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/39/2026

दिनांक : 31/03/2026

इतिवृत्त

सराफ चौधरी नगर को-ऑप.हौसिंग सोसायटीज असोसिएशन ली. या असोसिएशनने एससीएन संकुलाचा पुनर्विकास संदर्भात सध्यस्थितीची माहिती देऊन चर्चा करून निर्णय घेणेबाबत एससीएन वसाहतीतील असोसिएशनच्या सर्व सभासद संस्थांच्या कार्यकारिणी समिती सदस्यांची/असोसिएशनच्या सदस्यांची रविवार दिनांक २२/०२/२०२६ रोजी सकाळी १०:३० वा.बहुउद्देशीय सभागृहात एकत्रित समन्वय सभा आयोजित करण्यातआली होती.

सदर सभेस असोसिएशनचे संस्था प्रतिनिधी व सर्व १ ते १४ संस्थांचे कार्यकारिणी समिती सदस्य असे एकूण १०४ सदस्य गणसंख्या व प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार मे.हर्षा इंटरप्राइजेसचे श्री.हर्षद जिल्का (Project Management Consultant) उपस्थित होते.

सभा सुरु करणे पूर्वी मा.श्री.अजित दादा पवार,उपमुख्य मंत्री महाराष्ट्र राज्य यांचे व असोसिएशनचे उपसमिती सदस्य श्री.विजय आदकचे वडील श्री.वसंतराव आदक यांचे निधन झाले असल्यामुळे त्यांना दोन मिनिट्स उभे राहून श्रद्धांजली वाहण्यात आली.

असोसिएशनचे सचिव श्री.हिंमतराव पाटील यांनी सभागृहात उपस्थितांचे हार्दिक स्वागत करून त्यांना सस्नेह नमस्कार करून आजची सभा सुरु करण्याची अनुमती घेऊन सभागृहाला माहिती दिली कि,आजच्या सभेचे अध्यक्ष स्थानअसोसिएशनचे अध्यक्ष श्री.तानाजी काटकर यांनी स्वीकारावे अशी विनंती केली. त्यास संस्था क्र.६ चे प्रतिनिधी व असोसिएशनचे उपसमिती सदस्य श्री.सुनील आयरे यांनी अनुमोदन दिले.तदनंतर श्री.तानाजी काटकर यांनी सभेचे अध्यक्षस्थान ग्रहण केले.

अध्यक्ष श्री.तानाजी काटकर यांनी सर्व संस्थांच्या उपस्थितीत कार्यकारिणी समिती सदस्यांना नमस्कार करून सूचित केले कि,एससीएन वसाहतीचा समूह पुनर्विकास संदर्भात सध्यस्थितीची माहितीं देऊन चर्चा करून निर्णय घेणेसाठी सभा आयोजित केली आहे. तरी एससीएन वसाहतीचा समूह पुनर्विकास करणे संदर्भातचं कोणाचे काही प्रश्न असतील तर ते विचारावेत,या व्यतिरिक्त इतर कोणत्याही मुद्द्यांवर/ प्रश्नांवर चर्चा सभागृहात होणार नाही.असे सांगून सचिव श्री.हिंमतराव पाटील यांना विषयांकित पत्रिकेनुसार सभेला सुरुवात करण्यास सांगितले.

तदनंतर सचिव श्री.हिंमतराव पाटील यांनी उपस्थित सर्व सदस्यांना नमस्कार केला आणि असे सांगितले कि, आजच्या सभेची विषय पत्रिका असोसिएशनच्या सर्व सभासद संस्थांना देण्यात आली असून विषयांकित पत्रिकेनुसार सभेचे कामकाजास सकाळी ११:०५ वा. सुरुवात करण्यात आली.

सचिव श्री.पाटील यांनी सभागृहात माहिती दिली कि,सराफ चौधरी नगर वसाहतीला ३० वर्ष झाली असून संकुलातील बहुतांशी इमारती/घरे यांना गळती होऊन स्लॅब कोसळणे व अंतर्गत घरांचे बांधकाम खराब होऊन पडझडी सुरू असून नुक़सानीचे 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 व दिनांक १९/०१/२०२५ रोजी विशेष सर्वसाधारण सभेत सभासदांनी पुनर्विकास निविदा प्रक्रिया राबवून समूह पुनर्विकास लवकर सुरू करावा असा निर्णय घेण्यात आला. या मुख्य उद्देशाने आजची सभा आयोजित केली आहे. पुनर्विकासाला असलेल्या अडी-अडचणी बाबत असोसिएशनचे माजी अध्यक्ष श्री.विक्रम चौधरी व कार्यकारिणी समिती माहिती देतील. तसेच पुनर्विकास प्रकल्पाच्या व्यवहार्यत (Feasibility Report) व कायदेशीर तरतुदींसंबंधीची माहिती प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार (Project Management Consultant) श्री.हर्षद जिल्का देतील.

त्यानंतर असोसिएशनचे माजी अध्यक्ष श्री.विक्रम चौधरी यांनी मा.उच्च न्यायालय मुंबई येथे प्रलंबित असलेली जनहित याचिका क्र.९/२०१६, सीओडी निर्बंध, जास्तीचा रेडीरेकनर रेट, भूखंडावर असलेले बीएमसी रिझर्वेशन, वसाहतीच्या आवारातून गेलेली Transmission Line व भुईभाडे करारनामा नूतनीकरण इत्यादींच्या सद्यस्थितीची माहिती सभागृहास दिली.

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

तदनंतर प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार (Project Management Consultant) श्री.हर्षद जिल्का यांनी फिजिबिलिटी रिपोर्टची माहिती उपस्थितांना दिली व निविदा प्रक्रिया राबवून कायदेशीर तरतुदीनुसार पारदर्शकतेने विकासकाची निवड केल्यास त्यांचेमार्फत प्रकल्पातील असलेल्या वरील सर्व अडचणी दूर होण्यास मदत होईल असे सांगितले. त्याप्रमाणे स्वयंपुनर्विकासासंबंधी येणाऱ्या अडी -अडचणीची सविस्तर माहिती देण्यात आली असता मोठ्या भूखंडाचा स्वयंपुनर्विकास करणे संयुक्तिक नसून मागील वेळेस पुनर्विकासाची प्रक्रिया हि ३३(५) अंतर्गत केली होती त्याप्रमाणे आपल्या वसाहहतीचा पुनर्विकास हा ३३(५) अंतर्गतच करावा असे सर्वांचे मत आले.

तदनंतर सचिव श्री.पाटील यांनी उपस्थितांना एससीएन वसाहतीचा समूह पुनर्विकास करणे संदर्भात कोणाचे काही प्रश्न / शंका असतील तर त्या विचाराव्यात त्यांचे असोसिएशन पदाधिकारी / पिएमसी हे योग्य समर्पक उत्तरे देऊन निरसन करण्यात येईल असे सांगितले. त्यानंतर खालील सदस्यांनी प्रश्न/ शंकांचे विचारणा केली.

१) संस्था क्र.७ मर्या. चे श्री.मनोहर कदम यांनी सांगितले कि, मा.दत्ता चौधरी साहेब यांच्यामुळे पोलिसांना स्वस्तात व वेळेत घरे मिळाली. असोसिएशनचे माजी अध्यक्ष श्री.विक्रम चौधरी हे उकृष्ट अभ्यासू अनुभवी व पुनर्विकासाची माहितगार असल्याने पुनर्विकासाची लवकरात लवकर सुरुवात करून चांगल्या दर्जाचे माझ्या घराचे स्वप्नपूर्ती आमच्या सारख्या सभासदांच्या वयाच्या हयातीमध्ये पूर्ण करावी तसेच आमच्या संस्थेच्या ब -१५ संस्थेकडे बऱ्याच वर्षांपासून आर्थिक देण्या- घेण्याचा व्यवहार प्रलंबित आहे. सी.ए. ने दोन्ही संस्थेचे ऑडिट करून रिपोर्ट दिलेला आहे तरी असोसिएशनने सदर प्रकरणी लक्ष घालून सामोपचाराने आर्थिक देण्या- घेण्याच्या व्यवहारात मार्ग काढून आमचे संस्थेचे आर्थिक देणे बी- १५ संस्थेकडून मिळवून द्यावे. जेणे करून संस्थेची भुभाडे विलंब आकाराची प्रलंबित असलेली रक्कम शासनास भरणा करता येईल.

२) संस्था क्र.११ मर्या.चे श्री.विनोद महाडिक यांनी असोसिएशनचे पदाधिकारी यांच्यामध्ये अंतर्गत बदल करताना मिटिंग बोलाविण्यात यावी.,संकुलाचा पुनर्विकासासाठी विकासक हा नामांकित प्रतिष्टीत असावेत अशी मागणी केली.

३) संस्था क्र.१३ मर्या. चे श्री.प्रमोद देवकर यांनी असोसिएशन हे चांगल्या प्रकारे काम करीत असून लवकर पुनर्विकासाची प्रक्रिया राबवून सभासदांना घरे मिळावीत. माजी अध्यक्ष श्री.विक्रम चौधरी साहेब यांनी अध्यक्षपदाचा राजीनामा देणे योग्य नाही. परंतु बाकी कार्यकारिणीत झालेले बदल आवश्यक होते. कारण त्यांचेकडून nuisance create केला जात होता., पुनर्विकास -प्रकल्पासंबंधी नवीन Feasibility Report असावा., सदरचा प्रकल्प मोठा असल्याने छोट्या विकासास न देता मोठा विकासक आणावा., घरे विहित मुदतीत देण्यात यावीत., एरिया, कॉरपर्स फंड,रेंट व शिफ्टिंग चार्जेस योग्य प्रकारे असावा., निवडलेला पहिला विकासक निघून गेला तर दुसऱ्या नंबरच्या विकासकास प्राधान्य द्यावे अशी मागणी केली.

४) संस्था क्र.१० मर्या. चे श्री.विजय देशमुख यांनी मा.उच्च न्यायालय मुंबई येथे प्रलंबित असलेली जनहित याचिका क्र.९/२०१६, सीओडीनिर्बंध, जास्तीचा रेडीरेकनर रेट, भूखंडावर असलेले बीएमसी रिझर्वेशन, वसाहतीच्या आवारातून गेलेली Transmission Line व भुईभाडेकरारनामा नूतनीकरण इत्यादींमुळे पुनर्विकासास जर अडचणी निर्माण होत असतील तर आपण चॅलेंज का स्वीकारावे अशी विचारणा केली.

५) संस्था क्र.१० मर्या. चे श्री.विनायक कामथे यांनी पुनर्विकासासाठी विकासक निवड प्रक्रिया राबवितांना सर्व संस्थांच्या सभासदांची सभा घेऊन विकासक निवड करावा अशी सूचना मांडण्यात आली.

६) संस्था क्र.७ मर्या. चे श्री.राहुल पाटील यांनी त्यांच्या संस्थेचा प्रलंबित असलेला लीज भरणा करण्यासाठी म्हाडाकडून नोटीस आलेली असून त्या रक्कमेचा भरणा करण्यासाठी संस्था क्र.बी - १५ यांच्याकडे प्रलंबित असलेली आर्थिक देण्या- घेण्याचा व्यवहार असोसिएशनचे सचिव श्री.पाटील यांनी लक्ष घालून सामोपचाराने मिटविण्यात येऊन लवकरात लवकर संस्था क्र.७ यांना देणे असलेली रक्कम मिळावी.,आमच्या संस्थेचा समूह पुनर्विकास करण्यासाठी कोणत्याही प्रकारचा विरोध नसुन पाठींबा आहे असे सांगितले.

७) संस्था क्र.२ मर्या.चे श्री.विष्णू मेहतर यांनी पुनर्विकास प्रक्रिया हि पारदर्शकतेने करण्यात यावी. विकासाकरिता आलेल्या निविदा सर्व संस्थांच्या कार्यकारिणी समिती समोर उघडण्यात याव्यात. तसेच पीएमसी

सभासदांच्या हितार्थ कामकाज करावे., पुनर्विकास व विक्री असलेल्या सदनिका यांच्या मधील देण्यात येणाऱ्या सुख सुविधा ह्या सम -समान असाव्यात अशी मागणी केली.

८) संस्था क्र.१ मर्या.चे श्री.नितीन देसाई यांनी मुद्दा उपस्थित केला कि,जनहित याचिका क्र.९/२०१६ मध्ये ६७ प्रतिवादींचं प्रकरण प्रलंबित आहे आणि आपण पुनर्विकास प्रक्रिया सुरु करणार आहोत तर कोर्टाचा अवमान होणार नाही का? तसेच सीओडीनिर्बंध,जास्तीचा रेडीरेकनर रेट,भूखंडावर असलेले बीएमसी रिझर्वेशन, वसाहतीच्या आवारातून गेलेली Transmission Line अशा अडचणी आहेत तर पुनर्विकास प्रक्रिया सुरु करणे योग्य होईल का? अशी विचारणा केली.

९) संस्था क्र.५ मर्या. चे श्री.योगेश पवार यांनी मुद्दा उपस्थित केला कि,मागच्या वेळेस पहिला सोनम विकासक निवडलेला तो विकासक निघून गेला तर दुसऱ्या नंबरच्या विकासकास प्राधान्य द्यावे अशी मागणी केली. तसेच जनहित याचिकेमध्ये म्हाडास १०% व शासनास १०% सदनिका देण्याची शिफारस केली आहे त्यास आमची परवानगी आहे परंतु त्याप्रमाणे पुनर्विकास प्रकल्पाच्या व्यवहार्यत (Feasibility Report) काढण्यात आला आहे का? अशी विचारणा केली. तसेच त्यांनी अशी हि विचारणा केली कि,किती मजल्याची इमारत होईल, विकासकांकडून रेंट किती मिळेल.

१०) संस्था क्र.४ मर्या. चे श्री.प्रवीण पालकर यांनी मुद्दा उपस्थित केला कि, आमच्या संस्थेतील बऱ्याच सभासदांनी त्यांच्या सदनिका विक्री केलेल्या आहे. परंतु सदनिका हस्तांतरणाच्या नोंदी म्हाडाचे संबंधित कार्यालयात नाही. त्यामुळे सभासदांना काही अडचणी येतील का? संस्था समिती सदस्यांनी वरील उपस्थित केलेल्या मुद्द्यांवर सभेत सविस्तर चर्चा करण्यात आली. कायदेशीर तरतुदीस अधिन राहून वरील उपस्थित केलेल्या मुद्दांवर असोसिशएनच्या कार्यकारिणीने व प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार (PMC) मे.हर्षा इंटरप्राइजेसचे श्री.हर्षद जिल्का यांनी समर्पक उत्तरे दिली व यावर चर्चेअंती संस्थांच्या उपस्थित कार्यकारिणी समिती सदस्यांनी समाधान व्यक्त केले. सभेत चर्चेदरम्यान सर्वांचे मत आले कि, असोसिएशनने पुनःश्च कायदेतज्ञांचे मत घेऊन पुनर्विकास प्रक्रिया लवकरात लवकर सुरु करावी.

चर्चेत असे ठरले कि, शासन निर्णय व ७९ (अ) च्या मार्गदर्शक तत्वानुसार प्रक्रिया राबविण्याकरिता वर्तमान पत्रात जाहिरात देवून नामांकित विकासकाकडून निविदा मागविण्यात याव्यात. विकासकाची निवड केल्यास त्यांचे मार्फत प्रकल्पातील असलेल्या वरील सर्व समस्या दूर होण्यास मदत होईल. संस्थेतील सभासदांचे ओळखीचे नामांकित विकासक असल्यास त्यांना देखील निविदा भरण्यास प्रोत्साहित करावे. आलेल्या निविदांमधून ७९ (अ) प्रक्रिया राबवून नामांकित विकासकाची निवड करण्यात यावी.

चर्चेअंती सर्वानुमते ठराव पारित करण्यात आला कि,"सराफ चौधरी नगर वसाहतीचा प्रस्तावित पुनर्विकासाबाबत सभेत झालेल्या चर्चा विनिमयच्या अनुषंगाने सराफ चौधरी नगर को-ऑप.हौसिंग सोसायटीज असोसिएशनने प्रस्तावित केल्याप्रमाणे पीआयएल ९/२०१६ आणि सीओडीच्या निर्बंधांच्या मुद्द्यावरील सध्याच्या स्थितीसाठी कायदेतज्ञांशी सल्लामसलत करून व्यवस्थापकीय समिती आणि पीएमसी यांनी चर्चा आणि स्पष्टीकरण दिल्याप्रमाणे सराफ चौधरी नगर लेआउटच्या प्रस्तावित पुनर्विकासासाठी निविदा प्रक्रिया पुढे नेण्यास १४ सोसायट्यांच्या कार्यकारिणी सदस्यांनी / प्रतिनिधींनी सहमती दर्शविली आणि सर्वानुमते संमती दिलीआहे".

तदनंतर असोसिएशनचे उपसमिती सदस्य श्री.संजय भाट यांनी सर्व संस्थांच्या कार्यकारिणी समितीच्या सदस्यांचे सभेस उपस्थित राहिल्याबद्दल अभिनंदन करून सभेची सांगता होणेपूर्वी राष्ट्रगीत होईल व सर्वांसाठी भोजनाची व्यवस्था केली आहे तरी त्याचा आस्वाद घेऊन प्रस्थान करावयाचे आहे.

ठराव सर्वानुमते मंजूर,

सूचक :- श्री. हिम्मतराव पाटील अनुमोदक :-- श्री.राहुल पाटील, श्री. विजय देशमुख

शेवटी राष्ट्रगीत गाऊन ०१:[illegible] वा. सभा संपन्न झाल्याचे घोषीत केले.

सराफ चौधरी नगर को-ऑप हौ. सोसायटीज असोसिएशन लि.

अध्यक्ष सचिव