



R.N.I. No. 39837/1982

PUBLISHED ON 25th December 2024

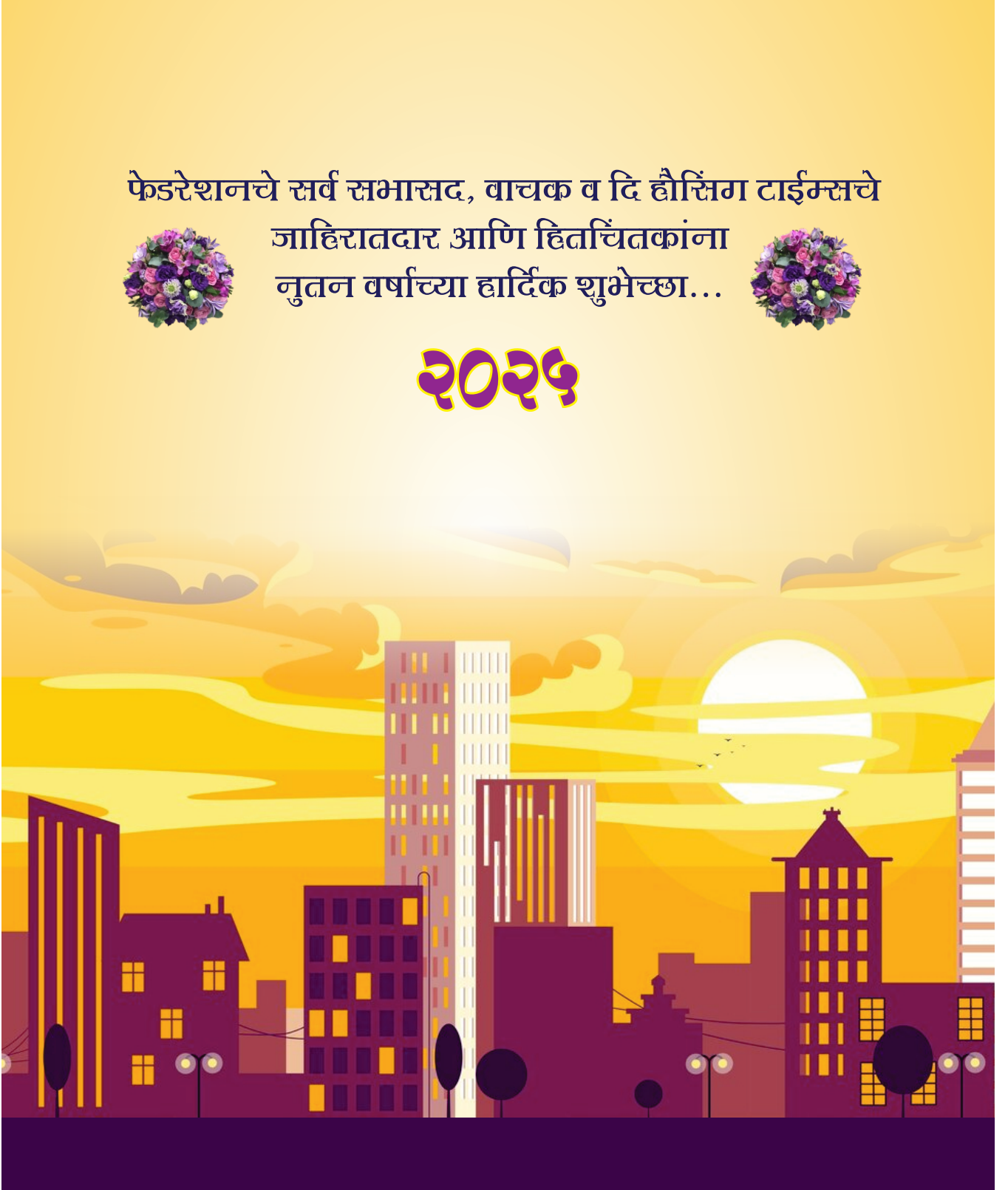
THE HOUSING TIMES

Vol. No. 63 | Issue No. 9 | Editor : Shri Vasant N. Shinde | December- 2024 | Pages 32 | ₹ 40/- For Individual

फेडरेशनचे सर्व सभासद, वाचक व दि हौसिंग टाईम्सचे
जाहिरातदार आणि हितचिंतकांना
नूतन वर्षाच्या हार्दिक शुभेच्छा...



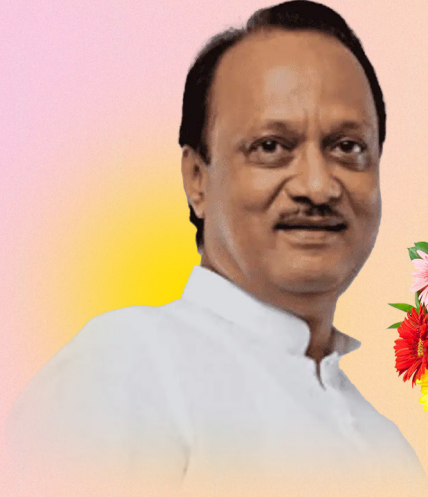
२०२५





हाकि
आभिनंदन...

मा. मुख्यमंत्री
श्री. देवेंद्र फडणवीस



मा. उप मुख्यमंत्री
श्री. अजितदादा पवार



मा. उप मुख्यमंत्री
श्री. एकनाथ शिंदे

महाराष्ट्र राज्याचे नवनिर्वाचित मुख्यमंत्री, श्री. देवेंद्रजी फडणवीस व मा. उप मुख्यमंत्री
श्री. अजितदादा पवार व मा. उप मुख्यमंत्री श्री. एकनाथ शिंदे यांना
दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हौसिंग फेडरेशनकडून मनःपूर्वक शुभेच्छा...



The Only Magazine In English & Marathi on Co-Operative Housing

THE HOUSING TIMES

Vol. 63 | Issue No. 9 | December - 2024 | Pages 32 | Price for Individual Rs. 40/-

EDITORIAL BOARD DIRECTORS

Shri Vasant N. Shinde
Editor, The Housing Times
Shri Prakash Yashvant Darekar
Chairman
Shri Dattatray Shamrao Vader
Hon. Secretary
Dr. Dnyaneshwar Namdeo Mahajan
Hon. Treasurer
Shri Ajay Sadanand Bagal
Shri Vijay Tulshiram Shelar
Shri Kashinath Shankar Naik
Adv. Vijay Tanaji Pawar
Shri Prakash Kashinath Gangadhare
Adv. Santan Inas Carvalho
Smt. Savita Sayaji Zende
Shri Tanaji Maruti Yatam
Shri Yashwant (Bhai) Rajaram Sawant

Executive Committee Directors

Shri Vyankatesh Nagesh Samant
Shri Dhananjay Dwarkanath Barde
Shri Suhas Shivajirao Bhoite
Shri Hemant Harishchandra Dalvi
Shri Ashish Jagdish Goel
Shri Yashwant Maruti Killedar
Shri Dnyaneshwar Shankar Gosavi
Smt. Chhaya Arun Ajaonkar- Nerurkar
Smt. Sarika Vishnu Sawal
Shri Vishal Vijay Kadne

Published On : 25th of every Month.

REGD. OFFICE : 19 Bell Bldg., Sir P. M. Road,
Fort, Mumbai - 400 001. Tel.: 2284 01 34

Views Expressed in this Magazine are
not necessarily those of the Mumbai District
Co-Operative Housing Federation Ltd.

अनुक्रमणिका / INDEX

❖ सभासदाचे हक्क व कर्तव्ये - संपादकीय	पान - ०६-०९
❖ आंतरराष्ट्रीय सहकार वर्ष देशातील सहकार चळवळीला नवी दिशा ! - अध्यक्षाने मनोगत	पान - ११-१३
❖ SALIENT FEATURES OF REDEVELOPMENT OF HOUSING SOCIETY - Adv. D. S. Vader	पान - १५-२१
❖ What is WILL - Vijay Shelar	पान - २३
❖ Question & Answer	पान - २७-२८

हाऊसिंग फेडरेशनला संपर्क साधण्यासाठी:

दूरध्वनी क्रमांक:

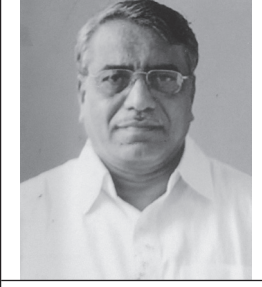
८४१९९८८२७९ / ०२२-३५१०५२११ /
०२२-२२६६००६८ / ०२२-२२६६१०४३

ईमेल:

housingfederation@gmail.com

सभासदाचे हक्क व कर्तव्ये

- सर्वसाधारणपणे आपणा सर्वांचा असा अनुभव आहे की, आपण आपल्या कर्तव्यापेक्षा हक्का बाबतच जास्त जागृत असतो, हक्क आणि कर्तव्ये ही एकाच नाण्याच्या दोन बाजू आहेत. आपण आपली कर्तव्ये पूर्ण केली की हक्क आपोआप लागू होतात याचे एक उदाहरण म्हणजे आपण महानगर पालिकेकडून बऱ्याच गोष्टीची अपेक्षा करतो मात्र आपण महानगर पालिकेकरिता करावयाची कर्तव्ये मात्र सोडस्कररीत्या विसरतो उदा. आपण आपल्या रस्त्यांची नीट साफसफाई न झाल्या बाबत किंवा अपुरा पाणी पुरवठा झाल्याबाबत महानगरपालिकेला दोषी धरतो तसेच अनियमित विद्युत पुरवठ्यासाठी बीईएसटीला दोषी ठरवितो.
- मात्र महानगर पालिका आपली कर्तव्ये चोख बजावण्याचा नेहमीच प्रयत्न करत असते त्यांनाही बऱ्याच कारणामुळे काही वेळा सुविधा पुरविण्यास काही मर्यादा येतात. नागरिकांनी त्यांना मिळणाऱ्या सोयी सुविधा करिता आपल्याला नेहमी सहकार्य करावे अशी महानगर पालिकेची अपेक्षा असते. म्हणजे आपल्यावरिल कामाचा ताण काही अंशी तरी कमी होईल अशी महानगर पालिकेची अपेक्षा असते. मात्र कळत नकळत नागरिक ही कर्तव्ये विसरून जातात आपली सदनिका इमारत व सभोवतीचा परिसर आपणच स्वच्छ ठेवावा. पाण्याचा वापर काटकसरीने करावा वापर नसेल त्यावेळी पंखे व विजेचे दिवे मालवावेत त्यामुळे पाणी विजेची निश्चितच बचत होईल ही कर्तव्ये नागरिकांनी पार पाडावीत अशी महानगर पालिकेची अपेक्षा असते व त्यामध्ये वावगे काही नसते.
- त्याच धर्तीवर गृहनिर्माण संस्थेतील सभासदांनी त्यांचे हक्क व कर्तव्यांची नेहमी जाणीव ठेवावी, सहकारी संस्था कायदा, नियम व उपविधीमध्ये सभासदांचे हक्क व कर्तव्ये नमुद केली असून ती मुख्यत्वे खालीलप्रमाणे आहेत.
 १. गृहनिर्माण संस्थेचा सभासद होणेसाठी आवश्यक त्या बाबींची पूर्तता केल्यावर त्याला संस्थेचे सभासदत्व मिळाल्यावर त्याला सभासदाचे हक्क व अधिकार प्राप्त होतात.
 २. सहकारी संस्था अधिनियमच्या कलम २७ नुसार त्याला मतदानाचे अधिकार मिळतात. संस्थेच्या सभासदाला एकच मत देणेचा अधिकार असतो त्याचा वापर संस्थेच्या कामकाजात त्याला स्वतःलाच वापरता येतो दुसऱ्या व्यक्तीद्वारे तो वापरता येत नाही.
 ३. जेव्हा संस्थेचा भाग एकापेक्षा अधिक व्यक्तीच्या नावे असतो तेव्हा पहिले नाव असलेली व्यक्ती म्हणजेच मुळ सभासद, आमसभा, वार्षिक सभेला उपस्थित राहून आवश्यक वाटल्यास मतदान करू शकतो. तो उपस्थित राहू न शकल्यास दुसरे नाव असलेली व्यक्ती उपस्थित राहून आवश्यक वाटल्यास मत देऊ शकते. दोघेही उपस्थित नसल्यास तिसरा, चौथा या क्रमाने सहयोग सभासद सभेला उपस्थित राहून कामकाजात भाग घेऊन मत देऊ शकतात.



संपादक
वसंतराव एन शिंदे

४. भाग दाखल्यावर दुसरे तिसरे नाव असलेल्या व्यक्तीना सहयोगी सभासद संबोधले जाते. सहयोगी सभासदासह मुळ सभासदाने परिशिष्ट १० ए मध्ये अधिकार प्रदान केल्यास व्यवस्थापन समितीच्या निवडणुक लढवु शकतो तसेच त्याला व्यवस्थापन समितीच्या रिक्त जागी स्विकृत करून घेता येते. व्यवस्थापन समितीचा सदस्य झाल्यावर त्याना पदाधिकारी पदेही म्हणजेच चेअरमेन, सचिव, खजिनदारपदी निवड होऊ शकते.
५. फॉर्म नं. ५ भरून व रूपये १००/- प्रवेश फी भरून सहयोगी सभासद होता येते. त्यानुसार त्याला वर ४ येथे नमुद केले प्रमाणे हक्क मिळतात.
६. गृहनिर्माण संस्थेमध्ये एका सभासदाचे नावे जरी दोन सदनिका असल्या तरी त्याला एकच मत देता येते कारण गृहनिर्माण संस्था मध्ये एक सभासद, एक मत हे तत्व लागु होते. एखादया सभासदांकडे दोन भाग दाखले असले तरी त्याला एकच मत देण्याचा अधिकार असतो.
७. नाममात्र सभासदाला मतदानाचा अधिकार नसतो.

➤ **संस्थेतील नोंद वहया व रेकॉर्ड तपासणी**

१. सहकारी संस्था अधिनियमच्या कलम १५४ बी-८ मधील व उपविधी २३ मधील तरतुदीनुसार सभासदाला खालीलप्रमाणेचे कागदपत्र विनामुल्य मात्र त्याच्या व संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांनी मान्य केलेल्या वेळी संस्थेच्या ठरविलेल्या कार्यालयीन वेळेमध्ये पाहता येतील
 - अ) सहकारी संस्था अधिनियम १९६० नियम १९६१ व उपविधीची प्रत.
 - ब) अलीकडेच लेखापरिक्षण झालेले ताळेबंद, नफा तोटा पत्रक किंवा उत्पन्न व खर्चाचे पत्रक
 - क) व्यवस्थापन समिती सदस्यांची यादी
 - ड) सभासदांची नोंदवही
 - इ) आमसभा व व्यवस्थापन समिती सभांची इतिवृत्ते
 - फ) तपासणीची मागणी करणाऱ्या सभासदांशी संबंधित नोंद वहया व रेकॉर्ड
२. उपविधी १७२ मधील तरतुदीनुसार वरिल कागदपत्र दस्तऐवजाच्या प्रतीची सुध्दा त्यापोटी योग्य ते शुल्क भरून मागणी करता येते

➤ **सदनिकेचा ताबा**

- १) सभासदाला त्याला देऊ केलेल्या / त्याने खरेदी केलेल्या सदनिकेचा ताबा घेण्याचा व ज्या हेतुसाठी ती घेतली आहे त्या हेतुसाठी वापर करण्याचा त्याला हक्क आहे.

उपविधी क्र. ३(६) मधील सदनिकेच्या व्याख्येमध्ये निवासी वापरासाठी, कार्यालयासाठी किंवा सल्ला मसलतीसाठीची जागा, दुकान किंवा गोदाम तसेच त्यामध्ये गॅरेज, प्रसाधन केन्द्र, गाळा

यांचाही समावेश होतो. जागेच्या अधिकृत वापरामध्ये बदल करावयाचा असल्यास त्याला महानगर पालिकेची पुर्व मंजूरी घेतल्या शिवाय असा बदल करता येणार नाही.

२) सहयोगी सभासदाला मुळ सभासदाच्या मंजूरीने सदनिकेचा ताबा घेण्याचा हक्क आहे मात्र त्यासाठी त्याला व्यवस्थापन समितीची पुर्व मंजूरी समितीने घातलेल्या अटीचे पालन करून सदनिका होता येईल.

➤ सभासदांची कर्तव्ये

उपविधी ४६ मध्ये सभासदांची कर्तव्ये व जबाबदाऱ्या नमुद केल्या आहेत.

१. प्रत्येक सभासदाने आपली सदनिका नेहमी स्वच्छ आणि सुस्थितीत ठेवली पाहिजे.
२. सभासदाला व्यवस्थापन समितीच्या मंजूरी शिवाय सदनिकेच्या बांधकामामध्ये सुधारणा / बदल करता येणार नाही.
३. सदनिकेची तपासणी, पाहणी करण्यासाठी सचिव दुसऱ्या सभासदासह किंवा आर्किटेक्टसह आल्यास त्यांना पाहणी करू द्यावी.
४. सदनिकेमध्ये सभासदाने स्फोटक, ज्वालाग्रही पदार्थ, घातक वस्तु साठविणे टाळावे किंवा ठेवू नये.
५. संस्थेमधील दुसऱ्या सभासदांना त्रास होईल, गैरसोयीचे होईल अशा स्वरूपाची कार्यवाही, वर्तन जेणे करून सर्वसाधारण लौकिकाला किंवा संस्कृत पणाला बाधा येईल असे कृत्य करू नये.
६. संस्थेची देणी, वेळच्या वेळी द्यावीत ती कोणत्याही परिस्थितीत थकवू नयेत.
७. वार्षिक सभेला / आमसभेला उपस्थित राहून संस्थेच्या कामकाजात सक्रीय भाग घ्यावा आपल्या समस्या सोडवून घेण्यासाठी ही एक नामी संधी असते.

वर नमुद केलेल्या परिच्छेदामध्ये सभासदांचे हक्क व कर्तव्ये नमुद केली आहेत. सभासदांनी आपल्या कर्तव्यात, वागण्यात उदासिनता अलिप्तता दाखविणे ही चांगली बाब नाही. संस्थेमध्ये काय घडामोडी होत आहेत याबाबत सभासदांनी सदैव जागरूक राहिले पाहिजे अन्यथा आलेल्या संकटाला अचानकपणे सामोरे जावे लागेल

यासाठी माझी संस्थांच्या सर्व सभासदांना कळकळीची विनंती आहे की त्यांनी संस्थेच्या कामकाजात सक्रियपणे लक्ष घालून स्वतः हून समितीला सभासदांच्या आणि संस्थेच्या हिताच्या दृष्टीने अधिक काम करणे जास्त सुलभ होईल.

संपादकीय

वसंतराव एन शिंदे

संपर्क :- ९८१९५८२४६६

E-mail: vasant.shinde.in@gmail.com

आंतरराष्ट्रीय सहकार वर्ष देशातील सहकार चळवळीला नवी दिशा !

संयुक्त राष्ट्र महासभेने सन २०२५ हे वर्ष आंतरराष्ट्रीय सहकारी वर्ष म्हणून घोषित केलेले आहे. या अगोदर १८ डिसेंबर २००९ रोजी संयुक्त राष्ट्र महासभेने २०१२ हे आंतरराष्ट्रीय सहकारी वर्ष म्हणून घोषित केलेले होते. आंतरराष्ट्रीय सहकारी वर्ष २०२५ चा शुभारंभ देशाचे पंतप्रधान मा. नरेंद्र मोदी ह्यांनी २५ नोव्हेंबर २०२४ रोजी नवी दिल्ली येथील भारत मंडपम येथे ICA ग्लोबल कॉ ऑपरेटीव्ह कॉन्फरन्स २०२५ चे उद्घाटन केले. त्यावेळी ना. पंतप्रधान नरेंद्र मोदी म्हणाले की या कॉन्फरन्स मध्ये उपस्थित असलेल्यांचे स्वागत मीच नव्हे तर भारतातील हजारो शेतकरी, पशुपालक, मच्छीमार, व भारतातील सहकारी संस्था, बचतगटाशी संबंधीत असलेले १० कोटी महीला, आणि सहकारात तंत्रज्ञानचा समावेश करण्यासाठी गुंतलेल्या युवा वर्गाकडून सुध्दा आपले स्वागत केले जात आहे.

बदलत्या जागतीक सहकारी चळवळीला एक नवीन भावना आणि भारताच्या सहकार क्षेत्राच्या समृद्ध अनुभवातून २१ व्या शतकातील आधुनिक साधने प्राप्त होतील असे मा. पंतप्रधान म्हणाले “जगासाठी सहकार हे मॉडेल असेल पण भारतासाठी ती एक संस्कृती आहे.” आपण सर्वांनी एकत्र वाटचाल केली पाहिजे आणि एका सुरात बोलले पाहिजे स्वातंत्र लढयालाही सहकारी चळवळीतून प्रेरणा मिळाली होती. सहकाराने केवळ आर्थिक सक्षमीकरण केले नाही तर सर्व सामान्यांसाठी, स्वातंत्र सैनिकासाठी सामाजिक व्यासपिठ ही दिलेले आहे. आज आपण सहकार आणि सहकाराची ताकत एकत्र करून भारताला विकसित देश बनवण्याच्या दिशेने काम करीत आहोत. आज भारतात ८ लाख सहकारी संस्था कार्यरत आहेत. म्हणजेच जगातील प्रत्येक ४थी सहकारी संस्था भारतात आहे. ग्रामीण अर्थव्यवस्थेचा व सामाजिक चळवळ, आर्थिक स्थिती, रोजगार निर्मिती, याबाबत सहकारी संस्थांनी भारताचा जवळजवळ ९८ टक्के भाग व्यापलेला आहे व सहकाराने ग्रामिण अर्थव्यवस्थेला चालना देण्याचे काम केलेले आहे. असे मा. पंतप्रधान नरेंद्र मोदीजी यांनी आंतरराष्ट्रीय सहकारी वर्षाची सुरवात करताना सांगितले.

अशा पध्दतीने महाराष्ट्र सहकारी संस्थांचा कायदा १९६० व अधिनियम १९६१ या अंतर्गत नोंदणी करण्यात आल्या व महाराष्ट्राच्या आर्थिक उन्नतीत सहकाराचा सिंहाचा वाटा म्हणावा लागेल. व भारताचे सहकार मंत्री मा. अमित भाई शहा यांच्या दुरदृष्टी धोरणानुसार भारतातील सर्व कृषी पतसंस्था ऑनलाईन करण्यात येत असून त्यामूळे भारतातील सर्व शेतकऱ्यांसाठी घरबसल्या आपण घेतलेल्या कृषी कर्जाचा हिशोब बघता येईल. तसेच भारतातील सर्व सहकारी साखर कारखाने, सुत गिरण्या व प्रक्रिया संस्था या बाबत मोठ्या प्रमाणावर शेतकऱ्यांचे हीत लक्षात घेऊन अनेक विविध सुविधा उपलब्ध करून देण्याचे व भारतातील सहकार चळवळीला आर्थिक शिस्त व सहकारी संस्थांमध्ये सुशासन आणून देण्याचे प्रयत्न भारताचे सहकार मंत्री मा. अमित भाई शहा करीत आहे.

भारतात सर्वप्रथम सहकारी चळवळीची सुरवात सन १९०४ च्या सहकारी संस्थांचा कायदानुसार झाली. हा कायदा सहकार चळवळीच्या निकोप वाढीसाठी करण्यात आला होता. तथापी त्याचे उद्दिष्ट मर्यादीत होते या कायद्यातील तरतुदी अधिक व्यापक क्षेत्राला लागू करण्यासाठी त्यानंतर १९१२ चा सहकारी संस्थांचा कायदा करण्यात आला. त्यानंतर केंद्र शासनाच्या अखत्यारीतील सहकार कायदा हा प्रांतिक सरकारांकडे सोपविण्याचा निर्णय झाल्यानंतर संबंधीत प्रांतिक सरकारांनी आपापले कायदे करून घेण्यास सुरवात केली.

मुंबई प्रांतासाठी १९२५ चा सहकारी कायदा करण्यात आला. देशाला स्वातंत्र्य प्राप्त झाल्या नंतर संविधानातील तरतुदी नुसार सहकार हा विषय संबंधीत राज्यांकडे ठेवण्यात आला होता. त्यानुसार महाराष्ट्र राज्याने महाराष्ट्रात १९६० साली सहकार कायदा अस्तित्वात आणला सहकार कायदा बनवण्याचे उद्देश समोर ठेवताना सहकारी संस्थांची नोंदणी, संस्थांच्या सभासदांचे हक्क व जबाबदाऱ्या, सहकारी संस्थांची मालमत्ता व निधी, संस्थांचे व्यवस्थापन, संस्थांच्या व्यवहारात लेखापरीक्षण, चौकशी, तपासणी व देखरेख, विवादांची सोडवणूक यासर्व बाबींचा सविस्तर तरतुदी करण्यात आल्या.

१७व्या घटना दुरुस्ती नुसार सहकार कायदात बरेच मोठे बदल करण्यात आले. घटनेच्या अनुच्छेद १९(१) (सी) मध्ये सुधारणा करून सहकारी संस्था स्थापन करणे हा मुलभूत हक्क घोषित करण्यात आला. महाराष्ट्र सहकारी संस्था १९६० मध्ये आवश्यकत्या सुधारणा करून विधीमंडळाच्या दोन्ही सभागृहांनी मान्यता दिल्या नंतर सहकारी कायदात दुरुस्त्या करण्यात आल्या.

समाजातील व्यक्ती समूहाचा विकास त्याची आर्थिक उन्नती, त्याचा चरीतार्थ चालवण्यासाठी सहकारी संस्थांच्या माध्यमातून करण्यात येत असलेली मदत एखाद्या समविचारी समूहाला राहण्यासाठी घर उपलब्ध व्हावे म्हणून गृहनिर्माण सहकारी संस्थांची संकल्पना, ग्रामीण अर्थव्यवस्था मजबूत होण्यासाठी म्हणून शेती पतपुरवठा संस्था, ग्रामिण बँका, जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँका, शहरी विभागासाठी अर्बन बँका, सर्व सामान्य मजुरांसाठी मजूर सहाकारी संस्था, शेतकऱ्यांच्या शेतमालाला बाजारपेठ उपलब्ध करून देण्यासाठी आवश्यकत्या सोई सुविधा उपलब्ध करून देणे, शेतकऱ्यांच्या शेतमालावर प्रक्रिया करण्यासाठी प्रक्रिया संस्था, मच्छिमारांसाठी मच्छिमार संस्था अशा अनेक विविध प्रकारच्या संस्था सर्व सामान्य व्यक्तींच्या आर्थिक उन्नतीचा विचार करून नोंदविण्यात येणाऱ्या सहकारी संस्था तसेच विविध प्रकारच्या फेडरल संस्था स्थापन करण्यात आल्या व महाराष्ट्रातील सर्व सामान्य जनतेच्या आर्थिक उन्नतीचे प्रयत्न करण्यासाठी सहकारी संस्थांचा मोलाचा वाटा म्हणावा लागेल. आंतरराष्ट्रीय सहकार वर्ष २०२५ हयाचे औचित्य साधून दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को ऑप हौसिंग फेडरेशन लि. ने सुध्दा फेडरेशनच्या सभासद संस्थांना व गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या सभासदांना त्यांच्या संस्थेतील दैनंदिन कामकाजात येणाऱ्या अडचणींबाबत मार्गदर्शन केंद्राची व तसेच सहकार प्रशिक्षणासाठी सुविधा उपलब्ध करून देणे हे फेडरेशन आपले कर्तव्य समजते व त्या कर्तव्याची जाण म्हणून महाराष्ट्र शासनाच्या सौजन्याने विक्रोळी, कन्नमवार नगर येथे जागा उपलब्ध करून देण्यात आलेली असून सदर जागेवर शिक्षण प्रशिक्षणाची सुविधा फेडरेशन मार्फत लवकरच उपलब्ध करून देण्यात येत आहे व त्याचा फायदा प्रामुख्याने मुंबईतील पुर्व उपनगरातील सर्व सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना होणार आहे. तसेच भविष्यात पश्चिम उपनगरासाठी सुध्दा गोरेगांव येथे गृहनिर्माण सहकारी संस्थांना शिक्षण प्रशिक्षण देण्यासाठी जागेची उपलब्धता करून फेडरेशन मार्फत सदर कामकाज पुर्णत्वास नेण्याचा संकल्प आहे व २०२५ या आंतरराष्ट्रीय सहकार वर्षात दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को. ऑप. हौसिंग फेडरेशन लि मार्फत मुंबईतील सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना व त्यांच्या सभासदांना दैनंदिन कामकाजातील शंका निरसन करण्यासाठी हक्काचे सोई सुविधा उपलब्ध करून देण्याचे काम दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को. ऑप. हौसिंग फेडरेशन लि. करणार आहे. त्याबाबतचे कामकाज २०२५ हया वर्षात निश्चितच पुर्णत्वास नेण्यात येईल याची आम्हाला खात्री आहे.

प्रकाश य. दरेकर

अध्यक्ष

दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप हौसिंग फेडरेशन लि.

SALIENT FEATURES OF REDEVELOPMENT OF HOUSING SOCIETY

1. Needs for Redevelopment, its Advantages and Challenges.

If the Society consider to go for Redevelopment of its property, wherein basically it is attracting extensive repairs involving huge amount of repair funds, which the Society members are unable to collect, or if the Society is in dilapidated condition, where the life of the building has expired, and it is dangerous to the life of residents/members. In such a case, the most of the Societies, instead of taking up the repairing the building, choose to go for Redevelopment of their dilapidated building by offering more facilities than that which were available in the existing old building. Under such situations the Societies should accept the challenge of Redevelopment of their building.

The Redevelopment with regards to structure means, demolishing of old existing structure and replacing it with new one, having different dimensions with additional FSI with a brand new building constructed in place of the old one. Whereas the constructing a new building requires huge finance the task becomes very difficult to carry out, but it is not at all a complicated task if the members of the society follow the proper procedure with the help of technical and legal persons keeping complete transparency in the project and taking all the members into confidence by the management. This will definitely help in handling the Redevelopment process smoothly and in proper manner for the betterment of residents of the society.

2. Conveyance of property is needed before Redevelopment :-

First and foremost condition of Redevelopment of property is that, there should be a conveyance in the name of the society. Every society's name must appears in the Property Card, then only the society can go for Redevelopment of its property, whereby the society can get TDR on its name, and the building plans of the society can be prepared on its name and get it approved from the B. M. C. Authority.

3. Deemed Conveyance under MOF Act, 1963

If the building of the society is constructed under MOF Act, 1963, then it is the obligations upon the promoters/developers to register the society and take all necessary steps to complete the title and convey to the registered Co-operative society, its right, title interest in the land and building and execute all relevant documents, in accordance with the agreement executed under section 4 of MOF Act, 1963, and within the prescribed period and also deliver all the documents of title relating to the property. If the promoter fails to execute the conveyance in favour of the Co-operative society formed under section 10 of MOF Act 1963 within the prescribed period, then the members of such society can make application in writing to the Competent Authority as per the provisions. So that the Unilateral Deemed Conveyance Certificate shall be granted to the society under MOF Act, 1963 and thereafter completing the Adjudication process and registering

the Deemed Conveyance document with the Sub-Registrar, the name of the society shall be recorded on Property card as title holder/ owner of the said property.

4. How to go for Redevelopment :-

When the building of the society is in dilapidated conditions and it is beyond repair stage of the structure and it is not economically repairable, as per structured audits report of the building, wherein the building must be at least thirty years old from the date of O.C. or B. M. C. Assessment, then only the Society will be able to enjoy the overall benefits of FSI incentive as prescribed in the DCP Rules.

5. Before going for Redevelopment, the society shall consider the followings :-

- i) As per the report of the structural audit, if the building is repairable /restorable with economical repairs then the society shall not go for Redevelopment.
- ii) The society shall obtain structural audit of the building and if the building of the society beyond economical repairs and if it is dilapidated condition then only society can go for Redevelopment as per the directions given in the Government circular dated 03.01.2009 and 04.07.2019 issued under section 79 (A) of the M. C. S. Act, 1960.
- iii) In the Redevelopment process, the society will get extra facilities, at the same time, the B. M. C. Authority will have to make large scale provisions of infrastructure facilities like, drainage, water supply etc. for the Redevelopment project. There are various advantages, disadvantages challenges are involved in the Redevelopment process, wherein the plot remain the same but number of premises/Units will be increased within the same plot of area, there are differences of existing and new members, more burden of infrastructure and environment is involved in the Redevelopment process.
- iv) The society itself can get Redevelopment work done by sharing construction cost by the existing members, so that the members will get additional FSI area in addition to that other benefits like parking, lifts, swimming pool, gymnasium committee halls, health club, etc. as per the DCP Rules.
- v) As of date no any statutory Authority has empowered to force upon the society to go for Redevelopment, only the AGM/SGM of the society by majority, called on specific agenda of Redevelopment, can decide to go for Redevelopment considering the dilapidated conditions and dangerous state of the building and the cost involved for the repairing of the building, Then only the society has to decide the Redevelopment process as per the Government Circular dated 03.01.2009 and 04.07.2019 issued us/79 of the M. C. S. Act, 1960.
- vi) The B. M. C. Authority and planning Authority grant the necessary permission for the construction of the new building as per the prevailing DCP Rules, wherein the details of the FSI and TDR loading is available on the said plot of land by preparing the feasibility report by the PMC appointed by the society.
- vii) In case, if the Competent Authority declares that the structure of the building is dilapidated and if it is dangerous to the lives of the residents or if it is dangerous

to nearby building and residents then in that case the society may decide to go for Redevelopment as per the DCP rules.

viii) All the members of the society are well aware about the advantage, disadvantages and challenges involved in the Redevelopment process, wherein the members of the society are required to take unanimous decisions in the interest of the members and by taking into confidence all the members and by following the directions dated 03.01.2009 and 04.07.2019, wherein 51% of the members consent is required for the Redevelopment in writing. The SGM called by the society, wherein the required quorum is 2/3 of the total members present therein, either personally or through their Associate Member to form the quorum for Redevelopment.

6. The advantage of the Redevelopment:-

- i) The Redevelopment process is one of the process set to be alternative for the heavy expenses required for the repairs of the building, but due to shortage of funds, it is not viable to go for repairs of the building, in such situation the Redevelopment is the only proper solution, whereby the society can construct the new building with maximum benefits and facilities as per the B. M. C. Rules.
- ii) The member shall get additional area as per the provisions; such additional FSI/TDR/Premium FSI available on the plot of land will be as per the feasibility report prepared by the PMC of the society
- iii) The member shall get hardship compensation fund in addition to that extra area being provided to them at free of cost which depends upon the project profitability report and the member will get hardship rent compensation alongwith shifting charges and brokerage charges in lieu of the vacating existing premises for specific period during the course of Redevelopment.
- iv) The member shall get parking facilities in the newly constructed building such as stilt, podium, basement or mechanical parking facility as per the size of new Flat.
- v) The newly constructed building under Redevelopment, if it is high raise buildings wherein modern lift facility is required to be provided which is good for the senior citizens those who are residing in existing dilapidated buildings, having no lifts.
- vi) The existing members can get an option to purchase extra area for his family members within the same building, being provided them as Permanent Alternate Accommodation, at reasonable rate.
- vii) The members will get modern amenities and facilities which are provided to make their life more luxurious and safe in all respects such as intercom system, fire alarm system, metal detector, close circuit cameras, solar heating, rain water harvesting etc. are provided in the newly constructed Redevelopment building.
- viii) The member will get excellent building structure with modern elevators, earthquake resistant structure, concealed plumbing and electrical lines, precious entrance lobby, attached bathrooms, proper staircase and passages which is planned and designed as per DCP Rules.

- xi) The Redevelopment building is developed as per the DCP Rules wherein compound wall, entrance/existing gates, gardens, play ground, community hall, gymnasium and swimming pool shall be provided in the complex. as per the size of plot of land area

7. Selection of PMC and Legal Consultant

Therefore the society has to appoint its own PMC to look after the overall plans designed suitably available as per the size of the plot area; also the society has to appoint the legal consultant for the proper Development Agreement and to complete all other legal formalities in its meeting. So that the technical and legal persons will assist to the society in the Redevelopment procedure, so that the building of the society shall be completed within the stipulated period in all respect by following the procedure is as below.

- i) The society is required to appoint PMC from the panel and Legal Consultant as per the directives given by the Government of Maharashtra in its circular in its meeting.
- ii) The society shall invite 3/4 PMC consultant's quotations and one of them is to be selected by going through the confidential opinion from their client's, their experience, quality of work assigned to them is to be confirmed and the required guidance is to be taken from them and accordingly PMC is to be appointed by entering into Agreement with approved terms and conditions, including scope of work, schedule of payment, his duties and responsibilities are to be fixed in the said Agreement accordingly his appointment is to be confirmed in the SGM by taking acceptance letter from him. Accordingly the legal consultant is to be appointed for to prepare legal documents and guidance to complete the legal formalities as required for the Redevelopment process.
- iii) The PMC has to carry out the supervision of the Redevelopment Project work till it is completed. It is the duty of the PMC to supervise the developers carrying out the work as per the DC Rules. All the IOD conditions are to be get complied, the construction work of the building is strictly as per the DCP Rules and periodical report are to be made to the society about the progress of the work.
- iv) The society has to appoint Legal Consultant for the guidance and to complete the legal documents who is expert in drafting the Development Agreement, Power of Attorney, Indemnity Bond and Permanent Alternate Accommodation Agreement and any other legal documents, and accordingly responsibilities are to be fixed upon the legal consultant and whatever the legal problems arises during the course of Redevelopment work are to be sorted out legally by the Legal Consultant and getting guidance in all respect till the completing of Redevelopment projects.

to be Continued...

Adv. D. S. Vader.

Hon. Secretary

The Mumbai District Co-Op Hsg. Federation Ltd.

(9821336411)

What is WILL

A WILL will be made

- (i) for disposal of the property of the testator after his death and for appointing an executor
- (ii) for appointing a testamentary
- (iii) Guardian, for exercising a power of appointment and
- (iv) for revoking or altering a previous WILL, The essential characteristics of a Will are
 - (1) There must be a legal declaration
 - (2) The declaration must be with respect to the property of the testator.
 - (3) The declaration must be to the effect that it is to operate after the death of the testator i.e. it should be revocable during the life time of the testator.

If any of these three essentials is lacking the document shall not be a WILL:

Legal Declaration: The document purporting to be a WILL or testament must be legal i.e. in conformity with the provisions as regards the executing and attestation is provided by Section 63 of Act and must be by a person competent to make it. A minor is legally in competent to make a WILL and which is not a legal document. The mere use of word "WILL" cannot make it a "WILL" nor does it amount to a testamentary declaration disposing of the property. The declaration to be legal is required to be made in sound state of mind even if he is not in sound state of health.

The declaration should relate to the property of the testator which he wants to dispose of. If the declaration contains no reference to the property but merely provides for successor or appoints a manager to manage the property or gives merely an authority to his widow to adopt, it will not a will.

As per provision of the registration Act though it is not compulsory to registration documents but preferal to get it registered to have as guidance in court of law as registered. WILL will not give any scope for misunderstanding or dispute etc.

Vijay Shelar

Director

The Mumbai District Co-Op Hsg. Federation Ltd.

(9920123900)

An Appeal to Member Societies

- ★ Member societies are hereby requested to mention their office bearers mobile numbers and Email addresses and membership number of the Federation while corresponding with the Federation, so that it is easy to communicated in all respect.
- ★ Those societies who have under gone redevelopment work of the society, may please inform their changed address for to send The Housing Times Magazine to the society.
- ★ The annual subscription of Rs. 500/- is increased to Rs. 700/- +18% GST of Rs. 126/- (Total Rs. 826/-) from April 2020 onward, as per the Resolution passed in the General Body Meeting held on 28.09.2019 and as per the approved By-Laws. Hence member societies are hereby requested to pay their earlier dues if any, and the current Annual Subscription in time. Please issue cheques in the name of The Mumbai District Co-op Housing Federation, Limited or

You can also pay the Annual Subscription through NEFT/ RTGS

Name of the Bank :- State Bank of India, A/c. No. :- 10996709575

Branch:- Main Branch, Fort, IFSC Code :- SBIN0000300City :- Mumbai

- सभासद गृहनिर्माण संस्थांना जाहीर आवाहन -

दि मुंबई डिस्ट्रीक्ट को-ऑप हौसिंग फेडरेशन लि. च्या सभासद गृहनिर्माण संस्थांना कळविण्यात येते कि फेडरेशनची वार्षिक वर्गणी ही बऱ्याच गृहनिर्माण संस्थांचे पदाधिकारी NEFT द्वारे भरणा करतात, परंतु NEFT केल्याची माहिती फेडरेशनला पाठवली जात नाही किंवा कळविले जात नाही.

सदरची रक्कम भरताना संस्थांचा सभासद क्रमांक न लिहिल्यामुळे किंवा फेडरेशनला न कळविल्यामुळे फेडरेशनकडे पडताळणी करता येत नाही म्हणून अशी रक्कम नाईलाजाने Suspense Account ला दाखवाव्या लागतात. तरी फेडरेशनच्या सर्व सभासद गृहनिर्माण सहकारी संस्थांना आवाहन करण्यात येते कि NEFT द्वारे वार्षिक वर्गणीचा भरणा केला असल्यास सदरची माहिती Business Envelop मधून पाठविण्यात यावी अथवा ईमेल द्वारे कळविण्यात यावी म्हणजे आपल्या संस्थेकडून येणे असलेली रक्कम सभासद संस्थेच्या खात्यात जमा होईल, तसेच अशा संस्थांना त्यांच्या नावे पावती पाठविता येईल.

तरी कृपया ज्या संस्थांनी NEFT द्वारे वार्षिक वर्गणीचा भरणा केला असेल त्यांना housingfederation@gmail.com सदरच्या ईमेल वर Membership No. व Transaction UTR No. नमूद करून कळवावे अथवा Business Envelop मधून स्मरणपत्रा सोबतची स्लीप पाठवावी, ही विनंती.

**THE HOUSING TIMES
RATE CARD FOR ADVERTISEMENTS
(FOR SINGLE INSERTION ONLY)**

TYPE	SIZE	RATE	GST(5%)	TOTAL AMOUNT
BLACK / WHITE	FULL	10500/-	525/-	11025/-
	HALF	6000/-	300/-	6300/-
	QUARTER	3500/-	175/-	3675/-
COVER	CANCELLED			
OPENING COVER (COLOR)	FULL	25000/-	1250/-	26250/-
COVER 2 FRONT INSIDE (COLOR)	FULL	20000/-	1000/-	21000/-
	HALF	10000/-	500/-	10500/-
	QUARTER	5500/-	275/-	5775/-
COVER 3 BACK INSIDE (COLOR)	FULL	16000/-	800/-	16800/-
	HALF	8500/-	425/-	8925/-
	QUARTER	4500/-	225/-	4725/-
OTHER 3 COLOR PAGES	FULL	16000/-	800/-	16800/-
	HALF	8000/-	400/-	8400/-
	QUARTER	5000/-	525/-	5525/-
BACK COVER (IF AVAILABLE)	HALF	10000/-	500/-	10500/-
	QUARTER	5500/-	275/-	5775/-

सहकारी गृहनिर्माण संस्था सदस्यांसाठी निवडणूक अधिकारी प्रशिक्षण

महाराष्ट्र शासनाने नवीन निवडणूक नियमानुसार २५० पेक्षा कमी सभासद असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या व्यवस्थापक समित्यांच्या निवडणुका घेण्याची संधी आता त्याच संस्थेच्या संचालकांना उपलब्ध करून दिली आहे. यामुळे गृहनिर्माण संस्थांच्या व्यवस्थापक समितीच्या निवडणुकांचे संचालन करण्याची संधी त्या संस्थेच्या सभासदांना उपलब्ध झालेली आहे. तथापि, यासाठी संबंधित सदस्य/ संचालकाने निवडणूक अधिकारी म्हणून नियमानुसार प्रशिक्षण घेणे आवश्यक आहे.

मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हाऊसिंग फेडरेशन मार्फत असे प्रशिक्षण जुलै २०२१ पासून ऑनलाइन/ऑफलाइन पद्धतीने देण्यास सुरुवात झाली आहे. या प्रशिक्षण वर्गाचा लाभ मोठ्या संख्येने गृहनिर्माण संस्थांच्या सदस्य/संचालकांनी आजवर घेतला आहे. या प्रशिक्षणासाठी शुल्क प्रतिप्रशिक्षणार्थी ऑनलाइन रु.१,०००/- व ऑफलाइन रु. १,५००/- एवढे निश्चित करण्यात आले आहे. ज्या सदस्य/संचालकांना हे प्रशिक्षण घ्यावयाचे आहे त्यांनी आगाऊ नोंदणी करणे आवश्यक आहे. यासाठी mumbaihousingfederation.live या लिंकवर जाऊन नोंदणी करता येईल. या लिंकवर गेल्यानंतर एक फॉर्म उघडेल. त्यात इच्छुकाने आपली माहिती भरावयाची आहे. तसेच प्रशिक्षणाचे शुल्क सुद्धा याच लिंक मार्फत भरायचे आहे. ज्यांना प्रत्यक्ष शुल्क भरायचे आहे त्यांनी फेडरेशनच्या कार्यालयात कार्यालयीन वेळेत येऊन हे शुल्क भरले तरी चालेल. मात्र “प्रथम येणाऱ्यास प्राधान्य” तत्वानुसार प्रवेश मिळेल.

प्रशिक्षण कार्यक्रमाचे वेळापत्रक

दिनांक व वार	प्रकार	भाषा	वेळ
शनिवार, 15 फेब्रुवारी 2025	ऑनलाइन/Online	मराठी/English	सायं. 5.30 ते 8.30

For queries please contact:

Shri Ashish J. Goel

(Hon. Director, Mumbai district co-op housing federation)

9821047155/ mumbaifederationtraining@gmail.com

Question & Answer

Q.No.1) Whether a member of the society can be appointed as Manager of the society? Whether they can demand benefits like leave, bonus, gratuity etc.? If said employee terminated from service whether he/she can approach labour court, civil court etc. for relief ?

Ans.No.1:- There is no any such provisions about to appoint member of the society as Manager of the society. If he/she is a member of the same society. It is better to appoint any other person as manager on contract basis rather than the member of the society.

It is to be noted that the provisions of the Labour Law, Provident Fund Law, and ESIC law are applicable , if the strength of the employees of the institutions/ society are 20 or more. If the society intends to employ any employee/security guards, it is better to appoint on contract basis by which the society shall not bear any liability as per the law. Further it is advised to consult labour advocate for proper guidance.

Q.No.2) If any person is staying in friends flat without any monitory consideration as member states, whether society can charge NOC for the same and whether police verification required in such case?

Ans.No.2:- If any person who is friend of the member is staying in his flat without permission of the society or full filling the terms and conditions as per the provision made under the approved Byelaws No.43 of the society then in such case the society have to place the said matter before AGM/SGM of the society and to issue a notice to original member stating that since it is the registered society and every member has to follow and abide with the ACT, Rules , Government Circular dt.01 Aug 2001,

Byelaws and Resolution passed by the society. As the said person is not included in the family definition, hence as per the circular the friend of the member is liable to observe the said circular issued by the government.

Further it is necessary, a member have to follow the procedure given under the Byelaws No.43 and to make necessary registered leave and license agreement whether there is any monetary consideration or not as a friend also the member has to submit verification report of the local police station to the society.

Q.No.3) In our society one of the flat is owned by son, mother and his wife as per share certificate. Wife was separated from husband and divorce allowed by the court and the release deed has been executed and wife (divorcee) has given compensation to other 2 shareholders, please enlighten us details of documents need to collect from the owner as per release deed?

Ans.No.3:- In such case it is better to produce the purchase agreement entered by the son, mother and his wife and their purchase contribution made there in also the society has to submit certified copy of divorce petition order issued by the Hon'ble court , copy of the registered Release Deed entered by the concern parties in respect of the said flat. As in this matter there is a Divorce petition court order therefore it is necessary to go through all the papers for proper guidance, hence the society hereby advise to get copies of all the documents from the concern members and meet in the federation office for further guidance and consultation along with the office bearers of the society or the society can take legal advice from the Advocate of the society.

Q.No.4) Whether society can stop the membership of new incoming member on the basis of non-payment of the old dues against the said flat if the incoming member is paying only principal amount and non-payment of the interest amount there on?

Ans.No.4:- If the new incoming member had not cleared the entire old payments against the said flat then in that case , society can reject the said membership on the basis of the provision made under the new amendment in Section 154B-7(a) as Restriction on transfer of shares or interest of a Member which states that subject to the provisions of this Act, in case of a housing, no transfer of share or interest of a member or the occupancy right, except the transfer of his heir or nominee, shall be effective unless the dues of the housing society are paid. Accordingly society can withhold such transfer by informing to the concern incoming member accordingly unless the full payment against the said flat is received.

Q.No.5) Whether society can charge Premium to New Members under Redevelopment by passing a unanimous resolution as per Byelaws No.38 in General Body meeting overriding the commitment in the Redevelopment Agreement, in order to collect funds for the society?

Ans.No.5:- The society have entered into Registered Development Agreement wherein whatever the Terms and Conditions mentioned therein are binding upon the society and the Developer. Wherein one of the clause about the purchasers of the sale component is mentioned in your letter under reference, in this regards we guide

that the society cannot charge premium to the new members by passing a unanimous resolution as per Byelaws no.38, it is contrary to the Terms and Conditions which have been already accepted and agreed by the society. If the society desire to charge any extra amount at the time of admitting the purchasers of sale component then in that case the new Terms of charging any extra amount is also acceptable to the Developer then only it is possible.

Q.No.6) If out of the 16 members 2 members are opposing for Repairing of the Building wherein BMC has given a notice about the dilapidated condition?

Ans.No.6:- The society has to pass necessary Resolutions considering the condition of the building and the notice of the BMC Authority and decide the contribution as per the advice of the Engineer / Architect. If the 2 members are opposing for the repairing of their flats and the building in that case society shall issue notice about the urgency work of the repairing of the building, if they are not aggregable then in that case the society shall approach to the police station in their area and by their help enter into their flats and get the repairing work done in the interest of the society and the safe guard the life of the members and family. If even the 2 members are not co-operating to the society then in that case the society shall approach the competent court to get necessary Directions / Orders in the interest of the society.

Adv. D. S. Vader.

Hon. Secretary

The Mumbai District Co-Op Hsg. Federation Ltd.

(9821336411)



महाराष्ट्र राज्याचे नवनिर्वाचित मुख्यमंत्री मा.ना. देवेंद्रजी फडणवीस यांची नागपुर विधिमंडळ कार्यालयात सदच्छा भेट घेऊन पुष्पगुच्छ देऊन अभिनंदन करताना मुंबई हौसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष प्रकाश दरेकर याप्रसंगी भाजपा विधानपरिषद गटनेते, मुंबई जिल्हा बँकेचे अध्यक्ष, आमदार प्रविण दरेकर, मुंबई जिल्हा बँकेचे संचालक विठ्ठल ना. भोसले उपस्थित होते.



दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को. ऑप. हौसिंग फेडरेशन, मुंबई ला अधिसूचित (नोटिफाईड) करण्याबाबतचे निवेदन देताना दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को. ऑप. हौसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष प्रकाश दरेकर, मुंबई जिल्हा बँकेचे अध्यक्ष प्रविण दरेकर, मुंबई जिल्हा बँकेचे संचालक विठ्ठल ना. भोसले व सोबत कॅबिनेट मंत्री भरतशेठ गोगावले आदि उपस्थित होते.



दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को. ऑप. हौसिंग फेडरेशन, मुंबई ला अधिसूचित (नोटिफाईड) करण्याबाबत निवेदन दिले व तात्काळ निवेदनावर कार्यवाही करण्याबाबत आदेश देताना मुख्यमंत्री मा. ना. देवेंद्रजी फडणवीस.