



R.N.I. No. 39837/1982

PUBLISHED ON 25th August 2025

THE HOUSING TIMES

Vol. No. 64 | Issue No. 05 | Editor : Shri Vasant N. Shinde | August - 2025 | Pages 32 | ₹ 40/- For Individual

गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या
सभासदांना व पदाधिकाऱ्यांना
गणेशोत्सवाच्या हार्दिक शुभेच्छा...



गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या सभासदांना व पदाधिकाऱ्यांना
फेडरेशनच्या संचालक मंडळाकडून गणेशोत्सवाच्या हार्दिक शुभेच्छा..



प्रकाश दरेकर
अध्यक्ष



अॅड. दत्तात्रय वडेकर
सचिव



डॉ. जानेश्वर महाजन
खजिनदार



वसंतराव शिंदे
संपादक-हौसिंग टाईम्स



छायाताई आजगांवकर- नेरुरकर
संचालिका



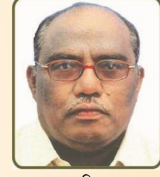
सारिका सावळ
संचालिका



व्यंकटेश सामंत
संचालक



जानेश्वर गोसावी
संचालक



तानाजी यटम
संचालक



प्रकाश गंगाधरे
संचालक



यशवंत किल्लेदार
संचालक



अॅड. संतान कारवाल्हो
संचालक



काशिनाथ नाईक
संचालक



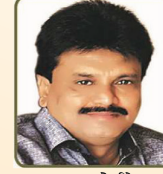
विजय शेलार
संचालक



अजय बगल
संचालक



हेमंत दळवी
संचालक



मुहास भोईटे
संचालक



सविता बेंडे
संचालिका



अॅड. विजय पवार
संचालक



आशिष गोयल
संचालक



धनंजय बर्गे
संचालक



यशवंत (भाई) सावंत
तज संचालक



विशाल कडणे
तज संचालक



देविदास गोस्वामी
(मुख्यकार्यकारी अधिकारी)



विधानपरिषद गटनेते आमदार प्रविण दरेकर यांची महाराष्ट्र राज्य सहकारी संघ पुणेचे अध्यक्ष पदी बिनविरोध निवड झाल्याबद्दल शाल, पुष्पगुच्छ व गणेशमूर्तिची प्रतिमा देऊन त्यांना सन्मानित करताना मुंबई हौसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष प्रकाश दरेकर, ज्येष्ठ संचालक हौसिंग टाईम्सचे संपादक वसंतराव शिंदे, खजिनदार डॉ. डि.एन. महाजन, संचालक भाई सावंत, सुहास भोईटे, संचालिका सविता झेंडे, ज्ञानेश्वर गोसावी, प्रकाश गंगाधरे, व्यंकटेश सामंत अॅड. संतान करव्हालो, आशिष गोयल, अॅड. विजय पवार, धनंजय बर्डे व हेमंत दळवी आदि मान्यवर याप्रसंगी उपस्थित होते.



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

THE HOUSING TIMES

Vol. 64 | Issue No. 5 | August - 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

❖ सदस्यांनी संस्थेच्या आणि संबंधित महापालिका व सक्षम प्राधिकरणाच्या पुर्व परवांगीशिवाय मंजुर आराखड्यात बदल करून बांधकामे आणि संरचनात्मक दुरुस्त्या करणे नियम बाह्य आहे. पान - ०६-०७

❖ पर्यावरणपूरक गणेशोत्सव साजरा करूया व पर्यावरणाचे संरक्षण करूया ! पान - ०९-११

❖ शासन परिपत्रक पान - १३-१५

❖ The abstract of the judgement पान - १७-२१

❖ Question & Answer पान - २६-२८

हाऊसिंग फेडरेशनला संपर्क साधण्यासाठी:

दूरध्वनी क्रमांक:

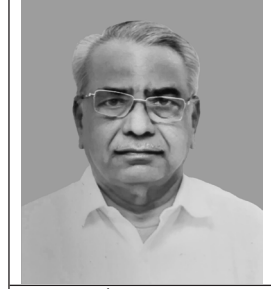
८४१९९८८२७९ / ०२२-३५१०५२११ /
०२२-२२६६००६८ / ०२२-२२६६१०४३

ईमेल:

housingfederation@gmail.com

सदस्यांनी संस्थेच्या आणि संबंधित महापालिका व सक्षम प्राधिकरणाच्या पुर्व परवांगीशिवाय मंजुर आराखड्यात बदल करून बांधकामे आणि संरचनात्मक दुरुस्त्या करणे नियम बाह्य आहे.

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम व त्या अंतर्गत शासन मान्य नियमांच्या अधिन राहून मा. सहकार आयुक्त व निबंधक सहकारी संस्था यांनी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांसाठी लागू केलेल्या उपविधीतील तरतुदी गृहनिर्माण संस्थांच्या सभासदांना लागू होत असतात. सहकारी संस्थेच्या सभासदांनी संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीने या नियमाचे पालन करून व्यवस्थापन करावयाचे आहे. सहकारी गृहनिर्माण संस्थांतील कामकाज हे लोकशाही पद्धतीने चालविले जाते. गृहनिर्माण सहकारी संस्थांचे व्यवस्थापन सभासदांनी निवडलेल्या व्यवस्थापक समिती करित असते सहकारी कायद्याची तरतुदी व त्या अंतर्गत सहकारी कायद्याची तरतुदी व त्या अंतर्गत नियमानुसार व्यवस्थापन करण्याचे अधिकार मा व्यवस्थापक समितीला प्रदान केलेले असतात काही अधिकार व्यवस्थापक समिती व संस्थेचे पदाधिकारी यांना प्राप्त आहेत. तथापी सर्वसाधारण संस्थेच्या कामकाजाच्या अनुषंगाने धोरणात्मक निर्णय घेण्याचे अधिकार सर्वसाधारण सभेस असतात.



**संपादक
वसंतराव एन शिंदे**

गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या शासन मान्य, मा. सहकार आयुक्त व निबंधक सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य पुणे, यांनी मान्यता दिलेल्या नमुना उपविधी सर्व गृहनिर्माण संस्थांनी स्विकारलेले असतात. त्यामुळे या उपविधीतील तरतुदी व्यवस्थापक समिती व सभासदास लागू झालेल्या आहेत.

गृहनिर्माण संस्थांच्या उपविधीतील उपविधी क. १६९ नुसार संस्था, जिच्या खालील मोकळी जमीन, गच्ची /खुली जमीन/ हिरवळ / क्लब हाऊस, समार्क हॉल इत्यादी कोणाही व्यक्तीला मग ती व्यक्ती संस्थेची सभासद असो वा नसो, कोणत्याही कारणासाठी लिव्ह लायसन्स पद्धतीने किंवा पोटभाड्याने देणार नाही

अ) सर्व सदस्यांच्या वापरासाठी असलेल्या सर्व खुल्या जागा, सामार्क जागा उदा. जिना, पायऱ्या, उतरण्याच्या जागा, वाहने ठेवण्याच्या जागा, उद्वाहन, कॉरीडोर आणि अशा अन्य जागा कोणताही सदस्य स्वतः च्या वापरासाठी ताब्यात घेऊ शकणार नाही, अशा जागा ज्या कारणांसाठी आहेत त्याच कारणांसाठी निर्बंधित करण्यात येतील, जो कोणी सदस्य वरील शर्तीचा, अतिक्रमण करून भंग करताना आढळेल त्याला हे अतिक्रमण मोकळे करावे लागेल एवढेच नव्हे तर त्याला तिला, त्याने तिने जितका काळ अशा जागांवर अतिक्रमण केले असेल त्या कालावधीसाठी दरमहाच्या देखभालीच्या पाच पट देखभाल खर्च द्यावा लागेल, तसेच सदस्यांनी संस्थेच्या आणि संबंधित पालिका आणि सक्षम प्राधिकाऱ्यांच्या पुर्व परवानगीशिवाय मंजुर आराखड्यापेक्षा अधिक प्रमाणात, बांधकामे आणि संरचनात्मक दुरुस्त्या करता कामा नये.

तसेच सदस्यांनी सदनिका युनिट त्या उद्देशासाठी आहे / मंजुर केले आहे, त्याच उद्देशासाठी वापरले पाहिजे.

उपविधीतील उपरोक्त तरतुदी विचारात घेता सभासदांनी दुरुस्त्या करण्यापुर्वी संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीची मान्यता घेऊन तद् अनुषंगाने पालिका/ महानगरपालिका संबंधित प्राधिकरणाची बांधकाम करण्यासाठी पुर्व परवांगी घेणे आवश्यक आहे.

तथापि संस्थेचे सभासद काही कंत्राटदार, इनटेरीयर्स तसेच इमारतीचे बांधकाम करणारे विकासक यांच्या कडून चुकीचे मार्गदर्शन घेऊन मंजुर आराखड्यात दुरुस्ती करतात परंतु मंजुर आराखड्यात बदल केल्यास इमारतीमध्ये लिकेज सुरू होते व संरचनात्मक बदल झाल्याने इमारतीस धोका निर्माण होऊ शकतो. त्यामुळे सभासदांचे हित लक्षात घेऊन उपविधी क्र. १६९ ची तरतुद नमुना उपविधीमध्ये अंतर्भुत केलेली आहे. त्याचे गार्भिय विचारात न होता काही सभासद मनमानी करून कोणत्याही परवांगीशिवाय बेकायदेशीर बदल करून सदनिकेत फेरबदल करून बांधकाम करतात ह्यास प्रतिबंध करण्यासाठी जो कोणी सदस्य वरील निदेशांचा भंग करेल अशा सदस्यास पुर्वलक्षी प्रभावाने जितक्या कालावधीसाठी हे अतिक्रमण केले असेल तितक्या कालावधीसाठी दरमहा देण्यात यावयाच्या देखभाल खर्चाच्या पाच पट देखभाल खर्च संस्थेस दयावा लागेल.

जे सदस्य व्यवस्थापक समितीस संस्थेची मोकळी जमिन, खुली जमिन, क्लब हाऊस, सामाईक हॉल इत्यादी जागा कोणत्याही कारणासाठी लिव्ह अँड लायसन्स किंवा पोटभाड्याने व्यवस्थापक समितीस देता येणार नाही. संस्थेच्या इमारतीमध्ये सामाईक जागेत सभासदांना वर नमुद केलेल्या कारणांसाठी अतिक्रमण करता येणार नाही केल्यास ५ पट देखभाल खर्च संस्थेस अदा करावा लागेल.

गृहनिर्माण संस्थांच्या उपविधीमध्ये सभासदास आपली सदनिका भाड्याने देण्याची समंती आहे तथापि सभासदांनी भाडेकरूची माहिती देऊन लिव्ह अँड लायसन्स करार नोंदणीकृत केलेला असला पाहिजे त्याची एक प्रत पोलिस विभागात पडताळणी करून संस्थेत देणे बंधनकारक आहे अशा सदनिकांना नॉन ऑक्युपन्सी शुल्क लागू होतात.

गृहनिर्माण संस्थातील निवासी सदनिका ही व्यावसायिक कार्यालय (Commercial office) वापरासाठी लिव्ह अँड लायसन्स वर देण्याची तरतुद उपविधीमध्ये अंतर्भुत आहे. त्यासाठी सभासदाने व्यवस्थापक समितीस कळवून समंती घेणे आवश्यक आहे. जे सदस्य नियमांचे पालन करणार नाहीत त्यांचे विरूद्ध व्यवस्थापक समिती कठोर दंडात्मक कारवाई करते त्यामुळे संस्थेमध्ये वाद विवाद वाढत आहेत व तत् संबंधिच्या तक्रारी सहकार निबंधकाकडे व सहकार न्यायालयात होत आहेत ही समस्या गंभीर होत चालली असुन यासाठी मा. सहकार आयुक्त व निबंधक यांनी गृहनिर्माण सहकारी सभासदांच्या तक्रारी निवारण करण्यासाठी तक्रार निवारण समिती गठीत करण्याचे सुचविले आहे.

एकमेका साह्य करु अवघे धरु सुपंथ !

वसंतराव एन शिंदे

संपादक

संपर्क :- 9819582466

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

पर्यावरणपूरक गणेशोत्सव साजरा करूया व पर्यावरणाचे संरक्षण करूया !

गणेश उत्सव हा सण लोकमान्य टिळक यांच्या प्रयत्नाने सन १८९३ मध्ये सुरू झाला. त्यावेळी भारतावर इंग्रजांची राजवट होती. त्यावेळी स्वातंत्र्य सैनिकांना देशाच्या स्वातंत्र्यासाठी आंदोलन करणे व चळवळ उभी करणे अशा बाबींना इंग्रजांनी बंदी घातली होती. गणेशोत्सवाचे निमित्त साधुन व गणेशोत्सवाच्या निमित्ताने भारताच्या स्वातंत्र्यासाठी भाग घेणारे कार्यकर्ते होते त्यांनी गणेशोत्सवाच्या निमित्ताने एकत्र येवुन भारताच्या स्वातंत्र्यासाठी चर्चा करणे व त्या चर्चेतुन भारताला स्वातंत्र्य मिळवण्यासाठी व सर्व लोकांनी भक्ती भावाने एकत्र येण्याच्या हेतुने गणेशोत्सव साजरा करण्यास सुरुवात केली

कालांतराने गणेशोत्सवाचे स्वरूप बदलले व संपुर्ण महाराष्ट्रात गणेश उत्सव मोठ्या भक्तीने साजरा करण्यास सुरुवात झाली. विशेषतः कोकण, मुंबई, पश्चिम महाराष्ट्र व महाराष्ट्राचा इतर काही भागात गणेशोत्सव साजरा करण्यात येत होता परंतु कालांतराने सदर उत्सवाला मोठे स्वरूप प्राप्त झाले व त्यातुन महाराष्ट्रातच नव्हे भारतात सुध्दा व त्याच प्रमाणे परदेशात सुध्दा आज ही गणेशोत्सव हा सण मोठ्या श्रद्धेने व भक्ती भावाने साजरा केला जातो.

साधारणपणे गणेशमुर्ती या प्लास्टर ऑफ पॅरिसपासुन तयार केल्या जातात तसेच बनावट हिरे, चकाकी गणेशमुर्ती बनविण्यासाठी वापरले जातात मात्र या कृत्रिम रंग, हिरे, चकाकी मानवी शरीरासाठी हानीकारक असतात. त्यामुळे कदाचित अॅलर्जी आणि इतर आरोग्याच्या समस्या उद्भवु शकतात. याच करिता एक जबाबदार नागरीक म्हणून तसेच निसर्गाचे संरक्षण करण्यासाठी आपण पर्यावरण पूरक गणेशमुर्तीचा वापर केला पाहिजे. पर्यावरण पूरक गणेशमुर्ती या सेंद्रिय माती/ चिखलापासुन म्हणजेच निसर्गातुन सहजपणे उपलब्ध असलेल्या घटकांपासुन बनवल्या जातात तसेच यासाठी वापरण्यात येणारे रंगही नैसर्गिक रंग असतात व अशी मुर्ती विसर्जन केल्यानंतरही विघटनशील असल्याने जलस्त्रोतांना तसेच पाण्यातील कोणत्याही सजीव प्राण्याला हानी पोहचवत नाही.

पर्यावरण पूरक गणेशमुर्ती का वापरल्या पाहिजेत ? खरंच, उत्तर सोपे आहे. पर्यावरणपूरक मुर्ती या निसर्गातुन सहजपणे उपलब्ध असलेल्या घटकांपासुन बनवता येतात त्यापैकी शाडूची माती ही नैसर्गिक माती आहे, जी पाण्यात विरघळते आणि पर्यावरणाला हानी पोहचवत नाही तसेच प्लास्टर ऑफ पॅरिसच्या मुर्ती वजनाने जवळजवळ खूपच हलक्या असतात आणि त्या विषारी आणि चमकारदार रंगानी रंगवलेल्या असतात त्यामुळे अशी मुर्ती विसर्जन केल्यानंतर जलस्त्रोतांना तसेच पाण्यातील कोणत्याही सजीव प्राण्याला हानी पोहचु शकते नारळाच्या आणि इतर नैसर्गिक वस्तू: नारळाच्या शेंडी,

सुपाऱ्या, लाकूड, इत्यादीपासुनही मुर्ती बनवल्या जातात तसेच पर्यावरण पूरक मुर्ती वजनाने जास्त जड असतात आणि त्यांना रंगविण्यासाठी नैसर्गिक रंग वापरला जातो ज्यामुळे गणेश चतुर्थीनंतरही आपले जलस्रोत स्वच्छ राहण्यास मदत होईल.

पर्यावरणपूरक गणेशोत्सवाचे फायदे :

- प्लास्टर ऑफ पॅरिसच्या मुर्तीमुळे होणारे जलप्रदूषण कमी होईल.
- नैसर्गिक साहित्याचा वापर केल्याने पर्यावरणाची काळजी घेतली जाईल.
- इको-फ्रेंडली गणेशोत्सव साजरा केल्याने परिसर स्वच्छ आणि सुंदर राहिल.

मध्यंतरीच्या काळात गणपतीच्या मुर्त्या प्लास्टर ऑफ पॅरिसचा वापर करून तयार केल्या जात असल्यामुळे त्याचा परिणाम पर्यावरणावर अनिष्ट व मोठ्या प्रमाणात दिसायला लागला कारण प्लास्टर ऑफ पॅरिसच्या मुर्त्यामुळे जलप्रदूषणात भर पडली. सध्या शासनाने इको-फ्रेंडली गणपती बसवण्या संदर्भात मंडळाला आवाहन केले आहे व त्यासाठी शासनाने शाडु मातीच्या गणपतीच्या मुर्त्या बनवण्यासाठी व नैसर्गिक रंग त्या मुर्त्यांना लावण्यासाठी प्रोत्साहन दिलेले असून या संदर्भात वारंवार शासनमार्फत आवाहन केले जात आहे त्याच प्रमाणे यावर्षी मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने शाडु मातीच्या मुर्ती व पर्यावरण पुरक गणपतीची मुर्ती तयार करणेबाबतचे आदेश दिले आहेत व जास्तीत जास्त ६ फुटाच्या उंचीच मुर्ती सार्वजनिक गणेशोत्सवासाठी प्लास्टर ऑफ पॅरिसच्या मुर्ती बनवण्यासाठी परवानगी दिली आहे.

आपण सर्वांनी मिळून पर्यावरणाची काळजी घेतली पाहिजे आणि गणेशोत्सवासाठी पर्यावरणपूरक (इको-फ्रेंडली) साहित्य आणि मूर्तीचा वापर करून पर्यावरणपूरक गणेशोत्सव साजरा करण्यावर जास्तीत जास्त भर दिला पाहिजे. दि मुंबई डिस्ट्रीक को ऑप हौसिंग फेडरेशन लि. चे अध्यक्ष या नात्याने मुंबईतील गृहनिर्माण सभासद संस्था व त्यातील सभासदांना पर्यावरण पूरक गणेशोत्सव साजरा करण्याचे आवाहन करतो.

**गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या सभासदांना व पदाधिकाऱ्यांना
गणेशोत्सवाच्या हार्दिक शुभेच्छा..**

प्रकाश य. दरेकर
अध्यक्ष

दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप हौसिंग फेडरेशन लि.

महाराष्ट्र शासन

सनित-१६२५/प्र.क्र.९०/१३-स
सहकार ,पणन व वस्त्रोद्योग विभाग ,
हुतात्मा राजगुरु चौक, मादाम कामा मार्ग,
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२
दि:- २० ऑगस्ट, २०२५

संदर्भ- राज्य सहकारी निवडणूक प्राधिकरण, महाराष्ट्र राज्य, पूणे यांचे जा.क्र. रासनिप्रा/
कक्ष ११ / प्रलंबित निवडणुका, दि. २५/०७/२०२५ रोजीचे पत्र.

राज्यातील सहकारी संस्थांची निवडणूक प्रक्रिया महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम,
१९६० चे कलम ७३ कब मधील तरतुदीनुसार राज्य सहकारी निवडणूक प्राधिकरणामार्फत
राबविण्यात येते.

राज्य सहकारी निवडणूक प्राधिकरण, महाराष्ट्र राज्य, पूणे यांच्या कार्यालयाकडून दि.
२५/०७/२०२५ रोजी शासनास प्राप्त झालेल्या अहवालानुसार सध्या निवडणूक प्रक्रिया सुरु
असणा-या सहकारी संस्थांची एकूण संख्या ३,१८८ असून त्यापैकी 'अ' व 'ब' वर्गातील सहकारी
संस्थांची संख्या २८५ आहे.

महसूल व वन विभागाकडून प्राप्त झालेल्या माहितीच्या अनुषंगाने दि. १८/०८/२०२५
अखेर राज्यातील ३० जिल्ह्यात सरासरीच्या ८० टक्केपेक्षा जास्त पाऊस झाला असून त्यापैकी १५
जिल्ह्यात सरासरीच्या १००% पेक्षा जास्त पाऊस झाला आहे. त्यामुळे राज्यातील बहुतेक
जिल्ह्यातील शेतकरी खरीप हंगामातील शेतीविषयक कामात व्यस्त असल्याने अशा शेतक-यांना ते
सभासद असलेल्या सहकारी संस्थांच्या निवडणूक प्रक्रियेत सहभागी होण्यात अडचणी येण्याची
शक्यता आहे. ही बाब विचारात घेऊन राज्यातील सहकारी संस्थांची निवडणूक प्रक्रिया पावसाचा
हंगाम पूर्ण होईपर्यंत (३० सप्टेंबर, २०२५) पुढे ढकलणे उचित होईल अशी शासनाची धारणा आहे.

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० मधील कलम ७३ कक मधील तरतुदीनुसार
पावसाळ्याच्या हंगामात सहकारी संस्थांची निवडणूक पुढे ढकलण्याबाबत शासनास अधिकार
आहे. सबब, उपरोक्त नमूद केलेल्या कारणास्तव शासन खालील प्रमाणे आदेश देत आहे.

आदेश

राज्यातील अनेक जिल्ह्यातील पावसाची सद्यस्थिती विचारात घेऊन ज्या सहकारी संस्थांच्या
निवडणूक प्रक्रीयेतील चिन्ह वाटपाचा टप्पा पूर्ण झाला आहे अशा संस्था, निवडणूक प्रक्रिया पूर्ण
झाल्यानंतर पहिली पदाधिकारी निवडणूक प्रक्रिया प्रलंबीत आहे अशा संस्था तसेच ज्या प्रकरणी
संस्थेची निवडणूक घेण्याबाबत मा. उच्च न्यायालय/मा. सर्वोच्च न्यायालयाने आदेश दिले आहेत
अशा संस्था वगळून महाराष्ट्र सहकारी संस्था (समितीची निवडणुक) नियम, २०१४ मधील

नियम ४ मध्ये नमूद केलेल्या 'अ' व 'ब' वर्गातील सहकारी संस्थांची निवडणूक या आदेशाच्या दिनांकापासून सध्या ज्या टप्प्यावर आहे त्या टप्प्यावर दि. ३०/०९/२०२५ पर्यंत पुढे ढकलण्यात येत आहे.

सदर आदेश महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा सांकेतांक २०२५०८२०१०४०४८१८०२ असा आहे. हा आदेश डिजिटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

**SANTOSH
ARUN PATIL**

Digitally signed by SANTOSH ARUN PATIL
DN: cn=IN, o=GOVERNMENT OF MAHARASHTRA,
ou=COOPERATION MARKETING AND TEXTILE DEPARTMENT,
2.5.4.20=ca78467bcc4594e1e11741a7962a7a83febf1764425750
37160fc343c4ae5ab, postalCode=400032, st=Maharashtra,
serialNumber=ES2439642AB57C33282A3E3E46F0D907BA616740
9EF5D52C943BF775CF042FD, cn=SANTOSH ARUN PATIL
Date: 2025.08.20 10:42:24 +05'30'

(संतोष पाटील)

अपर निबंधक तथा सह सचिव
महाराष्ट्र शासन

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, 13 सप्टेंबर, 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

The High court of Bombay delivered the Judgement in WRIT Petition no.1580 of 2024. In the matter of Amit Dholakia v/s State of Maharashtra and six others in which as per Maharashtra Electric Vehicle policy 2021 the appropriate infrastructures for electric vehicle, including installation of private electric vehicle charging ports within the premises of a housing society. In this regards the Draft Conditions for an Individual EV owner to install a private EV charging ports within the society premises. The said Draft Conditions/which are a part of the said affidavit filed in the said matter The judgement was delivered by G.S. Kulkarni and Advait M. Sethna JJ on 14 Jan 2025.

THE ABSTRACT OF THE JUDGEMENT IS AS BELOW

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY

ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION

WRIT PETITION NO. 1580 OF 2024

Amit Dholakia

An adult Indian inhabitant and citizen, residing at Unit 7, Chancellor Court, Carmicheal Road, Mumbai - 400 026

Versus

1) The State of Maharashtra

Through the Ministry of Co-operation,

having its address at 2nd Floor,

New Central Building,

Dr Babasaheb Ambedkar Road, Pune, Maharashtra.

& Six others

...

Respondents

The petitioner before this court is a businessman and a citizen of India and a resident of Bhagwati Bhuvan Cooperative Housing Society situated in Carmichael, Pedder Road, Mumbai. The petitioner claims that the present

petition is filed on account of the rejection of permission to the petitioner to install charging infrastructure at the petitioner's garage in the said society. Such permission was rejected by the society which was sought for charging the petitioner's newly purchased electrical vehicle. The petitioner claims that considering the immense environmental and other advantages of electrical vehicle, coupled with the State Government's and Central Government's policy document, it is incumbent upon the State and the Registry of Cooperative Societies, i.e., respondent nos. 2 and 3 to exercise power under the Maharashtra Cooperative Societies Act, 1960 ("MCS" for short) so as to ensure that the petitioner and other similarly placed individuals residing in various housing societies in Mumbai to get the benefit of the charging stations to be installed at the garage and parking places in the premises of their societies. The petitioner is primarily aggrieved by the inaction of the respondents, particularly respondent Nos. 2, 3, 5, and 6, in failing to provide the necessary permissions for the installation of charging stations, which are beneficial to the petitioner and such similarly placed persons. It is under such conspectus that the petitioner has approached this Court invoking Article 226 of the Constitution of India, 1950.

The said Draft Conditions which are a part of the said affidavit in reply, read thus:-

"A NOC should be granted by the housing society/Residential Welfare Association (RWA) to any EV owner that wishes to set up a charging point within the building premises, provided the following conditions are adhered to:

- 1. Normal Power/Slow EV charger shall be allowed for individual residential use.*
- 2. The EV Charger shall be designed, manufactured, installed, tested, certified, inspected and commissioned in accordance with provisions as per prevailing Electricity Act & Rules, and guidelines issued by Central Electricity Authority, Bureau of Indian Standards, State Nodal Authority, and all other relevant Government authorities.*
- 3. The charging device i.e., EV charger shall be certified by a nationally recognized testing laboratory such as National Accreditation Board for Testing & Calibration Laboratory (NABL).*

4. *The EV owner has the required additional sanctioned load available in their existing residential meter, sufficient to cater to the power requirement of the EV charger(s), which the EV owner intends to connect to their existing meter.*
5. *Where the sanctioned load is not adequate in the existing meter, the EV owner shall augment sanctioned load depending on the power requirement of EV charger(s) being installed.*

This shall be done by EV owner at their own expense following the appropriate process, laid down by the serving DISCOM.

6. *Alternatively, if the serving DISCOM agrees to provide separate individual meter for EV charger (5).*
 - a. *and there is enough space available in the distribution panel board, the EV owner can choose to install their individual separate meter at their own expense through a licensed electrical contractor.*
 - b. *and in case there isn't enough space available in the distribution panel board, the EV owner can choose to make these arrangements in their dedicated parking space at their own expense.*
7. *EV owner shall ensure sufficient sanctioned meter load, appropriate selection of MCB rating, and sufficient current carrying capacity of wiring (number and gauge of wires) base me the voltage drop calculation for the power requirement of the EV chargers).*
8. *The EV owner shall not use regular 15A/3-pin switch socket for EV charging. At a minimum, LEV AC charger (IEC-60309) shall be installed, for all vehicle types i.e., two-wheelers, three-wheelers and four-wheelers.*
9. *Earthing protection system for charging points and station should adhere to CEA Safety Standards dated 28.06.2019.*
10. *The wiring from the meter to charger shall be installed in conduit/ be concealed. It shall not create any obstruction to regular vehicular or walking movement or hinder regular maintenance work at the premises.*

11. *The overall aesthetics of the housing society/RWA shall not disturbed due to the electrical and civil work involved in the installation of the EV charger(s).*
12. *The minimum space required as per the Central Electricity Authority (Measures relating to Safety and Electric Supply) (Amendment) Regulations, 2019, shall be available in the dedicated parking space to install the EV charger(s).*
13. *The power cables/wires laid for EV charger(s) shall not be taken along other service pipes, gas lines and fire exit paths. ”*

In our view and in the light of foregoing discussion, the following order would meet the ends of justice.

ORDER

- (i) We direct the competent/concerned authorities of the respondents to finalize the draft conditions/rules for installation of charging stations to be installed in cooperative societies for charging electric vehicles, expeditiously and on priority for implementation.
- (ii) Respondent no. 3 and/or authorities constituted under the MCS Act shall take the necessary steps to circulate/communicate the finalized conditions/rules, as directed by us above, to all concerned, in a manner known to law.
- (iii) Respondent no. 3 may consider issuing necessary directions to the cooperative societies under the provisions of MCS Act, to appropriately amend their bye- laws, in accordance with the finalized conditions/rules.
- (iv) Disposed of in the aforesaid terms. No costs.

Abstracted By

Adv. D. S. Vader.

Hon. Secretary

The Mumbai District Co-Op Hsg. Federation Ltd.

(9821336411)

सहकारी वर्षाच्या समाप्तीनंतर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी पूर्ण करावयाच्या वैधानिक जबाबदाऱ्या

सहकारी वर्ष २०२४-२०२५ हे ३१ मार्च २०२५ रोजी संपले आहे. त्याबाबतच्या वैधानिक जबाबदाऱ्यांची पूर्तता खालीलप्रमाणे आहेत:-

- १) महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व नियम १९६१ च्या नियम ६१ नुसार ताळेबंद आणि उत्पन्न आणि खर्च आर्थिक वर्षाच्या १५ मे पर्यंत किंवा त्यापूर्वी तयार करावेत.
- २) महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम कायदा १९६० च्या कलम ७५ नुसार संस्था ४ महिन्यांच्या कालावधीत (म्हणजे ३१ जुलै पर्यंत) तिच्या लेखापुस्तकांचे लेखापरीक्षण पूर्ण करून घेईल.
- ३) वार्षिक सर्वसाधारण सभा आयोजित करण्यासाठी मुदतवाढ देण्याची कोणतीही तरतूद नसल्यामुळे, २०२४-२५ या आर्थिक वर्षाची वार्षिक सर्वसाधारण सभा ३० सप्टेंबर २०२५ रोजी किंवा त्यापूर्वी बोलविण्यात यावी.
- ४) वार्षिक सर्वसाधारण सभेचा अजेंडा महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व १९६१ कायद्याच्या कलम ७५(२) आणि संस्थेच्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेच्या कामकाजासाठी उपविधी क्रमांक ९५ नुसार असावा.
- ५) महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० च्या कलम ७५(२)(अ)नुसार, प्रत्येक संस्थेने चालू आर्थिक वर्षासाठी प्राधिकरणाने ठरवलेल्या पॅनेल यादीतून वैधानिक लेखापरीक्षक नियुक्त करावेत आणि लेखापरीक्षकाच्या संमतीने वार्षिक सर्वसाधारण सभेच्या तारखेपासून ३० दिवसांच्या आत विवरणपत्रे दाखल करावीत.
- ६) उपविधी क्रमांक ९९ नुसार, वार्षिक सर्वसाधारण सभा १४ दिवसांच्या सूचना देऊन आर्थिक विवरणपत्रे आणि इतर विवरणपत्रे सादर करावीत.
- ७) उपविधी क्रमांक १०० नुसार, सभेसाठी कोरम एकूण सदस्यांच्या २/३ किंवा २० यापैकी जे कमी असेल तितके सभासद हजर राहिल्यास गणपूर्ती (कोरम) होईल जर कोरम नसेल, तर सभा अर्ध्या तासानंतर सुरू होईल, अशा सभेसाठी कोरमची आवश्यकता नाही.
- ८) कलम ७५(५) नुसार, जर वार्षिक सर्वसाधारण सभा बोलावण्यात किंवा वैधानिक अनुपालन करण्यात कसूर केली गेली तर अशा परिस्थितीत संबंधित पदाधिकारी आणि समिती ५ वर्षांहून अधिक नसलेल्या कालावधीसाठी अपात्र ठरतील.

महत्वाची सूचना

बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या सूचनेनुसार दिनांक २१.०६.२०२५ रोजी विकास प्रिमायसेस हि संपूर्ण इमारत जीर्ण/धोकादायक स्थितीत आहे, म्हणून सदर इमारती मधील फेडरेशनचे प्रशासकीय विभाग, लेखा विभाग आणि विक्री विभाग १९, बेल बिल्डिंग, दुसरा मजला, सर पी. एम. रोड, लक्ष्मी बिल्डिंगच्या समोर, फोर्ट, मुंबई - ४००००१ येथे स्थलांतरित करण्यात आले आहे. तरी संपर्कासाठी खालील दूरध्वनी वर संपर्क करावा.

दूरध्वनी क्र: ८४१९९ ८८२७९ / २२६६००६८ / २२६६१०४३

फेडरेशनचे वसुली विभाग विक्रोळी, कन्नमवार नगर क्रमांक २, इमारत क्रमांक ७७ जवळ, जुन्या पोलिस

स्टेशनजवळ, आयसीआयसीआय बँकेसमोर, विक्रोळी (पू) मुंबई - ४००००८३.

येथे स्थलांतरित करण्यात आले आहे. तरी संपर्कासाठी खालील दूरध्वनी वर संपर्क करावा.

दूरध्वनी क्र - ९७७३३ ५५३९६ / ९९६७५ १३०१८

आपले विश्वासू

सही
डॉ. डी. एन. महाजन
खजिनदार

सही
एड. डी. एस. वडेर
सचिव

सही
प्रकाश य. दरेकर
अध्यक्ष

Statutory obligations to be fulfilled by cooperative housing societies after the end of the cooperative year

The cooperative year 2024-2025 has ended on 31st March 2025 the statutory obligations are as below:

- 1) As per Rule 61 the Balance Sheet and Income & Expenditure are to be prepared on or before 15th May of the financial year.
- 2) As per Section 75 of the MCS Act 1960 the society shall within a period of 4 Months (i.e. upto 31st July) its books of accounts shall be audited.
- 3) The AGM of the financial year 2024-25 is to be called on or before 30th Sept 2025, as there is no provision for extension to hold the AGM.
- 4) The Agenda of the AGM is as per Section 75(2) of the MCS Act and as per Bye-Law no. 95 for functioning of the AGM meeting of the Society.
- 5) As per Section 75(2)(a) MCS Act 1960, every society shall appoint Statutory Auditor from the panel list decided by the Authority, for the current year and file the returns within 30 days from the date of AGM with consent of the auditor.
- 6) As per Bye-Laws no. 99, the AGM is to be called 14 clear days' notice placing financial statements and other statements.
- 7) As per Byelaws no. 100, the quorum for the meeting shall be 2/3rd of the total member or 20 whichever is less. If there is no quorum, the meeting shall commence after half an hour, such a meeting shall not require a quorum.
- 8) As per Section 75(5), if default is made in calling AGM or in complying the Statutory compliance then in such case the concerned Office Bearers and committee shall be disqualified for a period not exceeding 5 years.

IMPORTANT INFORMATION

As per corporation notice dt. 21.06.2025 Federations office at Vikas premises is dilapidated/ dangerous condition, hence Administrative, Accounts and Sale counter shifted at 19, Bell Building, 2nd Floor, Sir P. M. Road, Opposite Laxmi Building, Fort, Mumbai - 400001

Phone no: 84199 88279 / 22660068 / 22661043

**Recovery Section shifted at Vikroli, Kannamwar Nagar No. 2,
Near Building No. 77, near Old Police Station, Opposite ICICI Bank,
Vikroli (E) Mumbai- 4000083**

Phone no. 97733 55396 / 99675 13018

Yours Faithfully

Sd/-
Dr. D. N. Mahajan
Treasurer

Sd/-
Adv. D. S. Vader
Hon. Secretary

Sd/-
Prakash Darekar
Chairman

**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 :-

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

Question & Answer

Q.No.1:- what about parking rights of the original Member after subletting his Flat in the society's?

Ans.1:- In such case, the society has to refer the Model Byelaws No.78 to 84 and accordingly considering the provisions of the Byelaws, the society has to make its own Rules as per the availability of parking space in its premises or mechanical parking if any, for its members vehicles. If the member given his flat on rental with his parking space or any member given his flat on rental without having parking facility, in this regards also society has to make its specific Rules considering the availability of parking space and the parking charges to the various vehicles parked in the society premises as per the decision of the AGM /SGPM.

Q.No.2:- What is regarding issuance of combined maintenance bill for shop no.1 & 2 and shop no.11 & 12 constructed as a single shop

unit in the Building of the society?

Ans.No.2:- If the building is constructed wherein the developer has sold a commercial premise comprising shop no.1 and shop no.2 and shop no.11 & 12 which are physically constructed as per the approved plan as a single shop unit. If the Ownership Agreement is one then in such case the maintenance Bill shall be issued one unit Maintenance and one share certificate is to be issued. During the course of the construction or after obtaining the OC or completing the Building, if the shops are sub divided as shop no.1 and shop no.2 and shop no.11 & 12 by obtaining the approval of the BMC Authority then in such case the shops shop no.1 and shop no.2 and shop no.11 & 12 are to be treated as separate shop unit. In such cases Maintenance charges are to charged separately also considering the Ownership right of the two separate shops, as per ownership the share certificate are to be issued.

Q.NO.3:- If the original member misplaced the original purchase agreement executed by the builder and now he expired, his heirs wish to sell the flat to another buyer? How to go ahead?

Ans.No.3:- In such case the heirs of the deceased member has to find out the copy of the original agreement in the records of the society, while the member has applied for membership. Secondly from the builder with whom the original member has executed the Purchase Agreement who purchased the flat. Lastly the heirs of the deceased member has to make an application for certified copy of the Registered Agreement to the sub-registrar's office where it is Registered.

If the original member has raised any loan amount from any private finance or bankers, then in such case the flat may be mortgaged with the financier and as such the original agreement may be with the financier. The

heirs of the deceased shall approach to the financier.

In such circumstances the heirs of the deceased shall obtain the copy of the register agreement duly certified by the Authority, then only the heirs can sell the flat to the Buyer. Further we advise that the society shall approach to their advocate in the subject matter.

Q.No.4:- What are the provisions of opening of bank account in the Co-operative Bank?

Ans.No.4:- As per the Model Byelaws No.113, a Banking Account shall be opened by the Society in the nearest State or District Central Co-op. Bank / a Scheduled Bank having awarded at least "A" Audit class in last three consecutive years, Nationalised Bank, and in any other mode permitted by General or Special order of the State Government as provided under Section 70 of the Act and the account shall be operated upon and all acquiescence's and discharges shall be signed by

the Secretary jointly with the Chairman or Treasurer.

Q.No.5:- What is the provision to charge interest on defaulted amount. can society reduce the interest what is mention in the Byelaws?

Ans.No.5:- As per the provision under Model Byelaws no.71 A Member shall be required to pay simple interest at 21 percent per annum or such lower rates as is fixed by the General Body of the Society on the dues to the Society from the date the amount was delayed till its payment remains unpaid by the Member within the period as defined in the Amendment of MCS Act 1960 dt.23 July 2019 the definition of **Defaulter** 154 B -1(11) means a Member or flat owner or occupier who fails to pay the dues of the society within three months from the date of service of bill or notice or due date of payment, whichever is later and the definition of **Dues** 154 B -1(12) means the amount payable by a Member or flat owner to the society and

demanded by the society by issuing bill or notice in writing and such demand is based on the provisions of this Act, rules and bye-laws of the society. Therefore the society can reduce the rate of interest as decided by the General Body Meeting.

प्रश्न क्रमांक ६ :- सभासदांनी त्यांची सदनिका भाड्याने दिली असेल, तर त्या सदनिकेमध्ये किती व्यक्तिचे वास्तव्य असायला हवे , याबाबत काही तरतूद आहे का ?

उत्तर - संस्थेतील सभासद हे संस्थेमधील सदनिका त्यांच्या कुटुंबाच्या व्यक्तीसाठी खरेदी केलेली असते.संस्थेतील सदनिका ही ठराविक आकारमानाची असते. सदनिका भाड्याने देत असताना किती व्यक्ती वास्तव्यास राहू शकतात याबाबत कायदा, नियम व उपविधीमध्ये कोणतीही तरतूद नाही. अश्या बाबतीत संस्थेने वार्षिक सर्व साधारण सभेमध्ये भाड्याने देण्यात येणाऱ्या सदनिकेबाबत सर्व साधारण नियम व अटी तयार करून त्याला अनुरूप ठराव पारीत करून त्यानुसार निर्णय घेण्यात यावे.

Adv. D. S. Vader.

Hon. Secretary

The Mumbai District Co-Op Hsg. Federation Ltd.

(9821336411)