



अभ्युदय नगर

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा संघ (मर्या.)

(नोंदणी क्रमांक : एमयुएम/एमएचएडीबा/एचएसजी/टीसी)१२४९२/सन २००६-२००७)

जा. क्र. : ७५/२०१६-२०१७

दिनांक : १५.०७.२०१६

विनम्र आढावा

प्रति,

मा. अध्यक्ष / सचिव व

अभ्युदयनगर रहिवाशी बंधू - भगिनीनों...!

महोदय / महोदया,

आपणांस कळविण्यात मनस्वी आनंद होतो की, गेली किमान १५ वर्षे आपण पाहत असलेले नविन मोठ्या घरकुलाचे स्वप्न प्रत्यक्षात येण्याची शुभघडी आता जवळ आली आहे. मागील २५ महिन्यांपासून सुरु असलेली अभ्युदयनगर वसाहतीच्या एकत्रित पुनर्विकासासाठी अंतिम विकासक नियुक्त करण्याची प्रक्रिया आपण राबविलेल्या विश्वासांमुळे आणि सहकार्यांमुळे दिनांक ०६ जुलै २०१६ रोजी पूर्ण झाली आहे.

अभ्युदयनगर वसाहतीचा एकत्रित पुनर्विकास व्हावा, याकरिता संघाच्या सर्व सभासद संस्थांनी महाराष्ट्र शासनाच्या परिपत्रक दिनांक ३ जानेवारी २००९ च्या मार्गदर्शक तत्वातील कलम ७९(अ) अन्वये ही पुनर्विकास प्रक्रिया राबविताना प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांची नियुक्ती करून त्यांच्याकडून विकासकांची निविदा छानणी करणे, त्यांची आर्थिक, तांत्रिक क्षमता पडताळून शॉर्टलिस्ट करणे, तुलनात्मक तक्ता बनविणे या सर्व प्रक्रियेस संस्था स्तरावर मंजूरी घेतल्यानंतर संघाने अंतिम चार विकासकांच्या प्रकल्प योजनेवर षण्मुखानंद सभागृह येथे दिनांक १२ नोव्हेंबर २०१४ रोजी अभ्युदयनगर वसाहतीमधील सर्व संस्थांतील सभासदांकरीता चित्रफितीद्वारे सादरीकरण दाखविण्यात आले. या सादरीकरण केलेल्या विकासकांमधून अंतिम एक विकासक निवडण्याकरीता संस्थेने विशेष सर्वसाधारण सभेचे आयोजन मा.उपनिबंधक, सहकारी संस्था (म्हाडा) कार्यालयाकडील प्राधिकृत अधिकाऱ्यांच्या उपस्थितीत करण्याबाबतचे मार्गदर्शन संघाच्या दिनांक ३० जुलै २०१५ रोजीच्या सभेत वास्तुविशारद व कायदेतज्ञ यांनी केले.

विकासक निवड प्रक्रिया पूर्णत्वास नेतेवेळी संस्था व्यवस्थापनांच्या निवडणूका तसेच अभ्युदयनगरातील सर्व सभासद संस्थेतील सभासदांना विकासक निवडीची पुरेशी संधी देण्याच्या उद्देशार्थ निवड प्रक्रियेला वेळोवेळी मुदतवाढ दिली होती. याच दरम्यान आपल्याच काही संस्थेतील सभासदांनी संस्थेच्या विरोधात व अंतिम विकासक निवडीच्या आयोजित सभेस आक्षेप घेत या विकासक निवडीच्या सर्वसाधारण सभेविरुद्ध

मा.सहनिबंधक सहकारी संस्था यांच्या कार्यालयात तक्रारी दाखल केल्या. तसेच चार निविदाधारक विकासकांपैकी एक विकासक मे.ऑरनेट हौसिंग प्रा.लि. यांनी संघाच्या विरोधात मा.दिवाणी न्यायालय, मा.उच्च न्यायालय व मा.सर्वोच्च न्यायालयापर्यंत केसेस दाखल केल्या. परंतु सुदैवाने सदर केसेसमध्ये तक्रारदार यांना यश मिळाले नाही. यामुळेच अभ्युदयनगरमधील रहिवाशांचे ५८२ स्के.फुटाचे (५३२ + ५० = ५८२ स्के.फूट) मोठ्या घराचे स्वप्न पूर्ण होण्याचा मार्ग मोकळा झाला. त्यामुळे वर्षानुवर्षे अभ्युदयनगरचा पुनर्विकासाचा रखडलेला प्रकल्प मार्गी लागला हे सांगण्यास आम्हांला अभिमान वाटत आहे. अशा न्यायालयीन प्रकरणातील दाव्यात संघाची भूमिका योग्य ठरली. अभ्युदयनगर गृहनिर्माण संस्थांचे व रहिवाशांचे संपूर्ण सहकार्य मिळाल्यामुळेच पुनर्विकासाचा मार्ग आता मोकळा झाला आहे.

आजमितीपर्यंत अभ्युदयनगरच्या एकत्रित पुनर्विकासाबाबत आलेल्या अडचणी व निविदा प्रक्रियेनुसार विकासकाची निवड करण्यासाठी लागलेला विलंब याची संपूर्ण सविस्तर माहिती प्रत्येक रहिवाशास अवगत होणे आवश्यक आहे. म्हणून सदर घडामोडीच्या पार्श्वभूमीस अनुसरून खालील घटनाक्रमानुसार संघ आपणांस सविस्तरपणे विषद करित आहे.

१) एका सभासद संस्थेने विकासक निवड प्रक्रिया पूर्णत्वास नेली. दरम्यानच्या काळात मे.ऑरनेट हौसिंग प्रा.लि. या विकासक कंपनीने आक्षेप घेतलेल्या पत्राच्या अनुषंगाने कायदेविषयक सल्लागार यांच्या सल्ल्यानुसार प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार श्री. निखिल दिक्षित यांनी मे. किस्टोन (रुस्तमजी ग्रुप) यांची निविदा अटीचा भंग करणारी असल्याकारणास्त ती रद्द बातल ठरविली आणि उर्वरित तीन विकासकांमधूनच अंतिम विकासक निवड प्रक्रिया पार पडण्याबाबत संस्था व संघास दिनांक २१ ऑगस्ट २०१५ रोजीच्या पत्राने कळविले. वास्तुविशारद तथा प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांनी संघ व सभासद संस्थांना अंधारात ठेवून विचारात न घेता केलेली कार्यवाही चुकीची, नियमबाह्य व त्यांचे करारनामा व कार्यक्षेत्रबाहेर जाऊन केलेली होती. त्यामुळे प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार मे. शिल्प असोसिएट्स यांचे दिनांक २१ ऑगस्ट २०१५ रोजीचे पत्र संघाने यथाशिघ्र दिनांक २३ ऑगस्ट २०१५ रोजी रद्दबातल करून पूर्वीप्रमाणेच चार विकासकांमधूनच गृहनिर्माण संस्थेने एका विकासकाची निवड करण्याची प्रक्रिया पूर्णत्वास नेणेबाबत दिनांक २३ ऑगस्ट २०१५ रोजीच्या पत्रान्वये संस्थांना कळविण्यात आले.

२) संघाच्या या दिनांक २३ ऑगस्ट २०१५ रोजीच्या पत्राविरोधात चार विकासकांपैकी एक विकासक मे. ऑरनेट हौसिंग प्रा.लि. यांनी मा. दिवाणी न्यायालयात दावा दाखल केला. परंतु संघाने चार निविदाकारांची निविदा कायम ठेवून त्यातूनच एक विकासक निवडण्याचे संस्थांना कळविलेली भूमिका योग्य आहे असे मा.दिवाणी न्यायालयाने आदेश पारित केले व मे. ऑरनेट हौसिंग प्रा.लि. यांचा मनाई अर्ज फेटाळून लावला.

३) मा.दिवाणी न्यायालयाच्या निर्णयाविरोधात मे.ऑरनेट हौसिंग प्रा.लि. या विकासकाने मा. उच्च न्यायालयात आव्हान देणारे अपिल दाखल केले. परंतु मा. उच्च न्यायालयाने सुद्धा संघाच्या या कार्यवाहीवर व भूमिकेवर योग्यतेचे शिक्कामोर्तब करून, मे.ऑरनेट हौसिंग प्रा.लि. यांचे अपिल फेटाळले व संघाच्या पक्षात निर्णय दिला होता.

४) पुन्हा मे.ऑरनेट हौसिंग प्रा.लि.यांनी मा. उच्च न्यायालयाच्या आदेशाविरोधात मा.सर्वोच्च न्यायालयात स्पेशल लिक्विडिटी पिटिशन क्र. १५९४०/२०१६ दाखल केले व दिनांक ०७.०४.२०१६ च्या मा.उच्च न्यायालयाच्या निर्णयास आव्हान देवून संघाच्या विरोधात मा.सर्वोच्च न्यायालयात प्रख्यात वकिलांची फौज उभी केली. परंतु मा. सर्वोच्च न्यायालयाने सुद्धा मे.ऑरनेट प्रा.लि.चे पिटिशन रद्दबातल (**Dismissed**) केले. अभ्युदयनगर संघाला पर्यायाने अभ्युदयनगर वासियांना न्यायालयाकडून ऐतिहासिक न्याय मिळाला. त्यामुळेच रखडलेला अभ्युदयनगरवासियांचा एकत्रित पुनर्विकासाचा मार्ग मोकळा झाला.

५) आजवर बहुसंख्य संस्थांनी मे.किस्टोन रियल्टी प्रा.लि. या विकासकाची निवड केल्यामुळे या विकासकास संघाने अभ्युदयनगर पुनर्विकासाचा विकासक म्हणून जाहिर करावे, अशी मागणी करणारा अर्ज एका सभासद संस्थेने केला होता. त्यावर मा.विभागीय सहनिबंधक मुंबई यांनी सर्व न्याय-निवाडे दृष्टीस घेऊन गृहनिर्माण संस्थांनी बहुसंख्येने निवड केलेल्या विकासकाची संघाने अभ्युदयनगर वसाहत पुनर्विकासाचे विकासक म्हणून घोषित करावे, असे दिनांक ०२ मे २०१६ रोजी आदेशित पत्र पारित केले.

६) मा.विभागीय सहनिबंधकांनी दिलेल्या या निर्णयास श्री. दिलिप दळवी, सचिव-एकता को-ऑप.हौ. सोसायटी, इमारत क्र. १ व विभागातील इतर ०९ सभासदांनी व्यक्तीशः मा सहकार मंत्री महाराष्ट्र शासन यांचेकडे अपिल दाखल करून आव्हान दिले. त्यामुळे या प्रकरणी मा. सहकार मंत्री यांचेकडे सुनावणी होऊन, मा. विभागीय सह.निबंधक यांनी दिलेला दिनांक ०२ मे २०१६ रोजीचा निर्णय कायम ठेवून संघाच्या व अर्जदार संस्थेच्या बाजूने दिलेला निर्णय योग्य ठरविला आहे.

७) एकत्रित पुनर्विकासाच्या निविदेला उर्वरित सभासद संस्थांना विकासक निवडीची संधी दिलेल्या १८० दिवस निविदा विस्तारणाला मे.ओमकार रियल्टर्स अँड डेव्हलपर्स प्रा.लि.यांनी दिनांक १५ नोव्हेंबर २०१५ रोजीचा पत्रान्वये आक्षेप घेऊन, निविदेसोबत भरणा केलेल्या रक्कमेची मागणी केली होती. उर्वरित संस्थांना पुनश्च दिलेल्या संधीमुळे संघाने कायदेशीर सल्ला घेवून सदर निविदा भरणा अनर्जित रक्कम परतावा करण्यास नकार कळविल्याने व संघाने दिलेल्या दिनांक ०७ एप्रिल २०१६ रोजीच्या पुनश्च ९० दिवसांच्या निविदेच्या विस्तारीकरणास मे.ओमकार विकासकाने दिनांक १० जून २०१६ रोजी उच्च न्यायालयात आव्हान देऊन, निविदेपोटी भरणा केलेली रुपये पाच कोटी रक्कम व्याजासहीत, मिळावी म्हणून याचिका दाखल केली. यासंदर्भात मा.उच्च न्यायालयाने संघाकडे जमा असलेल्या चारही विकासकांच्या निविदा रक्कम रुपये वीस

कोटी व बँकेतील मिळालेल्या व्याजासहीत मा.उच्च न्यायालयाच्या खाती त्या जमा करण्याचे संघाला आदेश दिले. त्याप्रमाणे संघाने दिनांक १४ जून २०१६ रोजी सर्व रक्कम जमा केल्या. तसेच अभ्युदयनगरच्या एकत्रित पुनर्विकासाच्या निविदा प्रक्रियेवर ९० दिवसांच्या वाढीव मुदत समाप्तीनंतर म्हणजेच दिनांक ०६ जुलै २०१६ रोजी अंतिम निर्णय घेऊन पुढील तारखेच्या सुनावणीवेळी अहवाल सादर करण्यात येईल असे संघाच्या वतीने अॅड.आप्पासाहेब देसाई यांनी न्यायालयास सांगितले.


८) त्यानुसार सदरच्या याचिकेवर अंतिम सुनावणी दिनांक १३ जुलै २०१६ रोजी झाली. त्यावेळी मे.ओमकार रियल्टर्स अॅण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांनी निविदा रक्कम बिनव्याजी घेण्याचे कबूल केले. त्यानुसार मा.उच्च न्यायालयामध्ये सदर दाव्याबाबत कन्सेंट टर्म दाखल केली गेली. त्यामुळे मे.ओमकार रियल्टर्स अॅण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि.यांची संघाविरोधात दाखल केलेली सदर याचिका मा.उच्च न्यायालयाने कन्सेंट टर्मप्रमाणे निकाली काढली. यामुळे अभ्युदयनगरच्या पुनर्विकासातील महत्वाची अडचण दूर झाली असून संघाने योग्यरित्या ही प्रक्रिया राबविल्याचे या निकालाद्वारे स्पष्ट झाले.

संस्थांना विकासक निवड प्रक्रियेसाठी दिलेली वाढीव मुदत दिनांक ०६ जुलै २०१६ रोजी संपल्यामुळे संघाच्या व्यवस्थापन समितीने त्याच दिवशी सायंकाळी समितीची सभा घेऊन, बहुसंख्य गृहनिर्माण संस्थांनी निवड केलेले विकासक मे.किस्टोन रियल्टी प्रा.लि. यांना निविदेतील तरतुदीनुसार अ.क्र. २६ (पान.क्र. १९/७१) त्याचप्रमाणे इतर अटी व शर्तीच्या अधीन राहून अभ्युदयनगर वसाहतीच्या एकत्रित पुनर्विकास प्रकल्पाची निविदा बहाल केली आहे व पुढील वाटाघाटीची मागणी करून त्यासाठी आमंत्रित केलेले आहे. सदरहू बाब संघाने निविदा प्रक्रियेतील मंजूर अटी व शर्तीच्या अधीन राहूनच पूर्णत्वास नेलेली आहे. संपूर्ण न्यायालयीन प्रक्रिया, शासन स्तरावर सर्व प्राप्त निर्णय स्पटिकाप्रमाणे सुस्पष्ट असतानाही काही तथाकथित असंतुष्ट लोक या संपूर्ण निवड प्रक्रियेबाबत विनाकारण गैरसमज निर्माण करून निनावी पत्रकबाजी करीत आहेत. तसेच, अर्धवट माहिती वृत्तपत्रांस देऊन आपले अर्धवट पत्रप्रपंचाने प्रभुत्व सिद्ध करू पाहत आहेत. संघाच्या पूर्वकार्यकारिणीची मुदत संपण्यापूर्व अगोदर सहा महिने आधी संघाने संबंधित मा.निबंधक कार्यालयास कळवून, कामकाज पाहणीबाबत पत्र प्राप्त केले होते. त्यामुळे सदर प्रक्रिया खंडीत न ठेवता तशीच पुढे चालू ठेवण्यात आली. ७९(अ) प्रक्रियेत वर्तनामपत्रामध्ये जाहीरात प्रसिद्ध करून पुनर्विकासासाठी निविदा मागविण्याची तरतूद नव्हती. पुनर्विकासाबाबतचे धोरणात्मक निर्णय सर्व सभासद गृहनिर्माण संस्थांनी व त्यांच्या सभासदांनी घेतले आहेत. तो घेण्याचा त्यांना अधिकार प्राप्त होतो. त्यामुळे संघाने घेतलेले सर्व निर्णय न्यायालयाने ग्राह्य धरलेले आहेत. संघाने सर्व गृहनिर्माण संस्थांच्या पूर्वमंजूरीनेच प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागाराची नियुक्ती केलेली आहे. पुनर्विकासातील उर्वरित अतिरिक्त चटई क्षेत्रफळाचे वाटप म्हाडाच्या नियमानुसार होणार असून, सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना मिळणारे उर्वरित चटई क्षेत्रावर त्यांचाच अधिकार राहणार असल्याने


या अटींच्या अधीन राहूनच विकासकाला घोषित नियुक्ती पत्र देण्यात आलेले आहे. संघाने सर्व संस्था सभासदांसाठी षण्मुखानंद सभागृह येथे १२ नोव्हेंबर २०१४ रोजी सादरीकरण ठेवण्यात आले होते. संस्था समितीने पुनर्विकासाची प्रक्रिया मा.उपनिबंधक सहकारी संस्था यांच्या प्राधिकृत अधिकाऱ्यांच्या मार्गदर्शनाखाली राबविलेली असून त्याबाबतचा अहवाल मा.उपनिबंधक सहकारी संस्था (म्हाडा) कार्यालयास सादर केलेला आहे. पुनर्विकासातील बाबींसंदर्भात मा.सर्वोच्च न्यायालय, मा.उच्च न्यायालय, मा.सहकार मंत्री, मा.विभागीय सहनिबंधक, सहकारी संस्था यांचेकडे निर्णय झाले असून त्या निर्णयाच्या प्रती आपणांस प्राप्त करून देत आहोत. आता सर्वांनी कोणतीही प्रतिक्षा न ठेवता सर्वसमावेक्षक अभ्युदयनगरचा एकत्रित पुनर्विकास साध्य करण्यासाठी आपण सर्वांनी संघाला व सभासद संस्थांना कृपया सहकार्य करावे. नविन प्रस्तावित विकास नियंत्रण नियमावली नुसार मिळणाऱ्या ४ चटईक्षेत्रफळाचा लाभ मिळणेबाबतच्या अधीन राहूनच संघ कार्यकारिणी पुढील वाटचाल करील. असे आम्ही आपणांस आश्वासित करीत आहोत. निविदेतील तरतुदीनुसार पूर्ण लाभ सभासद संस्थांना व त्यांच्या रहिवाशांना व्हावा याकरीता देखील संघाने अंतिम विकासकाची घोषणा निविदेतील अटी / शर्तींच्या अधीन राहूनच केली असल्याचा सार्थ अभिमान सर्व अभ्युदयनगरवासियांना असावा.

सर्व गृहनिर्माण संस्थांनी मान्यता दिलेल्या निविदेतील अटींप्रमाणे बहुसंख्य सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी घेतलेला निर्णय इतर सर्व गृहनिर्माण सहकारी संस्थांवर बंधनकारकच असेल असे निविदेमध्ये स्पष्ट नमूद केलेले आहे. निविदेतील अटींप्रमाणे अभ्युदयनगरच्या एकत्रित पुनर्विकासाबाबत बहुसंख्य गृहनिर्माण संस्थांनी व त्यांच्या सभासदांनी निविदा मसुदा संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये मंजूर केलेला आहे. त्यामुळे बहुसंख्य गृहनिर्माण संस्थांनी निवडलेला विकासक निविदेतील अटी व शर्तींप्रमाणे इतर उर्वरित संस्थांना नियुक्ती बंधनकारक ठरते. त्यामुळे इतर सभासद संस्थांचा विकासक निवडीचा हक्क संघाकडून डावलण्याचा प्रश्न उद्भवत नाही. आपल्या सर्वांच्या हिताची जपवणूक करूनच विश्वासाने संघ अभ्युदयनगर पुनर्निर्माणाचे स्वप्न साकारणारी सकारात्मक वाटचाल करत आहे. कृपया आपल्या संघाला सर्व घटकांनी सहकार्य करावे असे विनम्र आवाहन करीत आहोत !

अभ्युदयनगर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा संघावतीने


(चंदकुमार मा. काटकर)
अध्यक्ष




(जयसिंग शि. भोसले)
सरचिटणीस