इतर महत्वाच्या बाबी प्रत्यक्ष समजून घेण्याची संधी मिळेल.

सादरीकरणे आणि त्यानंतरच्या चर्चेमुळे विकासकाची भूमिका, त्याची क्षमता, अटी व शर्तीबाबतची भूमिका, लवचिकता तसेच आपल्या अडचणी समजून घेऊन त्यावर व्यावहारिक उपाय सुचविण्याची तयारी याबाबत आणखी स्पष्टता मिळेल.

१६. केवळ जास्त क्षेत्रफळ हा निवडीचा एकमेव निकष असणार नाही

विकासकाची अंतिम निवड करताना केवळ कोणता विकासक सर्वाधिक अतिरिक्त क्षेत्रफळ देत आहे एवढाच विचार करणे योग्य होणार नाही. अतिरिक्त क्षेत्रफळ हा निश्चितच अत्यंत महत्वाचा घटक आहे; परंतु त्यासोबतच विकासकाची विश्वासार्हता, अनुभव, आर्थिक व तांत्रिक क्षमता, त्याने प्रत्यक्ष केलेल्या कामाची व्याप्ती व गुणवत्ता, महत्वाच्या अटी व शर्तीबाबतची भूमिका, आवश्यक लवचिकता, आपल्या अडचणी समजून घेण्याची तयारी आणि या संपूर्ण पुनर्विकासाच्या प्रवासात सभासदांसोबत सहकार्याने पुढे जाण्याची वृत्ती यांचाही एकत्रित विचार करणे आवश्यक आहे.

सर्वाधिक क्षेत्रफळ देणारा विकासक आपल्या बहुतांश महत्वाच्या अटी व शर्ती मान्य करत असेल, आवश्यक लवचिकता दाखवत असेल, सक्षम व विश्वासार्ह असेल आणि त्याच्यासोबत पुढील प्रक्रियेबाबत विश्वास वाटत असेल,



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

नोंदणी क्रमांक : एमयुएम / एमएचएडीबी / जीईएन / ओ / १३५२३ / २०२२-२०२३ दिनांक : १५ / ०३ / २०२३

अ/०६, ५१-५३, सराफ चौधरी नगर, ठाकूर संकुल, कांदिवली (पूर्व), मुंबई - ४०० १०१

संदर्भ क्र. :

दिनांक : 22/01/2026

तर ती आपल्यासाठी सर्व दृष्टीने सर्वोत्तम परिस्थिती असेल. परंतु सर्वाधिक क्षेत्रफळ देणारा विकासक काही अत्यंत महत्त्वाच्या मुद्द्यांवर खूपच आग्रही असेल, आवश्यक लवचिकता दाखवत नसेल किंवा त्याच्यासोबतचा पुढील प्रवास कठीण होऊ शकतो असे वाटत असेल, तर केवळ जास्त क्षेत्रफळ मिळते म्हणून निर्णय घेणे योग्य ठरणार नाही.

अशा परिस्थितीत सर्व बाबींचा विचार करून पुढे काय करायचे, हे सभासदांनी ठरवावे लागेल.

१७. असोसिएशनची भूमिका — निर्णयकर्ता नव्हे, तर प्रक्रिया सुलभ करणारी संस्था

या संपूर्ण प्रक्रियेमध्ये असोसिएशनची भूमिका अंतिम निर्णय घेणाऱ्या संस्थेची नसून, प्रक्रिया सुलभ करणारी व सभासदांपर्यंत आवश्यक माहिती पोहोचविणारी संस्था म्हणून राहिल.

असोसिएशन, प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार व छाननी समिती यांचा प्रयत्न विविध माध्यमांतून शक्य तितकी माहिती गोळा करणे, तिचा अभ्यास करणे आणि महत्त्वाच्या बाबी सभासदांसमोर ठेवणे हा असेल. प्रक्रिया जसजशी पुढे जाईल, तसतशी उपलब्ध होणारी महत्त्वाची माहिती सभासदांना देण्याचा प्रयत्न राहिल.

छाननी, विकासकांशी चर्चा, प्रत्यक्ष प्रकल्प पाहणी आणि अंतिम तीन विकासकांची सादरीकरणे पूर्ण झाल्यानंतर उपलब्ध माहितीच्या आधारे एखादा विकासक सर्व दृष्टीने अधिक योग्य वाटत असल्यास, असोसिएशन आपले मत आणि त्यामागील कारणे सभासदांसमोर ठेवू शकेल.

मात्र असे मत हे अंतिम निर्णय नसून सभासदांच्या विचारासाठी उपलब्ध करून दिलेली माहिती व भूमिका असेल.

१८. सभासदांना जास्तीत जास्त माहिती उपलब्ध करून देणे हा संपूर्ण प्रक्रियेचा केंद्रबिंदू

या संपूर्ण प्रक्रियेचा मुख्य उद्देश सभासदांना शक्य तितकी जास्त, योग्य आणि उपयुक्त माहिती उपलब्ध करून देणे हा आहे.

सभासदांना —

मूळ निविदा कागदपत्रे पाहता येतील;

प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागाराचा तुलनात्मक अहवाल उपलब्ध असेल;

प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार व छाननी समितीच्या अभ्यासातून समोर आलेल्या महत्त्वाच्या बाबी कळतील;

विकासकांनी घातलेल्या विशिष्ट अटी व त्याबाबतच्या चर्चेतून समोर आलेली भूमिका समजेल;

विकासकांच्या प्रत्यक्ष प्रकल्प पाहणीमधून मिळालेली माहिती उपलब्ध होईल;

आणि अंतिम तीन विकासकांची सादरीकरणे पाहण्याची संधी मिळेल.

अशा प्रकारे सभासदांना केवळ एका तुलनात्मक तक्त्यावर किंवा एका निकषावर अवलंबून राहावे लागणार नाही. त्यांच्यासमोर विविध स्रोतांतून मिळालेली माहिती उपलब्ध असेल आणि त्या सर्व माहितीच्या आधारे प्रत्येक सभासदाला स्वतःचे स्वतंत्र मत तयार करता येईल.

१९. अंतिम निर्णय प्रत्येक सभासदाच्या मतातून

सुरुवातीच्या टप्प्यात सर्व १४ सोसायट्यांकडून पाच विकासकांची क्रमवारी घेण्यामागील उद्देश पुढील मूल्यमापनासाठी पर्याय संकुचित करणे व सर्व सोसायट्यांची एकत्रित पसंती समजून घेणे हा आहे.

मात्र ही अंतीम विकासक निवड नाही.

अंतीम तीन विकासकांची निवडदेखील अंतीम विकासक निवड नाही.

अंतीम टप्प्यात, उपलब्ध सर्व माहिती, कागदपत्रे, छाननी, प्रत्यक्ष पाहणी, विकासकांची भूमिका आणि सादरीकरणे सभासदांसमोर आल्यानंतर प्रत्येक सभासदाला स्वतंत्रपणे आपले मत व्यक्त करण्याची संधी राहिल. अंतीम



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

नोंदणी क्रमांक : एमयुएम / एमएचएडीबी / जीईएन / ओ / १३५२३ / २०२२-२०२३ दिनांक : १५ / ०३ / २०२३

अ/०६, ५१-५३, सराफ चौधरी नगर, ठाकूर संकुल, कांदिवली (पूर्व), मुंबई - ४०० १०९

संदर्भ क्र. :

दिनांक : २३/०३/२०२६

विकासकाची निवड सभासदांच्या मतांनुसार केली जाईल आणि अंतिम निवड प्रक्रियेत प्रत्येक सभासदाचे मत महत्त्वाचे राहील.

यामुळे प्रारंभी सोसायट्यांच्या माध्यमातून होणारी क्रमवारी ही प्रक्रिया सुलभ करण्यासाठी आणि पर्याय कमी करण्यासाठी असेल; परंतु **अंतिम निवडीचा अधिकार सभासदांकडेच राहील.**

२०. निष्कर्ष

इतक्या मोठ्या आणि गुंतागुंतीच्या पुनर्विकास प्रकल्पात सर्व माहिती एकाच वेळी उपलब्ध होणे शक्य नाही. प्रक्रिया पुढे जात असताना नवीन माहिती, स्पष्टीकरणे आणि व्यावहारिक बाबी समोर येत राहतील. म्हणूनच ही प्रक्रिया गतिमान, **खुली आणि माहितीवर आधारित ठेवण्याचा प्रयत्न राहील.**

एका बाजूला सोसायट्या उपलब्ध कागदपत्रांचा अभ्यास करून आपली पसंती निश्चित करतील; त्याचवेळी प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार व छाननी समिती निविदांची छाननी करतील, विकासकांशी आवश्यक चर्चा करतील आणि त्यांच्या प्रकल्पांना प्रत्यक्ष भेटी देतील. यानंतर सर्व उपलब्ध माहिती एकत्र आणून सभासदांसमोर ठेवली जाईल. अंतिम तीन विकासकांना आपले प्रस्ताव सभासदांसमोर सादर करण्याची संधी दिली जाईल.

या संपूर्ण प्रक्रियेचा उद्देश कोणत्याही विशिष्ट विकासकाची निवड करून ती सभासदांवर लादणे हा नसून, प्रत्येक सभासदाला शक्य तितकी माहिती उपलब्ध करून देणे, विविध पर्याय समजून घेण्याची संधी देणे आणि त्यानंतर स्वतःचा स्वतंत्र, माहितीपूर्ण व योग्य निर्णय घेण्यास सक्षम करणे हा आहे.

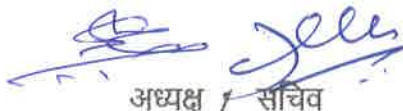
असोसिएशन ही या प्रक्रियेची **सुलभकर्ता व समन्वयक** म्हणून काम करेल.

पारदर्शक प्रक्रिया, जास्तीत जास्त माहिती, खुले पर्याय आणि सभासदांचा स्वतंत्र निर्णय — या तत्त्वांवर संपूर्ण विकासक निवड प्रक्रिया राबविण्याचा आमचा प्रयत्न राहील.

तरी सर्व सोसायट्यांनी या प्रक्रियेत सक्रिय सहभाग घेऊन, उपलब्ध कागदपत्रांचा अभ्यास करून आणि आपल्या सभासदांशी योग्य ती चर्चा करून **दिनांक २५ सप्टेंबरपर्यंत आपली पाच विकासकांची अंतीम क्रमवारी पसंती असोसिएशनला कळवावी.** जेणेकरून निवड केलेले तीन विकासकांचे सादरीकरण (Presentation) लवकर करणे सोईस्कर होईल ही विनंती.



आपले विश्वासू



अध्यक्ष / सचिव

सराफ चौधरी नगर को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटीज असोसिएशन लि.

Comparative Statement of Offers Received from the intended Developers for the Proposed Redevelopment of Saraf Choudhari Nagar Co-Op Housing Society's Association Ltd. Located at Thakur Complex, Kandivali (East), Mumbai - 400 101.

Tenders are typically opened During Specific Managing Committees Meeting of Association Held on 09.08.2026 at 12.10 Pm in Presence of Members

Offered Submitted by the Developer Under DCPR 2034 Reg. No. - 33(5)

Sr. No.	Name of Developer	Type of Unit	Existing Carpet area In Sq. Ft.	Proposed RERA Carpet Area In Sq. Ft. (Additional) offered by the Developer	Total Rehab RERA Carpet Area Offered in Sq. Ft.	Rent to the Existing Member During Transit	% of Increase In Rent, for the Subsequent Year	Corpus offered by the Developer in proposal	Shifting Charges		Brokerage	Car Parking provision offered	Discount on additional area purchase for existing Members	Amenities for Rehab & Sale	Earnest Money Deposit (EMD) Rs. 25,00,000/- (Rupees Twenty-Five Lakhs Only)	Total volume of Completed Project till date in Sq. Ft.by the Developer	Single Largest Completed/ Ongoing Project executed in Mumbai by the Developer	Turnover/ Networth of Co.	Undertaking for Time limit & Expenses for 79A/ EGM to be born by the Developer	Remarks	
									on Vacating	on Re-Accommodation											
1	Shivani Builders & Developers LLP	LIG	224	654	429,024.00	32,000/-	10%	5,00,000/-	30% of vacating 70% of Reaccommodation		45,000/-	32,000/-	1 (One) Car Parking Per Unit (950 UNIT) & visitor car parking space as per Prevailing Norms	Will be provide 10% discount to existing members to the extent of 10% extra area.	Same/ Equivalent as Free Sale	Shivani Builders & Developers LLP State Bank of India Vashi Turbhe Branch Cheque No. 718661	3.52 Lakh Sq. Ft.	Shivani Rudram BUA 8.95 Lakh Sq. Ft. Ongoing (SRA project) Redevelopment Kandivali (West)	41.48 Cr. Annual Turnover	Submitted	Shivani buiders has carried out projects in Joint ventures only, under their LLP firm
		MIG	434	800	134,400.00	52,000/-	10%	7,00,000/-			52,000/-										
		MIG	462	900	50,400.00	55,000/-	10%	7,00,000/-			55,000/-										
		SHOP	Approx. 360	640	44,800.00	93,000/-	10%	8,00,000/-			93,000/-										
			2,70,928		658,624.00																
2	H Rishabraj	LIG	224	499	327,344.00	24,200/-	10%	3,30,000/-	50% of vacating 50% of Reaccommodation		33,000/-	24,200/-	1 (One) Car Parking Per Unit (Subject to Planing & Approval) & visitor car parking space as per Prevailing Norms	Will be provide 10% discount to existing members to the extent of 10% extra area.	Same/ Equivalent as Free Sale	H Rishabraj Realty Cosmos Bank Borivali (East) Branch DD. No. 003372	24.49 Lakh Sq. Ft.	Rishabraj Avyaana BUA 5.00 Lakh Sq. Ft. Ongoing Redevelopment Goregaon (West)	621 Cr. Turnover	Submitted	
		MIG	434	686	115,248.00	35,200/-	10%	5,50,000/-			35,200/-										
		MIG	462	718	40,208.00	36,300/-	10%	5,50,000/-			36,300/-										
		SHOP	Approx. 360	+ 36% on Existing CA	34,272.00	66,000/-	10%	6,60,000/-			66,000/-										
			2,70,928		517,072.00																
3	B. G. Shirke Construction Technology Pvt. Ltd.	LIG	224	495	324,720.00	24,200/-	10%	3,30,000/-	50% of vacating 50% of Reaccommodation		33,000/-	24,200/-	As Per MCGM Norms & visitor car parking space as per Prevailing Norms	Will be provide 10% discount to existing members to the extent of 10% extra area.	Same/ Equivalent as Free Sale	Not Submitted	2.21 Cr. Sq. Ft.	Shrinivas Mili BUA 2.93 Lakh Sq. Ft. Completed Lower Parel	5,915 Cr. Annual Turnover	Not Submitted	Submitted their offer with 32 Terms & Conditions
		MIG	434	670	112,560.00	35,200/-	10%	5,50,000/-			35,200/-										
		MIG	462	710	39,760.00	36,300/-	10%	5,50,000/-			36,300/-										
		SHOP	Approx. 360	540	37,800.00	66,000/-	10%	6,60,000/-			66,000/-										
			2,70,928		514,840.00																
4	Excel Infra Constriction LLP	LIG	224	495	324,720.00	24,200/-	10%	3,30,000/-	50% of vacating 50% of Reaccommodation		33,000/-	24,200/-	1 (One) Car Parking Per Unit	Will be provide 10% discount to existing members to the extent of 10% extra area.	Same/ Equivalent as Free Sale	Virendra M. Vora Dhanlaxmi Bank Ghatkopar DD. No. 108998	list of project submitted but the area not specified	Not Received any Reply from the Developer for the same	215.84 Cr. Network	Submitted	The Developer has submitted the list of project however the areas which they completed Not Specified
		MIG	434	670	112,560.00	35,200/-	10%	5,50,000/-			35,200/-										
		MIG	462	710	39,760.00	36,300/-	10%	5,50,000/-			36,300/-										
		SHOP	Approx. 360	540	37,800.00	66,000/-	10%	6,60,000/-			66,000/-										
			2,70,928		514,840.00																
5	Bhagwati Corporation	LIG	224	495	324,720.00	24,200/-	10%	3,30,000/-	50% of vacating 50% of Reaccommodation		33,000/-	24,200/-	As Per MCGM Norms	Will be provide 10% discount to existing members to the extent of 10% extra area.	Same/ Equivalent as Free Sale	Bhagwati Corporation Kotak Mahindra Bank Nerul Navi Mumbai Cheque No. 000070	43.01 Lakh Sq. Ft.	19 East BUA 9.49 Lakh Sq. Ft. Completed Residential Nerul	340 Cr. Networth	Not Submitted	The Developer has Not Completed any Projects in Mumbai Till Date
		MIG	434	670	112,560.00	35,200/-	10%	5,50,000/-			35,200/-										
		MIG	462	710	39,760.00	36,300/-	10%	5,50,000/-			36,300/-										
		SHOP	Approx. 360	540	37,800.00	66,000/-	10%	6,60,000/-			66,000/-										
			2,70,928		514,840.00																
6	Runwal Developers Ltd.	LIG	224	430	282,080.00	24,200/-	10%	3,30,000/-	50% of vacating 50% of Reaccommodation		33,000/-	24,200/-	1 (One) Covered Car Parking Per Unit (950 UNIT) & visitor car parking space as per Prevailing Norms	5% Discount on launch Price to existing members to the extent of 10% of their respective existing area.	To be Discussed at Planning Stage	Runwal Developers Ltd. ICICI Bank Sion Branch DD. No. 500173	1.65 Cr. Sq. Ft.	R City & Orchid Residency BUA 55.06 Lakh sq. ft. Completed in 2022 Ghatkopar (West)	3,215 Cr. Networth	Agreed & Submitted for Expenses however For the time limit intended to have further discussion	Offer is submitted subject to various other 24 Terms & Conditions Specified to be discuss
		MIG	434	625	105,000.00	35,200/-	10%	5,50,000/-			35,200/-										
		MIG	462	665	37,240.00	36,300/-	10%	5,50,000/-			36,300/-										
		SHOP	Approx. 360	475	33,250.00	66,000/-	10%	6,60,000/-			66,000/-										
			2,70,928		457,570.00																
7	Kalpataru Ltd.	LIG	224	410	268,960.00	24,200/-	10%	1,65,000/-	10% of Signing DA 20% of vacating 70% of Reaccommodation		16,500	16,500	Car parking will be given as Per the DCPR 2034 Norms	Rs. 27,000/- Per Sq. Ft. This Area Non-Transferable & Subject to final plan & Fitment	External Amenities for all bldg same however change in Internal Amenities of sale flats (specified in Terms)	Kalpataru Ltd. ICICI Bank Vakola Branch DD. No. 503828	78.20 Lakh Sq. Ft.	Kalpataru Aura BUA 10.57 Lakh Sq. Ft. Completed Residential Ghatkopar (West)	2,575.49 Cr. Nethworth	Submitted	Offer submitted with 24 additional terms & conditions in detail to be discuss
		MIG	434	651	109,368.00	35,200/-	10%	2,75,000/-			22,000										
		MIG	462	693	38,808.00	36,300/-	10%	2,75,000/-			22,000										
		SHOP	Approx. 360	+ 35% on 25,200 Sq. Ft. CA	34,020.00	66,000/-	10%	3,30,000/-			22,000										
			2,70,928		451,156.00																

Offered Submitted by the Developer Under DCPR 2034 Reg. No. - 33(9)

Sr. No.	Name of Developer	Type of Unit	Existing Carpet area In Sq. Ft.	Proposed RERA Carpet Area In Sq. Ft. (Additional) offered by the Developer	Total Rehab RERA Carpet Area Offered in Sq. Ft.	Rent to the Existing Member During Transit	Increase In Rent, for the Subsequent Year	Corpus offered by the Developer in proposal	Shifting Charges			Car Parking provision offered	Discount on additional area purchase for existing Members	Amenities for Rehab & Sale	Earnest Money Deposit (EMD) Rs. 25,00,000/- (Rupees Twenty-Five Lakhs Only)	Total volume of Completed Project till date in Sq. Ft.by the Developer	Single Largest Completed/ Ongoing Project executed in Mumbai by the Developer	Turnover/ Networth of Co.	Undertaking for Time limit & Expenses for 79A/ EGM to be born by the Developer	Our Remarks on Offer Submitted by the Developer	
									on Vacating	on Re-Accommodation	Brokerage										
1	H Rishabraj	LIG	224	530	347,680.00	24,200/-	10%	3,30,000/-	30% of vacating 70% of Reaccommodation	33,000/-		24,200/-	1 (One) Car Parking Per Unit (950 unit) <i>OK But Subject to Planing & Approval</i>	Will be provide 10% discount to existing members to the extent of 10% extra area.	Same/ Equivalent as Free Sale	H Rishabraj Realty Cosmos Bank Borivali (East) Branch DD. No. 003372	24.49 Lakh Sq. Ft.	Rishabraj Avyaana BUA 5.00 Lakh Sq. Ft. Ongoing Redevelopment Goregaon (West)	621 Cr. Turnover	Submitted	
		MIG	434	728	122,304.00	35,200/-	10%	5,50,000/-		44,000/-	35,200/-										
		MIG	462	759	42,504.00	36,300/-	10%	5,50,000/-		44,000/-	36,300/-										
		SHOP	Approx. 360	+ 38% on Existing CA	34,776.00	66,000/-	10%	6,60,000/-		44,000/-	66,000/-										
			2,70,928		547,264.00																
2	Kalpataru Ltd.	LIG	224	513	336,528.00	24,200/-	10%	1,65,000/-	10% of Signing DA 20% of vacating 70% of Re-accommodation	16,500	16,500	24,200/-	Car parking will be given as Per the DCPR 2034 Norms	Rs. 27,000/- Per Sq. Ft. This Area Non-Transferable & Subject to final plan & Fitment	External Amenities for all bldg same however change in Internal Amenities of sale flats (specified in Terms)	Kalpataru Ltd. ICICI Bank Vakola Branch DD. No. 503828	78.20 Lakh Sq. Ft.	Kalpataru Aura BUA 10.57 Lakh Sq. Ft. Completed Residential Ghatkopar (West)	2,575.49 Cr. Nethworth	Submitted	Offer submitted with 24 additional terms & conditions in detail to be discuss
		MIG	434	700	117,600.00	35,200/-	10%	2,75,000/-		22,000	22,000										
		MIG	462	745	41,720.00	36,300/-	10%	2,75,000/-		22,000	22,000										
		SHOP	Approx. 360	+ 35% on 25,200 Sq. Ft. CA	34,020.00	66,000/-	10%	3,30,000/-		22,000	22,000										
			2,70,928		529,868.00																
3	Kanakia Homes Pvt. Ltd.	LIG	224	501	328,656.00	24,200/-	10%	3,30,000/-	20% of vacating 80% of Reaccommodation	33,000/-		24,200/-	Car Parking Shall be Provide As Per MCGM Norms	Will be provide 10% discount to existing members to the extent of 10% extra area.	Same/ Equivalent as Free Sale	Kanakia Homes Pvt. Ltd. HDFC Bank Andheri (East) - Sahar Road DD. No. 012925	2.25 Cr. Sq. Ft.	Kanakia Silicon Valley BUA 27.50 Lakh Sq. Ft. Ongoing Residential Powai	5,005 Cr. Nethworth	Submitted	
		MIG	434	660	110,880.00	35,200/-	10%	5,50,000/-		44,000/-	35,200/-										
		MIG	462	690	38,640.00	36,300/-	10%	5,50,000/-		44,000/-	36,300/-										
		SHOP	Approx. 360	486	34,020.00	66,000/-	10%	6,60,000/-		44,000/-	66,000/-										
			2,70,928		512,196.00																
4	Shree Naman Developer Pvt. Ltd.	LIG	224	495	324,720.00	24,200/-	5%	3,30,000/-	50% of vacating 50% of Reaccommodation	33,000/-		24,200/-	1 (One) Car Parking Per Unit	Will be provide 5% Discount to existing members to the extent of 10% extra area.	Same/ Equivalent as Free Sale	Shree Naman Developer Pvt. Ltd. Axis Bank BKC Branch DD. No. 108761	45.22 Lakh Sq. Ft.	Insignia BUA 11.30 Lakh Sq. Ft. Completed Residential Santacruz	Average. 2,557.4 Cr. Turnover	Submitted	The Developer has Specified that, If selected by the society, then we may want to take the project in one of our SPV Company which shall at all point of time, continue to hold at least 51% Stake by Shree Naman Developers Pvt. Ltd. or its promoters
		MIG	434	670	112,560.00	35,200/-	5%	5,50,000/-		44,000/-	35,200/-										
		MIG	462	710	39,760.00	36,300/-	5%	5,50,000/-		44,000/-	36,300/-										
		SHOP	Approx. 360	486	34,020.00	66,000/-	5%	6,60,000/-		44,000/-	66,000/-										
			2,70,928		511,060.00																