R.N.I. No. 39837/1982
PUBLISHED ON 25th July 2025

THE HOUSING TIMES

Vol. No. 64 | Issue No. 04 | Editor : Shri Vasant N. Shinde | July - 2025 | Pages 32 | ₹ 40/- For Individual

७८ व्या

स्वातंत्र्य दिनाच्या
सर्व सभासद गृहनिर्माण संस्थांना
हार्दिक शुभेच्छा ...

विधानपरिषद गटनेते प्रविण दरेकर यांच्या अध्यक्षतेखाली सहकारी गृहनिर्माण संस्था समुह स्वयंपुनर्विकास दरेकर अभ्यासगटाचा अहवाल मुख्यमंत्री मा. ना. देवेंद्रजी फडणवीस यांना सुपुर्द करण्यात आला. याप्रसंगी उपमुख्यमंत्री एकनाथजी शिंदे, विधानसभा अध्यक्ष राहुल नार्वेकर, विधानसभा सभापती राम शिंदे, कौशल्य विकास मंत्री मंगल प्रभात लोढा, सांस्कृतिक कार्य मंत्री ॲड. आशिष शेलार, आदि मान्यवर याप्रसंगी उपस्थित होते.

महाराष्ट्र राज्याचे मुख्यमंत्री मा. ना. देवेंद्रजी फडणवीस यांचे विधान भवनात पुष्पगुच्छ देऊन स्वागत करताना विधानपरिषद गटनेते प्रविण दरेकर सोबत उपमुख्यमंत्री एकनाथजी शिंदे, विधानसभा अध्यक्ष राहुल नार्वेकर, विधानसभा सभापती राम शिंदे, मुंबई हौसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष प्रकाश दरेकर, मंत्री मंगलप्रभात लोढा, प्रसाद लाड आदि मान्यवर उपस्थित होते.

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

THE HOUSING TIMES

Vol. 64 | Issue No. 4 | July - 2025 | 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 Ajgaonkar- 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

❖	विधानपरिषद गटनेते प्रविण दरेकर यांच्या अध्यक्षतेखाली सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्वयंपुनर्विकास - समुह स्वयंपुनर्विकास अभ्यासगटाचा अहवाल मा. मुख्यमंत्री देवेंद्रजी फडणवीस यांना सादर - संपादकीय	पान -०६-०९
❖	गृहनिर्माण सहकारी संस्थाच्या कामकाजात मराठी भाषेचा वापर करावा - अध्यक्षांचे मनोगत	पान -११-१३
❖	सहकारी वर्ष समाप्ती नंतर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी पूर्ण करावयाच्या वैधानिक जबाबदाऱ्या	पान -१५
❖	शासन परिपत्रक	पान -१७-२१
❖	भाग दाखल्याची दुसरी प्रत देण्याची कार्यपद्धत	पान -२३
❖	सहकारी संस्था कायदा कलम २२ व उपविधी १७ नुसार कंपनी किंवा भागीदारी संस्था या सहकारी संस्थांचे सभासद खालील अटीवर होऊ शकतात	पान -२३
❖	मुंबईकरांचे मोठ्या घराचे स्वप्न आता साकार होईल!	पान -२४
❖	Question & Answer	पान -२७-२८

हाऊसिंग फेडरेशनला संपर्क साधण्यासाठी:

दूरध्वनी क्रमांक:
८४१९९८८२७९ / ०२२-३५१०५२११ / ०२२-२२६६००६८ / ०२२-२२६६१०४३

ईमेल:
housingfederation@gmail.com

विधानपरिषद गटनेते प्रविण दरेकर यांच्या अध्यक्षतेखाली सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्वयंपुनर्विकास - समुह स्वयंपुनर्विकास अभ्यासगटाचा अहवाल मा. मुख्यमंत्री देवेंद्रजी फडणवीस यांना सादर

संपादक
वसंतराव एन शिंदे

मुंबई, ठाणे परीसरामध्ये वास्तव्य करणारे नागरिक मोठया प्रमाणात जुन्या इमारतीमध्ये राहत आहेत, इंग्रजांच्या काळातील विकसित झालेली मुंबई स्वातंत्र्याच्या ७५ वर्षाच्या कालावधीत मोडकळीस आलेल्या इमारतीची झाली आहे तत्कालीन काळी मुंबई शहरामध्ये प्रामुख्याने कामगारांची लोकवस्ती मोठ्या प्रमाणात होती. विशेषत: महाराष्ट्राच्या ग्रामीण भागातुन कामधंदयासाठी मुंबईत आलेले गिरणी कामगार, माथाडी कामगार, डॉकयार्ड मध्ये काम करणारे कामगार तसेच सर्वसाधारण कंपन्या व प्रशासनामध्ये तात्पुरत्या रोजंदारीवर काम करणारे कामगार रहिवासी वास्तव्यास होते असे मुंबई निवासी कामगार छोटया छोटया सदनिकामध्ये एकत्रीत वास्तव्यास असत त्यामुळे मुंबईतील गृहनिर्माण व्यवस्था प्रामुख्याने भाडेतत्वावर असत दरम्यान राज्याचे औद्योगिक धोरण बदलत गेले मुंबईतील कापड उदयोग बंद पडला, शहरामध्ये heavy manufacturing कंपन्याही बंद करण्याचे धोरण स्विकारण्यात आले. छोटे मोठे लघु उदयोगही बंद होऊ लागले मुंबई बंदरामध्ये येणाऱ्या बोटींची ये-जा बंद झाली. त्यामुळे माल वाहतुकीच्या सेवेची आवश्यकता कमी होऊ लागली हे सर्व व्यवसाय मुंबई शहरा बाहेर गेले.

१९६० चा सहकार कायदा लागु करण्यात आल्यानंतर राज्यामध्ये सहकारी चळवळीला विशेष महत्व प्राप्त झाले. त्यामुळे राज्यामध्ये सहकारी तत्वावर जसे सहकारी सुत गिरण्या, सहकारी साखर कारखाने, सहकारी बँका, सहकारी पतसंस्था, सहकारी ग्राहक संस्था, सहकारी मजुर संस्था व इतर व्यवसाय जसे सुरू झाले तसेच मुंबईच्या नागरीकांना सर्व सुविधांनी युक्त घरांची आवश्यकता भासु लागली दरम्यानच्या कालावधीत महाराष्ट्र शासनाने गृहनिर्माण धोरण स्विकारून मुंबईचा विकास करण्याचे योजिले त्यानुसार खाजगी विकासकासह म्हाडा, एस आर ए. सिडको यांच्या माध्यमातुन मुंबईचा विकास होऊ लागला. १९७० चा दशकामध्ये वास्तव्य करणाऱ्या इमारतीच्या व्यवस्थापनाची आवश्यकता भासु लागली. त्यामुळे सहकारी गृहनिर्माण संस्था निर्माण झाल्या व ईमारतींचे व्यवस्थापन होऊ लागले. तत्कालीन काळी सर्वसामान्य नागरीकांकडे स्वत:ची वाहने नसत तसेच फार मोठ्या सदनिका असाव्यात अशी अपेक्षाही नव्हती मुंबईत (सर्वीस इंडस्ट्रीज) सेवा देणारे उदयोग मोठ्या प्रमाणात नागरीकांना नोकऱ्या देऊ लागले अशाप्रकारे समाजातील मध्यमवर्गीय नागरिक कुटुंबासह self-contained सुविधा असणाऱ्या सदनिकेमध्ये पसंती देत असत दरम्यान त्या कालावधीत मुंबईची लोकसंख्या मोठ्या प्रमाणात

वाढली संपुर्ण देशातुन नोकरी व्यवसायासाठी मुंबईत लोढेच्यां लोढे येऊ लागले. मुंबई हे बरे असल्याने जमिनीची मर्यादा होतीच परंतु केंद्र शासन, महाराष्ट्र शासन, बीपीएल, एमएमआरडीए, महानगर पालिका यांच्या मोकळ्या जागा होत्या सहाजीकच या जागेवर अतिक्रमण होऊन बैठया चाळी वजा झोपडपट्टया निर्माण झाल्या तसेच जुन्या इमारतीतील कुटुंबे विस्तारीत झाली. ज्यामुळे वास्तव्यास सदनिकेची जागा अपुरी पडु लागली अशा परीस्थितीत महानगर पालिकेस नागरी सुविधा पुरविणे ही कठीण होऊ लागले साहाजीकच रहिवाश्यांना सुविधा मिळण्यासाठी महाराष्ट्र शासनाने पुनर्विकासाचे धोरण स्विकारले.

मुंबई जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँकेचे अध्यक्ष व मा. आमदार श्री प्रविण दरेकर यांनी गृहनिर्माण सहकारी चळवळीच्या अनुषंगाने लक्ष घातले. जिल्हा सहकारी बँकेच्या माध्यमातुन मुंबईच्या सर्वसामान्य मध्यमवर्गीय नागरीकाची निवासाच्या अडचणी त्यांनी समजुन होतल्या श्री प्रविण दरेकर जी हे खुप तरूण वयापासुन सहकारी चळवळीत कार्यरत असल्याने मुंबईतील मध्यमवर्गीय निवासी नागरीकांच्या प्रश्नांचे गांभीर्य त्यांनी ओळखले मुंबईतील सहकारी गृहनिर्माण संस्था जिल्हा मध्यवर्ती बँकेच्या सभासद असल्याने त्यांच्या इमारतींचे पुनर्विकासाचे बाबतीत धोरण ठरविण्याबाबतची मागणी या आमदार श्री प्रविण दरेकर यांनी महाराष्ट्र राज्याचे मुख्यमंत्री नामदार देवेंद्रजी फडणवीस यांच्याकडे लावुन धरली श्री प्रविण दरेकर हे स्वत: मध्यमवर्गीय कुटुंबातुन आलेले असल्याने त्यांना प्रश्नांची जाणीव होती. म्हणुन त्यांनी मुंबई जिल्हा मध्यवर्ती बँकेच्या माध्यमातुन स्वयं पुनर्विकासाची योजना जाहिर करून अर्थसहाय्य करण्याचेही धोरण जाहिर केले

तद्अनुषंगाने श्री प्रविण भाऊ यांच्या नेतृत्त्वाखाली दिनांक १४ मे २०२३ रोजी गोरेगाव येथील नेस्को मैदानात गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतीच्या पुर्नविकासाबाबत परिषद आयोजित केली होती त्यावेळी महाराष्ट्र राज्याचे तत्कालीन मुख्यमंत्री एकनाथजी शिंदे, उपमुख्यमंत्री देवेंद्रजी फडणवीस, महसुल मंत्री राधाकृष्ण विखे पाटील, गृहविभाग, सहकार विभागाचे वरिष्ठ अधिकारी उपस्थित होते. सदर परिषदेत १६००० वरती गृहनिर्माण सहकार संस्थचि प्रतिनीधी उपस्थित होते. राज्याचे तत्कालीन उपमुख्यमंत्री व आजचे मुख्यमंत्री श्री देवेंद्र फडणवीस यांनी गृहनिर्माण संस्थाच्या इमारतीच्या पुर्नविकासाठी अनेक सवलती देऊन पुर्नविकासाची योजना जाहिर केली व सहकायचि धोरण स्विकारले, त्यामुळे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतीच्या पुनर्विकासास वेग आला.

आमदार प्रविण भाऊ दरेकरांची मुंबईतील नागरीकासाठीची तळमळ व मुंबई शहराची पुर्व बांधणीच्या विचार घेऊन प्रयत्न सुरूच राहीले म्हणुनच महाराष्ट्र शासनाने मा. आमदार

श्री. प्रविण भाऊ दरेकर यांच्या अध्यक्षते खाली सहकारी गृहनिर्माण संस्था समुह स्वयं पुनर्विकास एक अभ्यासगट स्थापित केला त्यांनी खालील मुद्दयांबाबात शिफारसी केलेल्या आहेत:-

स्वयंपुनर्विकासासाठी पात्रता, स्वयंपुनर्विकासासाठी एक खिडकी योजना, स्वयंपुनर्विकासासाठी चटईक्षेत्र निर्देशांक, ९.०० मी. पेक्षा कमी रूंदीच्या रस्त्यालगतच्या इमारतींचा स्वयंपुनर्विकास एफएसआय, समुह स्वयंपुनर्विकास, हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर), प्रिमियम दरात सवलत, लॅण्ड अंडर कन्स्ट्रक्शन ॲसेसमेंट टॅक्स, मुद्रांक शुल्क, वस्तु व सेवा कर सवलती, कर्ज व्याजदरात सवलत, समुह स्वयंपुनर्विकास (क्लस्टर सेल्फ रिडेव्हलपमेंट), स्वयंपुनर्विकास प्राधिकरण, तक्रार निवारण समिती, स्वयंपुनर्विकासासाठी कर्ज सुविधा, स्वयंपुनर्विकास कार्यपध्दती मार्गदर्शक सुचना, प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांच्यासाठी निकष, झो.पु. प्रकल्पांचा व शासकीय /निमशासकीय जमिनीवरील इमारतींचा स्वयंपुनर्विकास, अर्धवट रखडलेले पुनर्विकास प्रकल्प, म्हाडा भुखंडांवरील गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतीचा स्वयंपुनर्विकास, सेस व नॉन-सेस इमारतीचा पुनर्विकास, बीपीटी इमारतींचा समुह स्वयंपुनर्विकास, एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण, भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरणाचे उंचीचे निर्बंध, समुह स्वयंपुनर्विकास प्रकल्पांची महारेरा नोंदणी, फनेल झोनच्या निर्बंधांमुळे बाधित झालेला पुनर्विकास

मा. आमदार प्रविण दरेकर यांच्या अध्यक्षतेखाली अभ्यासगटाने हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) बाबत अभ्यास करून सवलत मिळेल अशी शिफारस केली आहे त्याचप्रमाणे प्रिमियम दरात सवलत, लॅण्ड अंडर कन्स्ट्रक्शन ॲसेसमेंट टॅक्स, मुद्रांक शुल्क, वस्तु व सेवाकर सवलती, कर्ज व्याजदरात सवलत, समुह स्वयंपुनर्विकास (Cluster Self-Redevelopment) बाबतही पुनर्विकासासाठी प्रोत्साहन देणाचा शिफारसी जाहिर केलेल्या आहेत.

स्वयंपुनर्विकासाची पात्रता, स्वयंपुनर्विकासासाठी एक खिडकी योजना, स्वयंपुनर्विकासाठीचा चटईक्षेत्र निर्देशांक इत्यादी बाबत सविस्तर शिफारसी केलेल्या असुन त्याचा मुंबई शहरातील जुन्या इमारती, झोपडपट्टी विकास तसेच राज्य शासनाच्या जमिनीवरील जुन्या इमारतीचा पुनर्विकास अत्यंत सुखकर होऊ शकेल या चळवळीतुन मुंबई पुर्नरचित होऊन नियोजित व सुंदर व सुनियोजित मुंबई च्या विकासाचे स्वप्न पुर्ण होईल.

वसंतराव एन शिंदे
संपादक
संपर्क :- 9819582466
E-mail: vasant.shinde.in@gmail.com

गृहनिर्माण सहकारी संस्थाच्या कामकाजात मराठी भाषेचा वापर करावा

आपला भारत देश विविधतेने नटलेला व तसेच विविध संस्कृती आणि संस्कार जपणारा समृद्ध देश आहे. असे म्हणतात प्रत्येक बारा मैलावर भाषा बदलत राहते आपण आपल्या महाराष्ट्रात ही याचा अनुभव घेतला आहे. महाराष्ट्रात मराठी भाषा सर्वत्र वापरण्यात येत असली तरी त्याची लय वेगवेगळी असते उदा. पुण्यात बोलली जाणारी मराठी भाषा त्याच्या पेक्षा वेगळ्या लयात मराठी भाषा मराठवाड्यात, विदर्भात उत्तर महाराष्ट्रात बोलली जाते.

सध्या बऱ्याच राज्यांमध्ये त्या राज्याची भाषा बोलण्याची लिहिण्याची सक्ती केली जाते. तसेच महाराष्ट्रात सुद्धा शासन स्तरावर महाराष्ट्र शासनाने या संदर्भात १९६६ सालापासून शासकीय कामकाजात मराठी भाषेचा वापर अनिवार्य केलेला आहे व तद्नंतर सुद्धा वारंवार परीपत्रक काढून मराठी भाषेचा वापर करण्याबाबत सूचित केले आहे. वास्तविक महाराष्ट्र शासनाने मराठी भाषेचा वापर दैनंदिन व कार्यालीन कामकाजात करावा यासाठी ७ ते ८ वेळा परिपत्रक काढावे लागणे हेच आपले अपयश म्हणावे लागेल.

सर्व अधिकृत कार्यालयीन कामकाजात मराठी भाषेचा वापर व्हावा यात वावगे काय ? भारतात कर्नाटक, आंध्रप्रदेश, तेलंगना, ओडीसा, पंजाब इतर राज्यात त्यांच्या स्थानिक भाषेचा वापर दैनंदिन कामकाजात तसेच कार्यालीन कामकाजात केला जातो. तेथील व्यवहार त्यांच्या स्थानिक भाषेतच केले जातात यात गैर काही नाही वास्तविक तेच अपेक्षित आहे. महाराष्ट्र शासनाने दिनांक ०७ मे २०१८ रोजी परिपत्रक काढून दैनंदिन कामकाजात प्रत्येक विभागाने मराठी भाषेतूनच १००% कामकाज करावे अशी अपेक्षा व्यक्त केली आहे.

दि. मुंबई डिस्ट्रीक्ट को-ऑप हौसिंग फेडरेशन लि. च्या अध्यक्ष या पदावर कामकाज करताना अश्या बऱ्याच व्यक्ती किंवा संस्थानी त्यांच्या पत्रांची उत्तरे किवां हौसिंग टाईम्स मधील माहिती / लेख इंग्रजी भाषेतूनच द्यावे असा आग्रह धरतात. वास्तविक तसा आग्रह करणे त्यांचा अधिकार असू शकतो परंतु भाषेची अस्मिता टिकून राहावी म्हणून त्या त्या राज्यात कार्यालीन वापरासाठी राज्यभाषा वापरणे अनिवार्य केले आहे. त्याच प्रमाणे महाराष्ट्र शासनाने सुद्धा कार्यालीन कामकाजात मराठी भाषेचा वापर करावा यात काही गैर नाही.

वास्तविक इतर राज्यात गेलेला मराठी भाषिक सुद्धा त्या त्या राज्याची भाषा अवगत करून त्याचा वापर त्यांनी करावा हे अपेक्षित आहे. या संदर्भात एक बाब लक्षात घ्यायला हवी ती म्हणजे इतर राज्यांच्या राजधानी पेक्षा मुंबई हि देशाची आर्थिक राजधानी आहे. त्यामुळे मुंबई शहर हे विविध भाषिकांच्या रहिवासाने नटलेले आहे. व सदर विविध भाषिक व्यक्ती ही गृहनिर्माण सहकारी संस्थांन

मधील रहिवासी आहेत बरेचसे बांधव गेली अनेक वर्षापासून मुंबई राहात असून त्यांच्या व्यवसायात व विकासात मराठी भाषेचा व मराठी भाषिकांचा मोलाचा वाटा आहे असे म्हणणे वावगे होणार नाही. करीता इतर भाषिकांनी सुद्धा मराठी भाषा आत्मसात करणे गरजेचे आहे

नुकतेच महाराष्ट्र शासन मराठी विभाग यांच्या दिनांक २१ जुलै २०२५ च्या परिपत्रकानुसार दिनांक ०३ ऑक्टोबर हा दिवस "अभिजात मराठी भाषा दिवस" व दिनांक ०३ ऑक्टोबर ते दिनांक ०९ ऑक्टोबर हा कालावधी "अभिजात मराठी भाषा साप्ताह" प्रतिवर्षी साजरा करणे बाबत मार्गदर्शक सूचना निर्गमित केल्या आहेत त्या अनुषंगाने दिनांक ०३ ऑक्टोबर हा दिवस अभिजात मराठी भाषा दिवस व दिनांक ०३ ऑक्टोबर ते दिनांक ०९ ऑक्टोबर हा कालावधी "अभिजात मराठी भाषा सप्ताह" मुंबई तील सर्व गृहनिर्माण संस्थांमध्ये वेगवेगळ्या कार्यक्रमाचे आयोजन करून साजरा करतील अशी अपेक्षा गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या सभासदांकडून फेडरेशनचा अध्यक्ष या नात्याने करतो.

प्रकाश य. दरेकर
अध्यक्ष
दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को–ऑप हौसिंग फेडरेशन लि.

सहकारी गृहनिर्माण संस्था सदस्यांसाठी निवडणूक अधिकारी प्रशिक्षण

महाराष्ट्र शासनाने नवीन निवडणूक नियमांनुसार 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 प्रशिक्षणांसाठी 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, 02 ऑगस्ट 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

सहकारी वर्ष समाप्ती नंतर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी पूर्ण करावयाच्या वैधानिक जबाबदाऱ्या

सहकारी वर्ष २०२४-२०२५ हे ३१ मार्च २०२५ रोजी समाप्त झाले आहे आणि सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी कोणत्या जबाबदाऱ्या पूर्ण करावयाच्या याची माहिती पुढील प्रमाणे :-

१) ३१ मार्च २०२५ रोजी जमाखर्च पूर्ण करावा.

२) संपलेल्या सहकारी वर्षाचे जमाखर्चाचे पत्रक १५ मे २०२५ पर्यंत तयार करावा.

३) १५ मे २०२५ पर्यंत जमाखर्च पूर्ण करता येणे शक्य नसल्यास आपल्या प्रभागाच्या उपनिबंधक सहकारी संस्था यांचेकडे अर्ज करुन जमाखर्च पूर्ण करण्यासाठी आणखी कालावधी मागण्यासाठी अर्ज करा. अर्जासोबत व्यवस्थापक कमिटीच्या त्यासंबंधीच्या ठरावाची प्रत जोडा. विहित कालावधीत जमाखर्च पूर्ण का होऊ शकले नाहीत त्याची संयुक्तिक कारणे या संबंधीच्या ठरावात दिली पाहिजेत.

४) ३० सप्टेंबर २०२५ पर्यंत किंवा त्यापूर्वी सोसायटीची वार्षिक सर्वसाधारण सभा घ्यावी.

५) वाढीव मुदत मिळण्यासाठी अर्ज केला तर असा अर्ज मंजूर होत नाही व ३० सप्टेंबर नंतर वार्षिक सर्वसाधारण सभा बोलाविण्याचा सोसायटीला अधिकार राहत नाही याची कृपया नोंद घ्यावी.

६) उपविधीत नमूद केल्या प्रमाणे वार्षिक सर्वसाधारण सभेची प्रत्येक सभासदाला १४ दिवसांची नोटीस मिळणे आवश्यक आहे.

७) उपविधी क्रमांक १०१ मध्ये नमूद केल्या प्रमाणे गणपूर्ती झाल्यावर सभेचे कामकाज सुरु करा. गणपूर्ती झाली नाही तर अर्ध्या तासानंतर सभेचे कामकाज सुरु करा अशा सभेला गणपूर्तीची आवश्यकता नसते.

८) केवळ वैधानिक लेखापरीक्षण झाले नाही म्हणून वार्षिक सर्वसाधारण सभा तहकुब करु नका. व्यवस्थापक कमिटीने मंजूर केलेली जमा खर्चाची पत्रके सभेसमोर ठेवा. वैधानिक लेखापरीक्षणाच्या मंजुरी अंतरावर वार्षिक सर्वसाधारण सभा जमाखर्चाच्या पत्रकांना मंजुरी देऊ शकते.

ॲड. डी.एस्. वडेर
मानद सचिव
मुंबई जिल्हा हौसिंग फेडरेशन लि.
(९८२१३३६४११)

महाराष्ट्र धारण जमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम, १९४७ च्या तरतूदींमध्ये सुधारणा करण्यासाठी समिती गठीत करणेबाबत.

महाराष्ट्र शासन

महसूल व वन विभाग

शासन निर्णय क्रमांक : लवेसू-२०२५/प्र.क्र.४५६/ल-१

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.
दिनांक : १५ जुलै, २०२५

प्रस्तावना:-

धारण शेत जमिनींमधून किफायतशिर शेती करण्याच्या प्रयोजनांसाठी, धारण शेत जमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करणे आणि त्यांचे एकत्रीकरण करण्यासाठी महाराष्ट्र धारण जमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम, १९४७ (१९४७ चा ६२) अधिनियमित करण्यात आला आहे.

सन २०२५ च्या पावसाळी अधिवेशनात विधानसभा सभागृहात महाराष्ट्र धारण जमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम, १९४७ संबंधित लक्षवेधी सूचना क्र.१५१६ उपस्थित करण्यात आली होती. सदर लक्षवेधी सूचनेच्या चर्चेवेळी दि.०९.०७.२०२५ रोजी मा.मंत्री (महसूल) यांनी महाराष्ट्र धारण जमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम, १९४७ या अधिनियमातील तरतूदींविरूध्द पडलेल्या तुकड्यांचे नियमितीकरण करण्याची प्रक्रिया सुलभ करण्यासाठी अपर मुख्य सचिव (महसूल) यांच्या अध्यक्षतेखाली समिती गठीत करून १५ दिवसात याबाबत मानक कार्यप्रणाली (SOP) तयार करण्यात येईल, असे विधानसभा सभागृहास आश्वस्त केले आहे. त्यानुसार समिती गठीत करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधिन होती. याबाबत पुढीलप्रमाणे निर्णय घेण्यात येत आहे.

शासन निर्णय :-

महाराष्ट्र धारण जमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम, १९४७, या अधिनियमातील तसेच इतर अधिनियमातील तरतूदींबाबत विचार विनिमय करून शासनास शिफारस करण्यासाठी खालीलप्रमाणे समिती गठीत करण्यात येत आहे.

अ.क्र.	पदनाम	समितीमधील पद
१	अपर मुख्य सचिव (महसूल), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.	अध्यक्ष
२	अपर मुख्य सचिव (नगरविकास-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.	सदस्य
३	अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव, ग्रामविकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.	सदस्य
४	जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.	सदस्य
५	नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.	सदस्य
६	संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.	सदस्य
७	सह/उप सचिव, विधि व न्याय विभाग, मंत्रालय, मुंबई.	सदस्य
८	श्री. राजेंद्र क्षीरसागर, सदस्य (प्रशासकीय), महाराष्ट्र जमीन महसूल न्यायाधिकरण, मुख्यालय बृहन्मुंबई.	निमंत्रित सदस्य
९	श्री. एन. आर. शेंडे, सेवानिवृत्त संचालक, नगर रचना.	निमंत्रित सदस्य.
१०	सह सचिव (ल-१), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.	सदस्य सचिव

२. वरील समितीची कार्यकक्षा खालीलप्रमाणे असेल.

१) महाराष्ट्र धारण जमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम ,१९४७ या अधिनियमातील तरतूदीनुसार नागरी क्षेत्र वगळल्यामुळे त्या क्षेत्रात होणाऱ्या जमिनीच्या हस्तांतरणामुळे त्या भागातील विकास नियोजनबध्द होण्याच्या दृष्टीने सर्व संबंधित विभागाच्या समन्वयाने हस्तांतरण व विकासाची कार्यपध्दती ठरविणे.

२) सदर अधिनियमाच्या कलम ८ब मधील परंतुकाच्या अनुषंगाने

अ) नियमितीकरणाची प्रक्रिया कशी सुलभ करता येईल

ब) सदर परंतुक नियमितीकरणाची व्यवहार्यता तपासण्यात यावी.

३) कलम ९(३) मधील तरतूदीनुसार तुकड्यांच्या नियमितीकरणाची कार्यपध्दती ठरविणे.

४) नोंदणीकृत दस्ताने झालेल्या तुकड्याचे नियमितीकरण करणे व त्या तुकड्यांच्या हस्तांतरणाची अधिकार अभिलेखात नोंद घेण्यासाठी मानक कार्यप्रणाली (SOP) ठरविणे.

५) अनोंदणीकृत खरेदी व्यवहारांमध्ये खरेदीकर्ते यांचे नाव अधिकार अभिलेखामध्ये घेण्याकरिता कायद्यात दुरूस्ती करणे आवश्यक असल्यास त्याप्रमाणे उचित सुधारणा सुचविणे.

६) नोंदणीकृत खरेदी व्यवहाराचे नियमितीकरण मोहिम स्वरूपात घेणे.

७) अनोंदणीकृत खरेदी व्यवहारामुळे झालेल्या तुकड्याचे नियमितीकरण करणे प्रक्रिया, नियमितीकरण झाल्यानंतर नोंदणी प्रक्रिया याची कार्यपध्दती ठरविणे.

३. समितीचे अध्यक्ष अपर मुख्य सचिव (महसूल), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई यांना विशेष निमंत्रित म्हणून त्यांना योग्य वाटेल अशा अधिकारी/ सेवानिवृत्त अधिकारी किंवा तज्ञ व्यक्तींना समितीच्या बैठकीसाठी आमंत्रित करण्याचे अधिकार प्रदान करण्यात येत आहेत. तसेच वर नमूद कार्यकक्षेव्यतिरिक्त आणखी काही शिफारशी करावयाच्या असल्यास समितीस स्वातंत्र्य राहील.

४. सदर समितीने आपला अहवाल १५ दिवसात शासनास सादर करावा.

५. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात येत असून त्याचा संकेतांक २०२५०७१५१६४८५१४७१९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

PRATAPSINH
MACCHINDRA KHARAT

Digitally signed by PRATAPSINH MACCHINDRA KHARAT
DN: c=IN, o=GOVERNMENT OF MAHARASHTRA, ou=REVENUE AND FOREST DEPARTMENT,
2.5.4.20=0e963b9a3b438beeb9634a49f8df67395a23cc57553bf278360d37dc7d2fbada, postalCode=400032, st=Maharashtra,
serialNumber=E85A4EBC6765D49CC36FAB03572D08CB3773059876920F924659873AA200A822, cn=PRATAPSINH MACCHINDRA KHARAT
Date: 2025.07.15 16:50:16 +05'30'

(प्रतापसिंह मच्छिंद्र खरात)
कार्यासन अधिकारी, महाराष्ट्र शासन.

भाग दाखल्याची दुसरी प्रत देण्याची कार्यपद्धत

गृहनिर्माण संस्था मध्ये सभासदांकडून त्यांचा भाग दाखला हरविण्याची काही वेळा शक्यता असते अशा वेळी त्याची दुसरी प्रत मिळण्यासाठी कोणती कार्यवाही करावी अशी विचारणा गृहनिर्माण संस्थांकडून बऱ्याच वेळी फेडरेशन कार्यालयाकडे केली जाते. ही कार्यपद्धती खालील प्रमाणे आहे.

१. भाग दाखला हरविलेल्या सभासदाने संस्थेकडे अर्ज करून त्याचा भाग दाखला सापडत नसल्याने त्याची दुय्यम प्रत देणेसाठी संस्थेच्या सचिवांकडे लेखी अर्ज करावा.

२. त्यानुसार सचिवांनी संस्थेच्या नोटीस बोर्डावर नोटीस लावून त्यामध्ये श्री / श्रीमती............... सदनिका.......... क्रमांक यांचा भाग दाखला हरविला असल्याने त्याच्या दुय्यम प्रतीची मागणी केली आहे त्यानुसार या सभासदाला दुय्यम भाग दाखला देणेसाठी कुणाची हरकत असल्यास त्यांनी आज पासून १५दिवसांत सचिवाकडे लेखी हरकत देऊन त्याची कारणे नमूद करावी १५ दिवसानंतर आलेल्या तक्रारीची नोंद घेतली जाणार नाही हे स्पष्ट करावे.

३. पंधरा दिवसांत काही हरकती असल्यास त्या सभासदांच्या माहितीसाठी व पुढील कार्यवाही साठी त्याच्या कडे देऊन त्याची पोच घ्यावी. हरकती न आल्यास त्याच्या कडून रूपये ५००/- च्या स्टॅम्प पेपरवर हमीपत्र घ्यावे. हमी पत्राचा नमूना फेडरेशन कार्यालयांत उपलब्ध आहे तसेच या कार्यवाहीस व्यवस्थापन समितीची मंजूरी घेऊन सभासदाला भाग दाखल्याची दुय्यम प्रत द्यावी. ही दुय्यम प्रत मूळ दाखल्याप्रमाणे तशीच करावी व त्यावर लाल शाईने DUPLICATE लिहावे. संस्था या कामापोटी सभासदाकडून रूपये ५०/- आकार घेऊ शकते.

- विजय तु. शेलार
संचालक
मुंबई जिल्हा हौसिंग फेडरेशन लि.

सहकारी संस्था कायदा कलम २२ व उपविधी १७ नुसार कंपनी किंवा भागीदारी संस्था या सहकारी संस्थांचे सभासद खालील अटीवर होऊ शकतात

१. सभासदत्वाचा अर्ज सहकारी संस्था नियम १९ खाली असावा व त्यावर कंपनी किंवा भागीदारी संस्थांनी अधिकृत केलेल्या व्यक्तीच्या सहीनिशी असावा.

२. कंपनी किंवा भागीदारी संस्थेचे मुख्यालय किंवा शाखा ही संबंधित सहकारी संस्थेच्या कार्यक्षेत्रात असावी तसेच त्यांचा उद्योगधंदा संस्थेच्या कार्यक्षेत्रांत असावा.

३. कंपनी किंवा भागीदारी संस्था यांनी सहकारी संस्थेचे किमान २० भाग खरेदी केले पाहिजेत.

४. कंपनी किंवा भागीदारी संस्था यांची धोरणे सहकारी संस्थेच्या धोरणा विरूद्ध नसावीत.

५. संस्थेच्या उपविधीमध्ये कंपनी किंवा भागीदार संस्था यांना सभासद करून घेणेस मज्जाव नसावा.

६. कंपनी किंवा भागीदारी संस्था ही कॉर्पोरेट संस्था किंवा प्रादेशिक संस्था असावी.

७. गृहनिर्माण संस्थासाठी कंपनी किंवा भागीदार संस्थेच्या मेमोरेण्डम मध्ये व आर्टिकल ऑफ असोसिएशन मध्ये त्यांच्या कर्मचाऱ्यांसाठी निवासी घरे घेण्याची तरतुद असावी.

९. कंपनी किंवा भागीदारी संस्थेने संबंधित गृहनिर्माण संस्थेला लेखी हमी द्यावी की कंपनी भागीदारी संस्थेच्या कर्मचाऱ्यांनी गृहनिर्माण संस्थेकडे लेखी अर्ज केल्याशिवाय गृहनिर्माण संस्थेच्या निवासांत वारंवार /कायम स्वरूपी राहता येणार नाही तसेच त्यांना सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे नाममात्र सभासद व्हावे लागेल.

या प्रमाणे कंपनी भागीदारी संस्था कॉर्पोरेट बॉडी यांची एकूण सदस्य संस्था सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या एकूण सभासद संस्थेच्या ५० टक्के पेक्षा जास्त नसावी.

- विजय तु. शेलार
संचालक
मुंबई जिल्हा हौसिंग फेडरेशन लि.

मुंबईकरांचे मोठ्या घराचे स्वप्न आता साकार होईल!

स्वयंपुनर्विकासासंबंधीचा दरेकर अभ्यासगटाचा अहवाल मुख्यमंत्र्यांना सादर

महाराष्ट्र शासन गृहनिर्माण विभागाच्या दिनांक २४ एप्रिल २०२५ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार राज्यातील नोंदणीकृत गृहनिर्माण संस्थांच्या स्वयंपुनर्विकासाला चालना देण्याच्या दृष्टीकोनातुन मा विधान परिषद गटनेते आमदार प्रविण दरेकर यांच्या अध्यक्षते खाली सहकारी गृहनिर्माण संस्था समुह स्वयंपुनर्विकास अभ्यासगट तयार करण्यात आला होता सदर अभ्यासगटाने अभ्यासपुर्ण व माहिती पुर्ण शिफारसी तयार केल्या आहेत.

मुंबई जिल्हा सहकारी बँकेचे अध्यक्ष अणि आमदार प्रविण दरेकर यांनी सोमवारी विधानभवनात झालेल्या बैठकीत मा. मुख्यमंत्री देवेंद्र फडणवीस यांना सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्वयं-पुनर्विकास समुह (क्लस्टर) स्वयं-पुनर्विकास अभ्यास समिती अहवाल (दरेकर समिती अहवाल) सादर केला. त्यावेळी मा. उपमुख्यमंत्री एकनाथजी शिंदे, विधानपरिषद सभापती राम शिंदे, विधान सभेचे अध्यक्ष ॲड. राहुल नार्वेकर, सहकार मंत्री बाबासाहेब पाटील, सांस्कृतिक कार्य मंत्री ॲड. आशिष शेलार, कौशल्य विकास मंत्री मंगल प्रभात लोढा, राज्य मंत्री पंकज भोयर आमदार प्रसाद लाड, उमा खापरे, निरजन डावखरे, शशिकांत शिंदे, अमोल मिटकरी, स्नेहा दुबे पंडित, प्रशांत ठाकूर, संजय केळकर, मनिषा चौधरी, अतुल भोसले, भावना गौळी, चित्रा वाघ इ. उपस्थित होते.

तसेच मुंबई हौसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष प्रकाश दरेकर, शिवसेना गटनेते हेमंत पाटील, एसआरए चे सिईओ महेंद्र कल्याणकर, मिलिंद शंभरकर, मुंबई बँकेचे संचालक नंदकुमार काटकर, जिजाबा पवार यासह मान्यवरांचीही त्यावेळी उपस्थिती होती.

सदर अहवालातील शिफारसी आता गृहनिर्माण, सहकार अणि नगरविकास विभागांकडे पाठवुन विभागाच्या मतावर आधारीत प्रस्तावाला कॅबिनेटची मान्य घेऊन अभ्यासगटाने स्वीकार केलेल्या निर्णयाबाबतीत शासन निर्णय झाल्यानंतर हिवाळी अधिवेशनात याबाबत झालेल्या कामाचा अहवाल सादर करण्यात येईल अशी अपेक्षा आहेत.

सन २०१९ मध्ये स्वंय पुनर्विकास धोरण सुरू झाल्यापासुन, १९ पैकी १८ प्रमुख मागण्या पुर्ण झाल्या आहेत. उदयोन्मुख आव्हाने अणि बदलत्या गरजा पूर्ण करण्यासाठी, एप्रिल २०२५ मध्ये अभ्यास समितीची स्थापना करण्यात आली आणि त्यांनी स्पष्ट आणि व्यावहारिक शिफारसी दिल्या आहेत. या उपक्रमाचे उद्दिष्ट हजारो मुंबईतील कुटुंबांना एक चांगले, आधुनिक घर घेण्याचे त्यांचे स्वप्न साकार करण्यास मदत नक्कीच होईल.

अभ्यास गटाने शिफारस केली आहे की झोपडपट्टी पुनर्विकास प्रकल्प, सीज आणि सीज नसलेल्या इमारतीचा विकास देखील यामध्ये समाविष्ट करावा, विमानतळ नियम आणि डीम्ड कन्व्हेयन्समध्ये सुधारणा करावीत गट स्वयं-पुनर्विकासाकरिता आर्थिक पुरवठा मिळविण्यासाठी, राष्ट्रीय सहकारी विकास महामंडळाकडुन निधी मिळविण्याची शिफारस मा. केंद्रीय सहकार मंत्री अमित शहा यांना करण्यात आली आहे, असे मुख्यमंत्र्यांनी सांगितले.

सदर अभ्यासगटाने अभ्यासपुर्ण व माहिती पुर्ण शिफारसी तयार केल्या आहेत पुनर्विकासाच्या संदर्भात आगामी काळात घेणात येणाऱ्या निर्णयामुळे राज्यातील प्रलंबित गृहनिर्माण पुनर्विकासाच्या कामांना गती मिळून मुंबई करांच्या स्वप्नातील सुंदर व मोठ्या घरांचे स्वप्न साकार होण्यास मदत होईल.

प्रकाश य. दरेकर
अध्यक्ष
दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को–ऑप हौसिंग फेडरेशन लि.

IMPORTANT INFORMATION

This is to inform you that The Mumbai District Co-operative Housing Federation Ltd., with its Head Office located at 103, Vikas Premises, 11 G.N. Vaidya Marg, Fort, Mumbai – 400001, has been declared a dilapidated/dangerous building by the Municipal Corporation of Greater Mumbai, as per their letter dated 21.06.2025.

Accordingly, the Federation Office has been shifted to the following locations:

Sales Counters and Accounts Department:

19, Bell Building, 2nd Floor, Sir P. M. Road, Opposite Laxmi Building, Mumbai – 400001

Recovery Department:

Vikhroli, Kannamwar Nagar No. 2, Near Building No. 77, Old Police Station, Opposite ICICI Bank

For further queries, please contact:

Head Office: +91 84199 88279 / +91 98900 13717
Recovery Department: +91 97733 55396 / +91 99675 13018

महत्वाची सूचना

तुम्हाला कळविण्यात येते की, दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को ऑप. हौसिंग फेडरेशन लिमिटेड, ज्याचे मुख्य कार्यालय १०३, विकास परिसर, ११ जी.एन. वैद्य मार्ग, फोर्ट, मुंबई - ४००००१ येथे आहे, ही इमारत बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने २१.०६.२०२५ च्या पत्रानुसार जीर्ण/धोकादायक इमारत म्हणून घोषित केली आहे.

त्यानुसार, फेडरेशन कार्यालय खालील ठिकाणी स्थलांतरित करण्यात आले आहे:

विक्री काउंटर आणि लेखा विभाग:

१९, बेल बिल्डिंग, दुसरा मजला, सर पी. एम. रोड, लक्ष्मी बिल्डिंग समोर, मुंबई - ४००००१

वसुली विभाग:

विक्रोळी, कन्नमवार नगर क्रमांक २, इमारत क्रमांक ७७ जवळ, जुने पोलिस स्टेशन, आयसीआयसीआय बँकेसमोर

अधिक माहितीसाठी, कृपया संपर्क साधा:

मुख्य कार्यालय: +९१ ८४१९९ ८८२७९ / +९१ ९८९०० १३७१७

वसुली विभाग: +९१ ९७७३३ ५५३९६ / +९१ ९९६७५ १३०१८

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

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

SOME OF THE FOLLOWING FEDERATION'S PUBLICATIONS AVAILABLE AT THE SALE COUNTERS.

PRICE LIST

Sr.No	Particulars	Amount Rs
1.	New Byelaws (English)	115
2.	New Byelaws (Marathi)Flat / Plot	115
3.	Premises Byelaws	100
4.	Management Of Co-op Hsg. Soc.	60
5.	Expulsion of Membership Book	60
6.	Recovery Procedure (English) Book	60
7.	Recovery Procedure (Marathi) Book	60
8.	Election Rule -7 April 2019	15
9.	23 July 2019 GR (English / Marathi)	40
10.	Birth to Re- birth (Redevelopment)	125

Above publication are also available at the sale counters of the federation office and sale counter of the federation at Andheri (East), Ghatkopar (East), Charkop (West) and Borivali(East).

Please Note :-

1. These are prevalling rates as on today
2. Available on all working days except 2nd and 4th Saturdays, Sundays and public holidays.

Question & Answer

Q.No.1:- If a member of a family has two separate flats in the name of husband and wife in the society, will it be appropriate to charge joint club house maintenance expenses to such a member for both the flats of such a member or how should it be charged?

Ans.No.1:- As per provision 67(a)(6) of the bye-laws, there is a provision that the service charges should be charged equally in all the flats. Accordingly, the bill is charged, so it would be appropriate to charge "Joint Club Maintenance Expenses" to both the flats. Accordingly, "joint club maintenance expenses" should be charged in both the bills. If further clarification is required in this regard, it should be obtained from the registrar's office.

Q.No.2:- In the redevelopment process of the society, if, a buyer and a co-buyer have jointly purchased a flat from the developer and have not submitted any documents to the society, and one of the buyer died, how should the said buyers be made members of the said society?

Ans.No.2:-If flat holders have jointly purchased a flat from the developer. Out of those joint buyers, one of the joint buyer died. In such case, the legal heirs of the deceased buyer should include their names in the purchase deed along with the other joint buyer and accordingly, register the agreement duly, along with the previous agreement and get a copy of the agreement registered by the joint buyer and a letter from the developer in this regard and fulfil the terms and conditions of the development agreement and the terms and conditions of the bye-laws regarding membership, of the society.

प्रश्न क्रमांक ३:- ज्या सदस्यांनी त्यांचे थकबाकीदार पैसे भरले नाहीत ते AGM / SGM मध्ये उपस्थित राहण्यास पात्र आहेत का ? जर असेल तर ते बैठकीत उपस्थित केलेल्या मुद्द्यांवर मतदान करू शकतात का ? थकबाकीदार सदस्यांना थकबाकीदार पैसे भरण्यास भाग पाडण्यासाठी कोणता प्रक्रिया आहे ?

उत्तर क्रमांक ३:- जर सदस्य थकबाकीदार असेल तर - असा थकबाकीदार सदस्य AGM / SGM मध्ये उपस्थित राहू शकतो आणि अशा बैठकीत आल्यास कोणत्याही विषयपत्रिके वर मतदान करू शकतो. सोसायटी थकबाकीदार सदस्याला अशा कोणत्याही बैठकीला उपस्थित राहण्यापासून किंवा मतदानाच्या अधिकारांपासून वंचित ठेवू शकत नाही. सोसायटी थकबाकीदार सदस्याविरुद्ध MCS कायदा-१९६० च्या कलम १५४ बी-२९ अंतर्गत कारवाई करू शकते, थकबाकीदार सदस्याविरुद्ध थकबाकीदार रकमेसाठी, ही एक संक्षिप्त कार्यवाही आहे ज्या अंतर्गत कायद्याच्या योग्य प्रक्रियेचे पालन करून थकबाकीदार रक्कम वसूल केली जाऊ शकते, वसुली प्रक्रिया पुस्तिका आमच्या फेडरेशनच्या विक्री काउंटरवर उपलब्ध आहे.

प्रश्न क्रमांक ४:- थकबाकीदार सदस्य सोसायटीच्या निवडणुकीत मतदान करण्यास पात्र आहे का ?

उत्तर क्रमांक ४:- हो, थकबाकीदार सदस्य सोसायटीच्या निवडणुकीत मतदान करू शकतो परंतु श्णए कायदा १९६० च्या कलम १५४ब-२३(१) (i) अंतर्गत केलेल्या तरतुदीनुसार असा सदस्य निवडणूक लढवू शकत नाही. सदरची तरतूद स्वीकृत

उपविधी क्रमांक.७० अंतर्गत असून, तसेच सदरची पूर्तता MCS कायदा १९६० च्या कलम १५४ब-२३(१)(i) अंतर्गत केलेल्या तरतुदीसह केली आहे, अश्या तरतुदीनुसार थकबाकीदार सदस्यांना त्यांचे देयके भरण्यास भाग पाडले जाऊ शकते.

प्रश्न क्रमांक ५:- जर काही रहिवाशांनी त्यांच्या फ्लॅटमध्ये OC शिवाय ताबा घेतला असेल, तर सोसायटी अश्या सदस्यांवर देखभाल बिल आकारू शकते का? तसेच अश्या सोसायटीला १७ मजले आहेत आणि १५ व्या मजल्यापर्यंत ओसी मिळाला आहे, तर सोसायटी त्यांना सोसायटीचे सदस्य बनवू शकते का?

उत्तर क्रमांक ५:- इमारतीचे बांधकाम आणि ओसी देणे हे DC नियम २०३४ नुसार तसेच मंजूर इमारतीच्या आराखड्याच्या आयओडीनुसार असते, जर खरेदीदाराने नोंदणीकृत करार करून फ्लॅट खरेदी केला असेल, जेणेकरून खरेदीदाराला मालक म्हणून हक्कदार हितसंबंध मिळाला असेल आणि जर विकासकाने ताबा दिला असेल, तर अशा परिस्थितीत जर ओसी नसेल, जरी खरेदीदार सोसायटीने प्रदान केलेल्या सर्व फायद्यांचा आणि सुविधांचा आनंद घेत असला तरी सोसायटी त्यांच्याविरुद्ध बिल आकारू शकते आणि सोसायटी सदर देखभालीचा खर्च वसूल करू शकते. तसेच खरेदीदार हे त्यांच्या फ्लॅटमध्ये हक्कदार हितसंबंध असलेले मालक आहेत, जर खरेदीदारांनी विकासकाच्या पत्रासह तरतुदींनुसार सदस्यत्वाच्या अटी आणि शर्ती पूर्ण केल्या असतील, तर अशा परिस्थितीत सोसायटी त्यांना सोसायटीचे सदस्य म्हणून स्वीकारू शकते. इमारतीच्या कामांचा संबंध बीएमसी प्राधिकरणाशी आहे (इमारत प्रस्ताव आणि खरेदीदार मालकाला सदस्यत्व देणे ही MCS कायदा १९६०, नियम १९६१ आणि उपनियमांनुसार सोसायटीच्या व्यवस्थापनाशी संबंधित आहे. म्हणून सोसायटी अश्या सदस्यावर देखभाल खर्च आकारू शकते आणि त्यांना सदस्य म्हणून स्वीकारूही शकते.

सोसायटीची सुरक्षित बाजू म्हणून खरेदीदारांकडून नुकसानभरपाईचा बंधपत्र, जो सोसायटी आणि तिच्या पदाधिकाऱ्यांना सोसायटीचे कोणतेही नुकसान, खटले, खर्च इत्यादींसाठी व नुकसान भरपाई साठी सदरच्या खरेदीदाराने स्वत:च्या जबाबदारीवर संस्थेकडे जमा करावा.

प्रश्न क्रमांक ६:- सोसायटीच्या इमारतीमध्ये, देखभाल शुल्कासाठी बंदिस्त गॅरेज आणि नोकरांच्या खोल्या स्वतंत्र "युनिट्स" म्हणून गणल्या जात असतील तर अशा जागा / परिसर स्वतंत्र युनिट म्हणून पात्र ठरू शकतात का? त्याशिवाय याबाबत शेअर सर्टिफिकेट जारी करण्यासाठी कायद्यात कोणती तरतूद आहे?

उत्तर क्रमांक ६:- उपनियम क्रमांक ३(vi) च्या तरतुदींनुसार, ज्यामध्ये फ्लॅटची व्याख्या नमूद केलेली आहे, ज्यांनी स्टॅम्प ड्युटी भरून युनिट्स खरेदी केले आहेत आणि जर ते नोंदणी कायद्यानुसार नोंदणीकृत असेल, तर ते अशा युनिटचे मालक आहेत. जर गॅरेज व्यक्तीच्या मालकीचे असेल तर देखभाल शुल्क आकारता येते आणि शेअर सर्टिफिकेट जारी करता येते. अशा युनिट्सना इमारतीच्या आराखड्यांनुसार आणि नियोजन प्राधिकरणानुसार अशा संरचना अधिकृत केल्याचा उल्लेख असला पाहिजे. जर नोकरांची खोली ही नोकराच्या सुरक्षिततेसाठी उभारलेली सोसायटीची रचना असेल आणि जर ती मंजूर आराखड्यात दाखवली नसेल तर अशा परिस्थितीत देखभाल शुल्क वाढवता येत नाही आणि शेअर सर्टिफिकेट देखील जारी करता येत नाही.

Adv. D. S. Vader.
Hon. Secretary
The Mumbai District Co-Op Hsg. Federation Ltd.
(9821336411)