



# अभ्युदय नगर

## सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा संघ (मर्या.)

(नोंदणी क्रमांक : एम. यु. एम./ एम.एच.ए.डी.बी./ एच. एस.जी. / टी.सी. ) १२४९२ / सन २००६ - २००७)

कार्यालय : समाज मंदिर हॉल, वीर श्रीकांत हडकर मार्ग, अभ्युदयनगर, काळाचौकी, मुंबई - ४०० ०३३.

जा. क्र. १६५/२०१६-२०१७

दिनांक :

१०/१२/२०१६

अभ्युदयनगर रहिवाशी बंधू-भगिनीनो...!

अभ्युदयनगर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची एकत्रित पुनर्विकास प्रक्रिया संघाच्या माध्यमातून योग्य दिशेने सुरु आहे. अद्यापर्यंत संघ तसेच सर्व सभासद गृहनिर्माण संस्थांनी संयुक्तपणे घेतलेले एकत्रित पुनर्विकासाबाबचे निर्णय, निविदाप्रक्रिया व सर्व वेळोवेळीचे ठराव व अटी शर्तीनुसार सर्वांच्या संमतीने व मान्यतेने झालेले आहेत हे आपणा सर्वांना अवगत आहेच.

निविदेतील अटी, शर्ती व सूचनांनुसार बहुसंख्य सभासद गृहनिर्माण संस्थांनी निवड केलेले अंतिम विकासक म्हणून मे. किस्टोन रिअलटर्स प्रा. लि. (रुस्तमजी) यांना संघाने दिनांक ०६.०७.२०१६ रोजी निविदा बहाल केली. त्यानुसार सुधारित पुनर्प्रस्ताव देण्याबाबत विकासकास सूचित करण्यात आले. त्याप्रमाणे विकासकाकडून संघास प्राप्त झालेला सुधारित पुनर्प्रस्ताव सभासद गृहनिर्माण संस्था व सभासद रहिवाशी यांना अवलोकनार्थ पाठविण्यात आला होता. त्याप्रमाणे सभासद गृहनिर्माण संस्था कडून संघाकडे सुधारित पुनर्विकासाच्या संदर्भात लेखी पत्राद्वारे प्राप्त झालेल्या सूचना प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार मे. शिल्प असोसिएट्स यांचेकडे अभिप्रयास्त्व पाठविण्यात आल्या आहेत. दरम्यान संघाने अभ्युदयनगरच्या एकत्रित पुनर्विकासाच्या संदर्भात सर्व गृहनिर्माण संस्थांचे पदाधिकारी, सभासद रहिवाशी व विकासक मे. किस्टोन रिअलटर्स प्रा. लि. (रुस्तमजी) यांच्या सोबत संयुक्त चर्चासत्र आयोजित केले होते. सदर चर्चा सत्रात वसाहती मधील बहुसंख्य संस्था पदाधिकारी व सभासद रहिवाश्यांनी सहभाग घेऊन एकत्रित पुनर्विकासाच्या संदर्भात सूचना केल्या. तसेच विकासकास पुनर्विकासासंदर्भात अपेक्षित असलेले प्रश्न विचारून शंकाचे निरसन करून घेतले.

अभ्युदयनगरच्या एकत्रित पुनर्विकासबाबत कोणतीही अडचण येऊ नये म्हणून संघ कायदेशीर व तांत्रिक बाबी बारकाईने तपासून निर्णय घेत आहे. यामुळे निश्चितच उशीर होत आहे परंतु पुनर्विकासामध्ये या बाबींकडे दुर्लक्ष करून चालणार नाही अशी संघाची स्पष्ट भूमिका आहे. सभासद रहिवाश्यांच्या योग्य व कायदेशीर हक्कांमध्ये कोणतीही बाधा न येता सर्व सोयी सुविधायुक्त चांगली सदनिका मिळाली पाहिजे याकरिता संघ सातत्याने प्रयत्नशील आहे.

तसेच एकत्रित पुनर्विकासामध्ये रहिवाश्यांची कोणत्याही प्रकारची दिशाभूल अथवा फसवणूक होऊ नये म्हणून प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार मे. शिल्प असोसिएट्स यांच्या कडून पुनश्च: माहिती व आकडेवारी घेत असतानाच दुसरा तात्पुरता पर्याय म्हणून संघाने विकासकाकडून आलेल्या सुधारित पुनर्विकास प्रस्तावावर म्हाडा पॅनलचे वास्तुविशारद मे. लेले असोसिएट्स तसेच वास्तुविशारद सौ. प्रीती दळवी यांचेकडून सदर प्रकल्पासाठी मुख्यत्वे कोर्पस

फंड व इतर सोयी सुविधा संबंधी अभिप्राय घेण्याचे काम सुरु आहे. तसेच एकत्रित पुनर्विकासामध्ये रहिवाश्यांसाठी घरे इमारतींची उंची, मोकळ्या जागा, सर्वसामान्य सुविधा, सुरक्षा, बगीचे, मैदान, एकूण क्षेत्रफळ इत्यादी व त्या अनुषंगाने लागणारा देखभालीचा खर्च (Maintenance) याचा अभ्यास करून पुनर्विकास प्रक्रियेमध्ये पारदर्शकता येण्यासाठी संघाने प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार मे. शिल्प असोसिएट्स यांच्या सल्ल्याने जागतिक किर्तीचे रियल इस्टेट कन्सल्टंट मे. J.L.L. यांची तात्पुरती सेवा घेण्याचा निर्णय घेतला असून सर्वकष अभिप्राय मागविण्यासाठी त्यांना पत्र दिले आहे. सदर संदर्भाच्या अनुषंगाने एकत्रित पुनर्विकासाबाबत तात्पुरती सेवा घेण्यात आलेले वास्तुविशारद मे. लेले असोसिएट्स व वास्तुविशारद सौ. प्रीती दळवी तसेच रियल इस्टेट कन्सल्टंट मे. J.L.L.यांच्याकडून सदर प्रस्ताव/माहिती प्राप्त झाल्यानंतर सर्व सभासद रहिवाश्यांना

अवलोकनार्थ पाठविण्यात येईल. जेणेकरून पुनर्विकास प्रक्रियेमध्ये पारदर्शकता राहून प्रामुख्याने सदनिका क्षेत्रफळ, लिफ्टची संख्या, कॉर्पस फंड व इतर सुविधांबाबत (Amenities) योग्य निर्णय घेणे शक्य होईल.

पुढील महत्वाचा टप्पा सामंजस्य करार (M.O.U.) / विकास करारपत्र (D.A.), म्हाडाच्या नियमाप्रमाणे कधीही रद्द नकरता येणारे वैयक्तिक संमती पत्राची अनुमती या प्रक्रिया सुरु करणे गरजेचे आहे. तत्पूर्वी करारनाम्याचा मसुदा सर्व सभासद सोसायट्यांना व रहिवाश्यांना अवलोकनार्थ पाठविण्यात येईल. त्यामुळे रहिवाश्यांमध्ये पुनर्विकास प्रक्रियेबाबत पारदर्शकता राहून सामुहिक विश्वासाची भावना निर्माण होईल. याबाबत संघाने समन्वयाची भूमिका स्वीकारलेली आहे.

वरील सर्व बाबींचा विचार करित असताना पुनर्विकास प्रक्रियेसंदर्भात पुनश्च मागे वळून पाहणे गरजेचे आहे...

दिनांक १२ नोव्हेंबर, २०१४ रोजी षण्मुखानंद हॉल येथे झालेली सर्व सभासद संस्थांची विशेष सर्वसाधारण सभा आपणा सर्वांना ज्ञात आहेच. तदंतर सभासद गृहनिर्माण संस्थांमध्ये विकासक निवडीची प्रक्रिया सुरु झाली. सदर विकासक निवड प्रक्रियेमध्ये बहुसंख्य गृहनिर्माण संस्थांनी निविदाकार मे. किस्टोन रिअलटर्स प्रा. लि. (रुस्तमजी) यांची अंतिम विकासक म्हणून निवड केली. सदर विकासक निवडीची प्रक्रिया फक्त ६ महिन्याकरीता असूनसुद्धा २१ महिन्यांपर्यंत लांबली गेली. कारण मे. ओर्नेट हौसिंग प्रा. लि. यांनी मे. किस्टोन रिअलटर्स प्रा. लि. (रुस्तमजी) यांनी निविदा अट क्र. २० चे उल्लंघन केले असे दाखवून (५३२ + ५० स्क्वेअर फुट) त्यांच्या विरोधात न्यायालयात दावा दाखल केला व सदर दाव्यात संघाला सुद्धा प्रतिवादी केले. परंतु संघाच्यावतीने संघाचे कायदेविषयक सल्लागार अॅड. आप्पा साहेब देसाई यांनी संघाने राबविलेली रास्त व कायदेशीर पुनर्विकास प्रक्रिया मा. न्यायालयाच्या निदर्शनास आणून दिल्यामुळे सिटी सिविल कोर्ट, हायकोर्ट ते सुप्रीम कोर्टातील दाव्यांमध्ये संघाची भूमिका योग्य

असल्याचे न्यायालयाने शिक्का मोर्तब केले. मे. ऑर्नेट हौसिंग प्रा. लि. यांना सदर न्यायालयीन प्रक्रियेमध्ये अपयश आले. तसेच अभ्युदयनगरच्या पुनर्विकास प्रक्रियेमध्ये विकासक म्हणून सुद्धा बहुसंख्य गृहनिर्माण संस्थांनी मे. ऑर्नेट हौसिंग प्रा. लि. यांना नाकारले त्यामुळे निविदाप्रक्रियेतील अटी व शर्तीनुसार मे. ऑर्नेट हौसिंग प्रा. लि. निविदा प्रक्रीयेमधून कायदेशीररीत्या बाद झाले. तसेच मे. किस्टोन प्रा. लि. यांना अभ्युदयनगरच्या पुनर्विकास प्रक्रीयेमध्ये बहुसंख्य गृहनिर्माण संस्थांनी अंतिम विकासक म्हणून निवडले त्यानुसार संघाने मे. किस्टोन प्रा. लि. यांना निविदा बहाल केली अशा रीतीने अभ्युदयनगरच्या पुनर्विकासातील विकासक निवडीची प्रक्रिया पूर्ण झाली हे आपणास अवगत आहेच. तरी सुद्धा मे. ऑर्नेट हौसिंग प्रा. लि. यांनी खुल्या मानाने आपला पराभव मान्य न करता अद्यापही काही मुठभर असंतुष्ट हस्तकांना हाताशी धरून रहिवाश्यांना संभ्रमित करण्याचा व पुनर्विकासामध्ये अडथळा आणण्याचा नियोजनबद्ध कार्यक्रम सुरूच ठेवला आहे. सदर नाकारलेल्या निविदाकारास कोठेही कायदेशीर दिलासा मिळाला नाही किंवा स्थगिती आणता आलेली नाही. तरी सुद्धा शाश्वत घर मीच देणार अशा प्रकारचा प्रचार मे. ऑर्नेट हौसिंग प्रा. लि. का करतात हे अक्लना पलीकडे आहे. परंतु अभ्युदयनगर मधील रहिवाशी सुज्ञ आहेत. नाकारलेल्या विकासकाच्या खोट्या भूल थापांना व आश्वासनांना बळी पडणार नाहीत याबाबत आम्हाला खात्री आहे. आश्चर्य म्हणजे ५३२ चौ.फुटाच्या वर एक इंच सुद्धा जागा देता येणार नाही म्हणून न्यायालयाची दारे ठोठावणारी व्यक्ती स्वतःचा झालेला पराभव पचवू शकलेली नाही. म्हणून मला नाही तर कोणालाच नाही अशा भावनेतून लोकांना रंगीत ब्रोझरद्वारे खोटे आमिष दाखवून अवास्तव अशी जाहिरात करून रहिवाश्यांना विचलित करण्याचा बेकायदेशीर प्रयत्न करत आहे ही बाब संघ आपल्या सर्वांच्या निदर्शनास आणून देत आहे.

मे.टाटा हौसिंग डेव्हलपमेंट कंपनी लि. व मे.शापुरजी पालनजी आणि कंपनी प्रा. लि. ह्या जागतिक दर्जाच्या कॉर्पोरेट कंपन्या अद्यापही त्यांच्याबरोबर आहे असे रहिवाश्यांना सांगत आहे. परंतु खरी वस्तुस्थिती वेगळी आहे....

संघाच्या सभासद सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे एक सभासद यांनी मे. टाटा हौसिंग डेव्हलपमेंट कंपनी लि. यांचेकडे पत्र व्यवहार करून माहिती घेतली असता मे. टाटा हौसिंग डेव्हलपमेंट कंपनी यांनी ("we have pulled out of the Abhyudaya Nagar project last year and are no longer a part of the bidding process.") अभ्युदय नगर पुनर्विकास प्रकल्पामधून मागील वर्षी अंग काढून घेतले आहे व आमचा निविदा प्रक्रीयेमध्ये दुरान्वये संबंध नाही असे इ-मेल द्वारे कळविले आहे. सदर सभासदाने संघाकडे पत्र पाठवून याची चौकशी व खुलासा करण्याची विनंती केली. सदर इ-मेलची प्रत आपल्या माहितीस्तव सोबत जोडीत आहोत.

सदर सभासदाच्या पत्राची दखल घेऊन संघाने मे.टाटा हौसिंग डेव्हलपमेंट कंपनी लि. व मे.शापुरजी पालनजी आणि कंपनी प्रा.लि. यांचे बरोबर पत्रव्यवहार करून पूर्णत्वास गेलेल्या निविदा प्रक्रीयेबद्दल व सध्यस्थितीबद्दल जाणीव करून दिली आहे. अभ्युदयनगर पुनर्विकास निविदा प्रक्रिया पूर्ण होऊन विकासक घोषित केल्यानंतरसुद्धा आपल्या नावाचा उपयोग करून

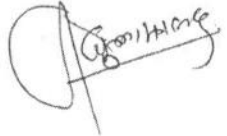
लोकांची दिशाभूल होत आहे याबाबत आपली काय भूमिका आहे ? असा खुलासा मागविण्यात आला आहे सदर पत्रव्यवहार आपल्या अवलोकनार्थ पाठवत आहोत त्याचप्रमाणे या प्रकल्पाबद्दल दोन्ही कॉरपोरेट कंपन्यांचे उत्तर प्राप्त झाल्यानंतर सर्वांना पत्राद्वारे अवगत केले जाईल.

आपल्या निदर्शनास आणून देण्यात येते कि, अभ्युदयनगरच्या एकत्रित पुनर्विकासाकरिता सर्व सभासद गृहनिर्माण संस्था व संघाने राबविलेल्या ७९ अ च्या प्रक्रियेबाबत काही लोकांनी मा. सहकार आयुक्त, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कडे तक्रारी केल्या होत्या. सदर तक्रारीची शहानिशा करण्याकरीता मा. सहकार आयुक्त महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी चौकशी अधिका-यांची नेमणूक करून संघाने व सभासद सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी राबविलेली ७९ अ प्रक्रिया योग्य असल्याचा अहवाल मा. सहकार आयुक्त, पुणे यांना सादर केला होता.

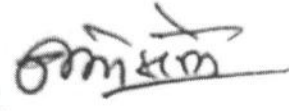
तात्पर्य उपरोक्त निवेदनातील वस्तुस्थिती समजून घेऊन अभ्युदयनगरच्या एकत्रित पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेमध्ये अडचण निर्माण करणा-या लोकांच्या भूलथापांना गृहनिर्माण सहकारी संस्था व सभासद रहिवाश्यांनी बळी न पडता सांघिक भावनेने आपल्या अभ्युदयनगरच्या पुनर्विकासाची वाट-चाल पुढे नेऊया. तसेच सभासद सहकारी गृहनिर्माण संस्था व सभासद रहिवाश्यांनी पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेत संघाच्या योग्य व कायदेशीर अशा रास्त वाटचालीस सहकार्य करावे जेणे करून एकत्रित पुनर्विकासाद्वारे आपले मोठ्या घराचे स्वप्न आपण पूर्ण करूया हीच रहिवाशी बंधू भगिनींना आग्रहाची नम्र विनंती.

धन्यवाद.....!

आपले नम,



(नंदकुमार मा. काटकर)  
अध्यक्ष



(जयसिंग शि. भोसले)  
सरचिटणीस